



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

**Masteroppgave 2023 30 stp**  
Fakultet for landskap og samfunn

## **Forholdet mellom jordskifte og ekspropriasjon**

The relationship between land consolidation and expropriation

Marit Ekroll Nyland &  
Marte Ellinor Frydenberg Andersen  
Master i eiendom

## Forord

Denne analysen utgjør den avsluttende delen av vår mastergrad innen eiendomsfag ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet.

Valget falt på temaet jordskifterettens kompetanse til å gjøre inngrep i fast eiendom, som åpnet for mange mulige vinklinger. Det var med blandede følelser vi bega oss ut på forholdet mellom jordskifte og ekspropriasjon. Det fremstod skremmende å skulle sammenligne disse to institusjonene som vi underveis i utdanningen har holdt adskilt fra hverandre. Samtidig var interessen stor for å kaste lys over et aktuelt og viktig tema. Temaet er komplekst, og vårt formål har vært å belyse en tematikk som fortjener oppmerksomhet og kan åpne for nye diskusjoner. Prosessen har til tider vært krevende, men ikke minst lærerik og givende.

En stor takk går til veileder Ingrid Wang Larsen, for gode og konstruktive tilbakemeldinger og innspill i arbeidet med analysen. Denne hjelpen har vært avgjørende for å styre oss i riktig retning. Vi vil også rette en takk til arbeidsgiver, for gode tips og saker knyttet til temaets aktualitet. Avslutningsvis vil vi takke våre respektive familier og venner for god støtte gjennom et tøft semester, og hverandre for et godt samarbeid underveis i oppgaven.

En epoke går mot slutten, og det er med blandede følelser vi nå leverer siste oppgave i mastergraden. NMBU har gitt nye vennskap, et fantastisk miljø og den faglige tyngden vi nå trenger for å møte en ny hverdag i arbeidslivet.

Ås, mai 2023

Marit Ekroll Nyland

&

Marte Ellinor Frydenberg Andersen

## Sammendrag

Jordskifteloven gir jordskifteretten vid kompetanse til å endre både eiendommers fysiske grenser og rettighetsforhold til fast eiendom. Ekspropriasjon er det sterkeste inngrepet i den private eiendomsretten ved at det gjennomføres et tvangserverv av eiendom eller rettigheter.

Høyesterett uttalte i HR-2019-1152 at «[...] jordskifte i sin grunnleggende natur kan beskrives som en slags ekspropriasjon mot naturalerstatning». I vår avhandling sammenligner vi de to institusjonene. Det følger av analysen at arealbytte etter jordskifteloven § 3-4 kan omtales som en form for ekspropriasjon, men at dette ikke er en passende beskrivelse for bruksordning etter jordskifteloven § 3-8.

Avhandlingen viser en utvikling, jordskifte fra rural til urban og ekspropriasjon fra offentlig mot privat. Utviklingen har påvirket motivasjonen for å kreve jordskifte, og at motivet kan være sammenfallende med motivet for å kreve ekspropriasjon. I de tilfeller arealbytte gjennomføres med tvang og formålet er å tilegne seg et bestemt areal, blir grunneier tvunget til å avstå areal i likhet med ekspropriasjon. Ulikheten viser seg ved om kompensasjon til grunneier utmåles i annen fast eiendom eller i penger.

Analysen viser at lovreguleringen av de materielle vilkårene ved avståelse av areal ved jordskifte og ekspropriasjon i det vesentlige er sammenfallende. Ulikheten vises der samfunnsinteresser ikke er begrunnelse for å gjennomføre arealbytte. Lovgivers regulering av grunneiers rett til erstatning av nødvendige sakskostnader i forbindelse med grunnavståelse, er ulikt ved jordskifte og ekspropriasjon. Eksempelvis dekkes ikke grunneiers utgifter til sakkyndig bistand ved jordskifte. Der sakskostnadsreglene skiller seg fra hverandre, reiser dette spørsmål til konsekvensen av å omtale jordskifte som en form for ekspropriasjon.

## **Abstract**

The Norwegian Land Consolidation Act (hereinafter LCA) grants the Norwegian Land Consolidation Court extensive authority to alter both the physical boundaries of properties and the property rights. Expropriation remains the most substantial infringement on private property rights as it involves the compulsory acquisition of property or property rights.

On the basis of the Norwegian Supreme Court's statement in HR-2019-1152, in which land consolidation can be described as a form of expropriation with natural compensation, the distinction between the two institutions will be analyzed. This analysis demonstrates that modifications to property and perpetual easements under section 3-4 of the LCA can be described as a form of expropriation but this is not a suitable description for rules on joint use under section 3-8 of the LCA.

The thesis shows a historical overview which demonstrates a development, land consolidation has gone from rural to urban and expropriation from public towards private. This development has affected the motivation for demanding land consolidation, and the motive may coincide with the motive for demanding expropriation. If modifications to property and perpetual easements are carried out by compulsion and the purpose is to acquire a specific property, the owner is forced to abstain the property in similarity with expropriation. The compensation for the acquisition differs, where it is either given in monetary compensation or natural compensation in form of other property/property rights.

This analysis shows that the conditions and legal requirements established for expropriation are essentially coincident with the requirements for land consolidation. The disparity is shown where public interests are not a justification for carrying out land consolidation. The legal consequence of expropriation in which the owner is entitled to reimbursement of legal costs are not coinciding with the legal consequences of land consolidation. Parties in land consolidation are responsible for their own legal costs. The overarching question which then arises, is the legal significance of land consolidation being considered a form of expropriation.

# Innholdsfortegnelse

FORORD .....	2
SAMMENDRAG .....	3
ABSTRACT.....	4
<b>1 INNLEDNING.....</b>	<b>8</b>
1.1 HVORFOR VI HAR VALGT DETTE TEMAET OG AVHANDLINGENS AKTUALITET .....	9
1.2 AVGRENSNING OG PROBLEMSTILLING .....	11
1.2.1 <i>Problemstilling</i> .....	11
1.2.2 <i>Avgrensning</i> .....	11
1.3 METODE.....	11
1.3.1 <i>Juridisk metode</i> .....	12
1.3.2 <i>Kvalitativ metode</i> .....	14
1.3.2.1 <i>Intervju</i> .....	15
1.4 OPPGAVENS VIDERE OPPBYGGING .....	15
<b>2 EKSPROPRIASJON OG JORDSKIFTE – EN OVERSIKT.....</b>	<b>16</b>
2.1 INNLEDNING.....	16
2.2 EKSPROPRIASJON .....	17
2.2.1 <i>Grunnloven § 105</i> .....	18
2.2.2 <i>Den Europeiske Menneskerettskonvensjonen (EMK)</i> .....	19
2.3 JORDSKIFTE .....	19
2.3.1 <i>Jordskiftelovens virkemidler etter kapittel 3 – arealbytte og bruksordning</i> .....	20
2.3.2 <i>Materielle vilkår for jordskifte</i> .....	20
<b>3 DEN HISTORISKE UTVIKLINGEN TIL EKSPROPRIASJON OG JORDSKIFTE, OG INNHENTET EMPIRI .....</b>	<b>21</b>
3.1 INNLEDNING.....	21
3.2 MER FLYTENDE OVERGANG MELLOM EKSPROPRIASJON OG JORDSKIFTE NÅ ENN FØR? .....	21
3.2.1 <i>Ekspropriasjon fra offentlig til også privat gjennomføring av ekspropriasjonstiltak</i> .....	22
3.2.1.1 <i>Et utgangspunkt</i> .....	22
3.2.1.2 <i>Bakgrunnsfaktorer for vern om eiendom og Grunnloven § 105</i> .....	23
3.2.1.3 <i>Felleslov for oreigning – bakgrunn og behov</i> .....	24
3.2.1.4 <i>Privatisering av offentlige oppgaver</i> .....	25
3.2.2 <i>Jordskifte fra rural til urbant</i> .....	26
3.2.2.1 <i>Formålet bak jordskifte som virkemiddel og etablering av Utskiftningsvesenet (1859)</i> .....	27
3.2.2.2 <i>Utviklingen fra rundt 1900-tallet med fokus på endringer med konsekvenser for jordskifte</i> .....	27

3.2.2.3	<i>Lovens begrensning knyttet til urbane områder og utviklingen mot nytt lovforslag</i> .....	28
3.2.2.4	<i>Jordskifte i urbane områder og ny lovendring tilpasset jordskifte i byer og tettsteder</i> .....	29
3.2.2.5	<i>Betydningen for utviklingen</i> .....	30
3.2.3	<i>Oppsummering</i> .....	31
3.3	<b>SAKER SOM ILLUSTRERER UTVIKLINGENS BETYDNING FOR PROBLEMSTILLINGEN</b> .....	31
3.3.1	<i>Branntrapp-saken – Lagmannsrettsavgjørelse LB-2020-124808</i> .....	31
3.3.2	<i>Lagmannsrettsavgjørelse LB-2020-182428</i> .....	33
3.3.3	<i>Oppsummering og sakenes betydning for problemstillingen</i> .....	34
3.4	<b>INNHEDET EMPIRI</b> .....	35
3.4.1	<i>Aktualiteten av problemstillingen</i> .....	35
3.4.2	<i>Likheter og ulikheter knyttet til sakstypene</i> .....	36
3.4.3	<i>Aktørenes synspunkt om det er et behov for avklaring rundt forholdet mellom ekspropriasjon og jordskifte</i> .....	37
3.5	<b>OPPSUMMERING</b> .....	38
4	<b>RETTSREGLER SOM DEFINERER EKSPROPRIASJON OG SOM KNYTTER</b>	
	<b>RETTSVIRKNINGER TIL BEGREPET EKSPROPRIASJON</b> .....	<b>39</b>
4.1	<b>INNLEDNING</b> .....	39
4.2	<b>EKSPROPRIASJONSBEGREPET I NORSK LOVGIVNING</b> .....	39
4.2.1	<i>Ekspropriasjonsinngrepet i Grunnloven § 105</i> .....	40
4.2.2	<i>Ekspropriasjonsinngrepet i EMK og betingelsene for at bestemmelsen får anvendelse</i> .....	42
4.2.3	<i>Definisjoner av ekspropriasjon i alminnelig lovgivning - oreigningslovens og ekspropriasjonerstatningslovens legaldefinisjon av begrepet ekspropriasjon</i> .....	43
4.2.4	<i>Oppsummering</i> .....	44
4.3	<b>LOVBESTEMTE KRAV TIL HVA SOM KAN BEGRUNNE ET EKSPROPRIASJONSBEGREP</b> .....	45
4.3.1	<i>Oppstiller Grunnloven krav til hva som kan begrunne et ekspropriasjonsinngrep?</i> .....	45
4.3.2	<i>Vilkår for ekspropriasjon etter EMK</i> .....	46
4.3.3	<i>Oreigningslovens materielle vilkår for ekspropriasjon</i> .....	50
4.3.4	<i>Oppsummering</i> .....	57
4.4	<b>KRAV OM FULL ERSTATNING VED EKSPROPRIASJONSBEGREP</b> .....	58
4.4.1	<i>Rettsvirkningen av at Grunnloven § 105 får anvendelse</i> .....	58
4.4.2	<i>Anvendelse av ekspropriasjonerstatningsloven og dens rettsvirkning som følge av ekspropriasjon</i> .....	59
4.4.3	<i>Oppsummering</i> .....	61
4.5	<b>SAKSKOSTNADER VED EKSPROPRIASJON - HVILKE HENSYN BEGRUNNER RETTEN TIL Å FÅ DEKKET NØDVENDIGE SAKSKOSTNADER?</b> .....	61
4.5.1	<i>Sakskostnadsvern ved ekspropriasjon etter oreigningslova § 15</i> .....	62
4.5.2	<i>Sakskostnadsvern etter skjønnsprosessloven</i> .....	63
4.5.3	<i>Oppsummering</i> .....	66

<b>5</b>	<b>ANALYSE – FORHOLDET MELLOM JORDSKIFTE OG EKSPROPRIASJON</b> .....	<b>66</b>
5.1	INNLEDNING.....	66
5.2	VIRKEMIDLENE I JORDSKIFTELOVENS KAPITTEL 3 II.....	67
5.2.1	<i>Arealbytte etter jordskifteloven § 3-4</i> .....	68
5.2.2	<i>Bruksordning etter jordskiftelovens § 3-8</i> .....	70
5.2.3	<i>Vurdering</i> .....	73
5.3	VURDERING AV NØDVENDIGHETSVILKÅRET I EKSPROPRIASJON OPP MOT JORDSKIFTETS VILKÅR OM UTJENLIGE EIENDOMSFORHOLD.....	74
5.3.1	<i>Oppsummerende vurderinger</i> .....	80
5.4	EN VURDERING AV KRAVET OM INTERESSEAVVEINING ETTER EKSPROPRIASJON OPP MOT JORDSKIFTELOVENS VILKÅR OM NYTTE.....	81
5.4.1	<i>Oppsummerende vurderinger</i> .....	84
5.5	ER KRAVET OM SAMFUNNSINTERESSER TILSTREKKELIG IVARETATT I JORDSKIFTELOVEN?.....	85
5.5.1	<i>Oppsummerende vurderinger</i> .....	88
5.6	BEGRUNNELSEN FOR SAKSKOSTNADSVERN OG FORHOLDET TIL JORDSKIFTE.....	89
5.6.1	<i>Oppsummerende vurderinger</i> .....	91
5.7	ERSTATNING VED EKSPROPRIASJONS FORHOLD TIL ERSTATNING VED JORDSKIFTE.....	93
<b>6</b>	<b>OPPSUMMERING AV AVHANDLINGENS ANALYSE OG VURDERING</b> .....	<b>97</b>
6.1	OPPSUMMERING.....	97
6.2	FUNN OG REFLEKSJON.....	98
<b>7</b>	<b>AVSLUTNING</b> .....	<b>100</b>
	LITTERATURLISTE.....	101

# 1 Innledning

I 2019 uttalte Høyesterett at «[...] jordskifte i sin grunnleggende natur kan beskrives som en slags ekspropriasjon mot naturalerstatning.»<sup>1</sup> Samme formulering er brukt tidligere<sup>2</sup>, uten at dette i stor grad har blitt drøftet ytterligere. Formålet med oppgaven er å belyse forholdet mellom jordskifte og ekspropriasjon ved å undersøke i hvilken grad denne beskrivelsen passer for virkemidlene i jordskifteloven.

Er det likhetstrekk mellom ekspropriasjon og jordskifte? Har samfunnsutviklingen hatt innvirkning på hva som skiller eller sammenfaller disse inngrepene? Hvilken rettslig betydning har det i så fall at jordskifte er en form for ekspropriasjon?

Ekspropriasjon er i dag brukt av både offentlige og private aktører, som i all hovedsak ønsker å iverksette planer for utnyttelse av areal. Dette er den sterkeste inngripen i den private eiendomsretten ved at det gjennomføres et tvangserverv. Jordskifteretten har etter jordskifteloven (jskl.)<sup>3</sup> kompetanse til å endre og utforme eiendoms- og rettighetsforhold. Jordskifte kan gjennomføres for å bøte på utjenlige eiendomsforhold, og dette selv om noen av de involverte partene motsetter seg tiltaket.

Fra et rettslig utgangspunkt er det ulike lover og bestemmelser som regulerer henholdsvis jordskifte og ekspropriasjon. Arealinngrep med hjemmel i jordskifteloven kapittel 3 kan ha ulik karakter avhengig av valg av virkemiddel, og loven oppstiller materielle vilkår for adgangen til å gjennomføre jordskifte. Arealbytte etter lovens § 3-4 og bruksordning etter § 3-8 er blant virkemidlene som ofte benyttes. Ekspropriasjon utløser det Grunnlovfestede prinsippet om full erstatning, er betinget av at flere vilkår er oppfylt og en rett for grunneier til å få dekket sine sakskostnader.

Skillet har tidligere blitt oppfattet som i det vesentlige klart. Fra et historisk perspektiv kan jordskiftets rolle knyttes til opprydding av tidligere teigblanding, samt usikre eiendomsgrenser som måtte fastlegges. Jordskifte benyttes nå også i stor grad i urbane strøk. Ekspropriasjon på sin side har tradisjonelt vært et virkemiddel for å iverksette planer og tiltak av myndighetene til

---

<sup>1</sup> HR-2019-1152 avsnitt 74.

<sup>2</sup> Se blant annet Andenæs & Fliflet, 2004, s. 366 og Stenseth, 2007, s. 300.

<sup>3</sup> Lov 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. (jordskiftelova).



samfunnets interesse. Private utbyggere går via det offentlige for å erverve areal til utbygging, riktignok hvor det offentlige ser behov for disse tiltakene for å imøtekomme samfunnets behov. Det gjennomføres også i stor grad privat ekspropriasjon. Endringene i samfunnet har ført til en utvikling hvor jordskifte har gått fra rural til urban, og ekspropriasjon fra offentlig mot privat. Er skillet mellom jordskifte og ekspropriasjon like klart i dag, eller åpner dette for at jordskifte kan beskrives som en form for ekspropriasjon?

### **1.1 Hvorfor vi har valgt dette temaet og avhandlingens aktualitet**

Eiendom kan skape store verdier, og det foreligger stor konkurranse om utnyttelse av areal. Myndighetene har på en side behov for kontroll av arealutnyttelsen blant annet for å ivareta miljø- og kulturinteresser, samt unngå uhensiktsmessig bruk og utnyttelse. På den andre siden har myndighetene også behov for areal, mest typisk for å iverksette planer og tiltak som skal ivareta samfunnsinteresser. Private som eier eiendom ønsker å utnytte arealet etter egne interesser og har et sterkt forhold til «*sin eiendom*». I dagens samfunn er det også flere private aktører som ønsker å iverksette tiltak med utbygging og følgelig har behov for areal. Ulike interesser og behov gjør seg gjeldende i et økt press på eiendom og areal. Med tanke på at dette ikke er en ressurs det kan skapes mer av, kan det tenkes at muligheten til å endre eiendoms- og bruksrettforhold vil ha en sentral rolle - om ikke et økt fokus - i tråd med samfunnsutviklingen. I lys av dette vil det være viktig å sikre forutsigbarhet omkring temaet.

Dersom det legges til grunn at jordskifte er en form for ekspropriasjon mot naturalerstatning, vil det oppstå spørsmål knyttet til virkningene av dette. Det kan i tilfelle stilles spørsmål ved om de vilkår og vurderinger som skal legges til grunn for ekspropriasjon, er ivaretatt i jordskifteloven. Sikrer for eksempel loven at det Grunnlovfestede prinsipp om full erstatning er ivaretatt gjennom dens regel om ikke-tap? Hvordan sammenfaller sakskostnadsbestemmelsene? Er hensynet til samfunnsinteresser som kommer til uttrykk både i Grunnloven (GrL.)<sup>4</sup> og Den europeiske menneskerettskonvensjonen tilleggsprotokoll 1 artikkel 1 (EMK P1-1)<sup>5</sup> tilstrekkelig ivaretatt

---

<sup>4</sup> Lov 17. mai 1814 Kongeriket Norges Grunnlov.

<sup>5</sup> Vedlegg 1 tilleggsprotokoll 1 Protocol to the Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms of 4. November 1950 i Lov 21. Mai 1999 nr. 30 om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett (menneskerettsloven).

etter jordskifteloven? Dette er blant spørsmålene som oppstår ved å omtale jordskifte som en form for ekspropriasjon.

Tidlig i arbeidet med oppgaven ble vi gjort oppmerksomme på at en jordskiftesak som omhandler forholdet mellom ekspropriasjon og arealbytte etter jordskifteloven § 3-4, er tatt inn til behandling i Høyesterett. I den aktuelle saken ble det anført at jordskifteloven ikke gav hjemmel for det aktuelle arealbytte, og saken derfor måtte avvises. Påstanden om avvisning ble begrunnet med at det her var tale om ekspropriasjon, og at saken derfor måtte holdes som ekspropriasjonsskjønn etter veglova (vegl.) § 53.<sup>6</sup> Det ble i denne sammenheng vist til at Grunnloven § 105 om full erstatning og sakskostnadsbestemmelsene ved ekspropriasjon ble satt til side når et inngrep som i realiteten innebærer ekspropriasjon, kan behandles som en arealbyttesak etter jordskifteloven.<sup>7</sup> Jordskifteretten avsa kjennelse om at krav om avvisning ikke ble tatt til følge. Saken ble anket til Eidsivating lagmannsrett, hvor lagmannsretten kom til at det ikke var grunnlag for å avvise kravet om arealbytte.<sup>8</sup> Det ble erkjent av lagmannsretten at enkeltsaker som hører under jordskifte kan ha en side mot ekspropriasjon, men retten konkluderte med at sakens krav lå innenfor anvendelsesområdet til bestemmelsen om arealbytte i jordskifteloven § 3-4. Høyesteretts ankeutvalg besluttet 20. desember 2022 at saken nå skal avgjøres av Høyesterett.<sup>9</sup> Saken er berammet for behandling i Høyesterett 9. mai og en Høyesterettsavgjørelse vil dermed ikke foreligge før avhandlingens innleveringsfrist. Saken illustrerer uansett temaets aktualitet, og at det er behov for avklaring med hensyn til skillet mellom ekspropriasjon og jordskifte.

---

<sup>6</sup> Lov 21. juni 1963 nr. 23 om vegar (veglova).

<sup>7</sup> 21-087973RFA-JOOV/JLST, s. 3.

<sup>8</sup> LE-2022-72193.

<sup>9</sup> HR-2022-2438-U.

## **1.2 Avgrensning og problemstilling**

### **1.2.1 Problemstilling**

Det er valgt å ta utgangspunkt i Høyesteretts uttalelse om at jordskifte er en form for ekspropriasjon mot naturalerstatning. I denne avhandlingen skal vi vurdere i hvilken grad dette er en treffende beskrivelse av jordskifteloven § 3-4 arealbytte og § 3-8 bruksordning?

For å kunne besvare problemstillingen vil avhandlingen i stor grad bestå av en redegjørelse av gjeldende rett. Vi skal derfor kartlegge regler i norsk rett som definerer ekspropriasjon og som knytter rettsvirkninger til ekspropriasjonsbegrepet, og vurdere disse opp mot jordskifteloven § 3-4 og § 3-8.

### **1.2.2 Avgrensning**

Opgaven begrenses gjennom enkelte avgrensninger.

Et dypdykk inn i erstatningsutmålingen til de to sakstypene vil holdes utenfor avhandlingen. Denne avgrensningen er foretatt med hensyn til oppgavens omfang, og fordi vi ser på temaet som en hovedoppgave i seg selv.

Videre er det også foretatt avgrensninger knyttet til regelverket. Mange ulike lover gir hjemmel til å fatte vedtak om ekspropriasjon. Avhandlingen begrenses til å gi en redegjørelse av den alminnelige loven om ekspropriasjon – oreigningslova (orl.)<sup>10</sup>. Det er denne loven som fastsetter grunnvilkårene for ekspropriasjon, også for ekspropriasjon som vedtas i medhold av andre lover. I denne loven finner vi også generelle saksbehandlingsregler som i utgangspunktet også gjelder for vedtak fattet i medhold av særlover.

## **1.3 Metode**

I dette punktet vil det gis en redegjørelse for hvilke metoder avhandlingen bygger på.

Metodevalget har til formål å gjenspeile ferdighetene studentene lærer på studiet Master i Eiendomsfag, og bygger på den unike tverrfaglige kompetansen dette masterprogrammet gir. Avhandlingens metodevalg vil dermed gjenspeile studieløpet og ferdighetene studentene tilegner seg innen juridisk metode og samfunnsvitenskapelig metode. Da de juridiske emner utgjør en betydelig del av mastergraden, vil avhandlingen og metodevalget reflektere dette. Juridisk

---

<sup>10</sup> Lov 23. oktober 1959 nr. 3 om oreigning av fast eigedom (oreigningslova).

metode vil av den grunn være mer fremtredende. Samfunnsvitenskapelig metode vil supplere den juridiske metoden og bidra til å belyse problemstillingen fra andre vinkler. Metoden vil dermed skille eiendomsstudenter fra masterstudenter i rettsvitenskap, ikke bare ved at undervisningen i rettskildelære bygger på en mer grunnleggende innføring hos master i eiendom, men også ved å trekke inn den tverrfaglige styrken studentene ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet tilegner seg.

### **1.3.1 Juridisk metode**

Hovedtyngden av avhandlingen vil som nevnt bygge på juridisk metode, også omtalt som rettskildelæren. Metoden viser til læren om hvordan en kartlegger hva rettsreglene går ut på og hvordan en går frem for å løse bestemte rettsspørsmål, hvor selve prosessen bruker rettskilderegler for å tyde innholdet av rettsreglene.<sup>11</sup> Metoden danner dermed grunnlag for en argumentasjonsprosess, og er en veileder for hvilke argumenter en kan benytte seg av og hvor stor rettslig tyngde argumentene skal ha i det juridiske spørsmålet. For å fastlegge innholdet i en regel holder det dermed ikke å lese lovteksten, da dette kun er starten på en tolkningsprosess. En må benytte seg av rettskildelæren, herunder rettskilderegler og rettskildefaktorer for å fastlegge innholdet.

Erik Magnus Boe omtaler rettskildereglerne som metanormer: normer om normer og viser til at prosessen er normstyrt.<sup>12</sup> Boe deler rettskildereglerne inn i tre deler; relevansprinsippene, slutningsprinsippene og vektprinsippene. Relevansprinsippet viser til hvilke rettskilder som argumentasjonen kan bygge på og hvilke av disse kildene som kan tas i betraktning.

Slutningsprinsippet er prinsippet om hvilke slutninger en kan trekke fra de relevante rettskildene etter relevansprinsippene.<sup>13</sup> For å vektlegge rettskildene i argumentasjonsprosessen, har vi vektprinsippene. Dersom forarbeidene, eksempelvis til oreigningsloven, trekker i en annen retning enn selve lovteksten, bruker en vektprinsippet til å fastlegge hvilke faktorer som er mest tungtveiende.

Ved bruk av rettskildefaktorer, ser vi til Torstein Eckhoffs bok om rettskildelæren, hvor Eckhoff fremstiller relevante rettskildefaktorer som gjøres gjeldende i tolkningsprosessen;

---

<sup>11</sup> Boe, 2012, s. 81.

<sup>12</sup> Boe, 2012, s. 81-82.

<sup>13</sup> Boe, 2012, s. 82-83.

1. Lovtekster.
2. Lovforarbeider, annet bakgrunnsstoff og etterfølgende lovgiveruttalelser.
3. Rettspraksis (dvs. domstolens praksis).
4. Andre myndigheters praksis.
5. Privates praksis.
6. Rettsoppfatninger (særlig i juridisk litteratur).
7. Reelle hensyn (vurderinger av resultatets godhet).<sup>14</sup>

Listen bygger på stikkord og gir ikke en nøyaktig beskrivelse av hva det siktes til innunder punktene. Formålet vil være å vise til hvilke argumenter som tillegges vekt og er relevant i det rettslige spørsmålet, og hvordan en skal gå frem for å tolke rettsreglene.

Når det snakkes om rettsregler skiller en mellom lovfestede regler, bestemmelser som har sitt grunnlag i et lovverk og ulovfestede regler, herunder rett som ikke er lovfestet. Ulovfestede regler vil ha sitt utspring i sedvanerett og Høyesterettsavgjørelser. Med sedvanerett menes rett som har oppstått gjennom handlinger og normer over tid. Ekspropriasjonserstatningsloven (orvl.)<sup>15</sup> er en unik fremstilling av dette, hvor lovverket bygger på sedvanerett og avgjørelser gjennom lang praksis. Ved vedtatt lov ble dette samlet inn under et lovverk og kodifisert.

Fremstillingen av gjeldende rett i denne avhandlingen vil i all hovedsak bygge på lovtekster, lovforarbeider, rettspraksis og juridisk litteratur. Den mest sentrale rettskildefaktoren i avhandlingen vil være lovteksten, ordlyden danner grunnlaget for videre tolkning og analyse. Ved bruk av opphevede lover, blant annet jordskifteloven av 1979, vises det ikke til gjeldende rett. De har som formål å illustrere en utvikling av lovverket eller benyttes hvor det i forarbeidene er gitt grunnlag for at bestemmelsen videreføres. Videre vil lovforarbeider som rettskildefaktor benyttes for å supplere lovens innhold.

Rettspraksis vil også brukes til å belyse lovtekster og supplere forståelsen av lovens innhold, samt for å illustrere eksempler. Avhandlingen vil både bestå av rettspraksis fra Høyesterett, Den europeiske menneskerettsdomstolen (EMD), Lagmannsrett og Jordskifterett. Det er først og fremst Høyesterettsavgjørelser det siktes til når rettspraksis brukes som rettskildefaktor, særlig

---

<sup>14</sup> Eckhoff, 1993, s. 18.

<sup>15</sup> Lov 6. april 1984 nr. 17 om vederlag ved oreigning av fast eiendom (ekspropriasjonserstatningslova).

avgjørelser med prejudikat. Avhandlingen vil også bygge på rettspraksis fra EMD, da EMD har siste ordet i hvordan EMK skal forstås. Der Høyesterett skal ta stilling til hva som ligger i EMK må de være lojale til EMD. Ved henvisning til lagmannsrettsavgjørelser benyttes disse for å illustrere et argument eller problemstilling. Avgjørelsene i seg selv har lav verdi som rettskildefaktor og vil i henhold til dette ikke vektlegges som en selvstendig rettskilde i oppgaven. Jordskifteavgjørelser vil heller ikke vektlegges som rettskildefaktor og benyttes kun for å illustrere eksempler.

Juridisk litteratur benyttes som et oppslagsverk, hvor formålet er å gi ytterligere kunnskap om lovens innhold og andre rettskildefaktorer. Avhandlingen bygger i stor grad på juridisk litteratur knyttet til henholdsvis ekspropriasjon og jordskifte.

### **1.3.2 Kvalitativ metode**

For videre å benytte oss av den tverrfaglige kompetansen studenter med master i eiendom tilegner seg, vil en del av oppgaven bygge på kvalitativ metode, herunder intervju. Dette er den mest brukte måten for å samle inn kvalitative data og er en fleksibel metode som gjør det mulig å innhente fyldig og detaljert informasjon.<sup>16</sup> Intervju av dommere ble benyttet for å gi oss innsikt i hvorvidt det er utfordringer knyttet til temaet i praksis, og om problemstillingen er aktuell. Ved vurdering av dataens gyldighet er den innhentede dataen ikke representativ. Informantene representerer en liten del av domstolens bemanning, dette medfører at det er vanskelig å generalisere budskapet. Formålet ved gjennomføring av intervjuene var først og fremst for å få innsikt i temaet.

Ved fremstilling av innhentet empiri vil vi unnlate å bruke henvisninger som «*informant A, B, C ...*». Intervjuene er foretatt blant et lite fagmiljø og vi så det som nødvendig å unnlate henvisningsformer som kan gi indikasjon på hvilke informanter som har uttrykt seg. I lys av formålet med intervjuene anså vi heller ikke henvisningsformen som nødvendig.

Før intervjuene ble gjennomført ble Norsk senter for forskingsdata (NSD) kontaktet og avhandlingen godkjent. Gjennom intervjuprosessen ble retningslinjene fra NSD opprettholdt.

---

<sup>16</sup> Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016, s. 145.

### **1.3.2.1 Intervju**

Ved gjennomføring og innhenting av empiri ønsket vi en samtale med dommere. Dette ga oss muligheten til å få et innblikk i meningene til de som praktiserer faget i det daglige. Ved gjennomføring av intervjuet ble det benyttet semistrukturert intervju med intervjuguide. Intervjuguiden var ment som et overordnet utgangspunkt og rekkefølgen på spørsmålene kunne dermed variere. Valget åpnet for at vi kunne følge informantenes uttalelser og holde en flytende samtale. Strukturen intervjuguiden etablerte sørget også for at spørsmål vi anså viktig ble besvart og at like spørsmål ble stilt informantene, som sikret at innhentet empiri var sammenlignbar.

Ved gjennomføring av intervjuene ble det benyttet digitale plattformer, da det ofte skilte store geografiske avstander mellom intervjuer og informant. For å sikre oss best mulig faglig nytte ble det besluttet at begge skulle være aktivt med i samtalen, selv om det ble en «hoved-intervjuer» og en som sørget for at viktige spørsmål ble besvart. Det ble også benyttet lydopptak, med samtykke fra informantene, som åpnet for at begge kunne være mer til stede i samtalen. For å sikre oss to muligheter for lagring, ble det også benyttet notatblokk av intervjuer nummer to. Dette sikret at viktig informasjon ikke gikk tapt og at «hoved-intervjuer» kunne fokusere på samtalen med informanten.

## **1.4 Oppgavens videre oppbygging**

Kapittel 2, *Ekspropriasjon og jordskifte – en oversikt*, vil gi leseren en oversikt over ekspropriasjon og jordskifte. Her vil det gis en kort redegjørelse for hva jordskifte og ekspropriasjon er, samt sentrale lovverk.

Kapittel 3, *Den historiske utviklingen til jordskifte og ekspropriasjon, og innhentet empiri*, har som formål å gi et innblikk i temaets aktualitet og problemstillingens relevans. Kapittelet vil bestå av et innblikk i institusjonenes historiske utvikling. Bakgrunnen for fremstillingen er å gi leseren en forståelse av om jordskifte og ekspropriasjon har gjennomgått en utvikling, og utviklingens betydning for problemstillingen. En fremstilling av to saker vil også benyttes for å illustrere problemstillingen. Innhentet empiri vil presenteres i denne delen for å fremme synspunkter fra fagfeltet, og som en vurdering av temaets aktualitet.

Kapittel 4, *Rettsregler som definerer ekspropriasjon og som knytter rettsvirkninger til begrepet ekspropriasjon*. Hensikten med kapittelet vil være å indentifisere rettsregler som definerer ekspropriasjon, gi en framstilling av hvilke lover og regler som gjelder for inngrepet, samt belyse

vilkår som må være til stede for å gjennomføre ekspropriasjon. Framstillingen vil videre danne grunnlaget for vurderingen av problemstillingen og analysen mot jordskiftelovens utvalgte virkemidler.

Kapittel 5, *Analyse – Forholdet mellom jordskifte og ekspropriasjon*, har som formål å sammenligne jordskifte og ekspropriasjon for å besvare avhandlingens problemstilling. Kapittelet vil bestå av en vurdering av de to valgte virkemidlene i lys av begrepet ekspropriasjon. Videre vil det redegjøres for jordskiftelovens bestemmelser, og vurdere hvordan disse stiller seg i forhold til reglene som gjelder ved ekspropriasjon. Målet er å drøfte hvorvidt jordskiftelovens vilkår og bestemmelser sammenfaller med de kartlagte vilkårene for og rettsvirkningene av ekspropriasjon.

Kapittel 6 vil avslutningsvis gi en *oppsummering* av avhandlingens funn, og samle trådene i en sammenfattet fremstilling. Det vil også knyttes enkelte kommentarer og refleksjoner til analysens funn.

Kapittel 7, *Avslutning*, skal fremstille refleksjoner knyttet til temaet og arbeidet, før vi også gir uttrykk for tanker knyttet til videre forskning.

## **2 Ekspropriasjon og jordskifte – en oversikt**

### **2.1 Innledning**

I denne delen ønsker vi å gi en kort introduksjon til ekspropriasjon og jordskifte, og regelverket knyttet til dem. Ekspropriasjon og jordskifte er begge virkemidler som griper inn i eiendomsretten. Eiendomsrett kan defineres som retten «[...] til å råde rettslig og faktisk over ting eller fast eiendom så langt dette ikke er forbudt ved lov eller strider mot rettigheter som tilkommer andre. [...] eieren kan hindre andre i å disponere og bruke tingen og eiendommen.».

<sup>17</sup> Ved inngrep i denne retten følger det av Grunnloven § 113 at myndighetene må ha hjemmel i lov. Dette er kjent som legalitetsprinsippet. Ulike lover og regler kommer til anvendelse ved ekspropriasjon og jordskifte.

---

<sup>17</sup> Rt. 2011 s. 780 avsnitt 59.



## 2.2 Ekspropriasjon

Ekspropriasjon griper inn i den private eiendomsretten ved at noen må avstå sin eiendom mot erstatning gjennom et tvangsinngrep. Tvangsavståelsen har ofte utgangspunkt i at det offentlige eller private har behov for et bestemt areal for å realisere et tiltak eller iverksette en plan. Her står det offentlige som ekspropriant og den private som må avstå eiendom som ekspropriat, også betegnet som direkte ekspropriasjon. På den andre siden har vi indirekte ekspropriasjon, som benyttes der private aktører går via det offentlige for å erverve areal til gjennomføring av planer og tiltak. Det er alminnelig antatt at det er samfunnshensyn som begrunner ekspropriasjon. Ved ekspropriasjonssaker er det ulike regler som kommer til anvendelse, og til tider vanskelig å få oversikt over alle. De er spredt rundt i ulik lovgivning og de mest sentrale knyttet til avhandlingen er Grunnloven, oreigningslova, ekspropriasjonserstatningsloven og skjønnsprosessloven (skjl.)<sup>18</sup>. En nærmere redegjørelse for reglene i norsk rett som definerer begrepet, oppstiller vilkår og som knytter rettsvirkninger til vedtak om ekspropriasjon vil komme i avhandlingens kapittel 4.

Oreigningslova oppstiller materielle vilkår som må være oppfylt for at forvaltningen kan fatte vedtak om ekspropriasjon, samt en rekke prosessuelle bestemmelser. Loven er betraktet som den alminnelige loven om ekspropriasjon.<sup>19</sup> I tillegg har vi flere særlover som hjemler ekspropriasjon, blant annet plan- og bygningsloven (pbl.)<sup>20</sup> § 16-2 og veglova § 50. Oreigningslova vil også få anvendelse for en rekke andre lover jf. orl. § 30. Begrensningen ligger her i at oreigningslovas bestemmelser bare får anvendelse i den grad bestemmelsene passer og ikke strider mot bestemmelser i særlovgivningen i tråd med prinsippet om *lex specialis*.

Den alminnelige ekspropriasjonsprosessen innebærer at forvaltningen fatter vedtak om ekspropriasjon, mens domstolen fastsetter erstatning for avståelsen. Adgangen til å fatte vedtak om ekspropriasjon ligger til forvaltningen. Felles for samtlige ekspropriasjonshjemler er at forvaltningen, dersom vilkårene er oppfylt, er innrømmet et skjønn i spørsmålet om kompetansen skal brukes, eller ikke. Dersom forvaltningen vurderer vilkårene oppfylt og fatter ekspropriasjonsvedtak, kan avståelsen gjennomføres i tråd med vedtatt ekspropriasjonsvedtak. Et fåtall lover åpner for at ekspropriasjon kan besluttes av domstolen. Etter veglova § 53 og

---

<sup>18</sup> Lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker (skjønnsprosessloven).

<sup>19</sup> Hauge, Holth & Larsen, 2021, s. 62.

<sup>20</sup> Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven).

servituttlova (servl.)<sup>21</sup> § 7 er jordskifteretten gitt myndighet til å beslutte ekspropriasjon til fordel for privat vei og til å avskipe servitutter (som i realiteten er en form for ekspropriasjon).<sup>22</sup> Her er det dermed opp til domstolen å vurdere hvorvidt vilkårene er oppfylt, samt å utmåle erstatning for inngrepet. Erstatning for ekspropriasjonsinngrep fastsettes av domstoler ved skjønn og prosessen reguleres av skjønnsprosessloven. Et kjennetegn ved ekspropriasjonssaker både for forvaltningen og for domstolen er sakskostnadsvernet som følger av oreigningslova § 15 og skjønnsprosessloven § 54. Reglene sikrer ekspropriaten dekning av nødvendige sakskostnader. Erstatningen for selve tvangsavståelsen fremgår av ekspropriasjonserstatningsloven, hvor grunnlaget for erstatningen bygger på rettspraksis og Grunnloven § 105.

### 2.2.1 Grunnloven § 105

Grunnloven § 105 er den grunnleggende lovbestemmelsen om ekspropriasjon som gir ekspropriaten rett til full erstatning ved avståelse. Den lyder følgende;

*«Fordrer statens tarv at noen må avgi sin rørlige eller urørlige eiendom til offentlig bruk, så bør han eller hun ha full erstatning av statskassen.»<sup>23</sup>*

Grunnlovsbestemmelsen gir ikke hjemmel for ekspropriasjon, men forutsetter at ekspropriasjon gjennomføres med hjemmel i alminnelig lov og fastsetter dermed krav om full erstatning. Grunnloven § 105 har en side mot både domstolene og lovgiver. Den setter en grense for domstolen ved at det må foreligge *«full erstatning»* ved ekspropriasjon, og lovgiver ved at bestemmelsen setter en grense for at regler knyttet til erstatningsfastsettelsen bygger på prinsipper som følger Grl. § 105.<sup>24</sup> Grunnlovsbestemmelsen gir dermed implisitt et vern av den private eiendomsretten og beskytter den økonomiske interessen gjennom dens påbud om *«full erstatning»*. Grunnlovens rang som *lex superior* medfører at kravet ikke kan settes til side ved alminnelig lov.

---

<sup>21</sup> Lov 29. november 1968 um særlege råderettar over framand eigedom (servituttlova).

<sup>22</sup> Larsen & Holth, 2021, s. 315.

<sup>23</sup> Grunnloven av 1814 (bokmål) § 105.

<sup>24</sup> NOU 1981:5, s. 83-84.

### 2.2.2 Den Europeiske Menneskerettskonvensjonen (EMK)

Den europeiske menneskerettskonvensjonen tilleggsprotokoll 1 artikkel 1 (EMK P1-1) fastsetter et generelt vern av eiendomsretten. EMD har slått fast at konvensjonsbestemmelsen består av tre regler, herunder prinsippregelen, avståelsesregelen og kontrollregelen, hvor avståelsesregelen omhandler ekspropriasjon.<sup>25</sup> Etter menneskerettsloven (mrl.)<sup>26</sup> § 2 (1) bokstav a er konvensjonen med tilleggsprotokoller en av flere konvensjoner som gjelder som norsk lov og konvensjonen skal ved motstrid gå foran alminnelig norsk lov, jf. mrl. § 3. Rettspraksis fra EMD er avgjørende for å forstå innholdet i de ulike rettighetene som følger av konvensjonen. En nærmere redegjørelse av bestemmelsen og rettspraksis fra EMD vil derfor være av betydning for fremstillingen i kapittel 4.

### 2.3 Jordskifte

Formålet med jordskifte er «[...] å leggje til rette for effektiv og rasjonell utnytting av fast eiendom og ressursar til beste for eigarane, rettshavarane og samfunnet.» jf. § 1-1 første ledd første punktum. For å oppnå dette kan jordskifteretten holde rettsendrende saker, rettsfastsettende saker og skjønn jf. § 1-1 første ledd annet punktum. Det er de rettsendrende sakene etter kapittel 3 – jordskifte – som er utgangspunktet for oppgaven.

Jordskiftelovens geografiske virkeområde omfatter «[...] fast eiendom og rettar over fast eiendom, vassdrag og sjø i heile landet [...]» jf. § 1-2 første ledd. En liknende bestemmelse ble tatt inn i jordskifteloven av 1979 etter at det i forarbeidene ble vurdert, i tråd med uttalelsene fra Høyesterett, at jordskifteloven også gjaldt for byer og tettsteder.<sup>27</sup> Denne utviklingen vil det ses nærmere på i kapittel 3. Grunneiere og rettighetshavere til fast eiendom, samt fester kan kreve sak for jordskifteretten jf. § 1-5 første ledd. Det er tilstrekkelig at én person krever sak. Partene i jordskifte er som utgangspunkt private grunneiere eller rettighetshavere. Partskonstellasjonen kan også være annerledes der private tiltakshavere og offentlig myndighet, eller vernemyndighet krever tiltaks- og vernejordskifte etter jskl. § 3-2 jf. § 1-5 tredje og fjerde ledd. Denne sakstypen vil ikke bli behandlet ytterligere i avhandlingen.

---

<sup>25</sup> EMDs dom 23. september 1982 *Sporrong og Lönnroth mot Sverige* (saksnumre 7151/75 og 7152/75) avsnitt 61.

<sup>26</sup> Lov 21. Mai 1999 nr. 30 om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett (menneskerettsloven).

<sup>27</sup> Ot.prp.nr.78 (2004-2005) s. 15 jf. Rt. 2000 s. 1119.

### 2.3.1 Jordskiftelovens virkemidler etter kapittel 3 – arealbytte og bruksordning

Jordskifteretten kan etter virkemidlene i kapittel 3 utforme eiendom på nytt, opprette sameie, løse opp sameie, dele eiendom, gi regler om sambruk, pålegge felles tiltak og opprette lag. Gjennom disse sakstypene skal jordskifterettene oppnå lovens formål ved å bøte på utjenlige eiendomsforhold jf. jskl. § 1-1 første ledd annet punktum. Virkemidlene kan innebære en fysisk endring ved at det benyttes arealbytte etter § 3-4, eller en organisatorisk omforming ved bruksordning jf. § 3-8.

Jordskifteloven § 3-4 gir jordskifteretten hjemmel til å utforme eiendommer og alltidsvarende bruksretter på nytt. Bjerva, Holth, Reiten, Sky & Aasen beskriver bestemmelsen som virkemiddelet hvor «*Eiendommer som består av flere deler, kan omformes slik at antallet teiger blir redusert. Teiger med uheldig form kan også omformes og rettigheter kan flyttes og avstander reduseres.*».<sup>28</sup> Ved arealbytte kan grunn og bruksrett byttes med hverandre i ulike kombinasjoner. En forutsetning for å benytte seg av bestemmelsen er at verdien før og etter jordskifte skal være lik.

Jordskifteloven § 3-8 gir jordskifteretten hjemmel til å gi regler om sambruk – bruksordning. Dagens lovbestemmelse om bruksordning erstatter jordskifteloven av 1979 sine ulike bestemmelser om sambruk<sup>29</sup> i en generell bestemmelse. Sky & Bjerva oppsummerer bestemmelsen som «*[...] en bestemmelse som benyttes for å gi eller endre regler der det fra før er sambruk mellom eiendommer, eller gi regler om sambruk der det ikke er sambruk fra før.*».<sup>30</sup> Virkemiddelet medfører ikke en fysisk omskaping av eiendommen, men en organisatorisk omskaping, og det er hevdet at bruksordning skiller seg fra flere av de andre rettsendrende sakene ved å være mindre inngripende.<sup>31</sup>

### 2.3.2 Materielle vilkår for jordskifte

For å kunne gjennomføre jordskifte etter kapittel 3 må flere materielle vilkår være oppfylt. Vilkårene er kumulative, og må alle være oppfylt for at saken kan gjennomføres. Det må foreligge utjenlighet jf. § 3-2, jordskifte må kunne skape mer tjenlige eiendomsforhold etter

---

<sup>28</sup> 2016, s. 64.

<sup>29</sup> Tidligere § 2 første ledd bokstav c nr. 1, 2 og 3, § 33 første ledd første punktum, § 35, § 43 første ledd, § 44 første og annet ledd, § 52 første ledd og § 56 annet ledd.

<sup>30</sup> 2018, s. 78.

<sup>31</sup> Sky & Bjerva, 2018, s. 78 og Bjerva, Holth, Reiten, Sky & Aasen, 2016, s. 74.

§ 3-3, og § 3-18 oppstiller et vern mot tap. Det følger av jskl. § 3-17 at jordskifteløsningen ikke kan være i strid med bindende offentlige bestemmelser om arealbruk. Vilkåret setter en begrensning på hva jordskifteløsningen kan gå ut på, og den er lagt til grunn som et materielt vilkår.<sup>32</sup> Disse vilkårene setter begrensninger for jordskifterettens adgang til å gjennomføre jordskifte og vil utgjøre vurderingsgrunnlaget i kapittel 5.

## **3 Den historiske utviklingen til ekspropriasjon og jordskifte, og innhentet empiri**

### **3.1 Innledning**

I denne delen skal vi gjennom en fremstilling av et historisk perspektiv, illustrerende saker og uttalelser fra dommere belyse avhandlingens aktualitet og problemstilling. I generelle trekk skal det historiske perspektivet vise hvordan ekspropriasjon og jordskifte har gjennomgått en faktisk og rettslig utvikling. Dette danner bakteppe for å vurdere om skillet mellom de to institusjonene har ført til at temaet i dag er mer aktuelt enn det har vært tidligere. Videre ønsker vi å benytte to avgjørelser, herunder en jordskiftesak og en ekspropriasjonssak, som både belyser utviklingen og som etter vår mening illustrerer en liten grense mellom jordskifte og ekspropriasjon. Vi har også gjennomført intervju av dommere som arbeider med jordskifte og ekspropriasjon i praksis. Er forholdet mellom ekspropriasjon og jordskifte et tema aktørene mener har behov for oppmerksomhet, eller oppleves skillet som klart i praksis?

### **3.2 Mer flytende overgang mellom ekspropriasjon og jordskifte nå enn før?**

Så hva gjør problemstillingen aktuell i dagens tid og hvordan har utviklingen ført til at det nå er tid for å fordype seg i spørsmålet om forholdet mellom ekspropriasjon og jordskifte? Jordskifte har i stor grad gjennomgått en utvikling til å nå benyttes i urbane områder, hvor jordskifteretten har fått en utbredt rolle. Tidligere var jordskifterettens arbeid forbeholdt rurale områder med opprydning av teigblanding som påvirket eiendomsforholdene. Ekspropriasjon har utviklet seg, fra tidligere å være et virkemiddel for primært å sikre gjennomføring av samfunnsnyttig tiltak i

---

<sup>32</sup> Se blant annet HR-2019-2102-A avsnitt 57-58. I proposisjonen ble det påpekt at det var en saksbehandlingsregel, men departementet trakk frem at den har et materielt innhold da bestemmelsen setter en skranke for hva jordskifteløsningen kan gå ut på jf. Prop.101 L (2012-2013) s. 166.

offentlig regi, til nå å kunne gjennomføres av private aktører. Hvordan har så denne utviklingen foregått, og har dette hatt en påvirkning på skillet mellom ekspropriasjon og jordskifte?

### **3.2.1 Ekspropriasjon fra offentlig til også privat gjennomføring av ekspropriasjonstiltak**

Den historiske utviklingen knyttet til ekspropriasjon må i stor grad ses i sammenheng med utviklingen av eiendomsretten som en vernet rettighet. Dens tilknytning står klart med omtanke til at eiendomsretten er utgangspunktet for hvorfor det er nødvendig med regler knyttet til inngrep som griper inn i denne retten. I denne delen vil hovedfokuset rettes mot utvikling omkring det offentliges rolle som initiativtaker og gjennomfører av planer og tiltak. Utviklingen på dette punktet er særs relevant for fremstillingen av overgangen fra offentlig mot privat. Der det tidligere var det offentlige som stort sett var ekspropriant og private ekspropriat, har dette utviklet seg mot at private i større grad både er ekspropriant og ekspropriat. Redegjørelsen tar sikte på å trekke frem de store linjene i utviklingen, og følgelig er det derfor kun en generell fremstilling. Målet for øye er å trekke frem momenter ved utviklingen som har betydning for oppgavens problemstilling.

#### **3.2.1.1 Et utgangspunkt**

Etableringen av kongelige byer, bybranner og et samfunns behov for eksempelvis skoler, veier og kirker medførte trolig et behov for konkrete arealer også i tidligere tid.<sup>33</sup> Steinsholt viser til at ekspropriasjon likevel er lite omtalt i tilgjengelig litteratur før 1750.<sup>34</sup> Robberstad trekker frem tilfeller fra starten av unionstiden frem til 1661 som kan minne om ekspropriasjon.<sup>35</sup> Han viser til adelsmenn som måtte gi fra seg gårdene sine, og som en følge av dette søkte vederlag for tapte inntekter.<sup>36</sup> Utgangspunktet var også at det ble en enighet mellom Kongen og eierne, selv om det kan settes spørsmålsteget ved om mange turte å gå imot Kongen på denne tiden. Begrunnelser for å eventuelt imøtekomme krav om vederlag, var ikke knyttet til lovpålagt erstatning, men heller at det «*var kristelegt og rettvist å gjeva dei.*» eller så «*alting gaar ligelig og ret til.*»<sup>37</sup>

---

<sup>33</sup> Steinsholt, 2017, s. 374.

<sup>34</sup> 2017, s. 374.

<sup>35</sup> Robberstad, 1968 s. 18.

<sup>36</sup> 1968, s. 18.

<sup>37</sup> Robberstad, 1968 s. 19 med videre henvisninger.

### 3.2.1.2 Bakgrunnsfaktorer for vern om eiendom og Grunnloven § 105

Eiendomsrett som begrep har blitt omtalt både i tilknytning til romerretten, naturretten m.m. hvor enkelte eksempler kan nevnes. John Locke så på eiendomsrett som en naturlig rett knyttet til tanken om at det en manns kropp og ånd skaper, også må være hans eiendom som følge av at kroppen og ånden er hans egen eiendom.<sup>38</sup> Dette synet ga eiendomsretten en posisjon som en fundamental menneskerettighet. Et annet eksempel er Adam Smith som fremmet markedsliberalisme, hvor privat eiendomsrett var en faktor i tanken om økonomisk handlefrihet og arbeidsdeling som betingelse for utvikling.<sup>39</sup> Etter hvert som liberalismen kom på banen, ble utviklingen i stor grad påvirket av hovedtanken om individet og den enkeltes selvstendige verdi utover 1700-tallet. Samfunnsøkonomisk utvikling skulle fremmes ved eiendomsrett og næringsfrihet etter hvert som handelsprivilegier og adelskap var på vei ned.<sup>40</sup>

Under lovgivningsmannen Christian Colbjørnsen ser en spor av bestemmelser som minner om dagens Grunnlovsfestet prinsipp om erstatning for tvungen avståelse. Som eksempel kan det trekkes frem Forordningen av 1794 om tømmerlensor. Her ble det slått fast at eiendomsretten ikke skulle lide innskrenkende, unntatt i de tilfeller hvor det beste for allmennheten krevde det, og det skulle da betales en tilstrekkelig erstatning.<sup>41</sup> Eiendomsrett som en grunnleggende menneskerettighet ble blant annet lovfestet i Virginia som følge av rettighetserklæringen i konstitusjonen av 1776.<sup>42</sup> Frankrike var en pådriver ved å vedta menneskerettighetserklæring i 1789 som, sammen med deres konstitusjon av 1793, lovfestet prinsippet om at avståelse som følge av samfunnsbehov skulle medføre erstatning.<sup>43</sup>

Dette er eksempler på inspirasjonen som lå som bakteppe for vedtakelse av dagens Grunnlovsbestemmelse § 105. Bestemmelsen var begrunnet i et likhetshensyn.<sup>44</sup> Hensynet er også blitt omtalt som et gjenopprettelseshensyn, og det var en tanke om at samfunnets behov ikke skulle gå utover den enkelte som ble påført inngrepet og følgelig at det skulle ytes erstatning for å gjenopprette den enkeltes stilling.<sup>45</sup> Eiendomsretten fikk en styrket posisjon i Europa da den

---

<sup>38</sup> Taraldrud, 2021, s. 22.

<sup>39</sup> Taraldrud, 2021, s. 23.

<sup>40</sup> Stenseth, 2014, s. 112.

<sup>41</sup> Robberstad, 1968, s. 20 med videre henvisninger.

<sup>42</sup> Stenseth, 2014, s. 112.

<sup>43</sup> Robberstad, 1968, s. 22.

<sup>44</sup> Opsahl, 1968, s. 33.

<sup>45</sup> Fleischer, 1986.

Europeiske menneskerettskonvensjonen ble vedtatt i 1950. Det følger av EMK P1-1 at inngrep i eiendomsretten kan gjennomføres i det offentlige eller allmennhetens interesse.

### 3.2.1.3 Felleslov for oreigning – bakgrunn og behov

Etter hvert som ekspropriasjon var nødvendig for å iverksette formål og tiltak, var det tidligere praksis å vedta lovbestemmelser som ga hjemmel til å foreta ekspropriasjon i ulike lover.<sup>46</sup> Dette resulterte i et høyt antall lover som hjemlet ekspropriasjon. Bakgrunnen for vedtakelsen av oreigningslova av 1959 var å forenkle og rasjonalisere ekspropriasjonslovgivningen, samt at bestemmelsene om ekspropriasjon skulle samles i en lov.<sup>47</sup>

I vedlegget til ekspropriasjonsutvalgets innstilling av 27. september 1954 er det oppstilt 76 lover som hjemlet ekspropriasjon før vedtakelsen av oreigningslova.<sup>48</sup> I utvalgets vedlegg 2 kommer det til uttrykk at etter en stor andel av lovene kunne ekspropriasjon besluttes til fordel for staten eller kommunen (det offentlige som ekspropriant).<sup>49</sup> Det var også flere lover hvor eksproprianten ikke var begrenset til å være det offentlige, men de fleste lovene krevde at ekspropriasjonssamtykke skulle gis av stortinget, Kongen eller departement. Det følger av oreigningslova § 3 første punktum at ekspropriasjon etter orl. § 2 kan vedtas til fordel for stat og kommuner. Dersom det skal gjøres unntak fra dette utgangspunktet, må det foreligge forskrift av Kongen i statsråd.<sup>50</sup> Fra dette kan det fremmes at det både før og etter vedtakelsen av oreigningslova, var en tanke om at ekspropriasjonsretten som utgangspunkt var forbeholdt det offentlige. I forarbeidene kommer utgangspunktet klart frem når departementet uttrykker «*Som hovedregel bør bare stat og kommune kunne ekspropriere etter fellesloven [...] Det bør kreves en uttrykkelig avgjørelse av Kongen for at ekspropriasjonsrett skal kunne gis andre.*»<sup>51</sup>. Videre trekkes det frem at der det åpnes for at andre kan få adgang bør det ikke ubetinget gjelde alle. Det vil kun være blant annet bestemte foreninger eller private som oppfyller visse vilkår som

---

<sup>46</sup> Ot.prp.nr 43 (1957) s. 3.

<sup>47</sup> Ot.prp.nr. 43 (1957) s. 4.

<sup>48</sup> NUT 1954:2 s. 3.

<sup>49</sup> NUT 1954:2 s. 40.

<sup>50</sup> Gjennom forskrift er retten til å gjøre inngrep etter § 2 modifisert jf. FOR-1960-06-02-2.

<sup>51</sup> Ot.prp.nr. 43 (1957) s. 27.



skal kunne få en slik adgang, og departementet trekker frem at dette også var utgangspunktet i den tidligere loven.<sup>52</sup>

#### **3.2.1.4 Privatisering av offentlige oppgaver**

Der det tidligere var forbeholdt det offentlige å foreta planlegging og gjennomføring av eksempelvis utbyggingsprosjekter, har utbygging i stor grad utviklet seg til en offentlig-privat samarbeidsprosess.<sup>53</sup> Det har skjedd en faktisk utvikling ved at offentlige oppgaver nå i stor grad initieres og gjennomføres av private. Barnehager kan trekkes frem som et konkret eksempel. I årene fra 2003 til 2008 stod private aktører for åtte av ti nye barnehager.<sup>54</sup> Tall fra 2021 viser at 53 % av barnehager er private.<sup>55</sup> Uten å gå inn på bakgrunn og vurderinger her, illustrerer dette en høy grad av private aktører i oppgaver som tidligere var tiltenkt det offentlige. For å trekke frem andre eksempler hvor dette illustreres, har vi markedet knyttet til kraftforsyningen i Norge. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har på sin hjemmeside en oversikt over ulike konsesjonssaker og tiltakshavere, som viser at mange er private aktører.<sup>56</sup>

Hvilken betydning har så denne privatiseringen? Når det offentlige står som ekspropriant, er fordelene ved inngrepet sterkt påfallende til allmennheten og samfunnet. Det oppfattes som en form for garanti at samfunnsnyttene er ivaretatt ved offentlig ekspropriasjon, da dette i stor grad ses på som en utgiftspost for det offentlige og bekostes av skattebetalerne. Når private står for disse oppgavene, er det i stor grad en økonomisk betydning. Fortjenesten kan være betydelig høy og tilfaller tiltakshaver. Dette oppstiller spørsmål om hvem som får fordelene, og en må da skille mellom samfunnsnyttene ved tiltaket og avkastningen som genereres. Et tiltak som ikke genererer overskudd realiseres ikke av private aktører og spørsmålet om samfunnsnyttene og vilkårene i orl. § 2 kan settes på spissen i noen tilfeller.

For å illustrere utfordringen kan det igjen vises til eksempelet med barnehager. I NOU 2020:13 ble det blant annet vist til at formålet med å ta i bruk private alternativer kan være rask utbygging av tilbud, supplement til offentlige tilbud og kostnadseffektiv bruk av knappe offentlige

---

<sup>52</sup> Ot.prp.nr. 43 (1957) s. 27, Lov av 19. juli 1946 nr. 17 om ekspropriasjon og byggeforbud vedkommende grunnarealer m.v.

<sup>53</sup> Kommunal- og regionaldepartementet, 2006, s. 2. Se også Miljøverndepartementet, 2001, s. 2.

<sup>54</sup> Statistisk Sentralbyrå, 2022.

<sup>55</sup> Utdanningsdirektoratet, 2021.

<sup>56</sup> Se konsesjonssaker knyttet til energiutbygging, samt tiltak i vann og vassdrag på hjemmesiden til NVE: <https://www.nve.no/konsesjon/konsesjonssaker/>.

ressurser.<sup>57</sup> I denne sammenheng trekkes det frem at det er debatt omkring at private leverandører av velferdstjenester har urimelig høy fortjeneste og at pengene som tas ut som profitt ved for eksempel barnehager burde kommet fellesskapet til gode istedenfor at dette tas ut som profitt til private.<sup>58</sup> I eksempelet med barnehager er det liten diskusjon omkring at dette er et samfunnsnyttig tiltak som kommer allmennheten til gode (private barnehager får også offentlig tilskudd). De økonomiske insentivene er også viktig for å sikre at slike tiltak er ønskelig å iverksette. Likevel illustreres en vurdering av fordelene ved tiltaket og interessen bak ved ekspropriasjon til fordel for private.<sup>59</sup>

Fra et rettslig perspektiv, med bestemmelsene nevnt, fremgår et utgangspunkt om at inngrep i eiendomsretten skulle kunne utføres av det offentlige og ordlyden setter fokus på samfunnsinteresser. Ekspropriasjon var i stor grad en oppgave og et virkemiddel forbeholdt det offentlige for samfunnsnyttige formål. Det er alminnelig antatt at ekspropriasjon også kan skje til gjennomføring av private tiltak.<sup>60</sup> For det første kan private aktører gå via kommunen for å iverksette tiltak, riktignok begrunnes dette med at det er til samfunnets interesse å eksempelvis bygge boliger eller liknende. For det andre er det hjemmel i særlovgivningen som gir adgang til å gjennomføre ekspropriasjon til fordel for private.<sup>61</sup> I slike tilfeller er både ekspropriet og ekspropriert private parter. Med den nye jordskifteloven av 2013 fikk jordskifteretten eksklusiv kompetanse til å holde skjønn ved ekspropriasjon av privat vei etter veglova § 53 noe som også følger av bestemmelsens første ledd.

### **3.2.2 Jordskifte fra rural til urbant**

For å forstå utviklingen av jordskifte som virkemiddel må vi tilbake til tiden hvor begrepet ble omtalt som «utskiftning». Begrepet som vi i dag kjenner som jordskifte ble ikke introdusert før rundt 1950 med ny lov.<sup>62</sup>

---

<sup>57</sup> 2020, s. 16.

<sup>58</sup> NOU 2020:13 s. 16.

<sup>59</sup> Spørsmålet stilles også ved ekspropriasjon av grunneiers mineraler etter mineralloven, hvor dette skjer gjennom kommersiell utvinning i regi av et privat selskap. Fortjenesten gjennom utvinningen er ofte betydelig høy, tilfaller tiltakshaver og spørsmålet om samfunnsnyttigen kan settes på spissen. Se eksemplet Engebøsaken – LB-2021-176614 – HR-2023-614-U, fordeler for hvem dersom ekspropriasjon?

<sup>60</sup> Hauge, Holth & Larsen, 2021, s. 42.

<sup>61</sup> Eksempelvis veglova § 53 og servituttlova § 7.

<sup>62</sup> Lov om jordskifte o. a. av 1950. Opphevet ved lov 21 des 1979 nr. 77 om jordskifte o. a. (jordskifteloven).

### **3.2.2.1 Formålet bak jordskifte som virkemiddel og etablering av Utskiftningsvesenet (1859)**

Husmann- og leilendingsvesenet gikk mot slutten på 1800-tallet og det ble mer og mer vanlig at bønder, som tidligere leide jord og husmannsplasser, ble selveiere. Med utviklingen var det behov for et virkemiddel som kunne imøtekomme den nye eierstrukturen og forme eiendoms- og rettighetsstrukturen med tiden. Utskiftning<sup>63</sup> var virkemiddelet og ble brukt til å omforme de fysiske og rettslige forholdene på gården. Bønder ble mindre avhengig av naboen, driften ble mer og mer individuell og en skulle i større grad rå over seg selv. Teigblanding, som landet stort sett bestod av, ble mindre rasjonell og driften måtte endres. Det samme gjaldt klyngetun. Utskiftning ble dermed et virkemiddel som skulle hjelpe bønder å skape en mer moderne og rasjonell drift for å møte nye behov. Det skulle bistå med (1) oppløsning av klyngetun gjennom «utflytting», (2) fjerne teigblanding og felles beite ved å samle teigene til et større sammenhengende areal for hvert bruk og (3) fysisk deling av sameie i skog og etter hvert slå sammen teiger i skogen.<sup>64</sup> Det var dette som var det sentrale ved utskiftning. I fjellet ble det brukt for å skape ordnet bruksforhold, nemlig bruksordning, for å legge til rette for beite. Hovednæringen på denne tiden i Norge var fremdeles jordbruk og de fleste levde av produksjonen på gården. Virkemiddelet i seg selv var av den grunn viktig for utviklingen av samfunnet.

### **3.2.2.2 Utviklingen fra rundt 1900-tallet med fokus på endringer med konsekvenser for jordskifte**

Demografisk skjedde det store endringer på 1900-tallet og hovednæringen som en gang i tiden besto av selvforsyningshusholdninger endret seg mot pengehusholdninger. Endringene kan knyttes til den industrielle revolusjon, som viser til industrialiseringen som tok sted i Europa og kom til Norge sent på 1800- og tidlig 1900-tallet. Med industrialiseringen skjedde det en stor teknologisk endring, ikke bare ved etablering av industri i byer, men også i landbruket. Mye av arbeidet som en gang i tiden ble gjort for hånd, ble nå erstattet med maskiner og moderniseringen førte til mindre etterspørsel av arbeidskraft i landbruket og økt etterspørsel i byer og tettsteder. Utviklingen førte til en flyttestrøm fra landsbyer til byer, som igjen førte til endringer i eiendomsforholdet og som videre påvirket jordskiftearbeidet. Med flyttestrømmen ble det også

---

<sup>63</sup> Det sentrale Utskiftningsvesenet ble etablert i 1859 for å skape mer tjenlige driftsenheter i jordbruket i Norge. Fra 1951 ble Utskiftningsvesenet til Jordskifteverket og begrepet utskiftning ble erstattet med jordskifte.

<sup>64</sup> Sevattal, Sky & Berge, 2017, s. 166.

en etterspørsel etter virkemidler som skulle forme bedre eiendomsstruktur i byer. Under tiden hvor jordskifte var ment å hjelpe forholdene på landsbygden, var det restriksjoner på bruken av jordskifte i byer og tettbygde strøk. Gjennom utviklingen fra 1900- og ut over 2000-tallet ble det ansett som ulogisk å opprettholde et skille mellom rurale og urbane områder, og virkemidler som jordskifteretten kunne tilby på landet ble også etterspurt i urbane områder og ble med det satt på dagsorden.

### **3.2.2.3 Lovens begrensning knyttet til urbane områder og utviklingen mot nytt lovforslag**

Det er klart at på over 160 år med jordskifte har landet og eiendomsforholdene endret seg over tid. Formålet Utskiftningsvesenet ble opprettet for i 1859 står ikke like sentralt i dagens samfunn og det har vært et behov for lovendringer med utviklingen. Sammenligner en saker jordskifteretten gjennomfører i dag med utskiftningsvesenets sakstyper, ser vi en klar sammenheng mellom lovmessige justeringer og jordskifterettens stadig utbredte kompetanse. Går en tilbake til § 3 nr. 1 i jordskifteloven av 1950 fremgår det at «*Jordskifte kan ikke fremjast for eigedomar som ligg i by, ut over det jordskifteretten meiner er truvande av omsyn til jordbruk og skogbruk [...]*». Bestemmelsen viser eksplisitt til begrensningen mot bruk av virkemiddelet i byer, såfremt det ikke var nødvendig for jordbruk og skogsbruk, som igjen knytter virkemiddelet til det rurale perspektivet på jordskifte. Den stedlige kompetansen var ikke ny med loven fra 1950, begrensningen finner vi tilbake til utskiftningsloven fra 1882 jf. § 1 i loven.<sup>65</sup>

Mot jordskifteloven av 1979 ble det drøftet i forarbeidene om skillet mellom jordskifte som virkemiddel i by og land ikke lenger var hensiktsmessig.<sup>66</sup> Eiendomsforholdene hadde endret seg og by-kommuner ble plutselig by-kommuner med land- og skogsområder. Det geografiske virkeområdet til jordskifteretten ble med dette foreslått endret med jordskifteloven av 1979. Loven skulle gjelde for hele landet, noe som var nytt på den tiden, men med visse restriksjoner for byer og tettbygde strøk.<sup>67</sup> Jordskifteloven av 1979 § 3 bokstav b slo fast at jordskifte ikke kunne fremmes for eiendommer i tettbygde strøk uten at «bygningrådet», kommunen, hadde fått mulighet til å uttale seg.

---

<sup>65</sup> Ot.prp. nr. 31 (1950) s. 3.

<sup>66</sup> Ot.prp. nr. 56 (1978-1979).

<sup>67</sup> Se jordskifteloven av 1979 §3 bokstav b.

Selv om spørsmålet ble drøftet i forarbeidene til jordskifteloven av 1979, var det ikke før 1995 med rapporten fra arbeidsgruppen nedsatt av Landbruksdepartementet, at det virkelig ble tatt tak i arbeidsoppgavene til jordskifteretten og lovens fremtidige virkeområde.<sup>68</sup> Her ble det påpekt at jordskifteloven og plan- og bygningsloven burde virke sammen, og vist til de store samfunnsmessige og privatøkonomisk gevinster en kunne skape gjennom harmonisering av de to lovverkene, særlig mot byer og tettsteder.<sup>69</sup> For å bygge videre på rapporten som arbeidsgruppen fra Landbruksdepartementet la frem og problemstillingene som der ble drøftet, ble det i 1997 satt sammen et samarbeidsprosjekt,<sup>70</sup> med mandat til å se på virkemidler for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder m.m. I sluttrapport fra 2001 ble det vist til behovet for å styrke virkemidlene i urbane områder, og hvordan jordskifte kunne bidra til dette, spesielt ved å legge til rette for en bedre bruk av plan- og bygningsloven og jordskifteloven sammen.<sup>71</sup>

Arbeidet mot selve lovendringen sluttet ikke der. De to rapportene skulle så legge grunnlaget for Movikutvalget.<sup>72</sup> Representantene i utvalget skulle arbeide videre med rapporten fra de to arbeidsgruppene og fremme forslag til endring i lovverket hvor virkemidler rettet mot byer og tettsteder i jordskifteloven, samt harmonisering av jordskifteloven og plan- og bygningsloven, stod i fokus. I rapportens kapittel om «jordskifte i urbane strøk», viser flertallet til at det er et behov for nye virkemidler i urbane områder og at det geografiske virkeområdet burde gjelde hele landet, og at dette måtte presiseres ved å ta inn en ny bestemmelse i jordskifteloven.<sup>73</sup>

#### **3.2.2.4 Jordskifte i urbane områder og ny lovendring tilpasset jordskifte i byer og tettsteder**

Basert på sluttrapporten lagt frem av Movikutvalget og utvalgets konklusjon om at jordskiftelovens virkemidler burde tilpasses og gjøres tilgjengelig i byer og tettsteder, ble det i 2004 satt i gang utarbeidelse av en odelstingsproposisjon, Ot.prp. nr. 78 (2004-2005).

---

<sup>68</sup> Rapport fra arbeidsgruppe nedsatt av Landbruksdepartementet 1995. *Jordskifteverkets framtidige arbeidsoppgaver*.

<sup>69</sup> Rapport fra arbeidsgruppe nedsatt av Landbruksdepartementet 1995. *Jordskifteverkets framtidige arbeidsoppgaver*. Se eksempelvis side 72. Hvor Etnedal kommune fremmer ønske om å bruke jordskifte for å få helhetlige løsninger og felles planlegging med utjevning av utbyggingsverdier.

<sup>70</sup> Samarbeidsprosjektet besto av Miljøverndepartementet, Landbruksdepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet, Jordskifteverket, Husbanken og seks kommuner. Opprinnelig utgitt av Miljøverndepartementet i 2001.

<sup>71</sup> Miljøverndepartementet m.fl. *Virkemidler for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder*, 2001, s. 3-4.

<sup>72</sup> Arbeidsgruppen nedsatt av Landbruksdepartementet 2003, *Forslag til jordskiftevirkemidler i byer, tettsteder og hytteområder – «urbant jordskifte»*.

<sup>73</sup> Landbruksdepartementet, 2003, s. 12.

Proposisjonen viste til behov for lovendring og utvidelse av den stedlige kompetanse til jordskifteretten.<sup>74</sup> De poengterte at de ønsket å oppheve daværende bestemmelse i jordskifteloven § 3 bokstav b i loven av 1979 og med det fjerne begrensningen knyttet til byer og tettbygde strøk. De samme endringene ble igjen foreslått i en ny proposisjon, Ot.prp. nr. 8 (2005-2006).<sup>75</sup> Denne ble behandlet i Stortinget våren 2006. Proposisjonens presisering til ny bestemmelse fremgikk øverst i lovforslaget; «*Det foreslås at det skal framgå uttrykkelig i loven at jordskiftelovens stedlige virkeområde er alle eiendommer i hele landet.*».<sup>76</sup> Som følge av lovforslaget kom det i 2006 vedtak og ikrafttredelse av endring i jordskifteloven av 1979.<sup>77</sup> Det ble innført en ny bestemmelse, jordskifteloven § 1a, hvor bestemmelsen presiserte at loven gjelder alle eiendommer, uavhengig av geografisk beliggenhet. For å klargjøre tidligere usikkerhet med hensyn til jordskiftelovens geografiske virkeområde, ble det med proposisjonen også lagt frem og vedtatt forslag om å fjerne jordskifteloven av 1979 § 34 bokstav a og h med begrensninger knyttet til rurale områder. Endringene skulle vise at det ikke var noe tvil rundt virkeområdet til jordskifteloven og at loven gjaldt hele landet.

### **3.2.2.5 Betydningen for utviklingen**

I dag er det geografiske virkeområdet til jordskifteloven lovfestet gjennom jordskifteloven av 2013 § 1-2. Bestemmelsen viderefører jordskifteloven av 1979 § 1a om at lovens virkeområde gjelder hele landet uavhengig av geografisk beliggenhet. Utgangspunktet om at jordskifte tidligere var begrenset til rurale områder er dermed fjernet og loven viser til at virkemidlene vi finner i kapittel 3 i dagens lov kan benyttes både i byer og på landet. Det geografiske virkeområde kan blant annet illustreres med LB-2020-124808 (Branntropp), hvor lagmannsretten ved uttalelse om jordskifterettens stedlige kompetanse bemerket at de samme reglene gjelder for jordskifte i rurale og urbane strøk.<sup>78</sup> Denne saken illustrerer også utviklingens betydning for forholdet mellom jordskifte og ekspropriasjon. Arealbytte i urbane områder kan skille seg fra de tidligere arealbyttene som ble gjennomført for å rydde opp i teigblanding. Motivet for å kreve sak, slik som for saken nevnt, er et behov for å sikre arealer til gjennomføring av et bestemt

---

<sup>74</sup> Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) s. 5 og 15-17.

<sup>75</sup> Tidligere proposisjon Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) ble ikke behandlet før valget høsten 2005, etter Stortingets forretningsorden kan de ikke behandle «gamle» proposisjoner og det må fremlegges som en ny proposisjon for behandling i den nye valgperioden.

<sup>76</sup> Ot.prp. nr. 8 (2005-2006) s. 1.

<sup>77</sup> FOR-2006-05-12-529 Ikrafttredelse av lov 12. mai 2006 nr. 15 om endringer i jordskifteloven mv.

<sup>78</sup> LB-2020-124808.

tiltak. Arealbytte i rurale områder skulle sikre rasjonell drift og utnyttelse, mens arealbytte i urbane områder begrunnes på bakgrunn av andre motiv – eksempelvis å tilegne seg et bestemt areal eller rettighet til branntrapp, vei m.m. Utviklingen fra rural til urban kan med dette medføre at motivet for å kreve jordskiftesak sammenfaller med motivet for ekspropriasjon. Dette skal vi se nærmere på i presentasjonen av saken nedenfor.

### **3.2.3 Oppsummering**

Fremstillingen illustrerer at ekspropriasjon og jordskifte har gjennomgått en faktisk og rettslig utvikling. Ekspropriasjon har utviklet seg fra offentlig mot privat og partskonstellasjonen består nå av private parter på begge sider. Jordskifte har på sin side utviklet seg fra rural til urban og motivet for å kreve sak kan sammenfalle med motivet bak ekspropriasjon. På bakgrunn av utviklingen illustrert, kan det oppstå spørsmål ved grensen mellom de to institusjonene.

## **3.3 Saker som illustrerer utviklingens betydning for problemstillingen**

I tråd med den historiske utviklingen presentert, er det oppstilt spørsmål ved om utviklingen har påvirket grensen mellom disse to institusjonene. Dette skal videre illustreres gjennom to ulike saker. Første sak er den tidligere omtalte lagmannsrettsavgjørelsen fra Borgarting lagmannsrett hvor jordskifte ble krevd for å skaffe arealer til etablering av en branntrapp (heretter omtalt som Branntrapp-saken).<sup>79</sup> Denne saken illustrerer grensen mellom jordskifte og ekspropriasjon fra et jordskifteperspektiv. Saken illustrerer etter vår mening et sammenfallende motiv og bakgrunn for å kreve sak som ved ekspropriasjon. Den andre saken er LB-2020-182428 som omhandler ekspropriasjon til fordel for privat veg etter veglova § 53. Saken illustrerer vurderinger knyttet til samfunnshensyn som begrunnelse for ekspropriasjon, der ekspropriasjon besluttes for å ivareta private parters veibehov.

### **3.3.1 Branntrapp-saken – Lagmannsrettsavgjørelse LB-2020-124808**

Saken omhandlet urbant jordskifte mellom bygårder i Oslo sentrum. Et borettslag hadde en bakgårdsbygning som tidligere hadde blitt ombygget til leiligheter av tidligere eiere. Bygningen manglet imidlertid brukstillatelse grunnet utilfredsstillende rømningsvei, og det ble gitt pålegg fra plan- og bygningsetaten om å etablere branntrapp. Det hadde her blitt forsøkt å komme til enighet med naboeiendommen om å etablere rømningsvei over deres grunn. Da enighet ikke ble

---

<sup>79</sup> LB-2020-124808.

oppnådd ble det krevd sak for jordskifteretten om etablering av rettighet til branntrapp forankret i grunnen til naboeiendommen. I bytte ble naboeiendommen tilbudt bruksrett til et areal på borettslagets eiendom. Det ble krevd sak etter virkemidlene om arealbytte § 3-4, bruksordning § 3-8 og felles tiltak § 3-9. Akershus og Oslo jordskifterett vurderte de materielle vilkårene som oppfylt, og jordskifteløsningen innebar rett til å etablere branntrapp med rømningsvei over naboeiendommen. I bytte fikk naboeiendommen bruksrett til en del av utearealet til borettslaget. Saken ble anket til lagmannsretten, som forkastet anken.

Av den ankende part ble det anført at de materielle vilkårene for å kreve jordskifte ikke var oppfylt. At boenhetene i 5.etasje ikke kunne benyttes til bolig, var etter ankende part ikke et «utjenlig eiendomsforhold». Det ble også vist til at alternative rømningsveier kunne etableres på ankemotparts egen tomt. Ankende part fremhevet videre at dersom noen ønsker areal fra naboen, må det erverves ved frivillig salg, og at uteoppholdsarealet de skulle få bruksrett til uansett ikke var godkjent som uteoppholdsareal og heller ikke til nytte for eiendommen.

Ankemotparten, her borettslaget, anførte at vilkårene var oppfylt. Utjenlighetsvilkåret forutsetter utjenlighet hos én part, og det var ikke grunnlag for å tolke denne bestemmelsen innskrenkende. Det ble anført at det utvilsomt forelå et reelt og påviselig behov for å utnytte eiendommen på en slik måte som den nåværende eiendomsutformingen vanskeliggjør. Alternativene ble anført som vesentlig dyrere og dårligere. I tillegg ble det anført at denne situasjonen ikke kunne vurderes på en slik måte at jordskifte ble benyttet for å gjøre ulovlig bruk lovlig, da eiendommen ble ervervet i god tro. Avslutningsvis ble det også anført at naboeiendommen fikk bruksrett til et større areal enn det som var nødvendig for å sikre vern mot tap.

Lagmannsretten vurderte at eiendommer i urbane strøk også kan bli vanskelig å *«bruke på tenleg måte etter tida og tilhøva»*, i tråd med befolkningsvekst og boligmangel har boligprisene økt kraftig og en normalisert eier vil derfor vurdere det mer lønnsomt å bygge og selge leiligheter.<sup>80</sup> Det ble trukket frem at terskelen for utjenlighetsvurderingen ikke er høy da mange momenter kan være av betydning i tråd med forarbeidene.<sup>81</sup> Lagmannsretten trakk frem at løsningen presentert var den enkleste og beste både byggeteknisk, brannteknisk og økonomisk, samt den mest

---

<sup>80</sup> LB-2020-124808.

<sup>81</sup> Prop.101 L (2012-2013) s. 125.



rasjonelle.<sup>82</sup> Lagmannsretten viste ved uttalelser fra tidligere sak at det ikke er krav om at andre muligheter skal være umulige å gjennomføre.<sup>83</sup> Vurderingen talte for at utjenlighetsvilkåret i § 3-2 var oppfylt. I vurderingen av mer tjenlige eiendomsforhold og vilkåret om vern mot tap vurderte lagmannsretten at den nytten borettslaget oppnår vil føre til at de ikke lider tap. Naboeiendommen fikk etter lagmannsrettens syn en tilstrekkelig kompensasjon for bruksretten de avstod. Lagmannsretten uttrykte at det *«er riktig at de nye bruksrettsgrensene ikke er rette, som gjerne er det foretrukne for en rasjonell drift»* men påpekte at arealet ikke var til produksjon og kun til uteoppholdsareal.<sup>84</sup> I sammenheng med dette var det av betydning at løsningen ikke skal gå lenger enn nødvendig. Lagmannsretten konkluderte under tvil at vilkårene var oppfylt.

### **3.3.2 Lagmannsrettsavgjørelse LB-2020-182428**

Saken omhandlet ekspropriasjon av utvidet vegrett etter veglova § 53. Saken illustrerer etter vår mening grensespørsmål mellom hva som kjennetegner ekspropriasjon og hva som kjennetegner jordskifte. Saksøker var grunneier av en fritidseiendom og ønsket å fradele to hyttetomter. Det ble forsøkt minnelig avtale med saksøkte om utvidelse av vegrett til parsellene som var ønsket fradelt. Da minnelig avtale ikke ble oppnådd, ble det begjært skjønn for Øvre Buskerud jordskifterett.<sup>85</sup> Jordskifteretten har eksklusiv kompetanse til å holde skjønn etter veglova § 53.

Jordskifteretten ga tillatelse til ekspropriasjon av vegrett etter veglova § 53, og trakk frem at interesseavveiningen etter bestemmelsen ikke krevde en vurdering av offentlig interesse da skjønnstemaet er privatrettslig.<sup>86</sup> Jordskifteretten ga tillatelse til ekspropriasjon til fordel for privat part, uten hensyn til samfunnsinteresser som illustrerer et tilfelle hvor ekspropriasjon sammenfaller med jordskifte. Det ble gitt tillatelse ut fra en vurdering av partenes behov, en vurdering som vanskelig lar seg skille med jordskifterettens vurdering knyttet til gjennomføring av jordskifte. Dette gir uttrykk for en jordskifterettslig tilnærming til vurderingen. Saksøkte begjærte overskjønn ved Borgarting Lagmannsrett. Lagmannsretten opphevet jordskifterettens avgjørelse og mente dette var uriktig lovanvendelse.

---

<sup>82</sup> LB-2020-124808.

<sup>83</sup> LF-2019-43264 gjengitt i HR-2020-1910-A.

<sup>84</sup> LB-2020-124808.

<sup>85</sup> JGOL-2020-43997.

<sup>86</sup> LB-2020-182428 jf. JGOL-2020-43997.

Det ble anført av ekspropriant at det ikke var nødvendig å vurdere om ekspropriasjonen var i det offentlige interesse. Et slikt syn vil medføre at det i praksis ikke vil være mulig å gjennomføre skjønn etter veglova § 53 fordi det offentlige sjelden eller aldri vil ha interesse i en slik sak.<sup>87</sup> Eksproprianten anførte at oreigningslova § 2 står som utgangspunkt, og at ekspropriasjon fordrer begrunnelse i samfunnsmessige hensyn etter Grunnloven § 105 og EMK P1-1.

Lagmannsretten la til grunn at vilkårene i veglova § 53 var ment å tilsvare felleslovens vilkår i orl. § 2 annet ledd, som indikerte at samfunnsmessige hensyn også var et vilkår her.<sup>88</sup>

Vurderingen som lagmannsretten trekker frem gir klart uttrykk for en ekspropriasjonsrettslig kontekst. Det ble påpekt at det ikke er krav om reguleringsplan for gjennomføring av ekspropriasjon etter veglova § 53. Betydningen av en reguleringsplan ble anerkjent ved at ekspropriasjon i tråd med plan kan innebære en vurdering og et uttrykk for ivaretagelse av samfunnsinteresser.<sup>89</sup> Lagmannsretten sa seg uenig med anførselen om at allmenne hensyn som krav ved privat ekspropriasjon i praksis vil umuliggjøre ekspropriasjon etter veglova § 53. Retten uttrykte at *«En slik ekspropriasjon vil typisk kunne skje i forbindelse med utvikling av et område som er avhengig av adkomst via en eksisterende vei.»*<sup>90</sup> Da det ikke er vilkår om et forvaltningsvedtak uttalte lagmannsretten at *«Det kan derfor ikke [...], være noen forutsetning for et inngrep etter veglova § 53 at det må foreligge en konkret og dokumentert allmenn interesse.»*<sup>91</sup>

Lagmannsretten konkluderte på bakgrunn av dette at veglova § 53 oppstilte krav om allmenne samfunnsinteresser som tilsier ekspropriasjon.

### **3.3.3 Oppsummering og sakenes betydning for problemstillingen**

Sakene illustrerer etter vår mening viktige vurderingstema knyttet til å belyse forholdet mellom jordskifte og ekspropriasjon. Branntropp-saken illustrerer i tråd med den historiske fremstillingen, en utvikling som kan føre til et mindre skille mellom jordskifte og ekspropriasjon. Motivet for å kreve jordskifte var i stor grad sammenfallende med motivet for ekspropriasjon. Da minnelig løsning ikke ble oppnådd, gikk rekvirenten til jordskiftesak for å kunne iverksette et tiltak. I

---

<sup>87</sup> LB-2020-182428.

<sup>88</sup> LB-2020-182428.

<sup>89</sup> LB-2020-182428.

<sup>90</sup> LB-2020-182428.

<sup>91</sup> LB-2020-182428.

ekspropriasjons-saken om vegrett fremstilles grensespørsmål omkring jordskifte og ekspropriasjon der det gjennomføres ekspropriasjon til fordel for private. Ekspropriet og ekspropriat var begge private parter, og jordskifteretten ga gjennom tillatelsen uttrykk for en jordskifterettslig tilnærming til vurderingen. Tillatelse ble gitt uten hensyn til samfunnsinteresser, og begrunnet ut fra private behov. Gjennom lagmannsrettens vurdering trekkes dette tilbake til en ekspropriasjonsrettslig tilnærming, og en vurdering av samfunnsinteresser ved ekspropriasjon til fordel for private.

### **3.4 Innhentet empiri**

For å skape en forståelse for problemstillingen og sammenhengen mellom de to sakstypene i praksis, ble det hentet inn empiri ved gjennomføring av intervju med dommere. Formålet var å forstå hvordan domstolen vurderer forholdet mellom jordskifte og ekspropriasjon, samt undersøke aktualiteten av avhandlingens tema.

Problemstillingen, oppgavens utgangspunkt og utsagnet fra Høyesterett ble presentert for informantene ved oppstart av intervjuene. Hensikten var å få et innblikk i hvor stor grad dette var en passende beskrivelse for virkemidlene i jordskifteloven.

#### **3.4.1 Aktualiteten av problemstillingen**

Ved spørsmål om oppgavens aktualitet og tanker rundt Høyesteretts uttalelse, ble det klart at oppgaven var særs relevant selv om ikke alle hadde klare tanker og meninger rundt forholdet. Etter vår oppfatning var aktualiteten også knyttet til soknet informanten praktiserte i, som har innvirkning på hvilke sakstyper som ofte benyttes. Flere informanter fremmet temaets aktualitet ved å dra inn relevante saker, primært krav om sak hvor det ble anført subsidiært krav etter veglova § 53. Det ble også vist til saker hvor forholdet måtte drøftes ved rekvisisjon av arealbytte. Selv om forholdet mellom de to sakstypene ble ansett aktuelt, var det tydelig at aktørene ikke av den grunn var enig i formuleringen om jordskifte som en form for ekspropriasjon. Det er viktig å understreke at behovet for avklaring ble anerkjent av flertallet, men ikke alle sa seg enig i dette. Det ble blant annet uttalt:

*«Relevant tema, akkurat vært borti en sak hvor dette ble diskutert. [...] Nei, dette er ikke en ny problemstilling. Dette grensesnittet har vi tenkt på lenge.»*

og

*«Fremmed å tenke at en skal sammenlikne jordskifte mot ekspropriasjon. Jordskifte er jo noe annet. [...] Har sett at uttalelsen fra Høyesterett har et visst poeng, men det stemmer ikke med hva jeg ser på som jordskifte.»*

### **3.4.2 Likheter og ulikheter knyttet til sakstypene**

For å skape en bedre forståelse over likheter og ulikheter mellom de to sakstypene i avhandlingens sammenheng, ble et viktig punkt i intervjuprosessen å samle inn informasjon om hva informantene mente omkring likheter og ulikheter. Dette sørget for å gi oss en praktisk tilnærming til forskjellen, og hva dommerne vektla i en vurdering om jordskifte kunne betraktes som ekspropriasjon. For vår del sørget dette for at vi kunne vektlegge både den praktiske og den teoretiske siden ved en analyse.

Alle informantene trakk frem tvangselementet, hvor de kunne se en klar likhet mellom at både ekspropriasjon og jordskifte kunne gjennomføres med tvang. Det ble derimot påpekt at det er viktig å huske at tvang danner grunnlaget for at noe betegnes som ekspropriasjon, men dette gjelder ikke for jordskifte. Det er en mulighet at vedkommende må avstå deler av «sin eiendom» spesielt ved arealbytte, men formålet med jordskifte er å skape mer tjenlige eiendomsforhold. Ved spørsmål om ulikheter og informantenes synspunkt på dette, ble det påpekt at rollene til partene i ekspropriasjon og jordskifte er forskjellige. Muligheten til å påvirke resultatet er et vesentlig skille. I ekspropriasjon har du partsbegrepene ekspropriat og ekspropriant, som har to ulike roller. Ved jordskifte er alle kategorisert som parter og likestilt, konsekvensen av hvem som rekvirerer saken har ingen betydning i jordskifteavgjørelsen. I motsetning til ekspropriasjon hvor partsstatus har mye å si, herunder sakskostnader. Videre ble det også trukket frem av enkelte informanter at de materielle vilkårene i jordskifte var et grunnleggende skille mellom jordskifte og ekspropriasjon.

Selv om informantene fremmet tvangselementet som likhet, uttrykte flertallet at ulikhetene er såpass store at utsagnet til Høyesterett om jordskifte og ekspropriasjon ikke er treffende. Flertallet av informantene påpekte at utgangspunktet for jordskifte er noe annet og at det er her jordskifte i stor grad skiller seg fra ekspropriasjon. Jordskifte er ikke rettet mot å ivareta samfunnsinteresser og iverksette tiltak som er i samsvar med offentligrettslige planer. Jordskifte er en omorganisering og et gjennomføringsorgan, som er til stede for å forbedre forholdene når partene ikke når frem selv. Hensikten er at partene involvert i saken skal komme ut med et

resultat som er like godt eller bedre. Dette viser til en form for «vinn-vinn» situasjon ved jordskifte, i motsetning til ekspropriasjon hvor en av informantene uttalte at det her er snakk om å «*tvinge gjennom og slå gjennom tiltaket med hammer*». Det ble videre uttalt at det er tydelige forskjeller basert på hvordan partene går inn i saken. Her fremmet informantene at dersom løsningen er oppgitt på forhånd og at formålet med prosessen er at rekvirent ønsker å erverve akkurat «dette arealet», tyder det på at vi er over i grensen mot ekspropriasjon. Dersom tilfellet er motsatt, hvor rekvirent går inn i saken og ønsker en forbedret eiendomsstruktur, er vi over i kjernen av formålet med jordskifte. Det vil her være opp til jordskifteretten, med innspill fra partene, å fastsette utfallet.

Ved spørsmål om bruk av vederlag i penger<sup>92</sup> i jordskiftesak etter kapittel 3, og om bruken kunne bistå med å oppfatte skille mellom jordskifte og ekspropriasjon mindre, påpekte samtlige informanter at dette kunne stemme. Det var uansett viktig for informantene å understreke at «*pengevederlag brukes unntaksvis [...] Basert på hvordan loven er formulert og hvordan den praktiseres, er bruken av en slik karakter at den oppfattes som en annen form enn ekspropriasjon.*» og «*Bruk av vederlag er ikke utgangspunktet for saken.*». Det ble trukket frem at det kun er «*Et nødvendig virkemiddel for å få ting til å gå opp og ofte snakk om en liten del av jordskifte [...]. Det er sett på som en redning for å få ting i land. Vi må huske at ekspropriasjon bygger på penger, det gjør ikke jordskifte*». Flere av informantene avsluttet ofte argumentasjonen med utsagnet «*jordskifte er jordskifte og ekspropriasjon er ekspropriasjon*». I denne sammenheng ble det også poengtert at prosessformene er såpass ulike at en må være forsiktig med å si at jordskifte er ekspropriasjon.

### **3.4.3 Aktørenes synspunkt om det er et behov for avklaring rundt forholdet mellom ekspropriasjon og jordskifte**

Mot slutten av intervjuprosessen var et ønske at alle informantene kom med sine meninger rundt temaet, og hvorvidt det er et forhold det burde rettes oppmerksomhet mot. Oppfatningen vår var at det her var blandede følelser. Noen informanter påpekte at de ikke hadde tenkt på forholdet tidligere og av den grunn ikke så behov. Andre informanter mente det absolutt var et behov og pekte på rettsvirkningene, spesielt sakskostnadsreglene. Det ble videre uttalt at konsekvensen av kostnadene og den økonomiske virkningen av å kunne velge mellom to ulike prosess-spor i seg

---

<sup>92</sup> Jf. jskl. § 3-20 annet ledd.

selv er en grunn til å se nærmere på forholdet. Likevel ble det trukket frem at selv om en er gitt to valg, vil ikke dette si at det ene eller det andre er feil. Det ble også uttrykt et faremoment ved å beskrive jordskifte som ekspropriasjon;

*«Jordskifteretten føler seg litt under angrep. At de ikke har like stor forståelse av hva jordskifte er og tvinge det inn i det juristene mener det er, burde en ikke gjøre. Føler jordskifte og fagområdet er lite og svakt i forhold til alle juristene/advokatene. Iallfall når en rykker inn i et område hvor jordskifte ikke har vært før. Det kan skape et feil syn på hva jordskifte er.»*

Hensikten med uttalelsen var å påpeke at de som praktiserer i yrket har kunnskap om hva jordskifte er og har en klar formening om skillet. Videre ble det lagt til at dersom en tvinger det inn i noe det absolutt ikke er vil dette ha negative konsekvenser; *«Hvordan skal en da klare å håndtere virkemidlene når en skal si at jordskifte er en form for ekspropriasjon?»*. Det vil skape usikkerhet rundt kompetansen og få negativ virkning ovenfor bruk av virkemidlene i jordskiftelovens kapittel 3.

Selv om informantene var av blandede følelser rundt et dypdykk ned i temaet, ble det kommentert at utviklingen til jordskifte kunne ha innvirkning på behovet for avklaring. Spesielt når jordskifteretten også har mulighet til å gjennomføre ekspropriasjon med direkte hjemmel i lov gjennom veglova § 53.

### **3.5 Oppsummering**

Den historiske fremstillingen taler i retning av at både jordskifte og ekspropriasjon har gjennomgått en utvikling i takt med samfunnet. Jordskifte fra rural til urban, og ekspropriasjon fra offentlig mot privat illustrerer etter vårt synspunkt at tiden kan være mer moden for å belyse forholdet mellom jordskifte og ekspropriasjon. Utviklingen og saken presentert gir grunnlag for å trekke frem at motivene for å kreve sak for jordskifteretten kan være sammenfallende med ekspropriasjon. Fra intervjuene ble det trukket frem at utgangspunktene er forskjellige, noe saken illustrert kan tale mot. Der ekspropriasjon tidligere ble sett på som et offentlig virkemiddel for å iverksette samfunnsnyttige tiltak, illustrerer saken og den historiske fremstillingen at partene i ekspropriasjonssaker nå også kan bestå av kun private, og samfunnsinteressen kan være vanskeligere å få tak i som begrunnelse for ekspropriasjon til fordel for private. Dette grensesnittet mellom jordskifte og ekspropriasjon er heller ikke fremmed for dommere som

arbeider med dette i praksis. Selv om vi her sitter igjen med følelsen av at forholdet mellom de to institusjonene er et tema som kan skape reaksjoner, kan det slik vi har presentert i dette kapittelet være behov for å rette oppmerksomhet til forholdet.

## **4 Rettsregler som definerer ekspropriasjon og som knytter rettsvirkninger til begrepet ekspropriasjon**

### **4.1 Innledning**

I kapittel 3 ovenfor har vi gjennom å trekke historiske linjer og innhentet synspunkter fra dommere, illustrert utviklingens betydning og aktualitet for problemstillingen. Dette har samlet dannet grunnlag for å uttrykke at det foreligger et behov for å rette oppmerksomhet til grensen mellom institusjonene. I dette kapittelet skal vi undersøke forholdet mellom jordskifte og ekspropriasjon fra et rettslig perspektiv. Ekspropriasjon er kjent som et tvangsserverv, men for å kunne foreta en grundig analyse utgjør denne beskrivelsen ikke et tilstrekkelig grunnlag for videre vurdering. Ved å redegjøre for regler i norsk rett som gir rettsvirkninger for ekspropriasjon dannes et bredere grunnlag for å besvare problemstillingen. Rettsreglene som får anvendelse ved ekspropriasjon kan slik Fleischer uttrykker det, regulere «... *så vel betingelsene for som virkningene av en ekspropriasjon.*».<sup>93</sup> Ved å se på hva som fremgår av reglene, og som betinger at disse får anvendelse, vil en derfor få et rammeverk for hva som er ekspropriasjon etter gjeldende rett. Dette vil danne et bakteppe for å vurdere forholdet mellom ekspropriasjon og jordskifte. I denne delen skal vi i lys av problemstillingen kartlegge regler i norsk rett som definerer ekspropriasjon og som knytter rettsvirkninger til ekspropriasjonsbegrepet. Det tas utgangspunkt i hvordan ekspropriasjonsbegrepet er definert, de materielle vilkårene for ekspropriasjonsadgangen, sakskostnadsvernet og kravet om erstatning.

### **4.2 Ekspropriasjonsbegrepet i norsk lovgivning**

I denne delen skal det redegjøres for hvordan ekspropriasjonsbegrepet er definert i norsk lovgivning. Grunnloven § 105 setter begrensninger på stortingets kompetanse til å vedta lover som griper inn eiendomsretten ved påbud om full erstatning der noen må avstå sin eiendom. Er utgangspunktet etter Grunnloven § 105 at vernet er begrenset til avståelse og tvang? Oreigningslova § 1 oppstiller en legaldefinisjon av begrepet ekspropriasjon. Begrepet er med

---

<sup>93</sup> Fleischer, 1978, s. 10.

dette definert i loven og bestemmer hva som etter oreigningslova skal forstås som ekspropriasjon. Hvilke føringer setter legaldefinisjonen for anvendelse av oreigningslova? EMK P1-1 oppstiller vilkår for hva som etter konvensjonen skal forstås som ekspropriasjon. Hvilke inngrep omfattes av EMK P1-1 og hva er avgjørende for om avståelsesregelen får virkning?

#### 4.2.1 Ekspropriasjonsinngrepet i Grunnloven § 105

Grunnloven § 105 lyder «*Fordrer statens tarv at noen må avgi sin rørlige eller urørlige eiendom [...]*». Etter ordlyden begrenser vernet seg til tvungen avståelse jf. «avgi». I dette ligger det at rådighetsinnskrenkninger i utgangspunktet ikke er beskyttet av vernet. I denne delen skal vi først vurdere om vernet kan omfatte arealinngrep som ikke innebærer at noen avstår.

Som utgangspunkt er rådighetsinnskrenkninger noe den enkelte som regel må tåle uten at dette gir krav på erstatning etter Grunnloven § 105.<sup>94</sup> I Strandlov-dommen ble det uttrykt av Høyesterett at det går en grense, hvor rådighetsinnskrenkninger kan likestilles med ekspropriasjon eller er ekspropriasjonsliknende inngrep.<sup>95</sup> En slik analogisk tolkning gir lovbestemmelsen anvendelse i tilfeller som må kunne sies å falle utenfor en naturlig språklig forståelse av lovens ordlyd. I likhet med Strandlov-dommen, uttalte Høyesterett i Rt. 1993 s. 321 at «*I særegne tilfelle [...] kan det foreligge omstendigheter som medfører at grunneieren vil ha krav på erstatning, ut fra en analogisk anvendelse av prinsippet i Grunnloven § 105.*».<sup>96</sup> Det må i denne sammenheng kunne vises til at det foreligger en omtanke til den private eiendomsretten. Stordrange og Lyngholt påpeker at «*[...] fordi mange reguleringsinngrep i sin virkning for eieren kommer svært nær opp til ekspropriasjon, har det utviklet seg en lære om at visse rådighetsinnskrenkninger utløser erstatningsansvar, basert på «prinsippene» i Grunnloven § 105.*».<sup>97</sup> Følgelig er det åpnet for at grunneiers rett til erstatning også får anvendelse ved ekspropriasjonsliknende inngrep.

Dette reiser spørsmål om rettspraksis gir klare holdepunkter for når slike inngrep kan likestilles med ekspropriasjon? Høyesterett påpekte i Strandlov-dommen at det skal mye til dersom det

---

<sup>94</sup> Se blant annet Rt. 2005 s. 469 avsnitt 30 og Rt. 1970 s. 67 dommens s.72 jf. Rt. 1914 s. 177 dommens s. 205 flg.

<sup>95</sup> Rt. 1970 s. 67, dommens s. 74.

<sup>96</sup> Rt. 1993 s. 321 dommens s. 324. Se også blant annet Rt. 1989 s. 1339 dommens s. 1343 og Rt. 2005 s. 469 avsnitt 29.

<sup>97</sup> 2019, s. 27.



ikke foreligger en avståelse.<sup>98</sup> At terskelen for når det foreligger et ekspropriasjonsliknende inngrep anses høy, må kunne ses i sammenheng med det offentliges behov og adgang til å kontrollere arealbruk.<sup>99</sup> Begrensninger i eierrådigheten skal kunne foretas uten at dette skal medføre krav på erstatning. I vurderingen av om det forelå et ekspropriasjonsliknende inngrep la Høyesterett i Strandlov-dommen vekt på at forbudet ikke medførte inngrep i den etablerte bruken, at forbudet var generelt, samt at rådigheten ikke ble overført til andre.<sup>100</sup> Skoghøy sammenfatter rettspraksis slik; «[...] for at det offentlige skal bli erstatningsansvarlig, må det kreves at inngrepet er av en slik karakter at det ut fra en helhetsvurdering vil være sterkt urimelig om inngrepet skal tåles.»<sup>101</sup> Som vi vil komme tilbake til, harmonerer disse utgangspunktene i stor grad med EMD sin vurdering av *de facto* ekspropriasjon og vurderingen knyttet til forholdsmessighet mellom middel og mål etter EMK P1-1. Byrden som påføres grunneier er med dette et generelt forbud som også gjelder andre. At rådigheten ikke blir overført illustrerer også at grunneier fortsatt er eier, og kan med de begrensninger satt fortsatt utøve sin eiendomsrett.

Videre fremgår det av Grunnloven § 105 at noen «*må avgi*». Det oppstilles her et tvangselement. Er vernet dermed begrenset til inngrep som foretas med tvang? Det må kunne svares ja på dette. Følgelig fordi en avståelse av eiendom som er frivillig kan karakteriseres som typisk kjøp og salg. Her er det naturligvis en transaksjon som gir selger «*erstatning*» i den grad at kjøper betaler for eiendommen. I denne sammenheng kan det også vises til at det som regel er forsøkt en minnelig løsning før ekspropriasjon benyttes. En slik løsning er basert på nettopp en avtale om kjøp og salg. Dersom dette ikke oppnås står dermed ekspropriasjon som løsning for å erverve det trengte arealet, selv om eier ikke ønsker det.

Samlet innebærer Grunnloven § 105 at lovgiver ikke kan vedta alminnelige lover som innebærer at noen må avstå eiendom uten at det gis «*full erstatning*». Av hensyn til eiendomsretten har Høyesterett gjennom analogisk tolkning av Grl. § 105 åpnet for at også ekspropriasjonsliknende

---

<sup>98</sup> Rt. 1970 s. 67, dommens s. 73.

<sup>99</sup> Se blant annet Rt. 1989 s. 1339 hvor Høyesterett legger til grunn at myndighetene i vid utstrekning kan regulere og begrense eierrådigheten av hensyn til utviklingen i samfunnet. Det blir her påpekt at det er en høy terskel der det ikke innebærer en avståelse jf. dommens s. 1345.

<sup>100</sup> Rt. 1970 s. 67, dommens s. 74.

<sup>101</sup> 1995. Gjengitt i Rt. 2004 s. 1092 og samme formulering er benyttet i Rt. 2005 s. 469.

inngrep ikke kan tvangsgjennomføres uten at det gis erstatning. Rettspraksis har slått fast at terskelen er høy for hva som anses som ekspropriasjonsliknende inngrep.

#### **4.2.2 Ekspropriasjonsinngrepet i EMK og betingelsene for at bestemmelsen får anvendelse**

Avståelsesregelen følger av EMK P1-1 første ledd annet punktum og lyder «[...] *No one shall be deprived of his possessions [...]*». Etter bestemmelsens ordlyd oppstilles et krav om at noen blir fratatt eller må avstå. I dette ligger en naturlig forståelse av at det ikke er et frivillig valg. Et tvangselement gjør seg derfor også gjeldende her.

Her skal vi undersøke om avståelsesregelen er begrenset til at noen avstår. Inngrep vil etter ordlyden begrense seg til «deprivation» og derfor være formell ekspropriasjon. Det er også åpnet for at inngrep vurderes som *de facto* ekspropriasjon, herunder at muligheten til meningsfull utnyttelse av eiendommen er blitt fratatt klageren.<sup>102</sup> Som eksempel ble det i EMDs dom 27. november 2007 *Urbárska Obec Trencianske Biskupice mot Slovakia* vurdert at en avståelse hadde skjedd ved at eierskapet til eiendom ble overført til leietakere, men at den obligatoriske utleien de hadde blitt påført måtte vurderes etter kontrollregelen.<sup>103</sup> Eksempelet illustrerer et skille mellom inngrep som medfører avståelse, og inngrep som kontrollerer utnyttelsen.

I *Sporrong og Lönnroth mot Sverige* ble det anført av klagerne at de hadde blitt utsatt for *de facto* ekspropriasjon. Domstolen vurderte først at det ikke var tale om en formell ekspropriasjon fordi klagerne ikke hadde blitt «[...] *«deprived of their possessions» at any time: they were entitled to use, sell, devise, donate or mortgage their possessions»*.<sup>104</sup> I vurderingen av om det var et inngrep som utgjorde *de facto* ekspropriasjon uttalte domstolen

« [...], *although the right in question lost some of its substance, it did not disappear. The effects of the measure involved are not such that they can be assimilated to a deprivation of possessions. The Court observes in this connection that the applicants could continue to utilise their possessions [...]* “.<sup>105</sup>

---

<sup>102</sup> Jorem, 2021, s. 89 med videre henvisning. Se blant annet EMDs dom 12. juni 2012 *Lindheim mfl. Mot Norge* (saksnummer 13221/08) avsnitt 77.

<sup>103</sup> Saksnummer 74258/01 avsnitt 116 og 140.

<sup>104</sup> EMDs dom 23. september 1982 *Sporrong og Lönnroth mot Sverige* (saksnumre 7151/75 og 7152/75) Avsnitt 62.

<sup>105</sup> EMDs dom 23. september 1982 *Sporrong og Lönnroth mot Sverige* (saksnumre 7151/75 og 7152/75) Avsnitt 63.

Det ble dermed vektlagt at det ikke forelå en fratatt eiendomsrett og at utnyttelsesmuligheten, selv begrenset, fortsatt lå hos eierne. Denne vurderingen er sammenfallende med den gjort av Høyesterett i Strandlov-dommen omtalt.

Avståelse står sterkt som forutsetning for anvendelse av regelen i EMK P1-1 første ledd andre punktum. Fra rettspraksis er det slått fast at det gjøres en vurdering av hvorvidt muligheten til å utnytte eiendommen også er intakt, men det er en høy terskel for når inngrep vurderes som *de facto* ekspropriasjon.

Det skal kort kommenteres hvorvidt andre inngrep kan vurderes etter EMK P1-1.

Kontrollregelen som følger av EMK P1-1 annet ledd åpner for regler som setter begrensninger for bruk av eiendom. Kontrollregelen omfatter typisk rådighetsinnskrenkninger som kontrollerer eller setter grenser for grunneiers rett til å utnytte eiendommen. Prinsippregelen etter EMK P1-1 første ledd første punktum slår fast retten til å nyte sin eiendom i fred og kan følgelig omhandle mange typer inngrep. Andre inngrep kan vurderes etter bestemmelsen som brudd på EMK P1-1 og vern av eiendomsretten etter disse reglene. Dette vil ikke utdypes ytterligere ettersom vi retter fokus til avståelsesregelen.

#### **4.2.3 Definisjoner av ekspropriasjon i alminnelig lovgivning - oreigningslovens og ekspropriasjonerstatningslovens legaldefinisjon av begrepet ekspropriasjon**

Oreigningslova § 1 fastslår en legaldefinisjon av begrepet ekspropriasjonsinngrep som dermed fastsetter hva loven får anvendelse på, herunder;

*«Oreigningsinngrep er det etter denne lova når eighedsretten til fast eighet eller til bygning eller anna som har fast tilknytning til slik eighet, vert teken med tvang, eller når bruksrett, servitutt eller annan rett til, i eller over fast eighet vert teken, brigda, overført eller avløyst med tvang, såleis og forbod mot å nytta eigheten på en viss måte.»*

Bestemmelsens ordlyd oppstiller vilkår om tvang for at et inngrep kan defineres som ekspropriasjon etter loven. I dette ligger den naturlige forståelsen av at ervervet ikke er frivillig. I tråd med det nevnte om tvangselementet i GrL § 105 er en frivillig avståelse typisk en transaksjon om kjøp og salg. Tvangselementet er derfor etter bestemmelsens definisjon et vilkår for at det er tale om ekspropriasjon etter loven. Videre ønsker vi å vurdere om ekspropriasjonsbegrepet i orl. § 1 er begrenset til avståelse?

Oreigningslova § 1 fastslår at det er ekspropriasjon når eiendomsrett «*vert teken*» eller hvor rettigheter «*vert teken, brigda, overført eller avløyst*». Etter bestemmelsens ordlyd oppstilles et krav om at det må være tale om en avståelse av eiendom ved at noen blir fratatt sin eiendomsrett. For rettighetene fastsetter ordlyden at det både kan være tale om en endret rettighet, en overføring av rettigheter eller en avløst rettighet. Selv om ordlyden oppstiller flere mulige inngrep, er fellesnevneren at det skjer en avståelse i en eller annen form. Om en rettighet blir overført, skjer det en avståelse fra en part og en tilegnelse av rettighet til en annen. På samme måte vil en endret rettighet være en avståelse i en form da den rettigheten en hadde ikke er den samme som en har nå. Det fremgår av bestemmelsens ordlyd at «*forbud mot å nytta eigedomen på en bestemt måte*» også inngår i definisjonen jf. § 1. Ordlyden åpner derfor for at rådgighetsinnskrenkninger omfattes av lovens definisjon av ekspropriasjon. Begrepet er dermed ikke begrenset til inngrep som medfører avståelse etter orl. § 1.

Det kan i denne sammenheng også kort trekkes frem den definisjonen av ekspropriasjon som følger av ekspropriasjonerstatningsloven. Loven fastsetter en legaldefinisjon av begrepet oreigning. Med dette definerer den derfor hva som etter denne lov skal forstås som ekspropriasjon, og setter rammen for hva loven får anvendelse på. Etter denne lov er ekspropriasjon definert som «*[...] tvangsavståing av eiendomsrett til eller annan rett i eller over særskilde faste eigedomar*» jf. § 2 bokstav a. Denne definisjonen forutsetter etter sin ordlyd at det gjennomføres en tvungen avståelse og er dermed klar på at noen må avstå.

#### **4.2.4 Oppsummering**

Grunnloven forutsetter tvang og avståelse for at det er tale om ekspropriasjon. EMK definerer ekspropriasjon i likhet med Grunnloven at avståelse og tvang er betingelser for at avståelsesregelen får anvendelse. Likt for konvensjonsbestemmelsen og Grunnlovsbestemmelsen er at det er åpnet for at ekspropriasjonsliknende inngrep og *de facto* ekspropriasjon kan omfattes av bestemmelsene, men rettspraksis har slått fast en høy terskel. Oreigningslova har etter sin ordlyd en videre definisjon av begrepet ved at den også omfatter typisk rådgighetsinnskrenkninger. Det kan settes spørsmål ved hva det utvidede begrepet innebærer. Legaldefinisjonen utvider ikke grunnlovsvernet og har heller ikke betydning for ekspropriasjonerstatningsloven som operer med en egen definisjon. Det kan settes spørsmål ved om dette kun betyr at når en etter § 2 første ledd har 55 formål det kan eksproprieres til fordel

for, så gir dette også hjemmel til å vedta rådhetsinnskrenkninger til fordel for disse formålene. Betydningen vil da kun innebære at inngrepet også kan gjøres mindre – det er hjemmel for rådhetsinnskrenkninger. Ekspropriasjonsloven definerer ekspropriasjon som en tvungen avståelse. Etersom denne loven regulerer erstatningsutmålingen fastslår den i tråd med Grunnloven § 105 at avståelse gir rett til erstatning. Lovene definerer dermed ekspropriasjonsbegrepet ulikt, noe som må ses i sammenheng med at de retter seg mot ulike deler av ekspropriasjonsprosessen.

### **4.3 Lovbestemte krav til hva som kan begrunne et ekspropriasjonsinngrep**

I dette punktet skal det redegjøres for de materielle vilkårene for at forvaltningen eller domstolen kan gi sitt samtykke til ekspropriasjon. Vilrårene setter krav til hva som kan begrunne et ekspropriasjonsinngrep. Grunnloven § 105 fastsetter et utgangspunkt om at retten til å gjore inngrep er begrunnet i offentlig behov til samfunnets interesser. Ved redegjørelsen av oreigningslova § 2 vil vilkår som hva det kan eksproprieres til fordel for, nødvendighet og interesseavveining utgjøre hovedelementene. For EMK P1-1 skal det ses nærmere på konvensjonsbestemmelsens vilkår om samfunnsinteresse som begrunnelse for inngrep, samt dens krav om forholdsmessighet mellom middel og mål. Redegjørelsen vil omfatte hva som ligger i de materielle vilkårene, men hovedfokuset vil rettes mot å kartlegge terskelen for når de materielle vilkårene er oppfylt. Hva må til for at de materielle vilkårene er oppfylt, og hvilke vurderinger er av betydning?

#### **4.3.1 Oppstiller Grunnloven krav til hva som kan begrunne et ekspropriasjonsinngrep?**

I dette punktet skal vi undersøke om Grunnloven stiller krav til hva som kan begrunne et ekspropriasjonsinngrep.

Grunnloven § 105 lyder «*Fordrer*» og det kan fra en naturlig forståelse tolkes som et behov. I nynorskversjonen av Grunnloven er det benyttet formuleringen «*Krev omsyn*» som også støtter opp under at det er et behov eller hensyn som gir adgang til å foreta inngrep. Samfunnets interesse kommer implisitt til uttrykk i bestemmelsens ordlyd som begrunnelse for ekspropriasjon. Det er blitt uttrykt at formuleringen «*statens tarv*» må forstås dithen at det er tale

om samfunnsmessige hensyn som nødvendiggjør tvangsinngrep.<sup>106</sup> Dette kommer også til uttrykk ved hva det kan avstås til fordel for når bestemmelsen fastslår «*til offentlig bruk*».

Vurdering omkring Grunnloven § 105 ble blant annet gjort i utkastet til oereigningslova. Utvalget påpekte at bestemmelsen ikke har blitt forstått på en slik måte at den forbyr ekspropriasjon til privat bruk.<sup>107</sup> Keiserud & Bjella fremmer også at uttrykkene ikke kan forstås strengt.<sup>108</sup> Det er alminnelig antatt at Grl. § 105 ikke innebærer en begrensning med hensyn til å åpne for privat ekspropriasjon i lovgivningen.<sup>109</sup> Utvalget trakk frem at grunnlovsbestemmelsen ikke er til hinder for at det gis hjemmel for ekspropriasjon til hvilket som helst formål i annen lov.<sup>110</sup> Videre ble det trukket frem at selv om grunnlovsbestemmelsen oppstiller «*statens tarv*», «*[...] lar [det] seg vanskelig tenke at en domstol vil si at et formål som ved lov er tilkjent ekspropriasjonsrett, ikke gjelder en offentlig interesse, slik at domstolene av den grunn vil kjenne ekspropriasjon til formålet grunnlovsstridig*».<sup>111</sup>

Utgangspunktet kan på bakgrunn av det nevnte forstås dithen at det er hensynet til samfunnet som tilsier ekspropriasjon, og at formålet med ekspropriasjonen skal være av samfunnsmessig betydning. Terskelen anses ikke høy for hva som er i samfunnets interesse og der det blir gitt ekspropriasjonshjemmel i lov er dette et uttrykk for hva som er i det offentliges interesse.

### 4.3.2 Vilkår for ekspropriasjon etter EMK

Avståelsesregelen slår fast at inngrep kan foretas «*[...] in the public interest and subject to the conditions provided for by law and by the principles of international law.*» jf. EMK P1-1 første ledd andre punktum. I dette punktet skal vi undersøke hvilke vilkår EMK P1-1 oppstiller for ekspropriasjonsadgangen.

Bestemmelsen fastsetter at det må være hjemmel i lov for at slike inngrep kan gjennomføres. EMD gjør en vurdering av hjemmelsgrunnlaget, og andre rettsregler enn kun formell lov kan

---

<sup>106</sup> Andenæs & Fliflet, 2017, s. 442. En forståelse som også ble lagt til grunn av Grunnlovsspråkutvalget i sitt forslag om revidering av språket i Grunnloven, Dok. Nr. 19 (2011-2012).

<sup>107</sup> NUT 1954:1 s. 11.

<sup>108</sup> 2015, s. 93.

<sup>109</sup> Hauge, Holth & Larsen, 2021, s. 42. Se veglova § 53 og servituttlova § 7.

<sup>110</sup> NUT 1954:1 s. 11.

<sup>111</sup> NUT 1954:1 s. 11.

utgjøre hjemmelsgrunnlag.<sup>112</sup> Dette skiller seg fra Grunnlovens legalitetsprinsipp som krever hjemmel i formell lov for myndighetenes inngrep jf. Grl. § 113.

Samfunnsinteresser og offentlige interesser følger av bestemmelsen som begrunnelse for inngrep i eiendomsretten. At inngrepet må være til «*public interest*» følger som nevnt av avståelsesregelen, samt «*general interest*» etter EMK P1-1 andre ledd. Samfunnsinteresser som begrunnelse for inngrep er derfor ikke begrenset til ekspropriasjon. Etter P1-1 stilles det også krav om at inngrepet tjener et legitimt formål, uten å angi hvilke formål som samsvarer med konvensjonen.<sup>113</sup> Dette må ses i sammenheng med den samfunnsinteressen som begrunner inngrepet, og her vil den involverte staten ofte kunne vise til et legitimt formål begrunnet med hva som er til det beste for samfunnet. Vi skal her undersøke om EMD gjennom sin rettspraksis har oppstilt føringer for hva som anses som «*in the public interest*» og hvilke hensyn som er relevante i forholdsmessighetsvurderingen.

EMD gir statene en stor frihet til å foreta det de mener er nødvendig for å oppnå formålet med inngrepet uten at dette hindres av konvensjonens rettighetsvern.<sup>114</sup> EMD tillegger statene en vid skjønnsmargin, og avskjærer med dette sin egen adgang til å overprøve. EMD har i denne sammenheng blant annet vist til at staten står i bedre stilling til å vurdere hva som er til samfunnets interesse da de har direkte kunnskap om samfunnet og aktuelle behov.<sup>115</sup> Videre har domstolen vist til at ulike politiske, økonomiske og sosiale effekter kan medføre ulike behov for lovgivning om eiendom og at dette taler for at skjønnsmarginen skal være stor. EMD har likevel uttrykt en grense der vurderingen åpenbart er foretatt uten rimelig grunnlag, ved formuleringen «*[...] unless that judgement is manifestly without reasonable foundation.*».<sup>116</sup>

I *James mfl. mot Storbritannia* ble det anført av saksøker at en tvungen overføring av eiendom fra et individ til et annet ikke var begrunnet i samfunnsinteresser. EMD uttalte at formuleringen «*in the public interest*» ikke kunne tolkes dithen at det kreves en overføring til offentlig bruk.<sup>117</sup> Formuleringen oppstilte heller ikke, slik EMD vurderte, grunnlag for at «*[...] the community*

---

<sup>112</sup> Jorem, 2021, s. 91.

<sup>113</sup> Jorem, 2021, s. 93.

<sup>114</sup> Jorem, 2021, s. 94.

<sup>115</sup> Se blant annet EMDs dom 21. februar 1986 *James mfl. mot Storbritannia* (saksnummer 8793/79) avsnitt 46.

<sup>116</sup> EMDs dom 13. desember 2016 *Béláné Nagy mot Ungarn* (saksnummer 53080/13) avsnitt 113.

<sup>117</sup> EMDs dom 21. februar 1986 *James mfl. mot Storbritannia* (saksnummer 8793/79) avsnitt 41.

*generally, or even a substantial proportion of it, should directly benefit from the taking.*».<sup>118</sup> En forståelse av dette er at formuleringen ikke oppstiller krav om at inngrepet må komme mange til gode. Samfunnsmessige hensyn kan medføre at statene foretar ulike inngrep, men det er samfunnsmessige hensyn som begrunner inngrepet.

*“The taking of property in pursuance of a policy calculated to enhance social justice within the community can properly be described as being “in the public interest”. In particular, the fairness of a system of law governing the contractual or property rights of private parties is a matter of public concern and therefore legislative measures intended to bring about such fairness are capable of being “in the public interest”, even if they involve the compulsory transfer of property from one individual to another.”*<sup>119</sup>

Dette taler for en forståelse av at det ikke er avgjørende at inngrepet foretas til fordel for offentlig bruk. Her uttrykkes den forståelsen om at så lenge inngrepet anses nødvendig ut fra samfunnsmessige hensyn, taler dette for at inngrepet er foretatt i allmennhetens interesse.

Begrunnelsen vil videre være betinget av en interesseavveining. Forholdsmessighetsvurderingen fremgår ikke uttrykkelig av ordlyden, men den er vist til ved formuleringen «*as it deems necessary*», herunder at inngrep kan foretas i nødvendig utstrekning av staten.<sup>120</sup> I *Sporrong og Lönnroth mot Sverige* formulerte EMD kravet om «*fair balance*» slik:

*«[...] the Court must determine whether a fair balance was struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual’s fundamental rights. [...] The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1 (P1-1).»*<sup>121</sup>

Vilkåret oppstiller krav om forholdsmessighet mellom behov for å ivareta samfunnets interesser og beskyttelse av den enkeltes grunnleggende rettigheter.<sup>122</sup> Samfunnsinteresser står som nevnt

---

<sup>118</sup> EMDs dom 21. februar 1986 *James mfl. mot Storbritannia* (saksnummer 8793/79) avsnitt 41

<sup>119</sup> EMDs dom 21. februar 1986 *James mfl. mot Storbritannia* (saksnummer 8793/79) avsnitt 41.

<sup>120</sup> Jorem, 2021, s. 93.

<sup>121</sup> EMDs dom 23. september 1982 *Sporrong og Lönnroth mot Sverige* (saksnumre 7151/75 og 7152/75) avsnitt 69.

<sup>122</sup> Se blant annet EMDs dom 23. september 1982 *Sporrong og Lönnroth mot Sverige* (saksnumre 7151/75 og 7152/75) avsnitt 69 og EMDs dom 13. desember 2016 *Bélané Nagy mot Ungarn* (saksnummer 53080/13) avsnitt 113.



som begrunnelse for inngrepet og statene er ilagt en stor grad av skjønn når de vurderer om inngrep fremmer samfunnsmessige behov.

I vurderingen av interesseavveiningen etter prinsippet om «*fair balance*», vil det på den private parts side vurderes om inngrepet har pålagt personen en individuell og overdreven byrde.<sup>123</sup> Utgangspunktet etter EMK P1-1 er i stor grad et vern ovenfor private økonomiske interesser.<sup>124</sup> I de tilfeller hvor det er tale om ekspropriasjon etter avståelsesregelen er erstatning et krav ved vurderingen av om det foreligger «*fair balance*».<sup>125</sup> Vurderingen knytter seg til om erstatningen for inngrepet er rimelig i forhold til avståelsen.<sup>126</sup> Jorem sammenfatter dette slik «[...] EMD i økende grad vektlegger om den nasjonale ekspropriasjonsprosessen har sikret at vederlaget står i rimelig forhold til formuesgodet som eksproprieres, og at erstatningen blir utbetalt innen rimelig tid.»<sup>127</sup> At det er et fokus på de økonomiske virkningene er ikke begrenset til avståelsesregelen. Dette kan illustreres med avgjørelsen *Hutten-Czapska mot Polen*. Som følge av en husleielovgivning i Polen ble flere huseiere berørt av en lovbestemt grense for hva som kunne kreves av leie og restriksjoner på blant annet oppsigelse av leiekontrakter. I denne sammenheng var grensen for leien som kunne kreves ikke tilstrekkelig for å dekke nødvendige vedlikeholdskostnader. EMD konstaterte brudd på P1-1 som følge av at den samlede effekten av begrensningene, påla huseierne en byrde som ikke var forholdsmessig i forhold til statens behov for å sikre samfunnsmessige interesser gjennom bolig- og utleietilbud.<sup>128</sup>

Andre interesser kan også, etter EMDs praksis, være relevante i forholdsmessighetsvurderingen. I *Chassegnou mfl. mot Frankrike* hadde Frankrike vedtatt en lov (*Loi Verdeille*) som medførte at jaktrettigheter ble automatisk overført til kommunale jaktlag/foreninger. I saken var klagerne imot jakt på etisk grunnlag, og dette var blant hensynene som ble vektlagt i vurderingen av forholdsmessighet.<sup>129</sup>

---

<sup>123</sup> Se blant annet EMDs storkammerdom 19. juni 2006 *Hutten-Czapska mot Polen* (saksnummer 35014/97) avsnitt 167.

<sup>124</sup> Jorem, 2021, s. 100.

<sup>125</sup> Se blant annet EMDs dom 21. februar 1986 *James mfl. mot Storbritannia* (saksnummer 8793/79) avsnitt 54.

<sup>126</sup> Jorem, 2021, s. 100.

<sup>127</sup> Jorem, 2021 s. 100.

<sup>128</sup> EMDs storkammerdom 19. juni 2006 *Hutten-Czapska mot Polen* (saksnummer 35014/97) avsnitt 224-225.

<sup>129</sup> EMDs storkammerdom 29. april 1999 *Chassegnou mfl. mot Frankrike* (saksnumre 25088/94, 28331/95 og 28443/95) avsnitt 85.

Ulike momenter kan være av betydning i interesseavveiningen, men det må være tale om samfunnsmessige hensyn som begrunner inngrepet. EMD har lagt til grunn at statene har en vid skjønnsmargin når de vurderer hva som er i samfunnets interesse. På den andre siden av vektskålen kan privates interesser være av ulik karakter, men det er i stor grad en ivaretagelse av deres økonomiske interesser.

### 4.3.3 Oreigningslovens materielle vilkår for ekspropriasjon

Oreigningslova § 2 oppstiller materielle vilkår for ekspropriasjonskompetansen, og gir også hjemmel til å gjennomføre ekspropriasjon. Bestemmelsen oppstiller ulike formål det kan eksproprieres til gjennomføring av, i alt 55 ulike formål.

Oreigningslova § 2 oppstiller generelle vilkår for forvaltningens adgang til å fatte et ekspropriasjonsvedtak. Det følger av bestemmelsen at det kan fattes vedtak om ekspropriasjonsinngrep «[...] så langt det trengst til eller for [...]» jf. § 2 første ledd. Det fremgår av ordlyden at det oppstilles et nødvendighetsvilkår. Fleischer trekker frem at nødvendighetsvilkåret neppe får noen selvstendig betydning når det etter orl. § 2 andre ledd også skal foretas en interesseavveining.<sup>130</sup> Fleischers påstand reiser spørsmål ved om formuleringen «så langt det trengst» i § 1 utgjør et selvstendig vilkår.

Fra forarbeidene kommer det frem at utvalget opprinnelig hadde unnlatt å oppstille nødvendighetsvilkåret i forslaget til oreigningslova.<sup>131</sup> Departementet vurderte at fellesloven også burde utformes slik at den gir uttrykk for at «*Eksproprianten kan bare erverve rettigheter og grunn som er nødvendige for formålet med ekspropriasjonen.*»<sup>132</sup> Da det her ble lagt inn et selvstendig nødvendighetsvilkår, taler dette i retning av at nødvendigheten også skal vurderes som et selvstendig vilkår. Nødvendighetsvilkåret er blant annet omtalt i Rt. 1998 s. 416. Kommunen ønsket i denne saken å erverve eiendom fri for festeavgift. Flertallet trakk frem at dette ikke var en tilstrekkelig begrunnelse der kommunen hadde full rådighet etter festekontrakten og ekspropriasjonsformålet kunne gjennomføres innenfor rammen av den; «*Kommunen må i et slikt tilfelle konkret vurdere om ekspropriasjon av de omtvistede arealer likevel er nødvendig, og om inngrepet er mer til gagn enn til skade.*»<sup>133</sup> Dette gir uttrykk for at

---

<sup>130</sup> Fleischer, 1978, s. 55. Se også Keiserud & Bjella, 2015, s. 29.

<sup>131</sup> Ot.prp.nr. 43 (1957) s. 29.

<sup>132</sup> Ot.prp.nr. 43 (1957) s. 28.

<sup>133</sup> Rt. 1998 s. 416 dommens s. 424.

nødvendighetsvilkåret må vurderes som et selvstendig vilkår der det må foretas en vurdering av nødvendighet, og en vurdering av inngrepets fordeler og ulemper.

I lys av ovennevnte kan det fremstå som at Fleischer går noe langt når han fremhever at nødvendighetsvilkåret ikke har en stor selvstendig betydning der det oppstilles vilkår om interesseavveining. Følger vi tankegangen til Fleischer gir dette en forståelse av at vurderingen av fordeler og ulemper vil omfatte hvorfor det er nødvendig. Vurderingen av ulemper opp mot fordelene vil gi en indikasjon på vurderingene foretatt om hvorfor det skal gjennomføres. Videre erkjenner Fleischer at vilkåret har en side mot å begrense at ekspropriasjon ikke skal foretas i større utstrekning enn det er behov for, men hvor han trekker frem at dette også vil inngå i vurderingen av interesseavveiningen.<sup>134</sup>

Det kan tenkes at nødvendighetsvilkåret utgjør et viktig selvstendig vilkår ut fra reelle hensyn som følge av ekspropriasjonsinngrepets karakter. En kommer ikke utenom å omtale ekspropriasjon som den sterkeste inngripen i den private eiendomsretten. Nødvendighetsvilkåret anses betydningsfull både grunnet virkemiddelets karakter, samt slik at ekspropriasjon som virkemiddel ikke skal benyttes der det finnes alternative løsninger. Det oppstilles et krav som sikrer at ekspropriasjon kun tas i bruk i den grad og der det er nødvendig for formålet. Med dette til grunn er det vanskelig å se at en selvstendig vurdering som gir uttrykk for hvorvidt dette er nødvendig kan unnlates. Ut fra en naturlig forståelse er det rom for å tolke at det kun er vist til at vurderingen ivaretas gjennom interesseavveiningen. Denne tankegangen gir et mulig utfall hvor vilkåret kan være av betydning som et selvstendig vilkår der det ikke inngår som en del av interesseavveiningen.

På bakgrunn av dens plassering i lovbestemmelsen, vurderingen gjort i forarbeidene og rettspraksis trukket frem, taler disse for at nødvendighetsvilkåret har en selvstendig betydning. At den kan ivaretas i vurderingen av interesseavveining er ikke utelukket, men det må uansett foretas en vurdering av nødvendigheten. Nødvendighetsvilkåret er på bakgrunn av dette et vilkår for adgangen til å fatte ekspropriasjonsvedtak. Neste spørsmålet er hvorvidt vi har noe grunnlag for å si hva som er innholdet i vilkåret? Er det opp til forvaltningen å vurdere hva som er

---

<sup>134</sup> 1978, s. 55.

nødvendig, eller er det rettskildemessig belegg for å konkretisere hva som ligger i nødvendighetsvilkåret?

Bestemmelsens ordlyd oppstiller utgangspunktet om hva som er nødvendig for å realisere formålene opplistet jf. § 2 første ledd. Samme forståelse fremgår av forarbeidene, hvor realiseringen av formålet gir uttrykk for ervervets omfang og innhold.<sup>135</sup> Disse rettskildene gir ingen flere føringer for hvilke vurderinger som knytter seg til dette vilkåret. I Rt. 1998 s. 416 ble det vurdert at kommunens posisjon som fester medførte at de hadde full rådighet og kunne gjennomføre formålet i lys av dette. Begrunnelsen for å gå til ekspropriasjon var med dette ikke tilstrekkelig, og det måtte her vurderes om ekspropriasjon likevel var nødvendig.

Nødvendighetsvilkåret kan slik Knudsen påpeker både ha en side til å begrense ekspropriasjon, samt gi grunnlag for å utvide ekspropriasjonsinngrepet for å ivareta formålet. Som eksempel kan det være tilfeller hvor et grunnstykke ikke er tilstrekkelig å erverve for realiseringen av formålet.<sup>136</sup> Det kan også være nødvendig med parkeringsplass eller adkomstvei. Ordlyden «*så langt det trengst*» kan derfor innebære at ekspropriasjon til eksempelvis transformatorstasjon også nødvendiggjør erverv av tilkomstvei til stasjonstomt.<sup>137</sup>

Fleischer trekker frem at nødvendighetsvilkåret «*[...] inneholder en nyttig påminnelse. Det må vurderes om det finnes alternative fremgangsmåter.*».<sup>138</sup> Keiserud & Bjella viser til at nødvendighetsvilkåret inneholder en begrensning ved at ekspropriasjon kun foretas i det omfang det er nødvendig og at mulige alternativer må vurderes.<sup>139</sup> Dersom det er andre alternativer for å iverksette planer eller tiltak, taler ekspropriasjonsinngrepets karakter i retning av at disse bør undersøkes. Alternative løsninger gir også den naturlige vurderingen av om ekspropriasjon er nødvendig for å kunne iverksette planen eller tiltaket.

Ordlyden, rettspraksis og juridisk teori gir grunnlag for å forstå nødvendighetsvilkåret som en vurdering av hvorvidt ekspropriasjon er nødvendig for å realisere formålet. I Rt. 1998 s. 416

---

<sup>135</sup> Ot.prp.nr. 43 (1957) s. 28.

<sup>136</sup> 1997, s. 77.

<sup>137</sup> Keiserud og Bjella viser også at det i nødvendighetsvilkåret ligger en side mot utvidelse av ekspropriasjonsinngrepet, samt en begrensning knyttet til omfanget og innholdet av ekspropriasjonstiltaket 2015, s. 28-29.

<sup>138</sup> 1978, s. 55.

<sup>139</sup> 2015, s. 29.

utelukket ikke Høyesterett ekspropriasjon selv om kommunen var fester, men i lys av dette (der det ikke var nødvendig for å realisere formålet) ble det lagt til grunn at inngrepet måtte begrunnes bedre. På bakgrunn av dette har nødvendighetsvilkåret et innhold som knytter seg til 1) Begrensning av inngrepets innhold og omfang, 2) Utvidelse av inngrepets omfang og innhold, samt 3) Alternative løsninger. Det er ikke holdepunkter for å fastslå at rettskildene legger ytterligere føringer for forvaltningens vurdering med hensyn til hva som kan være nødvendig i den enkelte sak. Hva som anses nødvendig vil derfor bero på en skjønnsmessig vurdering.

Ekspropriasjon kan ikke gjennomføres med mindre «*inngrepet tvillaust er til meir gagn enn skade.*» jf. § 2 annet ledd. Det oppstilles her et krav om en avveining av inngrepets fordeler og ulemper.<sup>140</sup> Dette reiser spørsmål om hvilke hensyn som er relevante i interesseavveiningen. Vi skal her undersøke om det kun er fordeler for samfunnet, eller om private fordeler også er relevant? Når det skal vurderes hvilke «*skade*»-virkninger inngrepet medfører er det ikke omtvistet at dette skal kunne forstås i vid betydning, herunder også ulemper som ikke nødvendigvis gir rettsvirkninger om erstatning anvendelse.<sup>141</sup> Både ulemper/skade for ekspropriatene og for allmennheten vil stå som relevante virkninger det skal vektlegges i interesseavveiningen. «*Gagn*» utgjør de nyttevurderinger som tilsier at inngrepet bør foretas, men bestemmelsens ordlyd gir ingen veiledning om hvilke fordeler som er relevante. Fra utkastet til lov om oreigning fremmet utvalget et utgangspunkt i Grunnloven § 105. Utvalget trakk i denne sammenheng frem:

*«Grunnlovens § 105 er ikke til hinder for at ekspropriasjon til hvilket som helst formål fastsettes ved lov. I lov kan bestemmes at eiendom og rettigheter som ikke er av utelukkende personlig art, kan eksproprieres. Bestemmelsen angir at «Statens Tarv» skal begrunne ekspropriasjon, men det lar seg vanskelig tenke at en domstol vil si at et formål som ved lov er tilkjent ekspropriasjonsrett, ikke gjelder en offentlig interesse, slik at domstolene av den grunn vil kjenne ekspropriasjon til formålet grunnlovsstridig. § 105 setter som vilkår at eiendommen avgis til «offentlig Brug», men*

---

<sup>140</sup> Det har vært ulike vurderinger av bestemmelsens ordlyd «*tvillaust*». Fra forarbeidene ble det uttrykt at «*[...] fordelene ved inngrepet må antas å ville være overveiende i forhold til skaden.*» jf. Ot.prp. nr. 43 (1957) s. 29. Det er slått fast at «*tvillaust*» oppstiller et beviskrav, men stiller ikke krav til en kvalifisert interesseovervekt jf. Rt. 2009 s. 1142 Avsnitt 39.

<sup>141</sup> Keiserud & Bjella, 2015, s. 93.

*bestemmelsen har ikke vært forstått slik at den forbyr ekspropriasjon til privat bruk. Når først den offentlige interesse (Statens Tarv) er til stede, kan, foruten stat og kommune, også private personer og institusjoner ved lov gis ekspropriasjonsrett».<sup>142</sup>*

I forarbeidene til oreigningslova fremgår det at utvalget opprinnelig hadde unnlatt ordlyden om interesseavveining med begrunnelse i Grl. § 105. Det ble her uttalt at

*«Utvalget har ikke funnet grunn til å foreslå regler i fellesloven om at ekspropriasjonsinngrepet skal ha samfunnsmessig betydning, eller at ekspropriantens interesse i at inngrepet finner sted må være sterkere enn ekspropriantens interesse i at det ikke finner sted. [...] Dette skyldes ikke at utvalget mener at slike vilkår ikke skal gjelde, men at de allerede følger av Grunnlovens § 105 [...]».<sup>143</sup>*

Det kan her tydes at utvalget mente at en samfunnsmessig betydning må foreligge ved inngrepet, og ekspropriantens interesse i å gjennomføre inngrepet må være større en ekspropriantens interesse i at inngrepet ikke gjennomføres.<sup>144</sup> Utvalget så bestemmelsen i tråd med Grl. § 105 som gir grunnlag for å tolke at det er fordeler for samfunnet/allmennheten som er relevante hensyn. Departementet trakk frem at vilkåret burde følge av fellesloven og konkluderte med at den skulle med for å sikre at det ble gjennomført.<sup>145</sup>

*«Departementet antar at det bør gis uttrykk i fellesloven for at det skal foretas en interesseavveining. Man nevner i den forbindelse at budet i Grunnlovens § 105 («Fordrer Statens Tarv») er løst og nokså intetsigende. Det skal selvsagt foretas en interesseavveining selv om loven ikke uttrykkelig gir anvisning på dette.»<sup>146</sup>*

Hvilke hensyn som er av betydning for vurderingen av fordeler etter orl. § 2 andre ledd har vært omdiskutert i litteraturen. Grunnloven § 105 har blitt trukket frem som av betydning for at det kun er fordeler for allmennheten som skal tillegges vekt. Det er i denne sammenheng vist til at Grunnlovsbestemmelsen oppstiller «Statens tarv» og at ekspropriasjon bare kan skje til «offentlig bruk».<sup>147</sup> Keiserud & Bjella viser til at langvarig og sikker praksis tilsier at disse uttrykkene ikke

---

<sup>142</sup> NUT 1954:1 s. 11.

<sup>143</sup> Ot.prp. nr. 43 (1957) s. 29 jf. NUT 1954:1 s. 47.

<sup>144</sup> Lagmannsretten la tilsvarende tolkning til grunn i LB-2020-182428.

<sup>145</sup> Ot.prp. nr. 43 (1957) s. 29.

<sup>146</sup> Ot.prp.nr. 43 (1957) s. 29.

<sup>147</sup> Se blant annet Keiserud & Bjella, 2015, s. 93 og Sandene & Keiserud, 1989, s. 106.

skal forstås strengt.<sup>148</sup> Dette er i tråd med det tidligere nevnt om at det er alminnelig antatt at ekspropriasjon også kan skje til fordel for private. Det blir videre påpekt;

*«Derimot er det et ufravikelig krav at hensynet til samfunnet (allmennvellet) tilsier ekspropriasjon. Dette betyr at lovhjemmel for ekspropriasjon til et bestemt formål forutsetter at formålet er ekspropriasjonsverdig ut fra en alminnelig betraktning, og videre at ekspropriasjon kan skje i det konkrete tilfellet bare hvis ekspropriasjon skaper fordeler ut fra en objektiv og alminnelig betraktning.»*<sup>149</sup>

Oreigningslova § 2 forutsetter etter dette syn, som også deles av Falkanger & Falkanger, at det er de fordeler som er av allmenn karakter som er av betydning for interesseavveiningen.<sup>150</sup> Dette synet harmonerer også best med EMK P1-1. Konvensjonsbestemmelsen oppstiller, som nevnt, at det er samfunnshensyn som begrunner ekspropriasjon. Fordeler ut fra en objektiv og alminnelig betraktning harmonerer med denne begrunnelsen. Forarbeider og juridisk teori taler i retning av et utgangspunkt om at allmenne og objektive interesser er pliktige hensyn etter orl. § 2 andre ledd. Tilsvarende vurdering ble lagt til grunn i avgjørelse fra Borgarting Lagmannsrett LB-2020-182428.<sup>151</sup>

Det er gitt uttrykk for at andre fordeler også er relevante. Fleischer har i denne sammenheng trukket frem at det kan være vanskelig å skille mellom de allmenne og de subjektive/spesielle interessene, og at en helhetsvurdering av alle hensyn som gjør seg gjeldende må foretas.<sup>152</sup> På bakgrunn av bestemmelsens ordlyd og forarbeider er det ikke grunnlag for å slå fast at subjektive interesser ikke er relevante hensyn. Fra litteraturen har Knudsen trukket frem at det må *«[...] erindres at det som er til nytte for den private, bare er relevant så langt dette faller sammen med mer generelle samfunnsinteresser.»*<sup>153</sup> Utgangspunktet er også omtalt som at en skal se bort fra ekspropriasjonens individuelle interesser i den grad de ikke korresponderer med allmenne interesser.<sup>154</sup> Andre interesser kan også tillegges vekt så lenge de er av samfunnsmessig

---

<sup>148</sup> 2015, s. 93.

<sup>149</sup> Keiserud & Bjella, 2015, s. 93.

<sup>150</sup> Falkanger & Falkanger, 2016, s. 535.

<sup>151</sup> Spørsmålet i denne saken var betydningen av samfunnsinteresser i interesseavveiningen etter veglova § 53.

<sup>152</sup> 1978, s. 61.

<sup>153</sup> 1997, s. 80.

<sup>154</sup> Se blant annet Fleischer, 1978, s. 60 og Keiserud & Bjella, 2015, s. 94 med videre henvisninger.

betydning.<sup>155</sup> Larsen & Holth peker på et eksempel hvor interessene sammenfaller; «*For at for eksempel et utbyggingsprosjekt skal kunne bidra til verdiskaping lokalt eller regionalt, må prosjektet som regel også være bedriftsøkonomisk lønnsomt.*».<sup>156</sup> Lønnsomhet er ofte avgjørende for om private ønsker å realisere et tiltak, og hvis samfunnsnyttens av tiltaket ikke lar seg gjennomføre med mindre det er bedriftsøkonomisk lønnsomt så illustrerer dette et sammenfall. Subjektive interesser er med dette ikke utelatt som relevante hensyn.

I LB-2020-182428 ble utgangspunktet fremmet ved at allmenne samfunnsinteresser tilsier ekspropriasjon. Det ble ikke utelukket at fordeler av subjektiv art kan være relevant. Saken omhandlet en vurdering av samfunnsinteressenes betydning for ekspropriasjon etter veglova § 53. Følgelig er ikke utgangspunktet orl. § 2 andre ledd, men det ble antatt at oreigningslova § 2 med tilhørende forarbeid var av interesse for forståelsen av veglova § 53. Lagmannsretten vurderte derfor interesseavveiningen etter orl. § 2 andre ledd og fremmet at vilkårene etter veglova var ment å tilsvare felleslovens generelle vilkår. Lagmannsretten konkluderte i saken med at «*Det må foretas en bred interesseavveining [...] Fordeler og ulemper for partene og deres eiendommer vil også være relevante.*».<sup>157</sup> Her må en påpeke at konklusjonen er basert på hvilke hensyn som er relevante etter veglova § 53. Illustrasjonen viser likevel at Lagmannsretten gjorde en vurdering av orl. § 2 andre ledd og vurderte at vilkårene var ment å tilsvare felleslovens vilkår.

Det er med dette ikke grunnlag for å utelukke at private fordeler ikke er relevante hensyn. I tråd med Fleischer er det likevel samfunnets interesser som oppstiller behov for ekspropriasjonen og således vil de subjektive interessene neppe ha tyngde i vektleggingen.<sup>158</sup> Dette synet er i tråd med uttalelsene i forarbeidene til oreigningslova, illustrasjonen nevnt og juridisk teori som alle trekker frem at det er samfunnsmessige behov som begrunner ekspropriasjon. I tillegg er dette en vurdering som harmonerer med vurderingen etter EMK P1-1.

På bakgrunn av dette er samfunnsinteresser pliktig hensyn i interesseavveiningen. Fordeler for den private kan også være relevante hensyn, men de vil neppe ha tyngde i avveiningen.

---

<sup>155</sup> Keiserud & Bjella, 2015, s. 94 med videre henvisninger.

<sup>156</sup> 2021, s. 304.

<sup>157</sup> LB-2020-182428.

<sup>158</sup> Fleischer, 1978, s. 61.



Neste spørsmål vi ønsker å undersøke er hvilke offentlige hensyn som kan trekkes inn i vurderingen. Ut fra en naturlig forståelse favner begrepet samfunnsinteresser bredt. Hva som er ønskelig eller oppstiller behov for allmennheten kan variere fra sted til sted, på grunn av politikk m.m. Grunnlovens fastsettelse av «*Statens tarv*» og til «*offentlig bruk*» skal som nevnt ikke forstås strengt. Det er også alminnelig antatt at den ikke innebærer en begrensning med hensyn til å åpne for privat ekspropriasjon i lovgivningen, og grunnlovsbestemmelsen er ikke til hinder for at det gis ekspropriasjonshjemmel i annen lov til hvilket som helst formål. Der det i lov blir gitt ekspropriasjonshjemmel er dette et uttrykk for hva som er i det offentliges interesse, herunder hva som anses som et ekspropriasjonsverdig formål.

Terskelen er med dette ikke høy for hva som anses som i samfunnets interesse. Mange ulike vurderinger kan følgelig oppstå. Der det ikke er gitt føringer for hvilke samfunnsinteresser som kan trekkes inn, er dette i stor grad en skjønnsmessig vurdering. Dette harmonerer også med utgangspunktet etter EMK P1-1. Her er terskelen lav for hva som anses som i samfunnets interesse, og statene har en vid skjønnsmargin.

Da det i de fleste tilfeller er tale om fordeler og ulemper som ikke lar seg lett tallfeste eller vekte, er dette også i stor grad en skjønnsvurdering. Hvordan vektleggingen og avveiningen foretas beror på forvaltningens skjønn. Forvaltningens skjønnsutøvelse er domstolen i stor grad tilbakeholden med å overprøve.

Vurderingen er med dette i stor grad overlatt til en skjønnsmessig vurdering av hva som er til allmennhetens interesse.

#### **4.3.4 Oppsummering**

Ulike materielle vilkår oppstilles for forvaltningen og domstolens adgang til å gi samtykke til ekspropriasjon. Begrunnelsen for inngrepet er etter Grunnloven § 105 og spesielt EMK P1-1 slått fast som samfunnsinteresser. Hva som anses som i samfunnets interesse har en lav terskel. EMD har gitt uttrykk for at statene er ilagt en vid skjønnsmargin i vurderingen.

Vurderingen om forholdsmessighet forutsetter at den private part ikke er påført en urimelig og uforholdsmessig byrde hvor det i stor grad er beskyttelse av den enkeltes økonomiske interesser. Oregningslova § 2 oppstiller vilkår om nødvendighet og at inngrepet medfører mer fordeler enn ulemper. Hva som er nødvendig er i stor grad en skjønnsmessig vurdering, men innholdet har en

side mot 1) Begrensning –, 2) Utvidelse av inngrepets innhold og omfang for å kunne realisere formålet og 3) Alternative løsninger må vurderes. Interesseavveiningen etter orl. § 2 andre ledd forutsetter en vurdering av ulemper i vid forstand, både for allmennheten og private.

Samfunnshensyn er pliktige hensyn i interesseavveiningen, hvor utgangspunktet beror på en alminnelig og objektiv betraktning av inngrepets fordeler. Private fordeler kan også være relevant, men vil ikke ha tyngde i vektleggingen.

#### **4.4 Krav om full erstatning ved ekspropriasjonsinngrep**

Krav om erstatning er en av de sterkeste rettsvirkningene som følge av ekspropriasjon.

Grunnloven § 105 slår fast krav om full erstatning, og erstatningsutmålingen er videre regulert av ekspropriasjonserstatningsloven. Avhandlingen er avgrenset til å gi et overordnet innblikk i erstatningsutmålingen. Det skal her redegjøres for hvilke hensyn som ligger bak retten til erstatning, hvordan erstatningen utmåles og hva ekspropriaten har rett til få erstattet.

##### **4.4.1 Rettsvirkningen av at Grunnloven § 105 får anvendelse**

Kjernen i grunnlovsvernet etter § 105 er at avståelse av eiendom utløser krav om «full erstatning». Hva som ligger i begrepet full erstatning, sier bestemmelsen ingenting om. Det vi her ønsker å redegjøre for er dermed hvilke hensyn som lå bak vedtakelsen av grunnlovsvernet.

I Rt. 1976 s. 1 trakk Høyesterett frem at Grunnlovsbestemmelsens bud om full erstatning «[...] innebære(r) at en ekspropriat ikke skal stilles dårligere økonomisk ved at de beføyelser han som eier disponerer over, må avgis til eksproprianten.»<sup>159</sup> Virkningen av dette står på den ene siden som at bestemmelsen oppstiller en «[...] «hard kerne» som lovgiveren ikke kan gripe inn i. På den annen side må lovgiveren ha atskillig frihet til nærmere å presisere og regulere hvordan erstatningsutmålingen skal skje, uten at man kommer i strid med det sentrale innhold i § 105 [...]».<sup>160</sup> Dette medfører at det ikke kan vedtas lover som krever at grunneier må avstå eiendom uten erstatning. Utgangspunktet er etter uttalelsen at ekspropriaten skal ivaretas økonomisk.

Formålet bak grunnlovsbestemmelsen har blitt anført som et likhetshensyn<sup>161</sup> hvor samfunnets behov ikke skulle gå utover den enkelte som måtte avstå eiendom. På denne måten skulle bestemmelsen sikre et gjenopprettelseshensyn, og plikten til å yte erstatning er et utslag av dette

---

<sup>159</sup> Dommens s. 7.

<sup>160</sup> Rt. 1976 s. 1 (Kløfta-dommen) s. 7.

<sup>161</sup> Opsahl, 1968, s. 33.

hensynet.<sup>162</sup> Fleischer påpeker at uttrykksmåten i Grl. § 105 kun slår fast et hovedprinsipp om «... at erstatningen skal ekvivalere det som kunne vært oppnådd dersom ekspropriasjonen ikke hadde funnet sted.»<sup>163</sup> Kjernen i grunnlovsvernet skal sikre at ekspropriaten ikke taper økonomisk på at avståelsen blir påført han, men «full erstatning» gir ikke en fastsatt utbetaling da den må avgjøres for hvert enkelt tilfelle. Dette er også i tråd med Høyesteretts uttalelse om at grunnlovsbestemmelsen har en side til at lovgiver kan regulere og presisere selve erstatningsutmålingen uten at dette kommer i strid med Grunnlovens krav.<sup>164</sup>

#### **4.4.2 Anvendelse av ekspropriasjonerstatningsloven og dens rettsvirkning som følge av ekspropriasjon**

Utgangspunktene for erstatningsutmålingen ved ekspropriasjon er lovfestet i ekspropriasjonerstatningsloven. Vi skal først redegjøre for hvilke utmålingsprinsipper som benyttes for erstatningen.

Erstatningen etter ekspropriasjonerstatningsloven utmåles som hovedregel i et engangsbeløp med vederlag i penger. Hvilke metoder som skal nyttes for å verdsette rettighetene som avstås, følger av orvl. § 4. Her viser loven til prinsippene om salgsverdi, bruksverdi og attkjøp, herunder orvl. §§ 5, 6 og 7, hvor bestemmelsen har som hovedregel at metoden som gis høyest erstatning skal nyttes ved verdsetting. Det følger av lovens § 3 at erstatningen skal dekke avståelsen og eventuelle skader eller ulemper som oppstår på gjenværende eiendommer.

Ekspropriasjonerstatningsloven oppstiller salgsverdi, bruksverdi og attkjøpsverdi som ulike grunnlag for erstatningsutmålingen. Som utgangspunkt står salgsverdi etter § 5 som grunnlag for erstatningen jf. § 4 første ledd. I vurderingen av salgsverdi er utgangspunktet kort forklart markedsverdien av eiendommen. Bestemmelsen slår fast at salgsverdien fastsettes på grunnlag av hva «vanlege kjøparar» ville kjøpt eiendommen for ved frivillig salg jf. § 5 første ledd. I vurderingen skal det legges vekt på beliggenhet, type eiendom og påregnelig utnyttelse etter forholdene på stedet jf. § 5 annet ledd. Påregnelighetsvurderingen skal bero på en realistisk fremtidig utnyttelse av eiendommen som om ekspropriasjonen ikke hadde blitt foretatt.<sup>165</sup> Påregnelig utnyttelse er avgjørende i vurderingen av erstatning etter bruksverdi. I tilfeller der

---

<sup>162</sup> Fleischer, 1986.

<sup>163</sup> Fleischer, 1986.

<sup>164</sup> Rt. 1976 s. 1 (Kløfta-dommen) s. 7.

<sup>165</sup> Ot.prp. nr. 50 (1982-1983) s. 48.

denne utnyttelsen har større avkastning for eieren enn salgsverdi skal erstatningen fastsettes etter bruksverdi etter orvl. § 6.<sup>166</sup> I særlige tilfeller blir attkjøpsverdien benyttet som grunnlag for erstatningsutmåling. Dette er et unntak fra utgangspunktet om erstatning etter salgsverdi eller bruksverdi, og det følger av orvl. § 7 første ledd at beregningsmåten skal benyttes der det regnes for nødvendig for å holde eieren skadesløs.

Videre ønsker vi å undersøke hva det er ekspropriaten har rett til å få erstattet etter ekspropriasjonerstatningsloven. Fra rettspraksis og forarbeidene er det fastslått at ekspropriaten kun har krav på å få erstattet det økonomiske tapet en lider som følge av ekspropriasjonen. I Rt. 1998 s. 29 fastslår Høyesterett prinsippet slik;

*«Det er et hevdvunnet prinsipp i vår ekspropriasjonerstatningsrett at en ekspropriat bare skal ha erstatning for det økonomiske tap vedkommende lider som følge av inngrepet. Dette er ikke uttrykkelig sagt i ekspropriasjonerstatningsloven, men fremgår av bestemmelsene om utmåling av erstatningen og er klar i lovens forarbeider.»*<sup>167</sup>

Høyesterett viser her til bestemmelsene om salgsverdi, bruksverdi og attkjøpsverdi som setter rammen for erstatningsutmålingen. I forarbeidene er prinsippet slått fast i forbindelse med merknadene til lovens § 5 om salgsverdi. På bakgrunn av at erstatningen i stor grad utmåles etter skjønn ble det fremhevet at;

*«Det er imidlertid viktig at skjønnsretten i den forbindelse ikke taper av syne at ekspropriaten bare har krav på erstatning for sitt økonomiske tap som følge av ekspropriasjonen. Ekspropriaten har bare krav på erstatning for den salgsverdi som ut fra kriterier som er gjennomgått ovenfor, faktisk kunne ha vært oppnådd dersom ekspropriasjonen ikke hadde skjedd. Dette er et generelt vilkår som gjaldt så vel før, jfr. utredningen s. 83, som etter at vi fikk den nye ekspropriasjonerstatningsloven og som også vil gjelde etter lovutkastet i proposisjonen.»*<sup>168</sup>

Erstatningen har derfor som utgangspunkt å dekke det økonomiske tapet som ekspropriaten blir påført. Fra forarbeidene blir også gjenopprettelseshensynet fremhevet ved at vederlaget skal

---

<sup>166</sup> Stordrange & Lyngholt, 2019, s. 153.

<sup>167</sup> Rt. 1998 s. 29 dommens s. 33.

<sup>168</sup> Ot.prp. nr 50 (1982-1983) s. 53.

dekke et mulig salg dersom ekspropriasjonen ikke ble gjennomført. Med andre ord er det derfor tale om en erstatning som skal sikre en gjenopprettelse av det økonomiske tapet. Dette er ikke til hinder for at erstatningen kan tilsvare 0 kroner. I Rt. 1998 s. 29 blir dette fremstilt ved

*«[...] erstatningen (skal) fastsettes ut fra den utnyttelse som det er reelt grunnlag for etter forholdene på stedet. Spørsmålet er da hvilken bruk av arealene som var påregnelig på kommunens hånd. [...] Når det ikke var grunnlag for noen økonomisk utnyttelse av arealene på kommunens hånd, måtte resultatet etter ekspropriasjonerstatningsloven bli at det ikke skulle tilkjennes noen erstatning. Det var ikke oppstått noe tap å erstatte.»<sup>169</sup>*

På bakgrunn av dette er har ekspropriaten rett til å få dekket sitt økonomiske tap som følge av ekspropriasjonen.

#### **4.4.3 Oppsummering**

Grunnlovens påbud om full erstatning ved ekspropriasjon er begrunnet i et gjenopprettelseshensyn og skal sikre at vedkommende ikke taper økonomisk på at ekspropriasjonen er påført ekspropriaten. Erstatningsutmålingen er regulert av ekspropriasjonerstatningsloven som fastsetter ulike erstatningsprinsipper som skal dekke ekspropriatens økonomiske tap.

#### **4.5 Sakskostnader ved ekspropriasjon - hvilke hensyn begrunner retten til å få dekket nødvendige sakskostnader?**

Sakskostnadsbestemmelsene utgjør en sentral del av rettsvirkningene som følge av ekspropriasjon. Et sakskostnadsvern skal sikre at den saksøktes nødvendige kostnader pådratt i saken skal erstattes av saksøker. Kostnader kan både påløpe i forvaltningsprosessen og som følge av prosessen ved domstolsbehandlingen. Utgangspunktet for redegjørelsen er derfor oreigningsloven § 15 som oppstiller et sakskostnadsvern som gjelder for behandling av søknad om samtykke til ekspropriasjon. I tillegg vil det redegjøres for skjønnsprosessloven § 54 og § 42 som oppstiller sakskostnadsvern ved domstolsprosessen. Det skal i denne delen ses nærmere på bestemmelsenes innhold, men hovedfokuset vil ligge på bakgrunnen for reglene. Hvilke hensyn begrunner retten til å få dekket nødvendige sakskostnader?

---

<sup>169</sup> Rt. 1998 s. 29 s. 32-33.

#### 4.5.1 Sakskostnadsvern ved ekspropriasjon etter oreigningslova § 15

Det følger av oreigningslova § 15 første ledd at søkeren skal bære utgiftene som følger av lovens kapittel II, herunder ved behandling av søknad om samtykke til ekspropriasjon.<sup>170</sup> Dette er typisk kostnader som utgifter til kart eller kunngjøringer. Bestemmelsens andre ledd slår fast at søkeren også må erstatte motpartens utgifter. Vilkårene for bestemmelsens rettsvern er at utgiftene har vært nødvendige for å ivareta motpartens interesser i saken jf. orl. § 15 andre ledd første punktum. Nødvendighetsvilkåret gir anvisning på en skjønnsmessig vurdering i hver enkelt sak av hva som er nødvendig. I dette punktet skal vi undersøke hvilke hensyn som begrunner retten til å få dekket nødvendige sakskostnader etter orl. § 15.

Det følger av forarbeidene at det fra utvalgsutkastet ikke var ment at § 15 skulle omfatte utgifter knyttet til blant annet juridisk hjelp som ekspropriaten benytter i denne fasen. I denne sammenheng ble det trukket frem hensyn som begrunner sakskostnadsvernet.

Skogbruksforeningen av 1950 uttalte at sakskostnadsvernet i særlige tilfeller burde omfatte utgifter knyttet til blant annet juridisk hjelp.<sup>171</sup> Norges Skogeierforbund og Norges Bondelag påpekte at den saksøkte blir påtvunget en ekspropriasjon, og for å ivareta denne partens interesser kan økonomiske utlegg av betydning måtte foretas under behandlingen av en ekspropriasjonssøknad.<sup>172</sup> Som begrunnelse for sakskostnadsvern oppstilles dermed hensyn til ivaretagelsen av saksøktes interesser som følge av en påtvunget prosess. Departementet sluttet seg til uttalelsen og påpekte videre at;

*«Grunneieren må ha anledning til å gjøre innsigelser gjeldende mot ekspropriasjonen, og herunder kan det være nødvendig å gjøre bruk av juridisk eller teknisk bistand. Utgiftene hertil kan sies å bli påtvunget ham av den mulige ekspropriant, og det er da naturlig at utlegget kan bli godtgjort.»*<sup>173</sup>

Retten til å få dekket nødvendige sakskostnader er begrunnet ved at det er utgifter som påtvinges ekspropriaten. Der departementet knytter begrunnelsen til tvangselementet er det følgelig vanskelig å utelukke kostnader til juridisk eller sakkyndig bistand som følge av en

---

<sup>170</sup> Ot.prp.nr. 43 (1957) s. 93.

<sup>171</sup> Ot.prp.nr. 43 (1957) s. 32.

<sup>172</sup> Ot.prp.nr. 43 (1957) s. 32.

<sup>173</sup> Ot.prp.nr. 43 (1957) s. 33.

ekspropriasjon. Retten til å få dekket nødvendige sakskostnader er på bakgrunn av dette begrunnet ut fra hensynet om at saksøkte skal kunne ivareta sine interesser, med omtanke til at det er en påtvungen prosess.

#### 4.5.2 Sakskostnadsvern etter skjønnsprosessloven

Skjønnsprosessloven har både bestemmelser som gjelder for skjønnsaker i alminnelighet, samt egne bestemmelser for ekspropriasjonsskjønn. Sistnevnte tar for seg hva som skal erstattes av eksproprianten ved begjært skjønnsak i første instans. Vi avgrensner oss her til å se på sakskostnadsbestemmelser for behandling av skjønn i første instans. I dette punktet skal vi først gi en kort redegjørelse av sakskostnadsvernet etter skjønnsprosessloven.

Hvilke krav grunneier har på å få dekket sakskostnader knyttet til skjønnsaken er regulert i skjønnsprosessloven § 54;

*«Saksøkeren skal erstatte saksøkte nødvendige utgifter i anledning av skjønnsaken. Ved avgjørelsen av spørsmålet om utgiftene har vært nødvendige, skal retten blant annet ha for øye at de saksøkte til varetakelse av likeartede interesser som ikke står i strid, bør nytte samme juridiske og tekniske bistand. Vil saksøkeren pårope denne bestemmelse, må han ta spørsmålet opp snarest mulig under saken. [...]».*

Bestemmelsens første ledd viser til at eksproprianten skal erstatte sakskostnader eksproprianten har knyttet til skjønnsaken. For at bestemmelsen skal komme til anvendelse er det forutsatt at en er ekspropriat, herunder at en realitetsavgjørelse er truffet i forhold til gjeldende ekspropriat.<sup>174</sup> Det er fra rettspraksis slått fast at det ikke er tilstrekkelig å pretendere at man har en ekspropriasjonsrettslig vernet rettighet for at saksomkostningsbestemmelsen i § 54 får anvendelse.<sup>175</sup> Bestemmelsen oppstiller to vilkår for at sakskostnadene skal dekkes av saksøker. Det følger av bestemmelsens første ledd at utgiftene «i anledning av skjønnsaken» skal erstattes. Ordlyden gir en avgrensning i tid og viser eksempelvis til at sakskostnader ved forhandling om minnelig avtale ikke inngår som en del av utgiftene eksproprianten skal erstatte. Bestemmelsen oppstiller også et vilkår om at utgiftene er «nødvendige» jf. § 54 første ledd. Hva som er nødvendig er ikke definert i lovverket og må tas stilling i hver enkelt sak etter en skjønnsmessig

---

<sup>174</sup> Lie, 2019, s. 112.

<sup>175</sup> Rt. 1992 s. 1686.

vurdering. Her kan ulike momenter bero på blant annet når saken gikk fra forhandlingsstadiet til utgifter knyttet til ekspropriasjonssaken, hvor kompleks den rettslige problemstillingen er, bevisomfanget og om sakkyndig bistand er nødvendig.

Det må trekkes frem at rettsvernet ikke er begrenset til ekspropriasjon. Skjønnsprosessloven § 42 får anvendelse for skjønnsaker i alminnelighet. Bestemmelsen oppstiller i stor grad et rettsvern i samsvar med det som følger av § 54. Begrensningene etter § 42 er i likhet med § 54 en tidsavgrensning og et nødvendighetsvilkår. Bestemmelsen får anvendelse for blant annet rådgighetsinnskrenkninger, og andre ekspropriasjonslignende inngrep kan derfor gi rett til å få erstattet sakskostnader. Det følger et unntak fra utgangspunktet i tilfeller der den som utsettes for inngrepet har begjært skjønn uten rimelig grunn eller har avslått et rimelig forlikstilbud jf. § 42 annet ledd.

Videre ønsker vi å vurdere hvilke hensyn som begrunner retten til å få dekket nødvendige sakskostnader etter § 54. I forarbeidene fra 1971-1972 ble det uttrykt at det hadde utviklet seg en praksis ved at saksøkte i ekspropriasjonssaker nesten alltid fikk dekket sine utlegg til juridisk hjelp.<sup>176</sup> Det ble i denne sammenheng trukket frem av utvalget at det burde «[...] klart gå(r) fram av loven at eksproprianten alltid skal erstatte saksøkte alle nødvendige utlegg i anledning av skjønnsaka.».<sup>177</sup> Videre ble det også påpekt at «[...] ekspropriat har et rimelig krav på å få prøvd erstatningsspørsmålet i én instans, uten å risikere å få utlegg til dekning av sakskostnader.».<sup>178</sup>

I forarbeidene til endringer i skjønnsprosessloven ble begrunnelsen for vernet fremmet i sammenheng med bakgrunnen for Lovavdelingens notat. I første rekke var begrunnelsen av hensyn til at saksøkte blir tvunget inn i en prosess hvor utgifter kan påløpe som følge av at ekspropriaten skal ivareta sine interesser.<sup>179</sup> Her er begrunnelsen dermed knyttet til at kostnadene blir påtvunget som følge av et tvunget inngrep. Slike utgifter ville ikke vært nødvendig å påta seg dersom personen ikke hadde blitt tvunget inn i saken. Saksøkte skal ha mulighet til å ivareta sine

---

<sup>176</sup> Ot.prp.nr. 18 (1971-1972) s. 42.

<sup>177</sup> Ot.prp.nr. 18 (1971-1972) s. 42 jf. NUT 1969:2 s. 67.

<sup>178</sup> Ot.prp.nr. 18 (1971-1972) s. 43 jf. NUT 1969:2 s. 67.

<sup>179</sup> Ot.prp.nr. 62 (1981-1982) s. 51 jf. Lovavdelingen notat februar 1981 om bakgrunnen for notatet.



interesser, og utgiftene skal derfor dekkes. Det ble også pekt på at sakskostnadsvernet hadde en side mot Grunnloven § 105, hvor det ble vist til Fleischer.<sup>180</sup>

Bakgrunnen for regelen om sakskostnadsvern, må ifølge Fleischer ses i sammenheng med Grunnloven § 105. Han trekker frem at når Grunnloven fastslår krav om full erstatning «[...] er det et naturlig utgangspunkt at saksøkte heller ikke skal bebyrdes med utgifter til sakens behandling.»<sup>181</sup> At det her vises til et naturlig utgangspunkt må knyttes til gjenopprettelseshensynet, hvor Fleischer har trukket frem at «[...] erstatningen skal ekvivalere det som kunne vært oppnådd dersom ekspropriasjonen ikke hadde funnet sted.»<sup>182</sup> Domstolsbehandlingen og saksbehandlingen knyttet til forvaltningsvedtaket er en del av ekspropriasjonsprosessen, og ekspropriaten vil følgelig kunne pådra seg kostnader knyttet til prosessen. Som Fleischer trekker frem, kan utgiftene til sakens behandling fort bli betydelige summer.<sup>183</sup> Det er derfor ikke vanskelig å se at dersom dette var en kostnad som ekspropriaten skulle ha båret selv, kan det oppstilles spørsmål ved om det er forenlig med gjenopprettelseshensynet slik Fleischer fremmer.

Videre viser Fleischer til at «Som utgangspunkt er det en rimelig ordning at den som utsettes for ekspropriasjon, slipper å få utgifter ved saken.»<sup>184</sup> Det må likevel kunne settes spørsmålstejn ved om det således er en rimelig ordning begrunnet i at dette er en prosess som ekspropriaten ikke frivillig har tatt del i. Med andre ord at det er inngrepets karakter som en påtvungen prosess, som i stor grad kan begrunne behovet for vernet. Fleischer trekker frem «[...] at A blir fraekspropriert sitt hus. Det ville ikke vært forsvarlig om han måtte bruke en vesentlig del av den fulle erstatning til å betale sin egen advokat.»<sup>185</sup> Igjen kan det fremstå som at begrunnelsen for vernet er å sikre at det grunnlovfestede prinsippet om full erstatning skal ivaretas. I tråd med gjenopprettelseshensynet er det naturlig å forstå at den økonomiske kostnaden knyttet til prosessen er en faktor for å gjenopprette den enkeltes stilling. Om dette skulle stått utenfor kunne det naturligvis foreligget en høy økonomisk konsekvens, selv med erstatning for avståelsen.

---

<sup>180</sup> Ot.prp.nr. 62 (1981-1982) s. 51.

<sup>181</sup> Fleischer, 1980, s. 148.

<sup>182</sup> Fleischer, 1986.

<sup>183</sup> 1980, s. 148.

<sup>184</sup> Fleischer, 1980, s. 149.

<sup>185</sup> 1980, s. 149.

Fleischer viser med dette til tanken om at grunnlovsbestemmelsen om full erstatning står av betydning for ekspropriatens rett til å få dekket sakskostnadene.

Begrunnelsen for sakskostnadsvern i ekspropriasjonssaker er ut fra hensynet om en påtvungen prosess som medfører at ekspropriaten kan bli påtvunget utgifter. Sakskostnadsvernet er dermed begrunnet i at ekspropriaten skal kunne ivareta sine interesser. Det er også vist til at vernet har en side mot Grunnloven § 105.

### **4.5.3 Oppsummering**

Saksøktes rett til å få dekket nødvendige sakskostnader følger av oreigningslova § 15 og skjønnsprosessloven §§ 42 og 54. Oreigningslova sitt sakskostnadsvern gir ekspropriaten rett til å få dekket sine nødvendige utgifter ved behandling av søknad om samtykke til ekspropriasjon. Hva som er nødvendige utgifter, er i stor grad en skjønsmessig vurdering. Sakskostnadsvernet er begrunnet i en påtvungen prosess og av hensyn til at saksøkte skal kunne ivareta sine interesser i prosessen. Etter skjønnsprosessloven § 54 har ekspropriaten rett til å få dekket sine nødvendige sakskostnader i anledning skjønnsaken. Det er her gitt enkelte føringer på hva som inngår i vurderingen av nødvendige sakskostnader, men vil i stor grad bero på en skjønsmessig vurdering. Begrunnelsen for vernet er i likhet med vernet i oreigningslova begrunnet i ekspropriasjonen som en tvungen prosess som kan medføre at ekspropriaten får påtvungne utgifter ved å ivareta sine interesser. Det er også vist til at vernet i skjønnsprosessloven har en side mot Grunnloven § 105 og kravet om full erstatning.

## **5 Analyse – Forholdet mellom jordskifte og ekspropriasjon**

### **5.1 Innledning**

På bakgrunn av redegjørelsen i norsk rett som knytter rettsvirkninger til ekspropriasjon og definerer begrepet, skal vi i denne delen først vurdere om formuleringen «*jordskifte i sin grunnleggende natur kan beskrives som en slags ekspropriasjon mot naturalerstatning*»<sup>186</sup> er en passende beskrivelse for arealbytte etter jskl. § 3-4 og bruksordning etter jskl. § 3-8.

---

<sup>186</sup> HR-2019-1152 avsnitt 74.

Vurderingen vil videre danne grunnlag for å sammenligne vilkårene og rettsvirkningene ved ekspropriasjon opp mot jordskiftelovens regler. I denne delen av analysen vil de materielle vilkårene for ekspropriasjon om nødvendighet, interesseavveining og begrunnelsen om samfunnsinteresser og forholdsmessighetskravet utgjøre sammenligningsgrunnlaget. Dette skal vurderes i lys av jordskifteloven materielle vilkår i §§ 3-2, 3-3 og 3-18, samt § 3-17 med formål å vurdere hvorvidt vilkårene skiller seg fra hverandre eller er sammenfallende. På samme måte skal rettsvirkningene knyttet til sakskostnadsvernet og kravet om erstatning ved ekspropriasjon, sammenlignes med jordskiftelovens regler om sakskostnadsfordeling og begrunnelsen for reglene, samt vilkåret om vern mot tap etter § 3-18.

Der jordskifte omtales som en form for ekspropriasjon mot naturalerstatning, er spørsmålet hvilken rettslig betydning dette har. Formålet med denne delen er derfor å belyse dette, med utgangspunkt i hvordan rettsvirkningene som følger av ekspropriasjon er ivarettatt i jordskifteloven?

## **5.2 Virkemidlene i jordskiftelovens kapittel 3 II**

I denne delen skal vi vurdere hvorvidt arealbytte etter jordskifteloven § 3-4 og bruksordning etter § 3-8 er en form for ekspropriasjon mot naturalerstatning. Vurderingen tar sitt utgangspunkt i ekspropriasjonsbegrepet slik det er definert i norsk rett. Som vi har sett i kapittel 4 er tvang, avståelse eller *de facto* ekspropriasjon forutsetninger for at det etter norsk rett er tale om ekspropriasjon.

Det er valgt å behandle tvangselementet samlet for de to virkemidlene, ettersom de materielle reglene er like. Det skal her vurderes om det foreligger tvang i jordskifte ved arealbytte og bruksordning.

Jordskifteretten kan gå langt i å omforme eiendommer både fysisk og organisatorisk gjennom jordskiftelovens virkemidler i kapittel 3. Det følger av jordskifteloven § 3-2 at det er tilstrekkelig at det foreligger utjenlige eiendomsforhold hos en part. Der jordskifte kan gjennomføres uten at alle involverte parter ønsker, foreligger liten tvil knyttet til at jordskifte også har et tvangs element.

Tvangselementet ved arealbytte og bruksordning kan illustreres gjennom et eksempel fra rettspraksis. I Branntrapp-saken ble det krevd sak for jordskifteretten hvor kun rekvirenten

ønsket arealbytte.<sup>187</sup> Den andre part ønsket ikke å gjennomføre arealbytte, men etter jordskiftelovens regler er det tilstrekkelig at én part krever sak jf. § 1-5 og påviser utjenlighet på sin eiendom jf. § 3-2. Den andre parten ble her tvunget inn i jordskiftesaken og det ble gjennomført arealbytte mot partens ønske. I denne saken ble det også opprettet regler om sambruk og felles tiltak etter henholdsvis jskl. §§ 3-8 og 3-9. Tvangselementet er med dette fremtredende både for arealbytte og bruksordning. Tvangselementet er her fremtredende ved å tvinge parter inn i prosessen, samt for å gjennomføre jordskiftesaken.

Det må likevel trekkes frem at tvang ikke er en forutsetning for jordskifte. For ekspropriasjon er tvangselementet avgjørende for definisjonen av begrepet. For jordskifte er dette annerledes ved at betegnelsen er lik uavhengig av om det foreligger tvang eller ikke. Der jordskifte gjennomføres som et ønsket virkemiddel fra alle involverte parter er det naturlig nok ikke tale om et inngrep som kan sammenlignes med ekspropriasjon.

Vurderingen vil videre avhenge av om disse virkemidlene kan omtales som en form for ekspropriasjon mot naturalerstatning med henblikk til om det innebærer at noen avstår eller om det kan omtales som *de facto* ekspropriasjon.

### **5.2.1 Arealbytte etter jordskifteloven § 3-4**

Det skal her redegjøres for virkemiddelet arealbytte etter jordskifteloven § 3-4. Dette vil danne grunnlag for å vurdere om det er en avståelse, og drøfting knyttet til om Høyesteretts beskrivelse er passende for virkemiddelet.

Bestemmelsen gir jordskifteretten kompetanse til å utforme nye eiendommer og alltidsvarende bruksretter på nytt. Ofte omtalt som jordskiftelovens bestemmelse om arealbytte og makebytte, og er en av de opprinnelige sakstypene i jordskiftelovgivningen. Bestemmelsens første ledd første punktum lyder følgende; «*Jordskifteretten kan forme ut eignedom og alltidsvarende bruksrett på nytt*». I dette ligger selve kompetansen jordskifteretten har til å forme ut nye eiendommer, nemlig arealbytte, og selve virkemiddelet for å gjennomføre tiltaket. Hvilken type «*eignedom og alltidsvarende bruksrett*» jordskifteretten kan utforme viser forarbeidene til hensikten med jordskifteloven av 1979 og at begrepet videreføres. Det vises her til at det gjelder

---

<sup>187</sup> LB-2020-124808.

alle typer fast eiendom og alltidsvarende bruksrett forutsatt at de ligger til fast eiendom.<sup>188</sup> Ved bruk av begrepet «*alltidsvarende bruksrett*» innskrenker loven dette til å gjelde bruksretter som ikke kan avhendes uten at de følger eiendommen, nemlig realservitutter. Dette bekreftes videre i bestemmelsens første ledd andre punktum, hvor det fremgår at «*Bruksretten må ligge til fast eiendom.*». Personlige og andre tidsavgrensede servitutter vil av den grunn falle utenfor begrepet. Jordskifteretten har likevel mulighet, ved å benytte seg av virkemiddelet i jordskifteloven § 3-11, til å dra rettighetene inn i jordskifte dersom det er til hinder for en tjenlig jordskifteløsning.

Jordskifteloven § 3-4 andre ledd viser til at «*Jordskifteretten kan påby at vassleidningar, damanlegg, kraftleidningar og liknande som står på grunn som går i byte etter første ledd, blir overførte til ny eigar. Det same gjeld bygningar.*». Jordskifteretten kan dermed gjennom lovbestemmelsen påby at anlegg av nevnte karakter skal overføres ny eier. Ved bruk av «*og liknende*» viser lovverket til at bestemmelsen ikke er uttømmende. Hensikten vil være å hindre diskusjoner knyttet til flytting av etablert anlegg og infrastruktur. Ved overføring av «*bygningar*» må en også se til jordskifteloven § 3-21, hvor loven åpner for et pengevederlag eller en annen form for vederlag. Fra forarbeidene fremgår det at ved bruk av pengevederlag eller annet vederlag skal det ytes full erstatning ved overføring.<sup>189</sup>

Virkemiddelet innebærer at det kan byttes grunn mot grunn, bruksrett mot bruksrett, grunn mot bruksrett og bruksrett mot grunn, jf. jskl. § 3-20 første ledd. For at jordskifteretten skal holde kontroll på verdiene verdsettes jordskifteområdet etter jordskiftelovens §§ 3-14 og 3-15, hvor loven fastsetter et krav om at jordskifteretten må verdsette det som går i byte.

Ved arealbytte kan en grunneier eller bruksrettshaver måtte avstå deler av sin eiendom eller bruksrett, eventuelt permanente anlegg, i et bytte mot grunn eller bruksrett. Det er derfor ut fra en naturlig forståelse tale om at en må avstå noe.

I tråd med redegjørelsen av tvangselementet, kan arealbytte også gjennomføres med tvang. Dette er likevel ikke en forutsetning for at det er tale om arealbytte. Det er derfor ikke grunnlag for å slå fast at all arealbytte er en form for ekspropriasjon mot naturalerstatning. Dette skillet har betydning for hvor passende formuleringen til Høyesterett er for arealbytte etter § 3-4.

---

<sup>188</sup> Prop. L. 101 (2012-2013) s. 424.

<sup>189</sup> Prop. 101 L. (2012-2013) s. 434.

Ut fra reglene i norsk rett som definerer ekspropriasjon legges det til grunn at arealbytte kan være en form for ekspropriasjon mot naturalerstatning.

### 5.2.2 Bruksordning etter jordskiftelovens § 3-8

Det skal videre redegjøres for virkemiddelet bruksordning etter jordskifteloven § 3-8 og avgrenses til å omhandle bestemmelsens første og andre ledd. Innholdet vil danne grunnlag for å vurdere om det innebærer en avståelse, og drøfting knyttet til om Høyesteretts beskrivelse er passende for bruksordning.

Bruksordning som virkemiddel benyttes ofte i sammenheng med §§ 3-9 og 3-10. Følgelig kan dette innebære at det gis pålegg om felles tiltak og etablering av lag i samband med bruksordning. For avhandlingen er det avgrenset til å omhandle § 3-8 selvstendig, men vi anser behov for å trekke inn § 3-10 om etablering av lag for å kunne belyse hva jordskifte etter § 3-8 ofte innebærer. Jskl. § 3-9 er holdt utenfor da denne burde blitt omtalt selvstendig.<sup>190</sup>

Jordskifteloven § 3-8 første og andre ledd som lyder følgende;

*«Jordskifteretten kan gi eller endre reglar for eksisterande sambruk mellom eigedommar. Jordskifteretten kan skipe sambruk og gi reglar om sambruk der det ikkje er sambruk fra før, dersom det er særlege grunnar for det. Jordskifteretten kan ordne tilhøva mellom eigar og bruksrettshavar og mellom bruksrettshavarar. Jordskifteretten kan mellom anna avgrense feltet for utøving av bruksrett, og gi reglar om bruksmåte.*

*Jordskifteretten kan både gi varige og mellombelse reglar.»*

Det følger av lovens første ledd første punktum at jordskifteretten kan gi eller endre regler om sambruk, ofte omtalt som bruksordning.

Det følger av lovens ordlyd at kompetansen til å gi eller endre regler for sambruk begrenser seg til å omfatte sambruk «mellom eigedommar». Det er presisert i forarbeidene at dette ikke omfatter personlige bruksretter.<sup>191</sup> Begrepet sambruk er etter forarbeidene forklart som at mer enn én eiendom har rett til utnytting av et areal.<sup>192</sup> Jordskifteretten kan ved bruk av virkemiddelet

---

<sup>190</sup> Her kunne diskusjonen omhandlet innpåkjøp og vurderingen knyttet til forholdet til veglova § 53. Vi viser i denne sammenheng til Holth & Jetlund, 2019.

<sup>191</sup> Prop. 101 L. (2012-2013) s. 426.

<sup>192</sup> Prop. 101 L. (2012-2013) s. 43.

først og fremst gi regler for bruken, eller endre regler hvis det allerede foreligger en bruksordning jf. § 3-8 første ledd første punktum. Dersom det ikke er en bruksordning fra før kan jordskifteretten opprette dette med regler for bruken jf. § 3-8 første ledd annet punktum. Det følger et vilkår for muligheten til å opprette bruksordning der dette ikke foreligger fra før. Det må være «*særlege grunner*» for at en slik opprettelse kan gjennomføres jf. § 3-8 første ledd annet punktum. I forarbeidene er det trukket frem at slike grunner kan være der eiendoms- og rettighetsforholdene fører til tvunget urasjonell og ikke optimal drift, eller er til hinder for tjenlig utnyttelse.<sup>193</sup> Det ble i forarbeidene vurdert om vilkåret skulle fjernes, men departementet stilte seg bak uttalelsen fra Gulating jordskiftesogn om at et tvunget bruksfellesskap for eneiende eiendommer burde kreve mer enn alminnelige grunner.<sup>194</sup> Vilkaåret om «*særlege grunner*» må ved bruk av virkemiddelet være oppfylt i tillegg til de materielle vilkårene for å holde jordskifte, herunder §§ 3-2, 3-3 og 3-18. Jordskifteretten kan etter § 3-8 første ledd tredje punktum ordne forholdet mellom eier og bruksrettshaver, samt mellom bruksrettshavere.

Jordskifteloven § 3-8 første ledd fjerde punktum gir hjemmel for å gi regler for bruksmåte, samt avgrense feltet for utøving av bruksrett. Lovens ordlyd oppstiller «*mellom anna*» som derfor ikke er uttømmende for hva jordskifteretten kan gjennomføre.<sup>195</sup>

Det følger av jskl. § 3-8 annet ledd at reglene både kan være varige og midlertidige. I dette ligger et hensyn til at det kan være vanskelig på sakens tidspunkt å fastsette alle detaljene og midlertidige regler kan prøves ut i en periode. I praksis gjennomføres dette ofte med at partene gis anledning til å bestemme detaljerte regler ved flertallsvedtak på et senere tidspunkt.<sup>196</sup>

En fremstilling av lovens innhold gir her utgangspunkt for at det ikke er snakk om en avståelse, men en organisatorisk endring hvor en rettighet/eiendom ikke må avstås. Virkemiddelet medfører en organisatorisk endring som kan kontrollere bruken slik som ordlyden fremstiller.

Det kan på bakgrunn av dette slås fast at det ved bruksordning etter jordskiftelovens § 3-8 ikke er snakk om en avståelse av eiendom eller bruksrett. Det stilles så spørsmål om den organisatoriske endringen kan betegnes som *de facto* ekspropriasjon?

---

<sup>193</sup> Prop. 101 L. (2012-2013) s. 140.

<sup>194</sup> Prop. 101 L. (2012-2013) s. 140.

<sup>195</sup> Denne bestemmelsen skulle med sin generelle utforming videreføre hjemmelen i den tidligere opplistingen i Jordskifteloven av 1979 § 35, samt §§ 43, 44 og 52 jf. Prop. 101 L (2012-2013) s. 143.

<sup>196</sup> Sky & Bjerva, 2018, s. 81.

Det er tidligere nevnt at inngrep som ikke innebærer en avståelse, men som i stor grad griper inn i den private eiendomsretten, kan falle inn under betegnelsen *de facto* ekspropriasjon eller ekspropriasjonsliknende inngrep. Det fremgår, som nevnt i kapittel 4, at terskelen for at dette foreligger anses høy. Jordskifteloven § 3-8 viser til at bestemmelsen gir jordskifterettens kompetanse til å gi eller endre regler for eksisterende sambruk mellom eiendommer og kan danne ny bruksordning. Det kan eksempelvis etableres bruksordning for fiske, veg, beite eller flere typer ressurser hvor det kan foreligge en type organisering.

Det er valgt å benytte et eksempel om lakseelv i vurderingen for å kunne illustrere bedre hva dette innebærer og vurdere det opp mot ekspropriasjonsliknende inngrep. Tar vi utgangspunkt i en lakseelv, er formålet bak bestemmelsen en organisatorisk endring hvor bruksordningen etableres for å danne et fellesskap.<sup>197</sup> Det opprettes som regel et lag hvor medlemmene av laget kan utøve sin bruksrett i sambruk med andre etter gjeldende vedtekter. Hensikten med opprettelsen av laget er at bruksordningen skal sørge for å ivareta utnyttelsen av fiske, hindre overfiske og fiskestell i elven. Dette sammenfaller med den generelle hensikten med å etablere bruksordning. Som nevnt er det rettighetshaverne som er medlem av bruksordningen, dette tyder på at det ikke er snakk om en omorganisering hvor parter mister sin rettighet<sup>198</sup>, men en omorganisering hvor rettighetene må nyttes i fellesskap. Der jordskifteretten kan avgrense feltet for utøving av bruksrett og tvinge parter inn i bruksordning kan det oppstille spørsmål ved om dette kan betegnes som ekspropriasjonsliknende inngrep.

Begrensningen kan ses i sammenheng med EMDs uttalelse i *Sporrong og Lönnroth mot Sverige*, hvor de kom frem til at selv om utnyttelsesmulighetene var begrenset, lå retten fremdeles hos eier og av den grunn ikke snakk om *de facto* ekspropriasjon eller ekspropriasjonsliknende inngrep. Vurderingen sammenfaller med vurderingen gjort i Strandlov-dommen i relasjon til Grl. § 105. Det kan dermed ikke legges til grunn at en felles utnyttelse av bruksretter, som fremdeles ligger til eiendommen, kan falle under betegnelsen ekspropriasjonsliknende inngrep eller *de facto* ekspropriasjon. På bakgrunn av dette er det sterke likheter med virkningen av en

---

<sup>197</sup> Lakse- og innlandsfiskeloven av 1992 § 25 oppstiller krav om organisering. Eksempelen er trukket frem som illustrasjon, men er en viktig del av opprettelsen av bruksordning og lag i denne sammenheng.

<sup>198</sup> Oppstår det derimot tvist om rettighet ved rettsendrende saker, fastsettes disse gjennom jordskiftelovens § 3-13.



bruksordning, herunder kan bruksretten begrenses og kontrolleres som følge av sambruket, men utnyttelsesmuligheten, selv begrenset, ligger fortsatt hos eiendommen.

Vi utelukker ikke at bruksordning kan oppleves svært inngripende, og omtales som et sterkt virkemiddel der dette benyttes med tvang. Denne kontrollen kan for de som utsettes for bruksordning med tvang, i stor grad føles svært inngripende. Redegjørelsen taler for at dette virkemiddelet gir utslag i et typisk tilfelle hvor utnyttelsesmuligheten kontrolleres. I likhet med rådighetsinnskrenkninger skal det derfor mye til før dette kan omtales som ekspropriasjonsliknende inngrep. Der denne terskelen er høy både etter Grunnloven § 105 og EMK P1-1 støtter dette oppunder at bruksordning ikke faller inn under denne betegnelsen.

Hvordan bruksordning vurderes i lys av de andre reglene etter EMK P1-1 stiller vi åpent her, og utenfor avhandlingens vurdering å undersøke nærmere. En grundigere gjennomgang av ulike bruksordninger og eventuelle lag med vedtekter er det ikke plass til i denne avhandlingen, men det kan sette lys på elementer som ikke illustreres i denne generelle fremstilling.

På bakgrunn av dette anser vi ikke beskrivelsen av bruksordning som en slags ekspropriasjon mot naturalerstatning som en passende beskrivelse for dette virkemiddelet.

### **5.2.3 Vurdering**

Redegjørelsen og vurderingen gir to ulike utfall for virkemidlene;

- 1) Det kan være en passende beskrivelse å omtale arealbytte som en form for ekspropriasjon mot naturalerstatning, jf. anvendelsen av jordskiftelovens § 3-4.
- 2) Det er ikke en passende beskrivelse å omtale bruksordning som en form for ekspropriasjon mot naturalerstatning, jf. anvendelsen av jordskiftelovens § 3-8.

På bakgrunn av at vi her konkluderer med at arealbytte kan være en form for ekspropriasjon mot naturalerstatning, danner dette grunnlag for å vurdere hvorvidt de materielle vilkårene i jordskifteloven og dens regler knyttet til sakskostnadsfordeling sammenfaller med vilkårene og rettsvirkningene som følge av ekspropriasjon.

### 5.3 Vurdering av nødvendighetsvilkåret i ekspropriasjon opp mot jordskiftets vilkår om utjenlige eiendomsforhold

Det skal her foretas en vurdering av jordskiftelovens utjenlighetsvilkår i lys av nødvendighetsvilkåret etter oreigningslova § 2. Det vil derfor fokuseres på hvorvidt jskl. § 3-2 gir anvisning på et krav om at bruk av arealbytte er nødvendig for å realisere formålet, om alternativer må vurderes og om rettskildene fastsetter føringer for hva som kan betegnes som utjenlig?

Det følger av jordskifteloven § 3-1 at jordskifteretten kan ta i bruk virkemidlene i kapittel 3, herunder §§ 3-4 til 3-10 «for å bøte på utenlege egedomstilhøva slik det går fram av § 3-2.» For jordskifte er oppfyllelse av de materielle vilkårene i jordskifteloven forutsetning for at det kan holdes jordskifte. Jordskifteloven § 3-2 første ledd lyder:

*«Jordskifteretten kan halde jordskifte etter §§ 3-4 til 3-10 dersom minst éin egedom eller bruksrett i jordskifteområdet er vanskeleg å bruke på tenleg måte etter tida og tilhøva. Det same gjeld dersom det er grunn til å rekne med at minst éin egedom eller bruksrett vil bli vanskeleg å bruke på tenleg måte som følgje av eit offentleg eller privat tiltak. Som offentleg tiltak skal óg reknast offentleg regulering av eigerrådvelde eller vedteken reguleringsplan med tilhøyrande omsynssone.»*

Fra ordlyden oppstilles et vilkår om at én eiendom eller bruksrett er vanskelig å bruke på tjenlig måte etter tida og tilhøva jf. § 3-2 første ledd første punktum. Følgelig er det ikke krav om at alle eiendommer som blir med i saken har utjenlige eiendomsforhold. Jordskifteretten kan med dette kun ta i bruk virkemidlene dersom én eiendom eller bruksrett har utjenlighet. I proposisjonen trekkes det frem at arbeidsgruppa opprinnelig foreslo å fjerne vilkåret om at det måtte foreligge utjenlige eiendomsforhold. Departementet stilte seg derimot bak blant annet uttalelsene fra Domstolsadministrasjonen (DA) om at det burde være et vilkår, og uttalte at «det bør vere eit vilkår for å bruke ressursane i jordskifteretten at ein eller fleire egedommar eller bruksrettar må vere vanskelege å bruke på ein tenleg måte. [...] Departmentet meiner at vilkåret er så sentralt at

*det bør gå fram av ein eigen paragraf.».*<sup>199</sup> Fra dette er det ut fra en naturlig forståelse tenkt at utjenlighet måtte foreligge som begrunnelse for å gjennomføre jordskifte.

Behovet for jordskifte kommer dermed til uttrykk ved de utjenlige eiendomsforholdene som partene påviser. Dersom kravet om utjenlighet ikke er oppfylt skal retten avvise saken jf. jskl. § 6-23 fjerde ledd bokstav a. Departementet uttrykker i denne sammenheng at *«Jordskifteretten må av eige tiltak avvise eit krav om jordskifte dersom han meiner at ingen eigedom er vanskeleg å bruke på tenleg måte.»*.<sup>200</sup> På bakgrunn av begrunnelsen for jordskifte etter ordlyden og forarbeidene kan det tolkes dithen at utjenligheten gir et uttrykk for hvorfor det er behov for jordskifte, og adgangen til å gjennomføre arealbytte etter § 3-4 er begrenset av vilkåret. Jordskifte kan med dette kun holdes der det er nødvendig, herunder foreligger utjenlighet, for å bøte på de utjenlige eiendomsforholdene.

Det følger videre av jordskifteloven § 3-2 annet ledd *«Jordskifteretten kan ikkje gjere andre endringer enn dei som er nødvendig for å bøte på dei utenlege eigedomstilhøva som partane har teke opp i jordskiftet.»*. Dette presiserer at det er partene som har ansvar for å påvise de utjenlige eiendomsforholdene, og jordskifteretten er bundet av partenes anførsler om utjenlighet. Jordskifteretten vurderer videre hvilke virkemidler som kan benyttes for å bøte på de utjenlige eiendomsforholdene. Fra proposisjonen fremmes det at *«[...] jordskifteretten (må) sjå på det partane peiker ut som vanskeleg, og vurdere om verkemidla i lova kan bøte på dette.»*.<sup>201</sup> Her uttrykkes omtanke til behovet for jordskifte, og hvorvidt jordskifteretten ved bruk av arealbytte kan bøte på utjenligheten.

Det er kun de endringer som er nødvendig for å realisere formålet, herunder å bøte på de utjenlige eiendomsforholdene partene har fremmet, som jordskifteretten kan foreta. Dette er i stor grad sammenfallende med nødvendighetsvilkårets innhold som en begrensning for inngrepets omfang. Inngrepet skal ikke foretas i større omfang enn hva som er nødvendig for realisering av formålet.

Adgangen til å ta i bruk jordskiftelovens virkemidler er betinget av at det foreligger eiendom eller bruksrett som er vanskelig å bruke på tjenlig måte. Disse utjenlige eiendomsforholdene gir

---

<sup>199</sup> Prop.101 L (2012-2013) s. 124.

<sup>200</sup> Prop.101 L (2012-2013) s. 423.

<sup>201</sup> Prop.101 L (2012-2013) s. 125.

uttrykk for hvorfor det er behov for å gjennomføre jordskifte – å bøte på de utjenlige eiendomsforholdene. På denne måten står utjenligheten som begrunnelse for hvorfor det er nødvendig å holde arealbytte etter § 3-4, og som vilkår for at det kan gjennomføres.

Jordskifteloven § 3-2 innebærer en vurdering av om anvendelse av arealbytte er nødvendig for å realisere formålet gjennom dens krav om utjenlige eiendomsforhold og vurderingen av om virkemidlene kan realisere formålet med å bøte på utjenligheten.

Videre skal vi undersøke om det er konkretisert hva som kan være utjenlig. Det oppstilles spørsmål ved om det er opp til jordskifterettens frie skjønn eller foreligger føringer fra rettskildene om hva som er utjenlig etter tida og tilhøva?

Ordlyden fastslår at det er vanskelig å bruke på tjenlig måte etter tida og tilhøva. Det fremgår av proposisjonen at formuleringen ikke knytter seg til et bestemt bruksformål.<sup>202</sup> Bestemmelsens ordlyd «*tid og tilhøva*» tilsier at det ikke er begrenset til en bruk som allerede foregår. Dette åpner for at det kan tas hensyn til utviklingen og en dynamisk vurdering av situasjonen når det vurderes utjenlighet.<sup>203</sup> I proposisjonen uttrykte Departementet at de var enig med uttalelsene fra blant andre DA om at loven «*[...] bør leggjast til rette for at vurderinga av om eigedommane eller rettane er vanskelege å bruke må ta høgde for ei slik utvikling*».<sup>204</sup> Bestemmelsen gir derfor mulighet for å imøtekomme endrede eiendomsforhold. Det fremgår ikke bestemte vilkår fra loven om hva jordskifteretten kan legge vekt på ved vurderingen av hva som er utjenlig. I proposisjonen uttrykte departementet at de «*[...] foreslår ingen krav i lova om kva jordskifteretten skal byggje på ved vurderinga av om eigdommen er vanskeleg å bruke etter tid og tilhøva. Dette kan vere så mangt at det er best å overlate det til ei konkret vurdering i retten.*».<sup>205</sup> Her er det tydelig at departementet erkjenner at ulike vurderinger kan oppstilles som følge av forskjellige eiendommer, bruk, sted m.m. Utjenlighetsvurderingen ble i proposisjonen videre omtalt som at jordskifteretten må gjøre en konkret og samlet vurdering, hvor partenes anførsler om utjenlighet skal vurderes.<sup>206</sup> I sammenheng ble det uttrykt at «*på tenleg måte*» innebærer at jordskifte kan føre til en forbedring.

---

<sup>202</sup> Prop.101 L (2012-2013) s. 423.

<sup>203</sup> Sky & Bjerva, 2018, s. 63.

<sup>204</sup> Prop.101 L (2012-2013) s. 125.

<sup>205</sup> Prop.101 L (2012-2013) s. 125.

<sup>206</sup> Prop.101 L (2012-2013) s. 422-423.

Utgangspunktet om at utjenligheten kan bero på mange ulike vurderinger, lagt til grunn i proposisjonen, er også fremtredende når en ser til rettspraksis. I Rt. 2000 s. 1119 vurderte Høyesteretts kjæremålsutvalg utjenlighet ved at en eiendom hadde uhensiktsmessig form som spisset ut i en trekant, hvor denne formen medførte at parten ikke kunne nyttiggjøre seg deler av eiendommen på en hensiktsmessig måte.<sup>207</sup> Høyesteretts kjæremålsutvalg la i denne saken ikke vekt på at de kjærende parter hadde bygd over nabogrensen. Lagmannsretten hadde her slått fast at *«Det er ikke grunnlag for å kreve jordskifte utelukkende for å få rettet opp en rettstridig tilstand, [...]. Dette forhold gjør ikke i seg selv eiendommen utjenlig og må falle utenfor området for jordskifteloven § 1.»*<sup>208</sup> Vurderingen ble knyttet til at eiendommen hadde en ugunstig form som hindret utnyttelsen, og jordskifterettens vedtak om å fremme jordskifte ble stadfestet. Uttalelsen gir uttrykk for en vurdering av hva som anses utjenlig.

Som illustrasjon på hvordan jordskifteretten også kan vurdere situasjonen i tråd med utviklingen kan det vises til en sak for Eidsivating jordskifteoverrett. Her hadde en eiendom tidligere blitt brukt til næringsvirksomhet hvor vegsystemet rundt eiendommen hadde vært tjenlig for formålet.<sup>209</sup> Eiendommen skulle nå benyttes til bolig og denne endrede bruken medførte at eiendomsforholdene ikke lenger var tjenlige for formålet. Som illustrasjon ble det vurdert utjenlighet i sak JTYN-2020-15565 der reguleringsplan og eiendomsgrenser ikke var i samsvar, noe som hindret godkjent utbygging.<sup>210</sup>

I HR-2020-1910-A (videre omtalt som Driftsbygning-saken) ble det blant annet vurdert om leiejord var av betydning for utjenlighetsvurderingen. Lagmannsretten hadde lagt til grunn at jordskifteloven § 3-2 medførte at retten måtte *«foreta en bred og skjønnsmessig vurdering av om en eiendom er vanskelig å bruke. Lagmannsretten kan da ikke se bort fra hvordan slike eiendommer faktisk drives i dag, med en stor andel leiejord.»*<sup>211</sup> Høyesterett la til grunn at dette var uttrykk for riktig rettsanvendelse, men gikk videre til å vurdere om det foreligger en terskel for når en eiendom kan regnes som utjenlig. Høyesterett viste her til at forarbeidene påpekte at jordskifteretten måtte foreta en samlet vurdering. Høyesterett konkluderte med at *«[...] ordlyd og*

---

<sup>207</sup> Rt. 2000 s. 1119.

<sup>208</sup> LE-1999-606.

<sup>209</sup> JOEI-2012-11.

<sup>210</sup> Se også JLST-2016-170686-1 som også la til grunn utjenlighet ved manglende samsvar mellom reguleringsplan og eiendomsgrenser.

<sup>211</sup> HR-2020-1910-A avsnitt 35-36.

*forarbeider gir grunnlag for å oppstille et krav om at det, basert på «tid og tilhøva» må foreligge et reelt og påviselig behov for å utnytte eiendommen på en måte som vanskeliggjøres av den nåværende eiendomsutformingene.»<sup>212</sup> Høyesterett trakk frem at terskelen ikke er høy, og mange hensyn kan gjøres gjeldende.<sup>213</sup>*

Det er også fastsatt en skranke for at den vurderingen som skal foretas om hvorvidt eiendommen eller bruksretten er vanskelig å utnytte på en tjenlig måte, skal vurderes ut fra hva en normalisert eier ville gjort. Som illustrasjon kan det vises til kjennelse fra Gulating Lagmannsrett i LG-2014-126101. Det ble her uttalt at

*«Jordskifteoverretten fastslår deretter at tjenlighetsvurderingen må ta utgangspunkt hva «en normalisert eigar» av den aktuelle eiendommen vil se på som vanskelig eller ikke. Lagmannsretten oppfatter dette slik at jordskifteoverretten gir uttrykk for at vurderingen må være objektivt forankret og ikke basert på hva den aktuelle eier til enhver tid rent subjektivt måtte mene. [...] Dette er etter lagmannsrettens syn, korrekt lovanvendelse.»<sup>214</sup>*

I kommentarutgaven til jordskifteloven av 2013 blir dette illustrert på samme måte og Bjerva mfl. slår på bakgrunn av rettspraksis fast at *«Tjenlighetsvurderingen må ta utgangspunkt i «en normalisert eier» av den aktuelle eiendommen.»<sup>215</sup>*

På bakgrunn av dette er vurderingen av hva som er utjenlig fastsatt enkelte begrensninger fra rettspraksis, men det er tydelig fra forarbeider og rettspraksis at utjenlighetsvurdering i stor grad er overlatt til jordskifterettens skjønn. Dette er sammenfallende med vurderingen av hva som er nødvendig etter orl. § 2.

I tråd med innholdet i nødvendighetsvilkåret, ble det slått fast at denne har en side til at det må vurderes alternative løsninger. Der arealbytte kan være en form for ekspropriasjon settes spørsmålsteget ved om jordskifteretten må vurdere alternative løsninger som ikke innebærer å gjennomføre arealbytte.

---

<sup>212</sup> HR-2020-1910-A avsnitt 44.

<sup>213</sup> HR-2020-1910-A avsnitt 44.

<sup>214</sup> LG-2014-126101.

<sup>215</sup> 2016, s. 60.

Jordskifteloven § 3-2 slår kun fast at det må foreligge utjenlige eiendomsforhold, og at det ikke skal gås lenger enn nødvendig for å bøte på disse eiendomsforholdene. Ut fra en naturlig forståelse kan det tenkes at jordskifteretten i vurderingen av hvilke virkemidler som skal benyttes, foretar en vurdering av ulike mulige løsninger. Fra ordlyden og forarbeider er det ikke andre holdepunkter for å slå fast at jordskifteretten etter § 3-2 må vurdere om alternative løsninger, som ikke innebærer arealbytte, kan realisere formålet om å bøte på de utjenlige eiendomsforholdene.

Det kan derfor gås videre til å undersøke om rettspraksis gir holdepunkter for å ta stilling til om jordskifteretten vurderer alternative løsninger. I Branntrapp-saken ble det fremmet at det var alternative løsninger som ikke innebar å benytte jordskifte.<sup>216</sup> Formålet med å etablere branntrapp var å kunne ta i bruk boligene i de øverste etasjene. Dette formålet var mulig å realisere på egen eiendom og andre alternativer til realisering av formålet var derfor til stede. I Branntrapp-saken kommer det tydelig til uttrykk at andre løsninger var presentert, samt at retten her foretok en vurdering av disse. Det ble i denne sammenheng trukket frem at løsningen var den mest rasjonelle, samt den enkleste og beste både byggeteknisk, brannteknisk og økonomisk.<sup>217</sup> En sammenfallende vurdering ble også gjort av lagmannsretten i Driftsbygning-saken hvor Høyesterett gjenga vurderingen til lagmannsretten. Her var det også alternative løsninger som ikke innebar et tvungent arealbytte. Lagmannsretten trakk frem at den aktuelle løsningen fremstod rasjonell, og var den enkleste og bygningsteknisk rimeligste løsningen.<sup>218</sup> Det ble også påpekt at det ikke var et krav for å fremme jordskifte at andre utbyggingsmuligheter skulle være umulig å gjennomføre, men at «*Det er tilstrekkelig at eiendomsforholdene hindrer det som for en alminnelig objektiv eier ville vært den mest rasjonelle utnyttelsesmåte [...].*»<sup>219</sup> På bakgrunn av redegjørelsen legges det til grunn at alternative løsninger for å bøte på de utjenlige eiendomsforholdene blir vurdert før jordskifteløsningen vedtas, men det er ikke holdepunkter for å slå fast at dette er et vilkår for adgangen til å gjennomføre arealbytte.

---

<sup>216</sup> LB-2020-124808.

<sup>217</sup> LB-2020-124808.

<sup>218</sup> HR-2020-1910-A avsnitt 46.

<sup>219</sup> HR-2020-1910-A avsnitt 46.

### 5.3.1 Oppsummerende vurderinger

Det materielle vilkåret om utjenlige eiendomsforhold vil som presentert i stor grad harmonisere med vurderingen av nødvendighetsvilkåret etter orl. § 2 første ledd.

Det er ikke slått fast at jordskifteretten må vurdere om inngrepet er nødvendig, men vurderingene om utjenlighet og hvorvidt virkemidlene kan realisere formålet står etter vårt syn som en vurdering av nødvendigheten med jordskifte. I denne sammenheng vises det til at partene må påvise et behov som nødvendiggjør gjennomføring av saken. Der jordskifteretten vurderer om det foreligger utjenlighet og hvorvidt virkemidlene kan bøte på de dette, vil på samme måte sikre en vurdering av om det er nødvendig å gjennomføre saken for å realisere formålet.

Utjenlighetsvilkåret begrenser omfanget av inngrepet til det som er nødvendig for å realisere formålet. Dette er sterkt sammenfallende med innholdet i nødvendighetsvilkåret etter orl. § 2 første ledd.

Der arealbytte er en form for ekspropriasjon anså vi det som av betydning å vurdere hvorvidt jordskifteretten må vurdere alternative løsninger. Der det er opp til jordskifteretten å vurdere hvilke virkemidler som kan realisere formålet taler dette i retning av at det vurderes av jordskifteretten hvordan virkemidlene best kan bøte på utjenligheten. Det er også lagt til grunn at vurderingen foretas ut fra hvordan en normalisert eier ville utnyttet eiendommen eller bruksretten, som taler i retning av at alternative løsninger blir vurdert før jordskifteløsningen vedtas. Av rettspraksis fremgår det også at alternative løsninger blir vurdert, og den mest rasjonelle løsningen ut fra en objektiv tilnærming legges til grunn. Slik vi har presentert taler dette samlet i retning av at jordskifterettens vurdering sammenfaller med nødvendighetsvilkårets innhold.

Jordskifterettens frihet knyttet til vurderingen av hva som er utjenlig harmoniserer i stor grad med den skjønnsmessige vurderingen om hva som er nødvendig. Det er av lovgiver valgt å ikke konkretisere dette innholdet verken for nødvendigheten eller utjenligheten.

Der arealbytte er en form for ekspropriasjon mot naturalerstatning er oreigningslovas vilkår om nødvendighet etter § 2 første ledd sammenfaller med vilkåret i jordskifteloven § 3-2.



## 5.4 En vurdering av kravet om interesseavveining etter ekspropriasjon opp mot jordskiftelovens vilkår om nytte

Det skal i denne delen foretas en sammenligning av jordskiftelovens materielle vilkår i § 3-3 og § 3-18 i lys av vilkåret i orl. § 2 andre ledd om at fordelene med ekspropriasjonsinngrepet må være større enn ulempene. Det oppstilles spørsmål ved hvilke føringer jordskiftelovens § 3-3 og § 3-18 fastsetter for adgangen til å gjennomføre arealbytte, og hvordan stiller dette seg til vilkåret om interesseavveining etter orl. § 2 annet ledd?

Det følger av jordskiftelovens § 3-18 at «*Jordskifteløysinga skal ikkje føre til at kostnadene og ulempene blir større enn nytten for nokon eigedom eller bruksrett.*». Bestemmelsen hjemler vern mot tap ved gjennomføring av jordskiftesak og «*sikrar rettstryggleiken i eit jordskifte. Vurderinga er knytt til kvar enkelt eigedom som ei driftseining. Vurderinga er ikkje knytt til personen som eig driftseininga, ein tredjemann som har interesse av eigdommen, eller samfunnsinteressene generelt.*».<sup>220</sup> Bestemmelsen oppstiller vilkåret om at jordskifteløsningen ikke skal føre til at kostnadene og ulempene blir større enn nytten for eiendommene eller bruksrettene. Vurderingen tas ved endelig jordskifteløsning, på bakgrunn av situasjonen før og etter jordskifte, og må være oppfylt for at jordskifteløsningen kan vedtas. Etter arealbytte § 3-4 følger det av ordlyden at partene i saken skal stå igjen med det de gikk inn i jordskifte med. Under «*kostnadene og ulempene*» fremgår det fra forarbeidene at jordskifteretten her skal vurdere alle former for kostnader som faller på partene, inkludert sakskostnader eksklusiv prosessfullmektige.<sup>221</sup> Ved jordskifte vil dette si sakskostnader (eksempelvis gebyr til staten, utgifter til jordskiftemeddommere og grensemerker) og kostnader knyttet til kartlegging og datafangst.<sup>222</sup>

Jordskifteloven § 3-3 oppstiller vilkår om mer tjenlige eiendomsforhold. Bestemmelsen lyder; «*Jordskifteretten kan berre halde jordskifte etter §§ 3-4 til 3-10 for å skape meir tenlege eiendomstilhøve i jordskifteområdet.*» Bestemmelsen ble lovfestet i jordskifteloven av 2013 og bygget på praksis etter tidligere jordskiftelov.<sup>223</sup>

---

<sup>220</sup> Prop. 101 L. (2012-2013), s. 167.

<sup>221</sup> Prop. 101 L. (2012-2013), s. 433.

<sup>222</sup> Bjerva, Holth, Reiten, Sky og Aasen, 2016, s. 107.

<sup>223</sup> Prop.101 L (2012-2013) s. 424.

I proposisjonen uttrykker departementet at dette vilkåret «[...] bygger på at det må føre til positiv nytte i jordskifteområdet [...]».<sup>224</sup> I forarbeidene ble det diskutert hvorvidt vilkåret om mer tjenlige eiendomsforhold, herunder at jordskifte skal gi en samlet nytte, skulle med som egen bestemmelse. Det ble fremmet at den er overflødig i forhold til de andre materielle vilkårene, og at vernet mot tap således forutsetter at et vilkår om netto nytte også vil være oppfylt.<sup>225</sup> Departementet uttalte at vilkåret om en netto nytte er noe annet enn vernet mot tap. I denne sammenheng pekte departementet på at formålet med vern mot tap er rettssikkerheten for parter, rettighetshaver osv. mens det etter vilkår om mer tjenlige eiendomsforhold handler om «[...] at ressursbruken som følger av eit jordskifte berre kan setjast inn dersom jordskiftet kan føre til nytte.».<sup>226</sup> Selv om bestemmelsen er et vilkår for å kunne gjennomføre saken, er det ikke knyttet til rettssikkerheten slik som vilkåret etter § 3-18. Bestemmelsen må ses i sammenheng med vilkåret om vern mot tap, men fra forarbeidene er det også trukket frem hvordan formålet bak reglene tilsier at det må foretas en særskilt vurdering. Bjerva mfl. trekker i denne sammenheng frem at vilkåret forutsetter at noen får det mer tjenlig og at terskelen derfor er noe høyere etter § 3-3.<sup>227</sup>

Det er med dette likheter mellom vilkårene for jordskifte og vilkåret for ekspropriasjon etter oreigningslova § 2 annet ledd. Ekspropriasjonsinngrepet må i likhet med arealbytte bygge på en vurdering av fordeler og ulemper.

Dette reiser spørsmål ved hvilke hensyn som er relevant ved vurderingen av nytte etter jordskifteloven og hvordan dette stiller seg til de hensynene som er relevant ved fordelene for ekspropriasjonsinngrepet? Etter jordskifteloven § 3-3 gir ordlyden kun et vilkår om at det må kunne skapes mer tjenlige eiendomsforhold. Det gis ikke uttrykk for hva som er relevante hensyn eller hva som må til for at vilkåret er oppfylt. I proposisjonen er det slått fast av departementet at det ikke oppstilles krav om en tallfestet eller estimert nytte;

*«Departementet er samd [...] i at det ikkje er bra å ha ein regel som kan bli forstått slik at nytten i alle jordskifte lar seg estimere, talfeste og dokumentere. [...] Det må vere nok i høve til lovforslaget § 3-3 at jordskifteretten viser til at jordskifte samla sett fører til meir*

---

<sup>224</sup> Prop.101 L (2012-2013) s. 127.

<sup>225</sup> Prop.101 L (2012-2013) s. 126.

<sup>226</sup> Prop.101 L (2012-2013) s. 127.

<sup>227</sup> 2016, s. 63.

*tenlege eigedomstilhøve i jordskifteområdet. Formuleringane i paragrafen er ikkje til hinder for talfesting der det ligg til rette for det.».*<sup>228</sup>

Begrunnelsen ble her knyttet til at erfaring viser at enkelte virkemidler har en nytte og erfaringen tilsier at denne nytten også kan være vanskelig å tallfeste.<sup>229</sup> Det er også jordskifteområdet i sin helhet som må bli mer tjenlig, det er dermed ikke krav om en netto nytte for hver enkelt eiendom. I vurderingen av tjenligheten, herunder den netto nytten som jordskifte skal føre til, uttales det kun i proposisjonen at «*Jordskifteretten skal gjere ei samla vurdering av om eigedomstilhøva blir meir tenlege. I vurderinga må jordskifteretten sjå på det partane peiker som utenleg [...]. Kostnadene ved jordskiftet går inn i denne samla vurderinga.*».<sup>230</sup> Det er i proposisjonen slått fast at formuleringen «*nytte*» ikke er begrenset til økonomisk nytte.<sup>231</sup>

Ordlyden i vilkåret om vern mot tap i § 3-18 sier ikke noe om hvilke hensyn som er relevante. I proposisjonen er det uttalt at «*Jordskifteretten må vurdere framtidig påreknelig bruk av eigedommar og rettar.*».<sup>232</sup> Det gis dermed uttrykk for at det en objektiv og påregnelig vurdering som må foretas etter § 3-18;

*«Når det er eigdommen som skal givast eit vern etter lova tek jordskifteretten ved vurderinga av om eigdommen «taper» utgangspunkt i kva eigdommen etter ei objektiv vurdering er eigna til, og kva han skal brukast til framover. Vurderinga kan blant anna ta omsyn til at partane kan ha ulike motiv for å eige, bruke og utvikle eigdommen eller bruksretten. Kva som er eit tap for eigdommen eller bruksretten, må sjåast i lys av kva som blir teke opp som utenlege eigedomstilhøve, og kva for interesser eigaren eller bruksrettshavaren undervegs i saka gir til kjenne for bruken av eigdommen.».*<sup>233</sup>

Der det her poengteres at det er eiendommen som er utgangspunktet for vurderingen taler dette i retning av en slik objektiv og påregnelig vurdering nevnt. Det må også kunne tolkes dithen at det åpnes for subjektive hensyn som relevante i vurderingen der det trekkes frem at partenes motiv, herunder interesser for utnyttelse kan være en del av vurderingen. Bjerva mfl. har foretatt en

---

<sup>228</sup> Prop.101 L (2012-2013) s. 127.

<sup>229</sup> Prop.101 L (2012-2013) s. 127.

<sup>230</sup> Prop.101 L (2012-2013) s. 424.

<sup>231</sup> Prop.101 L (2012-2013) s. 169.

<sup>232</sup> Prop.101 L (2012-2013) s. 433.

<sup>233</sup> Prop.101 L (2012-2013) s. 168.

liknende tolkning og viser til at det gis uttrykk for at subjektive hensyn i en viss grad kan vurderes.<sup>234</sup> Videre er det uttrykt at hvilken betydning disse subjektive hensynene får er det overlatt til rettspraksis å ta stilling til.<sup>235</sup>

På bakgrunn av dette skal vurderingen basere seg på en objektiv og påregnelig vurdering etter jordskiftelovens vilkår, dette er i stor grad sammenfallende med vurderingen etter orl. § 2 og EMK P1-1. Det er ikke grunnlag for å slå fast at subjektive hensyn ikke er relevant, men denne vurderingen er også i stor grad sammenfallende med vurderingen av fordeler etter interesseavveiningen i orl. § 2 annet ledd.

#### **5.4.1 Oppsummerende vurderinger**

Det er i stor grad en sammenfallende vurdering som foretas etter jordskiftelovens materielle vilkår i §§ 3-3 og 3-18 med ekspropriasjonsvilkåret om interesseavveining. Hensynene som er relevant ved vurderingen etter jordskifteloven er sammenfallende med de hensynene som er relevant ved vurderingen av ekspropriasjonsinngrepets fordeler. Det er hensyn ut fra objektive vurderinger, men subjektive hensyn er ikke utelatt som mulig relevante hensyn. Det er i stor grad også sammenfallende der det kan tolkes at subjektive hensyn, når de sammenfaller med de objektive, kan ha relevans. Rent subjektive hensyn i seg selv er neppe av betydning, noe som også harmoniserer med EMK P1-1 sitt utgangspunkt om samfunnsmessige hensyn. Likevel settes det spørsmålsteget ved de subjektive interessene i jordskiftesaker da det er private behov som står som begrunnelse for jordskiftesaken.

Der jordskifte både har vilkår om mer tjenlige eiendomsforhold i jordskifteområde og vilkår om at kostnadene og ulempene ikke skal overstige nytten, står dette i likhet til ekspropriasjonsinngrepets vilkår om at fordelene ved inngrepet skal overstige ulempene.

I lys av EMK P1-1 er det samfunnshensyn og ivaretagelsen av disse som vurderes opp mot beskyttelsen av den privates grunnleggende rettigheter. Den objektive og påregnelige utnyttelsen som danner grunnlag for vurderingen, er i stor grad sammenfallende med en vurdering av fordeler ut fra en alminnelig og objektiv betraktning. Vurderingen av samfunnsinteresser som begrunnelse for inngrepet kan oppstille spørsmål og utgjøre grunnlag for videre vurdering.

---

<sup>234</sup> 2016, s. 106.

<sup>235</sup> Bjerva, Holth, Reiten, Sky og Aasen, 2016, s. 106.

## 5.5 Er kravet om samfunnsinteresser tilstrekkelig ivaretatt i jordskifteloven?

I lys av redegjørelsen av vilkår for ekspropriasjon skal det vurderes om vilkåret om samfunnsinteresser etter EMK P1-1 er tilstrekkelig ivaretatt i jordskifteloven.

Det fremgår av jordskiftelovens formålsbestemmelse at loven skal legge til rette for rasjonell og effektiv utnyttelse av både ressurser og eiendom til det beste for eiere, rettighetshavere og samfunnet jf. § 1-1 første ledd første punktum. Her kan det skimtes et krav til samfunnsmessige interesser. Det ble uttrykt i forarbeidene til jordskifteloven at

*«Lova har særleg fokus på den privatrettslege og privatøkonomiske nytten av at ein løyser problem og bøter på utenlege tilhøve knytt til utnytting av fast eigedom og rettar. Jordskifteordninga har òg ein samfunnsøkonomisk nytteverdi, ved at det som er nyttig for eigarar og brukarar til vanleg vil vere nyttig for samfunnet. Denne nytteverdien er stor, men følgjer meir indirekte av verksemda.».*<sup>236</sup>

Dette gir en forståelse av at det først og fremst er en omtanke til privatrettslige behov.

Betydningen for samfunnet omfattes indirekte ved tanken om at det som er bra for den enkelte eier også i sum er bra for samfunnet. Det poengteres at nytteverdien for samfunnet er stor selv om denne er indirekte. Forarbeidene gir ikke grunnlag for å slå fast at jordskifte etter § 3-4 oppstiller samfunnsmessige hensyn som begrunnelse for saken.

I tråd med jordskiftelovens materielle vilkår i § 3-2 og § 3-3 er formålet med jordskifte å bøte på de utjenlige eiendomsforholdene ved å skape mer tjenlige eiendomsforhold – en privatøkonomisk gevinst for jordskifteområdet. Adgangen til å gjennomføre arealbytte er begrenset til der en eiendom eller bruksrett er «vanskeleg å bruke på tenleg måte etter tida og tilhøva» jf. § 3-2 første ledd. Ut fra en naturlig forståelse må det kunne vises til at tjenlige eiendomsforhold er av samfunnsmessig betydning. Reelle hensyn til rasjonell og effektiv arealutnyttelse taler i retning av at det er i samfunnets interesse at det foreligger tjenlige eiendomsforhold. Stenseth påpeker at

*«Den iboende samfunnsinteressen i jordskifteinstituttet – og dets eldgamle tradisjon – tilfredsstiller et slikt krav (samfunnsnytte) i de fleste tilfeller. Formålet med jordskifteinstituttet er å gjøre utjenlige eiendomsforhold tjenlige, eller mer tjenlige, slik*

---

<sup>236</sup> Prop.101 L (2012-2013) s. 414.

*at det skapes en netto nytteeffekt for skiftefeltet som helhet, hvilket også det offentlige som regel har interesse av.»<sup>237</sup>*

Dette gir et utgangspunkt om at det foreligger en generell samfunnsinteresse i å unngå eller rydde opp i utjenlige eiendomsforhold, og støtter oppunder den naturlige forståelsen at tjenlige eiendomsforhold har en samfunnsmessig betydning. I likhet trekker Sky frem at *«Jordskifte er, og har utvilsomt vært, et viktig samfunnsøkonomisk virkemiddel for å endre uhensiktsmessige eiendoms- og rettighetsforhold slik at vi oppnår mer rasjonelle driftsenheter.»<sup>238</sup>* Fra litteraturen trekkes også en linje til den historiske utviklingen, og hvordan samfunnsinteressen her har vært fremtredende ved gjennomføring av blant annet arealbytte for å rydde opp i teigblanding. I rapporten fra Movikutvalget ble det i likhet med proposisjonen uttalt at *«Målet med jordskifte er å oppnå tjenlige eiendommer innenfor et bestemt område. Det offentliges nytte av et jordskifte vil ikke kunne ses direkte, slik som ved ekspropriasjon. Nyten viser seg mer indirekte via den enkelte parts nytte, og den aktivitet dette utløser.»<sup>239</sup>*

På bakgrunn av dette er det en samfunnsnytte i jordskifte ved å bøte på utjenlige eiendomsforhold. Utgangspunktet er likevel at det er privates behov som utløser jordskifte, og at formålet er å skape en privatøkonomisk nytte noe som også kan føre til en samfunnsmessig nytte. Det er ikke rettslig grunnlag for å slå fast at samfunnsinteresser er begrunnelsen for å gjennomføre arealbytte etter § 3-4. Dette reiser spørsmål ved om samfunnsmessige hensyn setter føringer for adgangen til å gjennomføre arealbytte?

Det følger av jordskifteloven § 3-17 første ledd at jordskifteløsningen ikke kan være i strid med bindende offentlige bestemmelser om arealbruk. Det er i forarbeidene slått fast at kommunens syn på *«arealbruk og utbygging er sentrale faktiske tilhøve som skal leggjast til grunn når jordskifteretten tek stilling til jordskifteløysinga.»<sup>240</sup>* Begrepet er ikke begrenset til arealplaner. I forarbeidene til jordskifteloven ble det trukket frem at dette også innebærer blant annet lover, forskrifter, og områdevern etter naturmangfoldloven.<sup>241</sup> Da disse setter føringer for hva som kan

---

<sup>237</sup> Stenseth, 2023, s. 294.

<sup>238</sup> Sky, 2009, s. 369-370.

<sup>239</sup> Landbruksdepartementet, 2003, s. 45.

<sup>240</sup> Prop.101 L (2012-2013) s. 166.

<sup>241</sup> Prop.101 L (2012-2013) s. 432.

gjennomføres i jordskifte, taler dette også for at samfunnets interesser er et element av betydning ved utformingen av jordskifteløsningen.

Bindende offentlige bestemmelser om areal er i stor grad et uttrykk for arealbruk i tråd med samfunnets interesse. Eksempelvis fastsetter reguleringsplaner fremtidig arealbruk jf. pbl. § 12-4 og vurderingene knyttet til arealutnyttelse blir gjort med omtanke til hva som er i samfunnets interesse. Dette kan eksemplifiseres ved at kommunen avsetter areal til boligformål da det er behov for å sikre tilstrekkelig tilbud til en eventuell forventet befolkningsøkning. Det kan også være at det avsettes areal til grønnstruktur for å sikre at det er tilstrekkelig friområder og «grønne lunger».

Etter jordskifteloven § 3-17 annet ledd første punktum må det foreligge nødvendige offentlige tillatelser når jordskifteretten vedtar den endelige jordskifteløsningen. Bjerva mfl. trekker frem eksempelvis delingstillatelse etter jordlova (jl.)<sup>242</sup> § 12 eller krav om avkjørselstillatelse ved flere nye brukere av en veg.<sup>243</sup> Om det blir gitt tillatelse taler dette i retning av at det er vurdert som samfunnsønskelig. Ser en for eksempel til avgjørelse om delingstillatelse etter jordlova vil vurdering av vern om arealressursene, driftsmessig god løsning eller hensyn til bosetting i området stå som viktige vurderinger som kan gi delingstillatelse jf. § 12 tredje og fjerde ledd. Dette gir uttrykk for en vurdering av hva som er til det beste for allmennhetens interesser.

Det er en begrensning knyttet til dette, da det kun er bindende offentlige bestemmelser som jordskifteretten må ta hensyn til. Holth peker i denne sammenheng på at det kan være uheldig om en jordskifteløsning fastsetter tiltak som kan være i strid med regional plan, men at bestemmelsen om nødvendige tillatelser kan imøtekomme eventuelle konsekvenser.<sup>244</sup>

Samfunnets interesser setter føringer for adgangen til å gjennomføre jordskifte i den grad bindende offentlige bestemmelser setter skranke for hva jordskifteavgjørelsen kan innebære, og nødvendige offentlige tillatelser må foreligge der det er behov for slike tillatelser.

---

<sup>242</sup> Lov 12. mai 1995 om jord (jordlova).

<sup>243</sup> Bjerva, Holth, Reiten, Sky & Aasen, 2016, s. 102-103.

<sup>244</sup> Holth, 2017, s. 281.

### 5.5.1 Oppsummerende vurderinger

Grunnvilkåret om samfunnsmessige hensyn som begrunnelse for ekspropriasjon er ikke sammenfallende med jordskiftelovens begrunnelse. Jordskifteloven oppstiller ikke et krav om samfunnsinteresse og følgelig kan det settes spørsmålstegn ved om vilkåret er tilstrekkelig ivaretatt der arealbytte kan være en form for ekspropriasjon. På bakgrunn av redegjørelsen er utgangspunktet for arealbytte etter § 3-4 et privatrettslig behov og målet er å skape en privatøkonomisk gevinst. Det er derfor ikke rettslig grunnlag for å si at samfunnsinteresser utgjør begrunnelsen for adgangen til å gjennomføre arealbytte. Det er fremmet at det er en samfunnsnytte i jordskifte. Der det er vist til at det er av samfunnsmessig betydning at utjenlige eiendomsforhold blir mer tjenlige, taler dette i retning av at vilkåret om samfunnshensyn er ivaretatt i jordskifteloven. Konvensjonsbestemmelsen i EMK P1-1 oppstiller at adgangen til å foreta ekspropriasjon er begrunnet til fordel for «allmennhetens interesse», men terskelen er ikke ansett høy for hva dette kan innebære. Dette taler også i retning av at jordskiftelovens regler vil ivareta vilkåret om samfunnsinteresser. Selv om utgangspunktet er den privates behov og nytte ved inngrepet, er dette ikke nødvendigvis til hinder for at det også kan påvises en samfunnsinteresse i inngrepet. Med utgangspunkt i lovens formål som skal sikre rasjonell og effektiv utnyttelse er det ikke vanskelig å se at en samfunnsinteresse kan påvises.

I denne sammenheng må det også trekkes frem at jordskifteloven har vilkår om at jordskifteløsningen ikke kan være i strid med bindende offentlige bestemmelser, samt et krav om eventuelt nødvendige offentlige tillatelser. Reguleringsplaner er ikke et vilkår for adgangen til å vedta ekspropriasjon i alle tilfeller, eksempelvis privat ekspropriasjon etter veglova § 53. Det kan dermed settes spørsmålstegn ved om jordskifteretten gjennom bruk av virkemidlene i kapittel 3 har bedre mekanismer for å sørge for at jordskifteløsningen er i tråd med ønsket arealutnyttelse enn etter eksempelvis vegl. § 53.

Etter EMK P1-1 forutsettes det at det er et rimelig forhold mellom behovet for å ivareta samfunnsmessige hensyn og ivaretagelse av den privates grunnleggende rettigheter. Dette gir uttrykk for at en sterkere begrunnelse knyttet til samfunnsmessige hensyn kan være nødvendig for å sikre «*fair balance*».

På bakgrunn at dette legger vi til grunn at det er en samfunnsnytte i jordskifte, men det er ikke et vilkår for å gjennomføre arealbytte. Selv om dette av den grunn harmoniserer dårlig med



ekspropriasjonsbegrunnelsen, vil det slik som redegjørelsen og drøftelsen presenterer, ikke være til hinder for at det også kan påvises en samfunnsinteresse.

## 5.6 Begrunnelsen for sakskostnadsvern og forholdet til jordskifte

I denne delen skal jordskiftelovens regler om fordeling av sakskostnader analyseres i lys av sakskostnadsvernet som følger av ekspropriasjon. Vi vil her undersøke hvordan sakskostnader fordeles i arealbytte etter jordskifteloven § 3-4 og vurdere hvordan stiller dette seg til sakskostnadsreglene ved ekspropriasjon.

Reglene omkring fordeling av sakskostnader er etter jordskifteloven avhengig av sakstype. Det følger av jordskifteloven § 7-6 første ledd at sakskostnadene for jordskiftesak etter kapittel 3 skal fordeles «[...] mellom partane etter den nytten dei har av saka [...]».<sup>245</sup> Det er jordskifteretten som fastsetter nyttefordelingen mellom partene i jordskiftesaker etter kapittel 3. Jordskifteretten skal gjøre en objektiv vurdering av nytten for hver eiendom i saken, og nyttebegrepet er det samme etter denne bestemmelsen som etter § 3-18.<sup>246</sup> Det må derfor vurderes konkret i den enkelte sak av jordskifteretten. Kostnadene etter denne bestemmelsen omfatter blant annet kostnader som ulike gebyrer og godtgjørelser jf. § 7-1 bokstav a til g, men innebærer ikke utgifter til juridisk bistand.

Unntaket fra hovedregelen om fordeling etter nytte følger av jordskifteloven § 7-6 annet og tredje ledd, og etter § 7-7. Unntakene fra hovedregelen følger der «*trekking av ei sak, avvising av ei sak når vilkåra for saka ikkje er oppfylte, eller for seine krav eller opplysninger*» oppstår og kostnadene kan med dette pålegges parten som har «*valda*» dem jf. § 7-7 første ledd. For arealbytte kan dette for eksempel innebære at de materielle vilkårene ikke er oppfylt og saken dermed blir avvist. Jordskifteretten kan her pålegge sakskostnadene parten som krevde saken jf. § 7-7 første ledd.

Kostnader knyttet til juridisk og teknisk bistand må parten som hovedregel bære selv jf. jskl. § 7-8. Unntaket fra hovedregelen kan oppstå for arealbytte der formelle vilkår for å behandle saken ikke er oppfylt. Da gjelder tvistelovens (tv1.)<sup>247</sup> regler om sakskostnadsfordeling jf. jskl. § 7-9

---

<sup>245</sup> Dette er en videreføring av regelen i jordskifteloven av 1979 § 76 første ledd.

<sup>246</sup> Bjerva, Holth, Reiten, Sky & Aasen, 2016, s. 242-243.

<sup>247</sup> Lov 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven).

annet ledd. Etter tvisteloven vil parten som vinner saken ha krav på full erstatning for sine saks kostnader fra motparten jf. § 20-2 (1).

Etter hovedreglene skal dermed saks kostnader som følge av arealbytte etter § 3-4 fordeles etter nytten parten har av saken, og kostnader til juridisk eller teknisk bistand skal parten bære selv. Dette skiller seg fra kravet om dekning av nødvendige saks kostnader ved ekspropriasjon etter reglene i skjønnsprosessloven og oreigningslova. Videre skal vi derfor vurdere hvilke begrunnelser som er gitt for bakgrunnen for reglene i jordskifteloven, og hvordan stiller dette seg i forhold til begrunnelsen for saks kostnadsvernet etter ekspropriasjon?

Ordlyden gir ingen vurdering for hvorfor saks kostnadene skal fordeles etter nytte. Fra forarbeidene til tidligere jordskiftelov av 1979 fremgår det at kostnadene til juridisk og teknisk bistand ikke er en del av nyttevurderingen og *«det er ikkje høve til for jordskifteretten – på liknande måte som vanleg rettargang – å påleggje ein part å erstatte kostnader motparten har hatt med saka.»* Fra dette kan det tolkes som at det her vektlegges at saksgangen er annerledes. Det ble i denne sammenhengen videre uttalt at

*«Hovudregelen for jordskifte er etter § 73 bokstav a at kostnadene skal delast etter boniteringsverdien. Utvalet gjer framlegg om at hovudregelen heretter skal vere fordeling etter nytte. [...] det i ei jordskiftesak normalt ikkje er nokon som «vinn» og andre som «taper» i same meining som i vanleg rettargang.»*<sup>248</sup>

Dette støtter oppunder tolkningen av at begrunnelsen knytter seg til at saksgangen er ulik. Det ble her fastsatt at fordelingen skulle basere seg på nytten, og dette ble videreført i jordskifteloven av 2013. Fra forarbeidene til gjeldende jordskiftelov trekkes i likhet frem at enkelte saker for jordskifteretten skiller seg fra andre typiske saker hvor en vinner og en taper ved dom i tvist; *«Avgjerdene vil vere meir eller mindre gode for den enkelte part. I samsvar med dette er hovudregelen at saks kostnadene skal delast mellom partane etter nytten dei får.»*<sup>249</sup> Det støttes oppunder denne begrunnelsen der jordskiftesaker som likner saksgangen hvor en taper og en vinner – dom ved tvist – følger tvistelovens regler for kostnader som knytter seg til tvisten jf. § 7-9 første ledd.

---

<sup>248</sup> Ot.prp.nr. 56 (1978-1979) s. 15.

<sup>249</sup> Prop.101 L (2012-2013) s. 341.

På bakgrunn av dette oppstilles begrunnelsen for reglene knyttet til at jordskifte skal gi en løsning som vil være mer eller mindre god for den enkelte part.

Dette stiller seg annerledes for kostnader knyttet til juridisk og teknisk bistand. Ordlyden gir ingen holdepunkter for å vurdere begrunnelsen bak regelen. Bakgrunnen for denne regelen er i forarbeidene fremmet ved «*Departementet meiner elles at prinsippet om ansvar for egne kostnader til rettshjelp er eit viktig element i tilrettelegginga for at partane óg i framtida skal klare seg utan å bruke rettshjelp i jordskifte [...]*».<sup>250</sup> I dette ligger en omtanke til at partene i saker for jordskifteretten skal kunne være selvprosederende. Det er med dette gitt uttrykk for at det er et mål at partene i saker for jordskifteretten skal kunne klare seg uten profesjonell rettshjelp, og derfor er slike kostnader ikke del av nyttevurderingen.

Noen mulige begrunnelser kan skimtes fra vurderingen i forarbeidene ved saks kostnader knyttet til tiltaksjordskifte. Dette virkemiddelet er ikke utgangspunktet for vurdering, men det kan her sette lys på begrunnelser for at partene må bære egne kostnader til juridisk bistand. For denne sakstypen gjelder skjønnsprosesslovens regler om saks kostnader. Det ble i forarbeidene diskutert om jordskiftedelen av disse sakene også skulle omfattes av skjønnsprosesslovens regler. Det ble uttalt av Avinor AS og Statens Vegvesen at kostnader til juridisk og teknisk bistand på denne delen ikke burde omfattes av skjønnsprosessloven. Begrunnelsen ble blant annet gitt ved at jordskiftedommeren har særlig kyndighet på området om hvordan eiendommen skal utformes og at det ikke er behov for juridisk bistand der jordskifteretten har den beste kompetansen.<sup>251</sup> Fra dette kan det tolkes at det legges vekt på hva som skal gjennomføres. Jordskifterettens kompetanse knyttet til jordskifte uttrykkes som bakgrunn for at det ikke skal være behov for juridisk bistand.

### **5.6.1 Oppsummerende vurderinger**

Reglene er svært ulike, og drøftingen på bakgrunn av dette omhandler derfor hvilken betydning dette har der arealbytte er en form for ekspropriasjon?

For ekspropriasjon følger et sterkt krav om dekning av saks kostnader ovenfor ekspropriaten.

Etter jordskifteloven skal saks kostnadene fordeles etter nytte. At det foretas en nyttevurdering som er avgjørende for fordelingen tilsier naturlig nok at det her rettes oppmerksomhet til at

---

<sup>250</sup> Prop. 101 L (2012-2013) s. 355.

<sup>251</sup> Prop.101 L (2012-2013) s. 357.

enkelte parter har større og mindre nytte av saken. En viktig forskjell vises der dette ikke omfatter juridisk eller teknisk bistand som parten benytter. Der nyttevurderingen legger til rette for å vurdere om det eventuelt foreligger en ensidig nytte, er juridisk bistand holdt utenfor. Selv om nytten vurderes er reglene om sakskostnadsfordeling etter jordskifteloven ikke et sakskostnadsvern likt det som følger av ekspropriasjon. Reglene om sakskostnader etter jordskifteloven harmonere dårlig med begrunnelsen om at en påtvungen prosess tilsier dekning av sakskostnader.

Begrunnelsen bak reglene i jordskifteloven er at sakene skal være mer eller mindre god for hver enkelt part og hensynet til at partene skal være selvprosederende. Selv om disse reglene isolert sett har gode grunner for seg, foreligger liten harmoni til begrunnelsene for sakskostnadsvern etter ekspropriasjon.

At det her er to mulige prosess-spor for å tilegne seg et areal eller en rettighet, som gir svært ulike sakskostnadsbestemmelser må kunne ses på som en dårlig løsning. Det kan heller ikke tenkes at lovgiver har ment at en skal kunne velge et prosess-spor for å slippe å dekke sakskostnadene til motparten der realiteten av inngrepet kan være det samme. Valg av sakstype vil på denne måten ha stor betydning for utgiftene som kan påløpe, slik som det også er fremmet i saken som er tatt opp til behandling av Høyesterett.<sup>252</sup> Der de faktiske utgangspunktene er like kan det slik presentert gi to ulike rettslige utgangspunkt. Fra intervjuene gjennomført ble det også uttrykt at det i slike tilfeller tilsynelatende foreligger to valg fra lovgiver og sånn sett er det en uheldig ordning. I denne sammenheng må det kunne fremmes at hensyn som forutsigbarhet og likebehandling er av betydning, og taler i retning av et behov for vurdering av lovgiver der arealbytte kan være en form for ekspropriasjon.

Den rettslige betydningen av dette må også ses i sammenheng med at det er uttrykt en side til påbudet i Grunnloven § 105 om full erstatning. Virkningen av dette hadde krevd en vurdering av innholdet i «full erstatning» i grunnlovsvernet. Hvorvidt retten til å få dekket sakskostnader er en del av bestemmelsens innhold, ligger det utenfor vår kompetanse og avhandling å ta stilling til. Sakstypene slik de står gir ulike rettsvirkninger når det i realiteten kan være tale om samme faktiske utgangspunkt.

---

<sup>252</sup> Se HR-2022-2438-U jf. LE-2022-72193.

## 5.7 Erstatning ved ekspropriasjons forhold til erstatning ved jordskifte

Avslutningsvis i dette kapitlet, skal vi se nærmere på forholdet mellom jordskifte og ekspropriasjon ved verdsetting og erstatningsutmåling. Hvilke prinsipper ved erstatningsutmåling bygger jordskiftelovens regler på? Er grunnlovsvernet etter § 105 ivarettatt gjennom jordskiftelovens bestemmelse om vern mot tap?

Verdsetting og erstatningsutmålingen ved ekspropriasjon er som nevnt tidligere utmålt gjennom ekspropriasjonerstatningslovens prinsipper om salgsverdi, bruksverdi og attkjøpsverdi.

Verdsetting gjennom jordskifteloven er ikke identisk og bygger på ulike bestemmelser. Går vi til jordskifteloven kapittel 3 III finner vi grunnlaget for erstatningsutmålingen. Jordskiftelovens § 3-14 første ledd oppstiller et krav om at *«jordskifteretten skal verdsette det som går i byte»*, og § 3-15 første ledd viser til hvordan jordskifteretten skal verdsette det som går i byte; *«Jordskifteretten skal verdsette det som går i byte, ut frå pårekneleg bruk»*. Hva som faller inn under *«pårekneleg bruk»* legger ikke loven bestemte føringer for. Bjerva mfl. påpeker at;

*«Formuleringen ut frå pårekneleg bruk innebærer at jordskifteretten til vanlig finner frem til en form for bruksverdi, også der det etter annet lovverk ville kunne være aktuelt å utmåle en salgsverdi. Hva som er påregnelig bruk, er en vurdering av faktum i den konkrete saken [...]. Formålet med verdsettingen er at den er forsvarlig og rettferdig.»<sup>253</sup>*

Hva som faller inn under formuleringen *«en form for bruksverdi»* er derimot ikke helt klart, men det kan her tolkes som at det ikke er ment i samme retning som ekspropriasjonerstatningslovens *«bruksverdi»* etter orvl. § 6. I slike tilfeller ville en anta at loven ikke hadde benyttet seg av formuleringen *«en form for»*, men heller vist til den ekspropriasjonsrettslige fremgangen ved bruksverdi. Erstatningen etter ekspropriasjonerstatningsloven er som tidligere nevnt utmålt i et engangsbeløp med vederlag i penger, hvor orvl. § 4 viser til at det som hovedregel er metoden som gis høyest erstatning som skal nyttes ved verdsetting. Verdsetting etter jordskiftelovens § 3-15 og forarbeidene til nevnte lov viser til at dette ikke danner grunnlaget for hvilken metode som skal nyttes i jordskiftesammenheng. Her tas det utgangspunkt i hvilken *«påregnelige bruk»* eiendommen vil ha. Viser det seg at det naturlige ville være salgsverdi, verdsetter retten eiendommen med utgangspunkt i dette, uten å vurdere bruksverdi. Det samme gjelder dersom

---

<sup>253</sup> Bjerva, Holth, Reiten, Sky og Aasen, 2016, s. 97.

«påregnelig bruk» ville være bruksverdi. Dette skiller seg fra utgangspunktet i ekspropriasjon, hvor begge skal vurderes og høyest erstatning legges til grunn. Salgsverdi i jordskiftesammenheng kan også tolkes som å falle inn under begrepet «en form for bruksverdi», da Bjerva mfl. og forarbeidene viser til at «for tomter vil verdien ut frå pårekeleg bruk i dei fleste høve bli den same som salsverdien av tomte».<sup>254</sup>

Jordskifteretten benytter også andre verdibegrep enn de som er etablert i ekspropriasjonerstatningsloven, blant annet «tekniske verdi». Et eksempel finner vi i JSTE-2008-13, hvor retten benyttet flere verdibegreper, samt «teknisk verdi» i sin samlede vurdering. «Bygningen er vurdert ut fra en samlet vurdering av mulige inntekter, mulig salgsverdi og verdi som støttefunksjon til den øvrige eiendom». Saken er behandlet etter jordskifteloven av 1979, men det fremgår av forarbeidene at verdsettingen etter dagens lov bygger på praksis fra nevnte lov<sup>255</sup> og forarbeidene gir heller ingen holdepunkt om at formålet er å avskjære vurderingen til ett bestemt verdibegrep. Vurderingen er dermed ikke begrenset til henholdsvis salgsverdi, bruksverdi eller attkjøpsverdi etter ekspropriasjonerstatningsloven. Jordskifteretten står som regel fritt til å velge metoden som passer i de enkelte saker, så lenge lovens bestemmelser er ivaretatt og at det gjennomføres «forsvarlig og rettferdig» med omsyn til partene.

Ved vurderingen og gjennomføring av verdsetting etter jordskifteloven kan det oppfattes som at jordskifteretten har friere tøyler ved verdsetting og kan sådan oppfattes for fritt sammenlignet med ekspropriasjonsrettslige prinsipper. En kan tenke at dette er knytt sammen med utdanningskravet jordskiftedommeren har, hvor utdanningen bygger på verdsettingskompetanse, og realkompetanse ved at de ofte behandler saker som krever verdsetting. Et annet forhold er de prosessuelle forskjellene. Det er gjennom jordskiftelovens § 6-23 fjerde ledd bokstav b ved jordskifteavgjørelsen at jordskifteretten gjennomfører verdsetting etter § 3-15. Ved utarbeidelse av jordskifteavgjørelsen fremgår det av jordskiftelovens § 6-21 at jordskifteretten skal legge frem forslaget om jordskifteavgjørelse, i dette tilfellet resultatet av verdsettingen, for partene. De har så en anledning til å uttale seg om verdivurderingen og bakgrunnen for verdsettingen. I ekspropriasjonerstatningsloven finner vi ikke en tilsvarende bestemmelse.

---

<sup>254</sup> Se Prop. 101 L (2012-2013) s. 431.

<sup>255</sup> Prop. 101 L (2012-2013) s. 163, s. 162-163 og 431-432.

Jordskifteloven § 3-14 viser som nevnt til at det som går i «*byte*» skal verdsettes. I motsetning til ekspropriasjon, som har sitt utgangspunkt i pengeerstatning mot eiendom/rettighet, har jordskifteretten en praksis om at erstatningen bygger på eiendom mot eiendom, bruksrett mot bruksrett, eiendom mot bruksrett og bruksrett mot eiendom<sup>256</sup>. Ut fra jordskifterettens praksis<sup>257</sup> er det i særtilfeller at jordskifteretten benytter seg av vederlag i penger<sup>258</sup>, hvor prosessen kan minne om ekspropriasjon. Det er da snakk om små beløp hvor formålet er at jordskifte skal kunne gjennomføres og står som en unntaksregel.<sup>259</sup> Vederlag i penger kan dermed ikke benyttes for å oppveie kostnadene og ulemper ved å gjennomføre jordskifte, da det er eiendommen som ikke skal lide tap.

I ekspropriasjon og jordskifte er det henholdsvis *eieren* og *eiendommen* som kompenseres i ulik form for vederlag, ekspropriasjon med utgangspunkt i pengevederlag og jordskifte med utgangspunkt i naturalerstatning. Så hvordan kan en på bakgrunn av ulik erstatningsutmåling og verdsettingsgrunnlag vise til at grunnlovsvernet etter § 105, krav om «*full erstatning*» i ekspropriasjonssaker er ivaretatt ved jordskifte?

Kjernen i grunnlovsvernet er som nevnt at avståelse av eiendom utløser krav om «*full erstatning*» og på bakgrunn av dette sikre et gjenoppbyggeshensyn ved ekspropriasjon. På samme måte kan en se til jordskiftelovens materielle vilkår om vern mot tap, jf. jskl. § 3-18. Verdsetting etter § 3-15 gjøres før jordskifte er gjennomført og § 3-18 sikrer at det en bytter ekvivalerer det parten skal ha igjen etter saken. Vern mot tap skal etter dette ta for seg etter-situasjonen og sikre at det du sitter igjen med ikke er av negativ verdi. Dette gjenspeiler Fleischer sitt utsagn om «*[...] at erstatningen skal ekvivalere det som kunne vært oppnådd dersom ekspropriasjonen ikke hadde funnet sted.*»<sup>260</sup> Det er viktig å påpeke at vurderingen i § 3-18 går lenger enn den rene økonomiske vurderingen i jordskiftelovens § 3-15. Samtidig kan det ses i sammenheng med kravet om «*full erstatning*» i ekspropriasjonssaker, da formålet er å verne at ingen parter i jordskifte lider tap som følge av den endelige jordskifteavgjørelsen. Vi kan da se til at både gjenoppbyggeshensynet i anledning ekspropriasjonsskjønn og vilkåret om vern mot

---

<sup>256</sup> Jf. Jordskifteloven § 3-20 første ledd.

<sup>257</sup> Jordskifteretten vurderer egnende verdi, herunder pengeerstatning, dersom det ikke gjør seg mulig å gjennomføre jordskifte med utgangspunkt i eiendom eller bruksrettigheter, jf. Prop. 101 L. (2012-2013), s. 434.

<sup>258</sup> Jf. Jordskifteloven § 3-20 andre ledd og § 3-21.

<sup>259</sup> Sky & Bjerva, 2018, s. 195.

<sup>260</sup> Fleischer, 1986.

tap i anledning jordskiftesak sikrer partene fra å være skadelidende økonomisk som følge av inngrepet. Trekker vi inn det materielle vilkåret om mer tjenlighet etter jordskifteloven § 3-3 og kravet om at dette må vær innfridd for å vedta jordskifteløsning, kan det stilles spørsmål ved om jordskifteloven går lenger enn å sikre vern mot tap.

På bakgrunn av redegjørelsen stilles det spørsmål knyttet til formuleringen «*jordskifte i sin grunnleggende natur kan beskrives som en slags ekspropriasjon mot naturalerstatning*»<sup>261</sup> ved verddivurderingen, da utgangspunktet bygger på ulikt lovverk? Bærug uttaler i sin redegjørelse av forholdet mellom verdsetting i jordskifteloven mot ekspropriasjon at «*Verdsettingssituasjonen er så ulik at man bør være varsom med å overføre prinsipper fra verdsetting etter ekspropriasjonerstatningsloven til verdsetting etter jskl. § 3-15*»<sup>262</sup>. Dette på bakgrunn av prosessen ved jordskifte, hva som går i bytte og kompetansen bak verdsettingen avviker fra ekspropriasjonsskjønn. En må følgelig være forsiktig med å implementere prinsipper etter ekspropriasjonerstatningsloven til arealbytte etter kapittel 3 og jskl. § 3-15. Selv om verdsettingen av de to sakstypene kan bygge på tilsvarende verdibegrep, er anvendelsen og verddivurderingen av begrepene ulikt. På den andre siden har vi påpekt at gjenopprettelseshensynet og kravet om «*full erstatning*» etter Grunnloven §105 er ivaretatt gjennom de materielle vilkårene i jordskifteloven. Både ekspropriasjon og jordskifte, på tross av at fokuset ligger henholdsvis til eier og eiendom, er fellestrekket at de begge har som formål å hindre at det oppstår et økonomisk tap.

Dette åpner dermed opp for at Høyesteretts beskrivelse av jordskifte ikke er til hinder for at hensynet bak påbudet om full erstatning er ivaretatt i jordskiftelovens materielle vilkår. Det må uansett poengteres at her vil et dypdykk ned i verddivurderingene ved erstatningsutmåling rundt jordskifte og ekspropriasjon være ønskelig for å fastslå dette konkret, noe som er holdt utenfor denne avhandlingen.

---

<sup>261</sup> HR-2019-1152-A avsnitt 74.

<sup>262</sup> Bærug, 2021, s. 279.



## 6 Oppsummering av avhandlingens analyse og vurdering

### 6.1 Oppsummering

Innledningsvis i oppgaven presenterte vi utgangspunktet om formuleringen «*jordskifte i sin grunnleggende natur kan beskrives som en slags ekspropriasjon mot naturalerstatning*» som bakgrunnen for avhandlingens problemstilling. Formålet med avhandlingen var å belyse forholdet mellom jordskifte og ekspropriasjon ved å undersøke i hvilken grad dette er en passende beskrivelse av jordskiftelovens virkemidler etter § 3-4 og § 3-8.

Der skillet mellom de to institusjonene tidligere har blitt oppfattet klart, illustrerte den historiske utviklingen og de to avgjørelsene en mulig sammenfallende grense mellom å kalle noe ekspropriasjon eller jordskifte. Utviklingen på jordskifteområdet illustrerte et mulig sammenfallende motiv for å kreve sak for de to institusjonene, og partskonstellasjonen i ekspropriasjon kan bestå av private parter på begge sider som eksproprietar og ekspropriat. Branntapp-saken illustrerte et urbant arealbytte med et sammenfallende motiv – å iverksette et tiltak – som ekspropriasjonsmotivet. I veiskjønn saken, LB-2020-182428, ble det illustrert at grensen mellom jordskifte og ekspropriasjon oppfattes mer uklar der tillatelse opprinnelig ble gitt av jordskifteretten på bakgrunn av private behov og uten hensyn til samfunnsinteresser. Det har tidligere blitt argumentert, og påpekt av informantene, at utgangspunktene for de to institusjonene var det som i stor grad skilte dem fra hverandre. Den historiske fremstillingen og sakene presentert, illustrerer at dette argumentet ikke alltid holder vann.

I lys av regler i norsk rett som gir rettsvirkninger for ekspropriasjon ble det slått fast at arealbytte kan innebære en tvungen avståelse. Argumentasjonen knyttet til å benytte formuleringen *kan* i denne sammenheng er for å illustrere at arealbytte ikke alltid passer beskrivelsen «en slags ekspropriasjon». Det ble slått fast at beskrivelsen ikke er passende for jordskiftelovens virkemiddel om bruksordning. Bruksordning representerer at jordskifte innebærer en omforming.

På bakgrunn av sammenligningen ble det vist at arealbytte kan beskrives som en form for ekspropriasjon mot naturalerstatning. Jordskiftelovens materielle vilkår likestiller de fleste materielle vilkår som følger av ekspropriasjon. Vi har trukket frem at samfunnsinteresser ikke står som begrunnelsen for å gjennomføre jordskifte, slik som ved ekspropriasjon. Ulikheten er fremtredende ved fordelingen av sakskostnader i forhold til sakskostnadsvernet ved

ekspropriasjon. Det er trukket frem at betydningen av dette i stor grad omhandler at det er en dårlig løsning. Av hensyn til forutsigbarhet og likebehandling har vi vist til at det kan være behov for oppmerksomhet til dette fra lovgiver. Erstatningen skiller seg fra hverandre ved at jordskifte gir erstatning i naturalia og ekspropriaten får pengeerstatning. Erstatningen som følge av arealbytte og ekspropriasjon er likevel sammenfallende gjennom at ekspropriaten ikke skal påføres et økonomisk tap, og at den berørte gjennom jskl. § 3-18 er sikret et vern mot tap.

## **6.2 Funn og refleksjon**

Avhandlingen viser at virkningen av jordskifte og ekspropriasjon kan være sammenfallende på enkelte punkter. Muligheten til å gjennomføre urbant jordskifte og ekspropriasjon til fordel for private kan ha en innvirkning på dette. Der arealbytte kan gjennomføres med tvang og det innebærer, som navnet tilsier bytte av eiendom og rettigheter, kommer en ikke utenom å se likheter med ekspropriasjon. I lys av reglene i norsk rett som definerer ekspropriasjon er en tvungen avståelse det som definerer begrepet. Arealbytte er ikke begrenset til å omhandle tvang, og hvorvidt det foreligger likheter til ekspropriasjon varierer derfor i forhold til hver enkelt sak. Vi har illustrert saker som oppstiller spørsmål ved grensen mellom de to institusjonene på bakgrunn av at vi ønsket å undersøke hvorvidt dette temaet er aktuelt og om det kan være spørsmål ved forholdet. Det er derfor viktig å presisere at dette ikke gjelder for arealbytte generelt, og at oppgaven presenterer en noe ensidig fremstilling her. En må ikke miste av synet at arealbytte som virkemiddel i stor grad kan skille seg fra ekspropriasjon. Informantene trakk frem forskjellen hvor jordskifte er en vinn-vinn-situasjon, og særlig ulik der det er ønskelig med arealbytte fra begge parter. Branntropp-saken, Driftsbygning-saken og saken som ble behandlet 9. mai av Høyesterett er eksempler på tilfeller hvor virkningen av jordskifte i stor grad kan være lik som ekspropriasjon.

Etter vår sammenligning fremstår det som at de fleste materielle vilkårene ved ekspropriasjon likestilles gjennom jordskiftelovens materielle vilkår. Ulikhetene fremgår av sakskostnadsreglene og ved at samfunnsinteresser begrunner adgangen til å gjennomføre ekspropriasjon. Det er vist til at jordskifte kan føre til en samfunnsnytte, men hvor dette fremkommer som en indirekte nytte og ikke et vilkår for adgangen til å kreve sak. I lys av jordskiftets formål anser vi at de fleste tilfeller vil kunne vise til en samfunnsmessig nytte. EMK P1-1 fastslår en begrunnelse i samfunnshensyn og denne er avgjørende for

forholdsmessighetsvurderingen. Der jordskifte omtales som en slags ekspropriasjon vil dette derfor oppstille vilkår om en sterkere begrunnelse i samfunnshensyn.

Avhandlingen viser videre at jordskiftelovens regler om fordeling av sakskostnader skiller seg fra reglene som følger av ekspropriasjon. Dette gir en virkning hvor to mulige prosess-spor kan velges med svært ulike rettsvirkninger. Dette er påpekt som en dårlig løsning, og hensyn nevnt taler for at dette bør få oppmerksomhet fra lovgiver. På bakgrunn av vurderingen om at arealbytte kan beskrives som en form for ekspropriasjon, skal vi være forsiktig med å uttrykke at sakskostnadsreglene ved ekspropriasjon også bør gjelde ved arealbytte. Det er likevel en tydelig ulikhet som det settes spørsmålstegn ved da Høyesterett beskrev jordskifte som en form for ekspropriasjon.

I jordskifte går en ikke inn med samme sakskostnadsrisiko som ved ekspropriasjon. I jordskifte fordeles sakskostnader etter nytte jf. jskl. § 7-6 og sakkyndig bistand må en bære selv jf. jskl. § 7-8. Ved ekspropriasjon går eksproprianten inn med risiko og ansvar for å måtte dekke ekspropriantens sakskostnader. De ulike reglene gir dermed virkningen av en ulik sakskostnadsrisiko og sakskostnadsansvar. Dette synes å være en tilfeldig konsekvens som lovgiver ikke har hatt et bevisst forhold til. Dette av den naturlige årsak at jordskifte er vurdert som jordskifte, og ekspropriasjon som ekspropriasjon. Dette kommer også til uttrykk ved hvilke hensyn som ligger bak de ulike reglene. Hensynene bak retten til å få dekket sakskostnadene ved ekspropriasjon er begrunnet i at ekspropriat blir tvunget inn i en prosess og skal kunne ivareta sine interesser som følge av dette. Sakskostnadsrisikoen og ansvaret skal derfor ligge på eksproprianten som påfører dette ovenfor ekspropriat. Dette vises også der forarbeidene har trukket frem Fleischer sin vurdering av at dette har en side til å sikre Grl. § 105 om full erstatning. I lys av dette settes det spørsmål ved hvordan jordskifteloven ivaretar disse hensynene i et tvungent arealbytte?

Det kan oppfattes at lovgivers intensjon likestiller det som går i bytte, herunder eiendom mot eiendom og bruksrett mot bruksrett. I tillegg er det tilrettelagt for at parter skal kunne være selvprosederende. Jordskifteretten skal være åpen for alle som har utjenlige eiendomsforhold og som ønsker å skape mer tjenlighet uten at dette medfører en sakskostnadsrisiko. Det kan dermed fremstå som at partenes utgift til sakkyndig bistand i jordskifte ikke er vurdert som en nødvendig utgift for å kunne ivareta sine interesser. Den samme vurderingen skimtes i uttalelsene i

proposisjonen der Statens Vegvesen og Avinor AS påpeker jordskiftedommerens kompetanse vedrørende utformingen av jordskifteløsningen.<sup>263</sup>

Når Høyesterett gjennom sin uttalelse åpner for at jordskifte kan være ekspropriasjon, følger det av dette og vår avhandling, at en også må være åpen for de rettsvirkningene som følger av begrepet ekspropriasjon. Blant annet hvorvidt jordskiftelovens regler om fordeling av sakskostnader jf. § 7-6 og § 7-8 bør utgjøre en del av grunneiers rett til full erstatning jf. Grl. § 105. Det ligger utenfor denne avhandlingen å ta stilling til om Høyesterett ved HR-2019-1152 mente å si noe om dette.

## 7 Avslutning

Avslutningsvis ønsker vi å komme med noen kommentarer rundt eget arbeid og veien videre.

Ved endt arbeid ser vi i ettertid at avhandlingen kunne med fordel vært avgrenset ytterligere. Vi anser det historiske perspektivet som en viktig innledning til temaet for å illustrere hvorfor det nå er aktuelt å se nærmere på forholdet mellom ekspropriasjon og jordskifte. Vi kunne med fordel avgrenset oss til å analysere et virkemiddel fra jordskiftelovens kapittel 3, for så å kunne gå mer i dybden og få en utfyllende sammenlikning. Samtidig ble det viktig for oss å fremstille to forskjellige virkemiddel, dette for å illustrere eventuelle forskjeller og for å vise at virkemidlene etter kapittel 3 kan være av ulik karakter. Arealbytte, jf. jskl. § 3-4, ble valgt på bakgrunn av at sakstypen tidligere har reist spørsmålet om forholdet mellom ekspropriasjon og jordskifte og bruksordning, jf. jskl. § 3-8, for å kunne illustrere et eventuelt skille, samt at sakstypen i seg selv er flittig brukt.

Ved etterpåklokskap skulle nok intervjuprosessen også kommet noe senere. Med litt is i magen kunne vi med fordel ventet til vi hadde opparbeidet oss litt mer kunnskap rundt temaet og i større grad fastslått oppbyggingen av avhandlingen. Dette ville nok ført til at intervjudelen ville hatt litt større plass i avhandlingen enn hva den har i dagens oppgave. Selv om vi nå sier at intervjuene kunne gitt oss mye mer, er det for oss viktig å understreke at intervjudelen på ingen måte var forgjeves. Informantene hjalp oss med en praktisk forståelse, synspunkt på hva de vektlegger i en

---

<sup>263</sup> Prop.101 L (2012-2013) s. 357.

vurdering og satt lys på ulike problemstillinger vi ikke hadde tenkt på tidligere. Dette hjalp oss stort videre i sammenlikningen og med forståelse for temaet som vi er svært takknemlige for.

Avslutningsvis har vi lyst til å kommentere videre forskning. Ved første diskusjon rundt temaet, vurderte vi ulike innfallsvinkler for hvordan vi skulle ta fatt på forholdet mellom jordskifte og ekspropriasjon. Vi ble oppmerksomme på at det her krevdes en generell tilnærming for videre å kunne foreta en mer avgrenset vinkling til enkelte sammenligningspunkt. Blant annet ville det vært interessant å se nærmere på sakstypen tiltaksjordskifte hvor ekspropriasjon er et ledd i jordskiftesaken, eller andre virkemidler i jordskifteloven som kan belyse temaet.

Et annet element som kan være interessant å se nærmere på er en eventuell endret rettstilstand etter Høyesterettsavgjørelsen som var oppe til behandling 9. mai.<sup>264</sup> Hvilke konsekvenser har avgjørelsen, er anvendelsesområdet til jordskiftelovens § 3-4 endret og påvirker avgjørelsen arbeidet/vurderingene til jordskifteretten fremover?

Det vil også være interessant, som nevnt i avhandlingens innledning, å se nærmere på reglene om erstatning, herunder foreta et dypdykk ned i prinsippene som legges til grunn og forholdet rundt erstatningsutmålingen mellom de to institusjonene. Blant annet gå dypere inn i rettspraksis og se på faktiske saker hvor utgangspunktet for verdsettingen er av lik karakter, og foreta en sammenligning av erstatningsutmålingene. Det er med andre ord mange ulike interessante innfallsvinkler på temaet og vi ser frem til at noen tar stafettpinnen videre.

---

<sup>264</sup> HR-2022-2438-U.

# Litteraturliste

## Vanlig litteratur

Andenæs, J. & Fliflet, A. (2004). *Statsforfatningen i Norge*, 9. utg. Oslo: Universitetsforlaget

Andenæs, J. & Fliflet, A. (2017). *Statsforfatningen i Norge*, 11. utg. Oslo: Universitetsforlaget

Bjerva, J. Ø., Holth, F., Reiten, M., Sky, P. K. & Aasen, I. (2016). *Jordskifteloven Kommentartutgave*. Oslo: Universitetsforlaget.

Boe, E. M. (2012). *Grunnleggende juridisk metode. En introduksjon til rett og rettstenkning*. 3. utg. Oslo: Universitetsforlaget.

Bærug, S. (2021). Verdsetting: jordskifteloven § 3-15 1. ledd vs. Verdsetting ved ekspropriasjon. I: Elvestad, H. E., Sky, P. K. & Taubøll, S. (red.) *Eiendom og juss vol. 1*, s. 279-297. Oslo: Universitetsforlag.

Eckhoff, T. (1993). *Rettskildelære*. 3. utg. Oslo: TANO

Falkanger, T. & Falkanger, A. T. (2016). *Tingsrett*. 8. utg. Oslo: Universitetsforlaget.

Fleischer, C.A. (1978). *Norsk Ekspropriasjonsrett*. Oslo: Universitetsforlaget.

Fleischer, C.A. (1980). *Skjønnsprosessen*. Oslo-Bergen-Tromsø: Universitetsforlaget.

Fleischer, C.A. (1986). Grunnlovens § 105. I: *Jussens venner* Vol. 21 (1) s. 1-23.

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

Holth, F. (2017). Jordskifteloven § 3-17 – Offentlige planer og tillatelser som rettslig ramme for jordskifteretten i rettsendrende saker I: *Kart og Plan vol. 77* s. 278-285.

Johannessen, A., Tufte, P. A. & Christoffersen, L. (2016). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. Oslo: Abstrakt forlag

Jorem, H. (2021). Eiendomsvernet i EMK. I: *Jussens venner* Vol. 56. s. 79-112.

Keiserud, E. & Bjella, K. (2015). *Oreigningsloven Kommentartutgave*. 3. utg. Oslo: Universitetsforlaget.

- Knudsen, Ø. (1997). *Innføring i ekspropriasjons- og skjønnsrett*. Oslo: Kommuneforlaget.
- Larsen, I. W. & Holth, F. (2021). Domstolenes adgang til å beslutte ekspropriasjon etter veglova § 53. I: Elvestad, H.E., Sky, P.K. og Taubøll, S. (red.). *Eiendom og juss vol. 1*. s. 300-328. Oslo: Universitetsforlaget.
- Lie, N.E. (2019). Ekspropriasjonsprosessen. I: Stavang, E. *Ekspropriasjon*, 3.utg. s. 49-118. Oslo: Cappelen Damm Akademisk.
- Opsahl, T. (1968). Grunnlovens regel om «full erstatning». I: Robberstad, K. (red.), Husaas, H., Opsahl, T. & Vislie, I. *Ekspropriasjonsvederlaget*, s. 32-50. Oslo: Universitetsforlaget.
- Robberstad, K. (1968). Ålment um oreigningsvederlaget. I: Robberstad, K. (red.), Husaas, H., Opsahl, T. & Vislie, I. *Ekspropriasjonsvederlaget*, s. 15-29. Oslo: Universitetsforlaget.
- Sandene, E. & Keiserud, E. (1989). *Oreigningsloven*, 2. utg. Oslo: TANO.
- Sevatdal, H., Sky, P.K. & Berge, E. (red.). (2017). *Eigedomshistorie - Hovudliner i norsk eigedomshistorie frå 1600-talet fram mot nåtida*. Oslo: Universitetsforlaget
- Skoghøy, J.E.A. (1995). Rådighetsinnskrenkninger og erstatning. I: *Lov og Rett vol. 34, utg. 4*. s. 213-214.
- Sky, P.K. (2009). Jordskiftets ulike effekter. I: Ravna, Ø. (red). *Perspektiver på jordskifte*. s. 369-396. Oslo: Gyldendal.
- Sky, P. K. & Bjerva, J. Ø. (2018). *Innføring i jordskifterett*. Ås: Universitetsforlaget.
- Steinsholt, H. (2017). Oreigning. I: Sevatdal, H., Sky, P.K. og Berge, E. (red). *Eigedomshistorie – Hovudliner i norsk eigedomshistorie frå 1600-talet fram mot nåtida*. s. 374-382. Ås: Universitetsforlaget.
- Stenseth, G. (2007). De nye reglene om «urbant jordskifte». En presentasjon og vurdering. I: *Tidsskrift for eiendomsrett*, Vol 3 (3) s. 293-319.
- Stenseth, G. (2014). Noen komparative og historiske ekspropriasjonsrettslige betraktninger. I: *Kart og plan*, nr. 2 s. 112-120.

Stenseth, G. (2023). Konstitusjonelle grenser for jordskifte. I: *Fakultetsbyggjar, vestlending og verdsborgar – Festskrift til Ernst Nordtveit 70 år*. s. 279-297.

Stordrange, B. Og Lyngholt, O.C. (2019). *Ekspropriasjonerstatningsloven Lovkommentar*, 4. utg. Oslo: Universitetsforlaget.

Taraldrud, K. E. (2021). Eiendomsrett. I: Elvestad, H.E., Sky, P.K. og Taubøll, S. (red.). *Eiendom og juss vol. 1*. s. 21-54. Oslo: Universitetsforlaget.

## Nettsider

Kommunal- og regionaldepartementet. (2006). *Veileder utbyggingsavtaler*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/veileder-om-utbyggingsavtaler-2/id471840/> (lest 16.04.2023).

Landbruksdepartementet. (1995). *Jordskifteverkets framtidige arbeidsoppgaver*. Tilgjengelig fra: <https://www.nb.no/items/1f5553541e6ff9d3c2ccb5a444ea9031?page=0> (lest 06.04.2023).

Landbruksdepartementet. (2003). *Forslag til jordskiftevirkemidler i byer, tettsteder og hytteområder - "urbant jordskifte"*. Oslo: Landbruksdepartementet.

Miljøverndepartementet. (2001). *Virkemidler for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/t-1355-virkemidler-for-bedre-arealutnytt/id105599/> (lest 06.04.23).

Norges vassdrag- og energidirektorat. (2023). *Konsesjonssaker*. Tilgjengelig fra: <https://www.nve.no/konsesjon/konsesjonssaker/> (lest 11.05.2023)

Statistisk sentralbyrå. (2022). *Utvikling i barnehagesektoren etter barnehageforliket*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/utdanning/barnehager/artikler/utvikling-i-barnehagesektoren-etter-barnehageforliket> (lest 30.03.2023).

Utdanningsdirektoratet. (2021). *Fakta om barnehager 2021*. Tilgjengelig fra: <https://www.udir.no/tall-og-forskning/statistikk/statistikk-barnehage/analyser/fakta-om-barnehager/tall-om-barnehagen/> (lest 30.03.2023).



## Lover

Ekspropriasjonserstatningslova. (1984). *Lov om vederlag ved oreigning av fast eiendom av 6. april 1984 nr. 17*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/lov/1984-04-06-17> (lest 25.01.2023).

Grunnloven. (1814). *Kongeriket Norges Grunnlov av 17. mai 1814*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/lov/1814-05-17> (lest 10.01.2023).

Jordlova. (1995). *Lov om jord av 12. mai 1995 nr. 23*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/lov/1995-05-12-23> (lest 08.04.2023)

Jordskiftelova. (2013). *Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eiendom m.m. av 21. juni 2013 nr. 100*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/lov/2013-06-21-100> (lest 05.02.2023).

Lakse- og innlandsfiskloven. (1992). *Lov om laksefisk og innlandsfisk mv. av 15. mai 1992 nr. 47*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/lov/1992-05-15-47> (lest 01.05.2023).

Menneskerettsloven. (1999). *Lov om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett av 21. Mai nr. 30*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/lov/1999-05-21-30> (lest 17.04.2023).

Mineralloven. (2009). *Lov om erverv og utvinning av mineralressurser av 19. juni 2009 nr. 101*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/lov/2009-06-19-101> (lest 18.04.2023).

Oreigningslova. (1959). *Lov om oreigning av fast eiendom av 23. oktober 1959 nr. 3*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/lov/1959-10-23-3> (lest 20.01.2023).

Plan- og bygningsloven. (2008). *Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008 nr. 71*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/lov/2008-06-27-71> (lest 06.04.2023).

Servituttlova. (1968). *Lov um særlege råderettar over framand eiendom av 29.november 1968*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/lov/1968-11-29> (lest 20.02.2023)

Skjønnsprosessloven. (1917). *Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker av 1. juni 1917 nr. 1*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/lov/1917-06-01-1> (lest 23.01.2023).

Tvisteloven. (2005). *Lov om mekling og rettergang i sivile tvister av 17. juni 2005 nr. 90*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/lov/2005-06-17-90> (lest 23.04.2023).

Veglova. (1963). *Lov om vegar av 21. juni 1963 nr. 23*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/lov/1963-06-21-23> (lest 11.01.2023).

### **Opphevede lover**

Jordskifteloven. (1950). *Lov om jordskifte a.a. av 22. desember 1950 nr. 2*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/lov/1950-12-22-2> (lest 26.04.2023).

Jordskifteloven. (1979). *Lov om jordskifte o.a. av 21. desember 1979 nr. 77*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/lov/1979-12-21-77> (lest 05.04.2023).

Lov om ekspropriasjon og byggeforbud. (1946). *Lov om ekspropriasjon og byggeforbud vedkommende grunnarealer m.v. av 19. juli 1946 nr. 17*.

Utskiftningsloven. (1882). *Jordskifteloven av 13. mars 1882 nr. 2*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/lov/1882-03-13-2> (lest 26.04.2023)

### **Forskrifter**

FOR-1960-06-02-2. (1960). *Forskrift i medhold av oreigningslovens § 3 om rett til å foreta eiendomsinngrep av 2. juni 1960 nr. 2*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/forskrift/1960-06-02-2> (lest 20.01.2023).

FOR-2006-05-12-529. (2006) *Ikrafttredelse av lov 12. mai 2006 nr. 15 om endringer i jordskifteloven mv.* Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/LTI/forskrift/2006-05-12-529> (lest 27.03.2023)

FOR-2012-06-07-518. (2012). *Stortingets forretningsorden*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/forskrift/2012-06-07-518> (lest 20.04.2023).

### **Forarbeider, utredninger mv.**

Dok.nr.19 (2011-2012). Rapport fra Grunnlovsspråkutvalget om utarbeidelse av språklig oppdaterte tekstversjoner av Grunnloven på bokmål og nynorsk.

NUT 1954:1. *Utkast til lov om ekspropriasjon av fast eiendom m.v. Innstilling fra utvalget til å utrede spørsmålet for forenkling og rasjonalisering av ekspropriasjonslovgivningen*. Oslo: Justisdepartementet, JD Ekspropriasjonslovutvalget.

NUT 1954:2 *Vedlegg til Ekspropriasjonslovutvalgets innstilling av 27. september 1954*. Oslo: Justisdepartementet, JD Ekspropriasjonslovutvalget.

NUT 1969:2 Innstilling om Skjønnsordningen og om erstatningsutmåling ved ekspropriasjon. Oslo: Justis- og politidepartementet.

NOU 1981:5. Fast eiendom. Prisregulering og ekspropriasjonserstatning.

NOU 2020:13. *Private aktører i velferdsstaten. Velferdstjenesteutvalgets delutredning I og II om offentlig finansierte velferdstjenester*. Oslo: Nærings- og fiskeridepartementet.

Ot.prp. nr. 8 (2005-2006). *Om lov om endringer i jordskifteloven m.v.* Oslo: Landbruks- og matdepartementet.

Ot.prp. nr. 18 (1971-1972) *Om lov om endring i lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn, ekspropriasjonsaker og odelsløsning m.m.* Oslo: Justis- og politidepartementet.

Ot.prp. nr. 31. (1950) *Om lov om jordskifte o.a.* Oslo: Landbruksdepartementet.

Ot.prp.nr. 43 (1957). *Om lov om ekspropriasjon av fast eiendom*. Oslo: Justis- og politidepartementet.

Ot.prp. nr. 50 (1982-1983) *Om lov om erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom*. Oslo: Justis- og politidepartementet.

Ot.prp.nr. 56 (1978-1979). *Om lov om jordskifte o.a.* Oslo: Landbruksdepartementet.

Ot.prp. nr. 62 (1981-1982) *Om endringer i lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker m.m. (overskjønn og saksomkostninger)*. Oslo: Finans- og tolldepartementet.

Ot.prp. nr. 78 (2004-2005) *Om lov om endringer i jordskifteloven m.v.* Oslo: Landbruks- og matdepartementet.

Prop. 101 L (2012-2013). *Lov om fastsetjing og endring av egedoms- og rettshøve på fast egedom m.m. (jordskiftelova)*. Oslo: Landbruks- og matdepartementet.

## **Rettsavgjørelser**

### **Den Europeiske Menneskerettsdomstolen (EMD)**

Dom 23. september 1982 *Sporrong og Lönnroth mot Sverige* (saksnumre 7151/75 og 7152/75)

Dom 12. juni 2012 *Lindheim mfl. Mot Norge* (saksnummer 13221/08)

Dom 21. februar 1986 *James mfl. Mot Storbritannia* (saksnummer 8793/79)

Dom 19. juni 2006 *Hutten-Czapska mot Polen* (saksnummer 35014/97)

Dom 29. april 1999 *Chassagnou mfl. mot Frankrike* (saksnumre 25088/94, 28331/95 og 28443/95)

Dom 27. November 2007 *Urbárska Obec Trencianske Biskupice mot Slovakia* (saksnummer 74258/01)

Dom 13. desember 2016 *Béláné Nagy mot Ungarn* (saksnummer 53080/13)

### **Høyesterett**

Rt. 1914 s. 177 (Konsesjonslovdommen)

Rt. 1970 s. 67 (Strandlov-dommen)

Rt. 1976 s. 1 (Kløfta-dommen)

Rt. 1989 s. 1339 (459-89)

Rt. 1992 s. 1686

Rt. 1993 s. 321 (Hydalen)

Rt. 1998 s. 29

Rt. 1998 s. 416 / HR-1998-20-B

Rt. 2000 s. 1119 / HR-2000-88 (Skrautvål-kjennelsen) (LE 1999-606)

Rt. 2004 s. 1092 / HR-2004-1128-A

Rt. 2005 s. 469 / HR-2005-628-A

Rt. 2009 s. 1142 / HR-2009-1825-A (Hakloa Vestre)

Rt. 2011 s. 780 / HR-2011-1071-A

HR-2019-1152-A

HR-2019-2102-A

HR-2020-1910-A (LF-2019-43264)

*Høyesteretts ankeutvalg*

HR-2022-2438-U (LE-2022-72193) (21-087973RFA-JOOV/JLST)

HR-2023-614-U (LB-2021-176614)

### **Lagmannsrettsavgjørelser**

LE-2022-72193

LB-2020-124808 (Branntropp-saken)

LB-2020-182428 (JGOL-2020-43997)

LG-2014-126101

JOEI-2012-11

### **Jordskifterettsavgjørelser**

JGOL-2020-43997

JSTE-2008-13

JTYN-2020-15565

JLST-2016-170686-1



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

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway