



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2024 30 stp
Fakultet for landskap og samfunn

Erstatningsfastsettelse og påregnelighetsvurdering ved ekspropriasjon: en studie av Høyesterettspraksis

Compensation assessment and foreseeability
evaluation in expropriation: a study of Supreme
Court practice

Zakaria Fario
Master i Eiendom

Forord

Denne masteroppgaven ble skrevet våren 2024 ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU), på fakultet for landskap og samfunn. Oppgaven markerer avslutningen på en femårig Master innen Eiendom, og utgjør 30 studiepoeng.

Oppgaven tar for seg praksisen ved verdsetting av eiendom i forbindelse med ekspropriasjon. Gjennom tidligere prosjekter i løpet av studietiden kom jeg borti kompleksiteten knyttet til erstatning for grunnavståelse ved ekspropriasjon, og fant ut at dette var et svært aktuelt tema å fordype seg i. Oppgaveskrivingen har både vært utfordrende og givende. Gjennom arbeidet med oppgaven har jeg utviklet bedre evner til å håndtere komplekse problemstillinger og håndtere utfordringer som oppstod underveis.

Jeg vil rette en stor takk til veilederen min, Tallag Andersen, for god oppfølging og verdifulle tilbakemeldinger underveis i arbeidet med oppgaven. Videre vil jeg takke universitetet for tilgang til ressurser og støtte i løpet av studietiden, og alle mine medstudenter for å ha gjort studietiden til en minnerik og givende opplevelse.

Sammendrag

Samfunnet er i stadig utvikling og det oppstår nye behov for utbygging av infrastruktur, offentlige anlegg, næringsliv og industri, byutvikling og natur- og miljøvern. I den forbindelse kan norske grunneiere bli pålagt å måtte gi fra seg hele eller deler av eiendommen sin ved ekspropriasjon til offentlige eller samfunnsnyttige formål. Denne masteroppgaven tar for seg erstatningsfastsettelse og påregnelighetsvurdering ved ekspropriasjon. Erstatningen må ta utgangspunkt i eiendommens påregnelige utnyttelse, jf. vederlagsloven § 5 andre ledd første punktum og § 6 første ledd første punktum. Det vil si den bruk eller utnyttelse som vil være naturlig ut fra forholdene på stedet og andre relevante faktorer.

Ved arealavståelse i forbindelse med ekspropriasjon skal grunneieren kompenseres for det økonomiske tapet vedkommende utsettes for. Erstatningen skal utmåles basert på salgsværdien etter § 5, eller bruksværdien etter § 6, jf. vederlagsloven § 4 første ledd. Oppgaven utforsker hvordan Høyesterett tolker og anvender vederlagsloven §§ 5 og 6 ved å analysere erstatningssaker knyttet til ekspropriasjon gjennom en kvalitativ dokumentstudie. Formålet er å identifisere sentrale momenter og vurdere i hvilken grad de ulike momentene vektlegges i Høyesteretts vurdering. Videre undersøkes forholdet mellom hva som anses som påregnelig utnyttelse, og den bindende reguleringsplanen det eksproprieres etter. Utgangspunktet er at den påregnelige utnyttelsen ikke kan motstride arealformålet som fremgår av gjeldende reguleringsplan. Det finnes likevel unntak fra denne hovedregelen, som er etablert gjennom Høyesterettspraksis. Anvendelse av unntaksregler er til en viss grad kontekstbasert, og må ses i sammenheng med de ulike faktorene som gjør seg gjeldende fra sak til sak.

Høyesterettsavgjørelsene i oppgaven er komplekse, og involverer mange forskjellige faktorer. Derfor foretas det en dypere analyse av dommene, slik at hver enkelt sak kan ses i lys av sin spesifikke kontekst. Påregnelighetsvurderingen må ses i lys av eiendommens beliggenhet og topografiske forhold, forholdet til bindende reguleringsplan, arealets størrelse, funksjon og sammenheng med andre områder, tidligere reguleringsplaner og allmennhetens interesse. Ved å analysere dommene kan det identifiseres gjentakende momenter og sentrale sammenhenger som er avgjørende for utfallet av sakene.

Hovedregelen er at påregnelighetsvurderingen og erstatningsfastsettelsen skal gjøres med utgangspunkt i den bindende reguleringsplanen det eksproprieres etter. Høyesterettspraksis har dog etablert en unntaksregel hvor det ved ekspropriasjon til offentlig vei eller anlegg skal ses bort fra reguleringsplanen det eksproprieres etter slik at alternativ påregnelig utnyttelse kan legges til grunn. I tillegg skal grunn som innenfor et utbyggingsområde eksproprieres til formål som utgjør en

nødvendig del av den helhetlige utbyggingen og er ment for å tilfredsstille beboerne sine behov, erstattes etter en utjevnet strøkspris. Eksempler på slike arealer er friområder, vei eller annen infrastruktur som en lekeplass som anses som en del av et større utbyggingsområde. Ved erstatning etter bruksverdi, er det påregnelig at den allerede igangsatte bruken kan fortsette uhindret av en senere vedtatt reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 12-4 første ledd. Bruksendringer kan anses som påregnelige dersom de ikke er i strid med den bindende reguleringsplanen, og det kan påvises at en slik bruksendring er sannsynlig for den spesifikke eieren.

Abstract

Society is constantly evolving, leading to new needs for infrastructure development, public facilities, business and industry, urban development, and nature and environmental protection. In this context, Norwegian landowners may be required to relinquish all or parts of their property through expropriation for public or socially beneficial purposes. This master's thesis examines the determination of compensation and foreseeability assessment in expropriation cases. Compensation must be based on the foreseeable utilization of the property, pursuant to § 5 second paragraph and § 6 first paragraph of the compensation act. This refers to the use or exploitation that would be natural given the conditions at the site and other relevant factors.

In connection with land acquisition through expropriation, the landowner shall be compensated for the economic loss suffered. Compensation shall be determined based on the market value according to § 5, or the utility value according to § 6, cf. § 4, paragraph 1, of the compensation act. The thesis explores how the Supreme Court interprets and applies § 5 and 6 of the compensation act by analyzing compensation cases related to expropriation through a qualitative document study. The purpose is to identify key factors and assess to what extent they are emphasized in the Supreme Court's evaluation. Furthermore, the relationship between what is considered foreseeable utilization cannot contradict the land use specified in the current zoning plan. However, there are exceptions to this main rule, which have been established through Supreme Court practice. The application of exception rules is to some extent context-dependent and must be viewed in conjunction with the various factors applicable to each case.

The decisions made by the Supreme Court are complex and involve many different factors. Therefore, a deeper analysis of the judgement is conducted, allowing each case to be seen in the light of its specific context. The foreseeability assessment must be viewed in light of the property's location and topographic conditions, its relation to the binding zoning plan, the size of the area, its function and connection to other areas, previous zoning plans, and the public interest. By analyzing the judgements, recurring elements and key connections that are crucial to the outcome of the cases can be identified.

The main rule is that the foreseeability assessment and determination of compensation should be based on the binding zoning plan under which the expropriation is carried out. However, Supreme Court practice has established an exception where, in cases of expropriation for public roads or facilities, the zoning plan under which the expropriation is carried out should be disregarded so that alternative foreseeable uses can be considered. Additionally, land within a development area expropriated for purposes that constitute a necessary part of the comprehensive development and

are intended to meet the needs of residents should be compensated based on a standardized district price. Examples of such areal include open spaces, roads, or other infrastructure like a playground considered as part of a larger development area. When compensating based on the value of use, it is foreseeable that the existing use already underway can continue unimpeded by a subsequently adopted zoning plan, as per the Planning and Building Act § 12-4, first paragraph. Change in use can be considered foreseeable if they do not conflict with the binding zoning plan, and it can be demonstrated that such a change is probable for the specific owner.

Innholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Kapittel 1 – Innledning..... | 9 |
| 1.1 Innledning..... | 9 |
| 1.2 Overordnede forskningsspørsmål og problemstilling..... | 9 |
| 1.3 Begrepsavklaring..... | 10 |
| 1.4 Videre oppbygning..... | 11 |
| Kapittel 2 – Fremgangsmåte og metode..... | 11 |
| 2.1 Fremgangsmåte..... | 11 |
| 2.2 Samfunnsvitenskapelig metode..... | 13 |
| 2.3 Juridisk metode..... | 14 |
| 2.4 Dokumentanalyse..... | 15 |
| 2.5 Reliabilitet..... | 15 |
| 2.6 Validitet..... | 17 |
| 2.6.1 Intern validitet..... | 17 |
| 2.6.2 Ekstern validitet..... | 18 |
| 2.7 Etske avveininger..... | 18 |
| Kapittel 3 – Teorigjennomgang..... | 19 |
| 3.1 Intro til teoridelen..... | 19 |
| 3.2 Prinsipper ved erstatning etter salgs- og bruksverdi..... | 19 |
| 3.3 § 5 Vederlag etter salgsverdien..... | 20 |
| 3.4 § 6 Vederlag etter bruksverdien..... | 21 |
| 3.5 Objektiv eller subjektiv bruksverdi?..... | 22 |
| 3.6 Reguleringsplanens betydning for påregnelig utnyttelse..... | 24 |
| 3.7 Litteraturgjennomgang..... | 26 |
| 3.7.1 Masteroppgave: « <i>Påregnelighetsvurderingen ved ekspropriasjon til offentlige anlegg</i> » - Strømhylden, Linn Iren Tova (2016)..... | 26 |
| 3.7.2 Masteroppgave: « <i>Virkninger av Totenvika-dommen (HR-2017-2338-A) på ekspropriasjonserstatning</i> » - Andreas Johan Hildrestrand Lund (2020)..... | 28 |
| Kapittel 4 – Høyesterettspraksis..... | 29 |
| 4.1 Analyse av Høyesterettspraksis vedrørende vederlagsloven §§ 5 og 6..... | 29 |
| 4.2 Ekspropriasjon til ulike formål..... | 29 |
| 4.2.1 Ekspropriasjon til offentlige formål..... | 30 |
| 4.2.2 Ekspropriasjon etter strøksprisprinsippet..... | 30 |
| 4.2.3 Ekspropriasjon til friområde/verneområde..... | 30 |
| 4.3 Høyesterettspraksis vedrørende vederlagsloven §§ 5 og 6..... | 31 |
| 4.4 Høyesterettspraksis etter vederlagsloven § 5..... | 31 |

| | |
|--|----|
| 4.4.1 Rt. 1993 s. 409 (Malvik) | 31 |
| 4.4.2 Rt. 1996 s. 521 (Lena) | 32 |
| 4.4.3 Rt. 2006 s. 473 (Stange)..... | 33 |
| 4.4.4 Rt. 2009 s. 740 (Seimsmyrane)..... | 34 |
| 4.4.5 Rt. 1997 s. 1914 (Vangberg) | 34 |
| 4.4.6 Rt. 1998 s. 1824 (Kongsberg)..... | 35 |
| 4.4.7 Rt. 2011 s. 930..... | 36 |
| 4.4.8 HR-2017-333-A | 36 |
| 4.4.9 Rt. 1977 s. 24 (Østensjø) | 38 |
| 4.4.10 Rt. 1983 s. 700 (Gommerud) | 39 |
| 4.4.11 Rt. 1984 s. 1331 (Hundvåg) | 40 |
| 4.4.12 Rt. 1993 s. 409 (Malvik)..... | 41 |
| 4.4.13 Rt. 1993 s. 496 (Bamble I)..... | 41 |
| 4.4.14 Rt. 1997 s. 1471 (Snig) | 42 |
| 4.4.15 Rt. 2001 s. 656 (Porsgrunn) | 42 |
| 4.4.16 Rt. 2005 s. 1255 | 43 |
| 4.4.17 Rt. 2006 s. 847 (Lundsneset) | 44 |
| 4.4.18 Rt. 1998 s. 1140 (Nedre Foss)..... | 44 |
| 4.4.19 Rt. 1992 s. 55 (Oppdal)..... | 45 |
| 4.4.20 Rt. 1983 s. 143 (Selvaag I)..... | 46 |
| 4.4.21 Rt. 1999 s. 213 (Sømsveien) | 46 |
| 4.4.22 Rt. 1993 s. 166 (Randesund)..... | 48 |
| 4.4.23 Rt. 2014 s. 385 | 48 |
| 4.5 Høyesterettspraksis etter vederlagsloven § 6..... | 49 |
| 4.5.1 Rt. 1986 s. 1354 (Svenkerud)..... | 49 |
| 4.5.2 HR-2017-2338-A (Totenvika) | 50 |
| 4.5.3 Rt. 1978 s. 190 (Tesseem) | 52 |
| 4.5.4 Rt. 2008 s. 195 | 53 |
| 4.5.5 Rt. 2002 s. 553 | 54 |
| 4.5.6 Rt. 1987 s. 554 | 55 |
| 4.5.7 Rt. 1992 s. 1488 | 56 |
| Kapittel 5..... | 57 |
| 5.1 Drøfting og analyse av de tre ekspropriasjonsformålene | 57 |
| 5.2 Drøfting – ekspropriasjon til offentlige anlegg og veier | 57 |
| 5.2.1 Vektlegging av momentene i påregnelighetsvurderingen ved ekspropriasjon til offentlige anlegg og veier | 59 |

| | |
|---|----|
| 5.4 Drøfting – strøksprisprinsippet..... | 60 |
| 5.4 Drøfting – friområde..... | 64 |
| 5.5 Drøfting og oppsummering – påregnelighetsvurderingen ved utmåling av vederlag etter salgsverdi..... | 65 |
| 5.6 Drøfting og oppsummering – påregnelighetsvurderingen ved utmåling av vederlag etter bruksverdi..... | 68 |
| Kapittel 6..... | 70 |
| 6.1 Drøfting opp mot hovedproblemstilling A | 70 |
| 6.1.1 Tolkning og anvendelse av vederlagsloven § 5 | 70 |
| 6.1.2 Unntak fra hovedregelen..... | 71 |
| 6.1.3 Bruk av differanseprinsippet | 71 |
| 6.1.4 Tolkning og anvendelse av vederlagsloven § 6 | 72 |
| 6.2 Drøfting opp mot hovedproblemstilling B..... | 73 |
| 6.2.1 Gjeldende reguleringsplan vs. alternativ påregnelig utnyttelse | 73 |
| 6.3 Konklusjon og avsluttende refleksjoner | 74 |
| 6.4 Forslag til videre forskning | 75 |
| Referanseliste | 77 |
| Litteratur..... | 77 |
| Lover | 77 |
| Lovforarbeider..... | 78 |
| Høyesterettspraksis..... | 78 |

Kapittel 1 – Innledning

1.1 Innledning

Hvert år må norske grunneiere avstå hele eller deler av eiendommen sin til arealformål som skal dekke samfunnsmessige behov. Disse behovene omfatter alt fra bebyggelse og anlegg, teknisk infrastruktur, fri- og naturområder, forsvarsanlegg, LNF-områder og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner, jf. plan- og bygningsloven § 12-5 annet ledd. Samfunnet er i stadig forandring og utvikling. Følgelig vil det oppstå behov for utvidelse eller utbygging av nye fasiliteter for å møte de økende kravene og behovene til befolkningen, sikre tilgang til essensielle tjenester og tilrettelegge for fremtidig vekst og utvikling. Det kan for eksempel bli nødvendig å ekspropriere eiendommer for å bygge en ny motorvei som skal imøtekomme den økende befolkningsveksten i en kommune, eller avsette et område til parkformål i en by hvor det ellers er lite tilgjengelig grønnstruktur for allmennheten. Til gjengjeld for grunnnavståelsen er myndighetene pliktige til å kompensere grunneieren med «fullt vederlag» i henhold til Grunnloven § 105. Erstatningsutmålingen skal ta utgangspunkt i eiendommens påregnelige salgs- eller bruksverdi, jf. vederlagsloven § 4. Denne masteroppgaven søker å utforske hva som anses som påregnelig utnyttelse i ulike saker som har blitt behandlet av Høyesterett, hvordan erstatningsutmålingen foretas og hvilke momenter som har blitt tillagt vekt i påregnelighetsvurderingen.

1.2 Overordnede forskningsspørsmål og problemstilling

Formålet med denne masteroppgaven er å utforske og analysere praksisen knyttet til fastsettelse av erstatning ved ekspropriasjon, med særlig fokus på begrepet «*påregnelig bruk*». Kjernen ved erstatningsutmåling er simpel: «*Krev omsyn til samfunnet at nokon må gje frå seg sin faste eller rørlege eigedom til offentleg bruk, skal ho eller han få fullt vederlag av statskassa*», jf. Grunnloven § 105. Ekspropriasjonerstatningsloven tar for seg bestemmelser om erstatning basert på salgsverdi eller bruksverdi, samt hvilke momenter som skal vektlegges med utgangspunkt i hver av erstatningsmetodene. I tillegg må eiendommenes påregnelige utnytting som hovedregel ses i sammenheng med den bindende reguleringsplanen. I praksis er ikke erstatningsutmålingen og påregnelighetsvurderingen ved ekspropriasjon like enkel, og det har vært en rekke saker der Høyesterett har måttet trekke opp rettslige rammer og vilkår, samt anvende unntaksregler. Formålet med denne oppgaven å gi en oversikt over gjeldende rett og Høyesterettspraksis vedrørende påregnelighetsvurderingen og erstatningsfastsettelsen for salgs- og bruksverdi.

Med utgangspunkt i formålet med oppgaven, er det utarbeidet følgende overordnede forskningsspørsmål:

- *Hovedproblemstilling A: Hva fremgår av høyesterettspraksis i tilknytning til vederlagsloven §§ 5 og 6?*
 - *Underproblemstilling: Hvilke momenter legger Høyesterettspraksis vekt på i påregnelighetsvurderingen ved ekspropriasjon i forbindelse med vederlagsloven §§ 5 og 6*
- *Hovedproblemstilling B: I hvilke tilfeller man kan se bort fra den gjeldende reguleringsplanen det eksproprieres etter*

1.3 Begrepsavklaring

I denne delen av oppgaven vil jeg definere sentrale begreper som brukes videre i teksten.

- Ekspropriasjon defineres som «*tvangsavståing av eigedsrett til eller annan rett i eller over særskilte faste eiendomar*», jf. ekspropriasjonerstatningslova § 2 bokstav a
- Ekspropriasjonstiltaket er det formålet ekspropriasjonen gjennomføres for å realisere, jf. § 2 bokstav b. Eksempler på slike formål er offentlige veier og anlegg, næringsvirksomhet eller friområder
- Eksproprianten er den som med hjemmel i lov eller etter tillatelse med hjemmel i lov krever ekspropriasjon, jf. § 2 bokstav e. Eksproprianten er gjerne statlige organer, kommuner, fylkeskommuner eller andre offentlige organer
- Ekspropriaten er vedkommende som blir utsatt for ekspropriasjonstiltaket, og må avstå hele eller deler av sin eiendom, jf. § 2 bokstav d
- Påregnelig bruk går ut på hvilken alternativ arealbruk eiendommen ville hatt dersom det ses bort fra ekspropriasjonstiltaket. Det er dette som i hovedsak utgjør utgangspunktet for erstatningsfastsettelsen i forbindelse med ekspropriasjonen, jf. § 5 annet ledd første punktum og § 6 første ledd første punktum. Påregnelig utnyttelse må også ses i sammenheng med gjeldende areal- eller reguleringsplan for området i henhold til §§ 5 og 6, selv om disse planene ikke alltid er avgjørende for påregnelighetsvurderingen
- En reguleringsplan er et juridisk bindende dokument som fastsetter hvordan et område kan brukes og hva som kan bygges der, jf. plan- og bygningsloven § 12-1 første ledd

1.4 Videre oppbygning

Kapittel 2 – Fremgangsmåte og metode: Oppgavens oppbygning starter med fremgangsmåte og metode. Denne delen tar for seg hvordan forskningsprosessen er gjennomført, hvilke forskningsmetoder som er anvendt og hvilke typer data som samles inn. I tillegg drøftes oppgavens reliabilitet og validitet, samt etiske avveininger.

Kapittel 3 – Teorigjennomgang: Denne delen av oppgaven fokuserer på det teoretiske aspektet ved ekspropriasjonerstatning. Det gjøres rede for Grunnloven § 105, bestemmelsene i vederlagsloven §§ 5 og 6, lovens forarbeider og sentrale prinsipper som er utarbeidet gjennom Høyesterettspraksis. I tillegg drøftes problemstillingen om objektiv eller subjektiv bruksverdi, samt reguleringsplanens betydning ved påregnelighetsvurderingen og erstatningsutmålingen. Videre gjennomføres det en kort litteraturgjennomgang av to tidligere masteroppgaver som har forsket på tilsvarende temaer.

Kapittel 4 og 5 – Høyesterettspraksis: Forskningen tar sikte på å gå gjennom og analysere utvalget av Høyesterettssaker knyttet til vederlagsloven §§ 5 og 6. Det gjennomføres en grundig gjennomgang av sakene, og foretas en analyse av de ulike momentene Høyesterett har lagt vekt på i forbindelse med påregnelighetsvurderingen og erstatningsutmålingen. Dette inkluderer hvordan domstolene har tolket og anvendt lovteksten i praksis, faktorer som blant annet planen det eksproprieres etter, eiendommens beliggenhet og omgivelser samt anvendt unntak fra hovedregelen om den gjeldende reguleringsplanens bindende virkning.

Kapittel 6 – Konklusjon og avsluttende refleksjoner: Avslutningsvis foretas det en oppsummering og avsluttende refleksjon rundt oppgaven. Oppgavens funn og konklusjoner drøftes opp mot hovedproblemstillingene. Det oppsummeres hvordan Høyesterett tolket og anvendte vederlagsloven §§ 5 og 6, samt i hvilke tilfeller det ble sett bort fra den bindende reguleringsplanen og eventuelt lagt til grunn en alternativ påregnelig utnyttelse.

Kapittel 2 – Fremgangsmåte og metode

2.1 Fremgangsmåte

Gjennom en grundig gjennomgang av Høyesterettspraksis i tilknytning til ekspropriasjonerstatningsloven §§ 5 og 6, vil oppgaven belyse hvordan domstolene vurderer hva som kan betraktes som påregnelig bruk dersom man ser bort fra selve ekspropriasjonstiltaket, og hvordan dette prinsippet påvirker verdifastsettelsen av eiendommen under ekspropriasjon. Oppgaven søker å utforske hvilke momenter og hvilken vekt domstolene legger til grunn ved vurderingen av

påregnelig bruk, samt hvordan denne vurderingen potensielt kan utforme erstatningsutmålingen ved ekspropriasjon. Ved å kaste lys over denne problemstillingen håper oppgaven å bidra til en mer omfattende og veloverveid praksis som vil kunne sikre en mer rettferdig behandling av grunneiere i ekspropriasjonssaker. Gjennom en dypdykkende analyse og drøftelse av Høyesterettspraksis, vil denne masteroppgaven søke å belyse de rettslige og prinsipielle aspektene for rettslige avgjørelser innen dette komplekse området.

I forbindelse med de overordnede forskningsspørsmålene skal oppgaven undersøke hvilke kriterier og hvilken vekt domstolene tillegger disse ved vurderingen av påregnelig bruk, samt hvordan denne vurderingen potensielt kan forme erstatningsutbetalingen ved ekspropriasjon. Momentene som tas med i Høyesteretts vurdering avhenger gjerne av ekspropriasjonsformålet. For å gjøre oppgaven mer oversiktlig og kunne sammenligne saker som har flere likhetstrekk, kategoriseres de aktuelle Høyesterettsdommene i tre ulike kategorier: ekspropriasjon til offentlig vei og anlegg, ekspropriasjon til utbyggingsområder og ekspropriasjon til friområder. Problemstilling B fokuserer mer på betydningen av reguleringsplanen det eksproprieres etter. Som nevnt over medfører enkelte former for regulering at det må ses bort fra planen det eksproprieres etter. I disse tilfellene må det anvendes unntaksregler. Gjennom analyse av tidligere Høyesterettsaker hvor denne problemstillingen reiser seg, søker oppgaven å analysere hvilke momenter Høyesterett har benyttet i påregnelighetsvurderingen, samt hvor mye vekt det er lagt på hvert av momentene. Problemstilling A er mer generell. Den søker hovedsakelig å belyse i hvilke tilfeller erstatningsutmåling ved ekspropriasjon skal ta utgangspunkt i den allerede etablert bruk av eiendommen eller den påregnelige fremtidige utnyttelsen, og i hvilke tilfeller det skal anvendes unntaksregler. Også her er det sentralt å undersøke hvilke momenter Høyesterett legger til grunn ved påregnelighetsvurderingen og hvor avgjørende hvert av momentene er.

Forskningen vil for det meste ta utgangspunkt i Høyesterettspraksis knyttet til erstatning etter salgsverdi. Enkelte dommer vil dreie seg om erstatning for bruksverdi. Ved å analysere saker som tar for seg bruksverdi erstatning, skal forskningen komme frem til hva som fremgår av Høyesterettspraksis i tilknytning til vederlagsloven § 6, samt hvordan Høyesterett har forholdt seg til omreguleringer for de berørte arealene ved bruksverdi erstatning. I tillegg skal uklarhetene belyses rundt spørsmålet om påregnelighetsvurderingen skal ta utgangspunkt i eiendommens objektive bruksverdi, eller den spesifikke grunneierens subjektive bruksverdi. Dette er avgjørende for å kunne forstå utgangspunktet for påregnelighetsvurderingen i de andre dommene som baserer vederlaget på bruksverdien.

Det er noen få Høyesterettsdommer som er veldig sentrale for temaet, og i stor grad har dannet grunnlaget for de rettslige vilkårene og rammene i senere rettspraksis. Rt-1977-24 (Østensjø) er svært

sentral når det kommer til tolkningen av strøksprisprinsippet, og dommen har dessuten precedensskapende virkning. I tillegg er HR-2017-2338-A (Totenvika) viktig for å forstå om påregnelighetsvurderingen ved bruksverdierstatning skal ta utgangspunkt i objektive eller subjektive vurderinger. Rt-1996-521 (Lena) er sentral vedrørende ekspropriasjon til offentlige veier og anlegg. Oppgaven vil gå dypere inn på disse tre dommene. Videre vil det bli gått mer inn på hovedprinsippene ved de andre dommene. I tillegg skal det trekkes frem spesielle tilfeller hvor det oppstår unike problemstillinger. Det sentrale er å komme frem til hvilke momenter Høyesterett la vekt på i de ulike sakene, slik at det kan trekkes linjer og ses sammenhenger mellom dem. Gjennom forskningsprosessen skal oppgaven komme frem til hvilke momenter Høyesterett har lagt vekt på i påregnelighetsvurderingen etter vederlagsloven §§ 5 og 6 ved erstatningsutmåling i forbindelse med ekspropriasjon, gjennom en grundig analyse av tidligere Høyesterettspraksis.

2.2 Samfunnsvitenskapelig metode

Det skiller hovedsakelig mellom to forskjellige forskningsmetoder, kvalitativ og kvantitativ metode (Hoffmann 2013). Kvantitativ forskning dreier seg om fenomener som kan telles og oppmåles. Man benytter seg gjerne av spørreundersøkelser, eksperimenter, objektive observasjoner og store statistiske datasett m.v. Kvantitativ forskning har ofte en hypotese man ønsker å teste gjennom forskningsprosessen. Et eksempel på en kvalitativ metode er dersom man ønsker å undersøke salgspriser for eiendommer som er sammenlignbare med den eksproprierede eiendommen.

Forskningen i denne oppgaven benytter en kvalitativ metode for å utforske påregnelighetsvurderingen og erstatningsfastsettelsen ved ekspropriasjonerstatning. Denne metoden er mer observerende og beskrivende. Eksempler på kvalitative forskningsmetoder er intervjuer, observasjoner og dokumentstudier. Forskningen i oppgaven vil benytte dokumentstudier. Hver og en av Høyesterettssakene må betraktes ut fra sin spesifikke kontekst. Kvalitativ forskning kan fange opp kontekstuelle forhold bedre enn kvantitativ forskning. Dette er sentralt for å forstå hvilken setting og sammenheng situasjonen har utspilt seg i. Høyesterett foretar ofte en kompleks vurdering basert på en rekke ulike momenter. En kvalitativ tilnærming tillater en dypere analyse av alle faktorene og momentene som spiller inn, slik at det kan identifiseres mønstre, trekkes linjer og ses sammenhenger mellom de ulike sakene. Målet er å skape et mer helhetlig og oversiktlig bilde av Høyesterettspraksis innenfor temaet. I tillegg er det mye man ikke har kunnskap om i forkant av forskningen. Kvalitativ forskning skaper mer fleksibilitet, slik at man kan tilpasse seg nye funn som avdekkes underveis i prosessen. Dette tillater undersøkelse av uforutsette aspekter ved påregnelighetsvurderingen og justere forskningsdesignet for å ta hensyn til de nye funnene.

Kvalitativ metode har en begrenset struktur og skaper mer fleksibilitet i både forskningsmetoden og analysedelen. Kvalitativ metode har som regel ikke en hypotese og veldig detaljerte forskningsspørsmål i forkant av forskningsprosessen. Hypotesene utleder seg ofte i retrospekt av innsamlingen og analysen av dataene. Forskingen er mer utforskende, kompleks og kontekstbasert. Man går inn med overordnede og åpne spørsmål, og prøver heller å forstå fenomenet. Dette skyldes at man som regel ikke har like mye kunnskap og informasjon om det man skal studere på forhånd, samt at fenomenet ikke like lett lar seg undersøke gjennom en kvantitativ metode. De innsamlede dataene blir i større grad etterhåndsstrukturert, slik at man har større muligheter til å avdekke ulike perspektiver i forskningsprosessen.

Selv om kvalitativ metode ble valgt som forskningsmetode for denne masteroppgaven, er det viktig å anerkjenne både styrker og svakheter ved denne tilnærmingen. Kort sagt er det vanskeligere å måle noe nøyaktig gjennom kvalitativ forskning. Først og fremst blir ikke forskningsspørsmålene like klare og tydelige. Problemstillingene blir mer åpne og det er ikke nødvendigvis like enkle å undersøke om man har tilfredsstilt dem optimalt i ettertid. Det er også vanskeligere å avgrense oppgaven. Det ligger totalt 122 høyesterettsdommer tilknyttet vederlagsloven §§ 5 og 6 ute på Lovdata Pro. Ut fra tilgjengelig tid og ressurser er kun en brøkdel av disse inkludert i forskningen. Dette, i tillegg til ulike faktorer som varierer fra dom til dom, medfører at forskningen blir vanskeligere å replisere – se omtalen om dette under punkt 2.7 om validitet. I tillegg avhenger resultatene av hver enkelt dom, og påvirkes av de spesifikke faktorene som gjorde seg gjeldende. Likevel gir kvalitativ forskning en dypere forståelse av påregnelighetsvurderingen og erstatningsutmålingen ved ekspropriasjonserstatning. Selv om det kan være krevende å avgrense og generalisere analysen av Høyesterettspraksis, åpner forskningsprosessen opp for nye, nyanserte innsikter i rettspraksis ved påregnelighetsvurderingen og erstatningsutmålingen. Målet med studien er å utforske eksisterende Høyesterettspraksis og komme frem til nye perspektiver som kan berike forståelsen av temaet.

2.3 Juridisk metode

Juridisk metode benyttes hovedsakelig i teoridelen for å danne et bilde av gjeldende rett. På lovfestede rettsområder er loven utgangspunktet for rettsanvendelsen (Mæhle og Aarli 2018, 67). Likevel er de fleste lover tolkningsprodukter. For å avgjøre juridiske spørsmål må man se på gjeldende rettsregler, forarbeider og ikke minst rettspraksis som fastlegger rettsreglene gjennom rettsanvendelse. Når det foreligger flere rettskilder, har den rettskilden som er høyere i rettsystemets hierarki forrang over de andre. Dette er fastslått i lex-superior prinsippet. Grunnloven ligger øverst, etterfulgt av vederlagsloven, lovens forarbeider og rettspraksis. I tillegg har den europeiske

menneskerettskonvensjonen (EMK) forrang over nasjonal lovgivning gjennom Menneskerettsloven av 1999. Følgelig må norske lover tolkes og anvendes i samsvar med EMK så langt det er mulig. Forarbeidene supplerer loven, og bidrar til å tolke lovbestemmelsene. Mange saker lar seg likevel ikke løses direkte av loven og forarbeidene. Rettsutviklingen i ekspropriasjonerstatning har i stor grad vært drevet frem av Høyesterettspraksis, som derfor vil være sentral for denne oppgaven.

2.4 Dokumentanalyse

Dokumentanalysen bygger på en systematisk gjennomgang av Høyesterettsdommer som omhandler vederlagsloven §§ 5 og 6. Disse dokumentene utgjør det primære datagrunnlaget og danner grunnlaget for innsikten i tolkningen og anvendelsen av loven i praksis. Utvalget er gjort ut fra Høyesterettsdommene som omtales i boken, samt de Høyesterettsdommene som er tilgjengelige på Lovdata Pro i i tilknytning til §§ 5 og 6. Kun en brøkdel av de tilgjengelige dommene er valgt ut som datagrunnlag i forskningen. Utvalget omtales nærmere under delkapittel 2.7 om validitet.

I analysen av datautvalget skiller det mellom momenter som ble tillagt liten vekt og momenter som ble tillagt avgjørende vekt i påregnelighetsvurderingen og vurderingen av om unntaksreglene skulle anvendes. Ut fra måten momentene omtales i Høyesteretts uttalelser, blir det vanskelig å måle og kategorisere dem mer detaljert utover om de har blitt tillagt liten eller avgjørende vekt. Det fremgår ikke nøyaktig hvor stor vekt hvert enkelt moment har blitt tillagt i vurderingen. Ved å kategorisere de ulike momentene ut fra deres vektlegging, samt hvor ofte de går igjen, kan det trekkes linjer mellom rettens vurderinger i de ulike sakene. Det foreligger interne forskjeller fra sak til sak. Det tas særlig hensyn til hva slags eiendom det skal utmåles erstatning for, ekspropriasjonsformålet, faktiske omstendigheter som beliggenhet og omgivelser, samt rettslige spørsmål og faktorer. Til tross for de interne forskjellene, søker dokumentanalysen å undersøke hvilke momenter som generelt går igjen og er sentrale for rettsanvendelsen.

2.5 Reliabilitet

Reliabilitet innen forskning refererer til graden av konsistens og pålitelighet av metoden man benytter til å måle eller undersøke noe (Svartdal 2020). Det handler om i hvilken grad resultatene er stabile og repeterbare over tid, under ulike omstendigheter. Datagrunnlaget i oppgaven er Høyesterettssaker vedrørende vederlagsloven §§ 5 og 6. Oppgaven har en klar og tydelig problemstilling og fremgangsmåte. Ut fra dokumentene som utgjør datagrunnlaget, fokuserer forskningsprosessen på å

foreta en grundig gjennomgang av Høyesterettspraksis for å belyse hvordan domstolene vurderer hva som kan betraktes som påregnelig bruk dersom man ser bort fra selve ekspropriasjonstiltaket, samt hvordan dette prinsippet påvirker verdifastsettelsen av eiendommen ved ekspropriasjonen.

Fremgangsmåten har både styrker og svakheter. Analysen som er foretatt er tilfredsstillende i seg selv. Gjennomgangen av dommene bør være repliserbart ved senere forskning. Likevel er det et stort utvalg av tilgjengelige Høyesterettsdommer på Lovdata Pro – totalt 122 dommer vedrørende §§ 5 og 6. Dette svekker oppgavens reliabilitet, ettersom det kun er et visst antall av dommene som er utvalgt. En annen forsker ville muligens ha valgt andre dommer enn akkurat de som utgjør datagrunnlaget i denne oppgaven. Dermed blir ikke forskningen like repeterbar over tid, og man kan komme frem til forskjellige resultater. Likevel er utvalget godt egnet til å representere mangfoldet og variasjonen som finnes blant de 122 dommene. Utvalget består av saker hvor det eksproprieres til friområde, offentlig vei og anlegg, samt utbyggingsformål hvor strøksprisprinsippet anvendes. I tillegg er det valgt ut dommer som tar for seg erstatning etter både salgs- og bruksverdi. Utvalget er riktignok ikke tilfeldig utvalgt. Dette kan bidra til å skape skjevheter i seleksjonen. Min forhåndskunnskap om temaet kan ha påvirket hvilke dommer jeg anså som relevante for oppgaven. Jeg har forsøkt å være så nøytral som mulig, slik at utvalget er egnet til å representere mangfoldet og variasjonen til de tilgjengelige dommene. Utvalget er også foretatt med hensyn til dommene som fremheves og diskuteres i Lovkommentaren til ekspropriasjonserstatningsloven, ettersom de er mer relevante for oppgavens spesifikke problemstilling. Dette bidrar til å styrke oppgavens reliabilitet.

Videre vil det også kunne være vanskelig å komme frem til nøyaktig de samme resultatene selv om en annen forsker skulle analysere nøyaktig de samme dommene som utgjør datagrunnlaget for denne oppgaven. Dette skyldes dommenes omfang og kompleksitet, samt at det er benyttet en kvalitativ forskningsmetode. Studien blir dermed ikke 100% repliserbar selv om datagrunnlaget skulle vært det samme. Likevel bidrar kategoriseringen av dommene i de tre ulike kategoriene til å styrke validiteten, og fører til at andre forskere enklere kan gjenskape studien og oppnå lignende resultater ved å følge den godt dokumenterte forskningsprosessen. Lena-, Østensjø- og Totenvika-dommen er veldig sentrale for temaet. For de to sistnevnte dommene ligger det allerede en del forskning ute, blant annet gjennom tidligere masteroppgaver. Analysen av dommene fra tidligere oppgaver er tatt i betraktning, og resultatene i denne oppgaven er godt i overensstemmelse med tidligere forskning og resultater vedrørende de mest sentrale dommene. Tidligere oppgaver er ytterligere omtalt under punkt 3.7 om litteraturgjennomgang.

En annen målestokk for forskningens pålitelighet og konsistens, er momentene som benyttes i analysedelen av dommene. Disse er utarbeidet i etterkant av datainnsamlingen, og belyser hvilke faktorer som er avgjørende i påregnelighetsvurderingen. Det er essensielt å undersøke hvilke

momenter som går igjen i lignende saker, og hvilken vekt Høyesterett har tillagt disse. Momentene er godt dokumentert i analysedelen, hvilket bidrar til å styrke forskningens etterprøvbarehet. I tillegg er mange av momentene konsistente, og går igjen i flere av de andre dommene med lignende problemstillinger.

2.6 Validitet

Validitet handler om hvor nøyaktig og pålitelig et måleinstrument eller en test måler det den faktisk er ment å måle (Grønmo 2024). Det skilles gjerne mellom intern og ekstern validitet.

2.6.1 Intern validitet

Intern validitet går ut på tilliten til at resultatene i studien skyldes den manipulasjonen og gjennomføringsmetoden forskeren har gjort (Grønmo 2024). Det vil si hvor presist studiet representerer det som faktisk studeres. Det er høy grad av indre validitet dersom resultatet kan tilskrives til den konkrete behandlingsprotokollen eller variabelen som undersøkes, og ikke til andre faktorer som for eksempel målemetode eller utvalgseleksjon. For å ivareta intern validitet kreves det god kontroll over forsøksrammene og eliminering av mulige feilkulder og alternative forklaringer.

Det sentrale er å avdekke om fremgangsmåten egner seg til å måle det man ønsker å besvare, samt hvorvidt dataene er egnede til å trekke generelle slutninger. Det lå et stort antall Høyesterettsdommer ute på Lovdata Pro. Mange av dem var likevel ikke relevante. Utvelgelsesprosessen forsøkte å inkludere så mange dommer som mulig, med en god variasjon mellom dommene. Ut fra tilgjengelig tid og ressurser ble det likevel ikke aktuelt å analysere alle dommene som var relevante for studiet. Utvalget er ikke helt perfekt, men det gir en solid representasjon av de tilgjengelige dommene. Målet er at dersom en annen forsker skulle ha gjennomført samme studie, vil ikke vedkommendes forskjellige utvalgseleksjon eller målemetode føre til et veldig annerledes resultat. Studiet har en god representasjon av det som skal studeres, og har en høy grad av indre validitet ettersom resultatet i stor grad kan knyttes til den konkrete behandlingsprotokollen og variablene som studeres. Likevel har utvalgseleksjonen visse svakheter. Ikke alle relevante dommer er inkludert i utvalget. I tillegg ble dommer som tar for seg strøksprisprinsippet og ekspropriasjon til offentlige formål valgt ut i større grad enn dommer som gjelder ekspropriasjon til friområde. Majoriteten av sakene dreier seg dessuten om vederlag etter salgsverdi, og ikke bruksverdi. Dette kan skape skjevheter i utvalget og påvirke resultatene. Likevel må utvalget ses i sammenheng med at det lå et relativt lavere antall

dommer om vederlag etter bruksverdi og vederlag ved ekspropriasjon til friområde ute. Det lå også flere andre dommer ute som også kunne vært relevante å inkludere i utvalget. Resultatet ville trolig ikke vært veldig avvikende dersom disse hadde vært valgt fremfor andre dommer. Dermed har ikke utvalgssелеksjonen og målemetoden for stor innvirkning på resultatet. Resultatet har en høy grad av korrelasjon med behandlingsprotokollen og variablene som undersøkes.

2.6.2 Ekstern validitet

Ekstern validitet handler om hvor godt resultatene fra studien kan generaliseres og overføres til andre utvalg (Grønmo 2024). Selv om studien har en solid intern validitet, foreligger det visse begrensninger når det gjelder den eksterne validiteten. Først og fremst kan generaliserbarheten begrenses av det spesifikke utvalget av Høyesterettsdommer som ble valgt som datagrunnlag. Selv om utvalget ble gjennomført nøye, er det en risiko for at resultatene ikke fullt ut representerer den brede variasjonen av ekspropriasjonssaker som finnes. Etersom studien inkluderer et stort antall dommer knyttet til strøksprisprinsippet og ekspropriasjon til offentlige veier og anlegg, kan resultatet være mindre relevant for andre typer ekspropriasjonssaker. Likevel overlapper mange av dommene om ekspropriasjon til friområde og påberopelse av strøksprisprinsippet hverandre. En annen svakhet ved resultatet er knyttet til utvalgets avgrensning til de tre nevnte ekspropriasjonsformålene, herunder de spesifikke offentlige anleggene det dreier seg om. Det ligger en del saker ute om ekspropriasjon av fallrettigheter i forbindelse med kraftutbygging. Ingen av disse er inkludert i utvalget, ettersom det ville blitt en vesentlig utvidelse av oppgaven. Dette svekker studiets generaliserbarhet og mulighet til å overføres til andre utvalg. Mangel på saker om vederlag for bruksverdi svekker også generaliserbarheten og overførbarheten. Utenom disse svakhetene kan studien i stor grad generaliseres, særlig når det gjelder vederlag for salgsverdi. Sakene innen de tre kategoriene har mange likhetstrekk, og det kan trekkes linjer mellom dem.

2.7 Ethiske avveininger

I denne oppgaven har det ikke blitt utført noen intervjuer, så det er ikke like mange etiske avveininger å ta hensyn til. I forbindelse med analysen av Høyesterettspraksis har jeg forsøkt å sikre en høy grad av nøytralitet og objektivitet. Det kan være utfordrende å ikke la personlige meninger påvirke oppgavens drøfting og synspunkter knyttet til rettfærdig erstatningsutmåling i forbindelse med ekspropriasjonstiltak. Drøftelsen må balansere hensynet til grunneierens tap og det offentliges behov og samfunnets interesser. Dette krever en objektiv vurdering av alle relevante faktorer for å sikre en

rettferdig og rimelig erstatningsutmåling for alle berørte parter. Det er foretatt en grundig redegjørelse og argumentasjon for alle momentene som er vurdert. Konklusjonene som er trukket, er godt underbygd av nøye gjennomtenkte resonnementer og dokumentasjon.

Kapittel 3 – Teorigjennomgang

3.1 Intro til teoridelen

Ekspropriasjon er en måte å erverve eiendomsrett, rettigheter knyttet til fast eiendom, servitutter eller løsøre som er tilknyttet fast eiendom. Det som skiller ekspropriasjon fra de andre ervervsmåter, kjøp, gave, arv osv., er at det skjer ved tvang og er berettiget ut fra erververens behov (Stordrange og Lyngholt 2019, 34). Ekspropriasjon brukes som et virkemiddel for overtakelse av eiendomsrett til offentlig eller samfunnsmessig interesse. Slike interesser kan blant annet være utbygging av veier, offentlige anlegg eller miljømessige formål som naturvern.

I det norske rettsystemet er Grunnloven den øverste rettskilden, og har forrang over andre rettskilder som lover og forskrifter. I forbindelse med ekspropriasjonerstatning fremgår følgende bestemmelse av Grunnloven § 105: *«Krev omsyn til samfunnet at nokon må gje frå seg sin faste eller rørlege eigedom til offentleg bruk, skal ho eller han få fullt vederlag av statskassa»*. Denne bestemmelsen tar for seg beskyttelsen av eiendomsretten, og presiserer at grunneieren skal få *«fullt vederlag»* dersom vedkommende må gi fra seg eiendommen sin til staten ved ekspropriasjon. Hva som ligger i begrepet full erstatning defineres nærmere i vederlagsloven og dens lovforarbeider. I tillegg har den europeiske menneskerettskonvensjonen (EMK) forrang over nasjonal lovgivning gjennom Menneskerettsloven av 1999. Dette innebærer at norske lover må tolkes og anvendes i samsvar med EMK så langt det er mulig. Det fremgår av EMK første tilleggsprotokoll artikkel 1 første ledd at *«every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions. No one shall be deprived of his possessions except in the public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law»*.

3.2 Prinsipper ved erstatning etter salgs- og bruksverdi

Ekspropriasjonerstatningslova utgjør det juridiske rammeverket for erstatningsspørsmål ved ekspropriasjon. Eieren skal ha erstatning for avståelse av eiendom, og for skade eller ulempe på gjenværende eiendom, jf. ekspropriasjonerstatningslova § 3 første ledd.

Denne masteroppgaven vil behandle påregnelighet i forhold til salgs- og bruksverdi etter §§ 5 og 6. Hovedregelen er at verdsettingen skal gjøres ut fra salgsverdi eller bruksverdi, jf. vederlagsloven § 4. Dersom eieren sin bruksverdi av eiendommen overstiger salgsverdien, skal bruksverdien benyttes som utgangspunkt for verdsettingen.

3.3 § 5 Vederlag etter salgsverdien

Vederlag etter salgsverdi tar etter § 5 første ledd utgangspunkt i hva vanlige kjøpere vil være villige til å betale for eiendommen ved en frivillig handel. Denne metoden har som mål å simulere et ordinært salg av eiendommen ved å etterligne de reelle forholdene ved en frivillig transaksjon. Det skal særlig legges vekt på *«hva slags eiendom det gjelder, hvor eiendommen ligger og den påregnelige utnyttelsen som det klart er grunnlag for etter forholdene på stedet»*, (Stordrange og Lyngholt 2019, 52). Salgsverdien av andre sammenlignbare eiendommer skal også trekkes inn. Lovforarbeidene – Ot.prp. nr. 50 (1982-1983) s. 46, anfører at *«sammenligningsprisen»* skal tilpasses ut fra individuelle egenskaper ved eiendommen. Andre forhold av betydning skal også vektlegges i vurderingen.

I simuleringen skal det tas utgangspunkt i et frivillig salg hvor det ses bort fra verdiendringer som henger sammen med ekspropriasjonstiltaket, eller planlagte eller gjennomførte investeringer som kan kobles direkte til ekspropriasjonstiltaket, jf. § 5 tredje ledd. Det samme gjelder verdiendringer som skyldes andre investeringer som eksproprianten har gjennomført de siste 10 årene før begynnelsen av hovedforhandlingen i underskjønnet. Formålet er å komme frem til hva eiendommen kunne ha blitt omsatt for dersom ekspropriasjonen ikke hadde skjedd. Det skilles mellom vederlagsloven fra 1973, og den nye vederlagsloven fra 1984. Høyesterettspraksis vil variere ut fra hvilken lov den følger. Mens den tidligere 1973-loven baserte erstatningen på den aktuelle bruken av eiendommen, tar 1984-loven utgangspunkt i eiendommens salgsverdi ut fra hvilke fremtidige bruksmuligheter en potensiell kjøper vil legge til grunn for verdivurderingen (Stordrange og Lyngholt 2019, 53). I forbindelse med lovendringen uttalte Prisreguleringsutvalgets flertall med støtte fra departementet (NOU 1981: 5 s. 242) at de anser det som naturlig og riktig at erstatningsfastsettelsen skal tas utgangspunkt i eiendommens fremtidige eierrådighet og fremtidige bruksmuligheter. Den fremtidige verdien kan avvike fra eiendommens aktuelle bruk på ekspropriasjonstidspunktet. Videre uttalte Prisreguleringsutvalget at erstatningen bør ta utgangspunkt i tap av den fremtidige rådighet som avstås ved inngrepet. Dette samsvarer i større grad med bestemmelsen i Grunnloven § 105 om *«fullt vederlag»*.

Eiendommens påregnelige utnyttning må ses i sammenheng med fremtidige bruksmuligheter og gjeldende reguleringsplan. Essensen er å komme frem til hva som er den realistiske utnyttelsen av eiendommen, og man må vurdere både «*markedsmessige, biologiske, teknologiske, ressursmessige, miljømessige og andre forhold*» (prp. s. 48, sitert av Stordrange og Lyngholt 2019:58). I mange tilfeller er det den allerede etablerte bruken som vil fortsette å være den påregnelige utnyttelsen fremover. Dersom en tomt brukes til skogbruk og er regulert til dette formålet, forventes som regel en slik utnyttelse å være påregnelig fremover. Etablert bruk vil likevel ikke alltid anses som påregnelig videre. Dette kommer oppgaven nærmere inn på under punkt 3.4, 3.6 og kapittel 4 og 5.

Ved erstatning etter salgsverdi er det den utnyttning som er realistisk og påregnelig for andre frivillige kjøpere som er relevant. Det skal derfor ikke kun observeres hvordan ekspropriaten bruker eiendommen, men også hvilken nytteverdi den har for andre potensielle kjøpere.

3.4 § 6 Vederlag etter bruksverdien

Vederlag etter bruksverdi skal etter § 6 første ledd fastsettes på grunnlag av eiendommen sin forventede avkastning ut fra den bruk som er forventet og rimelig, gitt de lokale forholdene. Det er altså ikke nødvendigvis bare den nåværende bruken som skal erstattes, men også det eiendommen skal brukes til i fremtiden. I tillegg skal det gis erstatning for naturressurser på eiendommen som eksproprieres og som har salgsverdi som «*standskog, jord, sand- og grusforekomster m.v.*», dersom ekspropriaten benytter seg av disse ressursene, jf. § 6 første ledd andre punktum. Naturressurser skal erstattes etter dagens pris. Det fremgår av Ot.prp. nr. 50 s. 58 at når det skal vurderes hva som er påregnelig bruk, holder det ikke kun å vurdere om eiendommen skal benyttes til formål som «*industri, forretningsvirksomhet, jordbruksproduksjon eller annen virksomhet*». Det skal i tillegg foretas en mer detaljert vurdering av den spesifikke produksjonen for blant annet å kunne fastsette inntekter og kostnader. Lokale forhold og omstendigheter – som refererer til de spesifikke faktorene som er unike for det aktuelle området, spiller en avgjørende rolle for bruken av eiendommen. I den forbindelse må det etter proposisjonen på s. 49 tas stilling til hvilke faktorer som påvirker verdien og nytten av arealet. Dette inkluderer gjerne fysiske egenskaper som topografi, jordsmonn mv, samt eiendomsforhold. I tillegg må lokale forhold vurderes. Disse omfatter blant annet om det eksisterer et marked for varene som antas å skulle produseres, tilgjengelighet av råvarer og arbeidskraft, samt praktiske sider ved virksomheten som naboettslige forhold, bærekraft og hensyn til omgivelsene generelt.

Utgangspunktet er at den nåværende bruken anses som påregnelig utnyttelse i fremtiden. I noen tilfeller kan det argumenteres for at ekspropriaten kommer til å endre sin anvendelse av eiendommen etter et visst antall år. Da skal vederlaget fastsettes ut fra nåværende bruk frem til det er påregnelig med en bruksendring. Deretter er det den nye bruken som skal erstattes. Bruksverdien vil i dette tilfellet utgjøre nåverdien av summen av de fremtidige årlige nettoavkastningene. På samme måte som ved erstatningsutmåling etter salgsverdien, skal det gis vederlag ut fra den påregnelige utnyttelsen forutsatt at ekspropriasjonen ikke skjedde.

3.5 Objektiv eller subjektiv bruksverdi?

Det fremgår av vederlagsloven § 6 første ledd at det er den påregnelige utnyttelsen det er grunnlag for etter forholdene på stedet som skal legges til grunn. I praksis har det reist seg spørsmål vedrørende objektivt eller subjektivt bruksverdigrunnlag. Ved subjektiv bruksverdi dreier det seg om hvilken bruksverdi eiendommen har for den spesifikke eieren som rammes av ekspropriasjonen. Objektiv bruksverdi legger derimot hva eiendommen kan utnyttes til basert på dens egenskaper, potensiale og bruksmuligheter til grunn for den påregnelige utnyttelsen.

Rt. 1986 s. 1354 (Svenkerud) dreide seg om erstatning for bruksverdi etter marginkalkylemetoden. Lagmannsretten hadde lagt til grunn at det var den objektive bruksverdien det skulle gis erstatning etter. Dette synspunktet fikk støtte av Høyesterett, som uttalte at bruksverdierstatningen etter § 6 er definert objektivt. Det ligger i ordlyden at eiendommens avkastning skal fastsettes ut fra den påregnelige utnyttelsen som det er grunnlag for *«etter tilhøva på staden»*. Videre uttalte Høyesterett at *« ... det i utgangspunktet er eiendommens – det avståtte areals – verdi som varig inntektsgivende aktivum som skal erstattes, uansett hvem som er eier på avståelsestidspunktet»* (Rt-1986-1354 s. 1360).

Svenkerud-dommen har blitt mye kritisert i ettertid. I tredje utgave av Kart og Plan (1988) uttalte Ballangrud blant annet at den tapte brusverdien kun går ut over ekspropriaten. En ny eier betaler for eiendommen slik den er ved overtakelse. (Ballangrud 1988). Lyngholt og Stordrange kritiserte også Svenkerud-dommen i kommentarutgaven til ekspropriasjonserstatningsloven. De påpekte at dersom en ny eier potensielt kunne fått en høyere avkastning av eiendommen ut fra forholdene på stedet, kan det likevel argumenteres for at den objektive bruksverdien ikke bør legges til grunn (Stordrange og Lyngholt 2019, 156). Dette må ses i sammenheng med bestemmelsen i § 4 om at dersom bruksverdien er høyere enn salgsverdien, skal denne legges til grunn. Et hypotetisk eksempel er dersom en grunneier driver skogbruk på eiendommen sin, men en potensiell kjøper ønsker å drive

økoturisme på samme eiendom. Det forutsettes her at økoturisme gir høyere avkastning enn skogbruk, samt at det foreligger et reelt potensiale og tillatelse til å drive økoturisme på eiendommen. I dette tilfellet vil salgsverdien overstige bruksverdien, og det er følgelig salgsverdien som skal legges til grunn for vederlaget. Videre uttalte de at hverken vederlagsloven eller dens forarbeider gir støtte for utmåling av objektiv bruksverdi. Forutsetningen for å gi erstatning etter bruksverdi, er at eierens utnyttning av eiendommen overstiger salgsverdien. Det skal da tas hensyn til de subjektive faktorene som gjør at eieren får en utnyttning som overstiger salgsverdien.

Nyere rettspraksis gir grunnlag for et annet synspunkt på vurderingen av objektiv eller subjektiv bruksverdi. HR-2017-2338-A (Totenvika) gikk ut på at Statens vegvesen ervervet striper av dyrket mark på begge sider av en fylkesvei. Stripene skulle brukes til gang- og sykkelvei. Lagmannsretten anvendte en objektiv målestokk for erstatningsutmålingen, og det ble sett bort fra subjektive aspekter som behov for nye produksjonsmidler, innleie av arbeidskraft, kompetansekrav og markedssituasjon. I tillegg hadde lagmannsretten sett bort fra utleieforholdenes påregnelige varighet. Høyesterett uttalte at det ved den objektive bruksverdien ikke tas utgangspunkt i hvordan ekspropriaten ville ha utnyttet eiendommen. Dermed gis det ikke erstatning ut fra ekspropriaten sin påregnelige utnyttelse, og påregnelighetsvurderingen blir for generell. Ut fra tidligere rettspraksis generelt, har Høyesterett kommet frem til at hovedregelen er at utmålingen av bruksverdierstatning skal tas utgangspunkt i den spesifikke grunneierens egen sannsynlige fremtidige bruk av eiendommen. Den subjektive vurderingen begrunnes med at det er tapet ekspropriaten blir utsatt for ved ekspropriasjonsinngrepet som skal erstattes. Førstvoterende i Høyesterett viser i Totenvika-dommen til prinsippet om at ekspropriatens økonomiske stilling ikke skal svekkes som følge av ekspropriasjonsinngrepet, samt at erstatningsutmålingen skal avgrenses til tapet ekspropriaten blir utsatt for.

Videre uttalte Høyesterett at den objektive bruksverdien som ble lagt til grunn i Rt-1986-1354 (Svenkerud) var basert på ekspropriatens alder og gjenværende brukstid. Dommen må derfor ses i kontekst av den særskilte problemstillingen saken reiste – nemlig betydningen av den spesifikke grunneierens alder og gjenværende brukstid.

Vedrørende spørsmålet om det var påregnelig med en bruksverdiendring i Totenvika-dommen, kom Høyesterett frem til at det må tas utgangspunkt i hvordan ekspropriaten ville ha utnyttet eiendommen. Det vil si at det må sannsynliggjøres at det er påregnelig at den spesifikke grunneieren ville foretatt en bruksverdiomlegging i fremtiden. Dette standpunktet støttes også i Rt-1992-217 (Ulvåkjølen), hvor det kreves at det må «sannsynliggjøres konkret og individuelt på vanlig måte» om en bruksendring som gir høyere bruksverdi kan legges til grunn. En liknende uttalelse finner man i Rt-

2008-195 (Skytefelt), hvor det spesifiseres at en påstått bruksendring må ha «*en konkret og individuell sannsynlighet for seg*». Etter Totenvika-dommen må vurderingen av bruksendringer deles i to. Først skal det utføres en konkret og individuell vurdering av sannsynligheten for en endret bruk av eiendommen, sett bort fra ekspropriasjonstiltaket. Dette etterfølges av en mer objektiv vurdering, hvor høyesterett blant annet henviser til uttalelsen i Ulvåkjølen-dommen om fastsetting av «*hvordan en alminnelig og forstandig grunneier ville ha utnyttet eiendommen*». Det virker som om denne objektive vurderingen fungerer mer som et verktøy eller et hjelpemiddel i vurderingen av hva grunneieren kan komme til å bruke eiendommen til, og den objektive vurderingen i seg selv skal ikke utgjøre hovedgrunnlaget i påregnelighetsvurderingen. Det er kun grunneieren sitt individuelle tap som skal erstattes, og både aktuell bruksverdi og eventuelle bruksverdiendringer må være påregnelige for den spesifikke grunneieren.

Lovforarbeidene – Ot.prp. nr. 50 (1982-1983) går nærmere inn på spørsmålet om objektiv eller subjektiv bruksverdi. I merknadene til vederlagsloven § 6 fremgår det at ved erstatningsutmåling for bruksverdi er det hovedsakelig avgjørende hvordan ekspropriaten ville ha utnyttet eiendommen dersom ekspropriasjonen ikke hadde funnet sted, jf. lovutkastet § 4 og gjeldende lov § 4. Det påpekes etter § 4 første ledd at dersom eiendommen har en høyere bruksverdi for eieren, skal denne legges til grunn fremfor salgsværdien. Erstatning ut fra salgsværdi etter lovens § 5 legger til grunn hva andre potensielle kjøpere kunne vært villige til å betale for eiendommen ut fra den utnyttning som er påregnelig for dem.

3.6 Reguleringsplanens betydning for påregnelig utnyttelse

En reguleringsplan er et juridisk bindende dokument som fastsetter tillatt bruk og utnyttelse av arealer innenfor sitt gjeldende område. I anvendelsen av bestemmelsen i vederlagsloven §§ 5 og 6 om at erstatningen skal ta utgangspunkt i den påregnelige utnyttelsen som det er grunnlag for etter forholdene på stedet, må reguleringsplanen tillegges betydelig vekt (Stordrange og Lyngholt 2019, 62). Det fremgår av plan- og bygningsloven § 12-4 at «*en reguleringsplan fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6*». Denne bestemmelsen innebærer at nye tiltak må være i tråd med den gjeldende reguleringsplanen. Den arealbruken som allerede eksisterer på det tidspunktet planen blir endret, kan likevel fortsette uavhengig av den nye planen. Det vil si at allerede etablert bruk anses som påregnelig selv om den ikke samsvarer med senere vedtatt reguleringsplan. Foruten at vederlaget skal fastsettes ut fra den påregnelige utnyttelsen, nevner ikke loven noe mer om forholdet til bindende reguleringsplan. Høyesterettspraksis er avgjørende for i hvilken grad

reguleringsplanen skal legges til grunn, og fungerer seg den største rettskildeverdien på dette området (Stordrange og Lyngholt 2019, 63). Gjennom tidligere Høyesterettspraksis har det derimot blitt etablert prinsipper og praksis for reguleringsplanens virkning ved påregnelighetsvurderingen. Spesifikke Høyesterettsdommer vil ikke bli inngående behandlet i denne delen av oppgaven.

Hovedregelen er at den gjeldende reguleringsplanen er bindende for erstatningsutmålingen, og angir eiendommens påregnelige utnyttelse. Dette gjelder likevel ikke dersom reguleringsplanen ikke samsvarer med allerede etablert bruk. Det skal også ses bort fra foreldede reguleringsplaner og planer som er under endring. I Rt-1977-24 (Østensjø) på s. 30 bemerkes det at reguleringsplanen kan fravikes dersom « ... *det er på det rene at tiden er løpt fra planen slik at den vil bli endret*». Det har i tillegg blitt etablert en unntaksregel gjennom tidligere rettspraksis i forbindelse med erverv til offentlige formål, samt en regel om anvendelse av strøksprisprinsippet for å ivareta likhetshensyn mellom ekspropriatene. Strøksprisprinsippet må ses i sammenheng med at det i utgangspunktet er den nye reguleringsplanen det eksproprieres etter som fastsetter eiendommens påregnelige fremtidige utnytting. Strøksprisprinsippet kan illustreres med at dersom et større område skal eksproprieres til utbygging, vil det være behov for at enkelte arealer utlegges til formål som park, lekeplasser og infrastruktur. I et slikt tilfelle har det blitt fastsatt gjennom tidligere rettspraksis at dersom ekspropriaten får sin eiendom utlagt til et slikt formål som ledd i et større utbyggingsprosjekt, skal vedkommende få erstatning etter en utjevnet strøkspris. Dette begrunnes med «*likhetsprinsippet*» som går ut på at grunneiere som mister hele- eller deler av sin eiendom skal behandles likt dersom det dreier seg om ekspropriasjon av et større utbyggingsfelt.

Ved erverv til offentlig bruk har det gjennom rettspraksis blitt etablert en felles forståelse av at det skal ses bort fra den nye reguleringsplanen det eksproprieres etter ved påregnelighetsvurderingen. I Rt-1996-521 (Lena) kom Høyesterett frem til at den tidligere reguleringsplanen måtte legges til grunn for grunneieren sin påregnelige bruk. I påregnelighetsvurderingen ble det sett bort fra den bindende omreguleringen til offentlig vei. Arealer som er regulert til offentlig vei eller utbyggingsformål har ikke noe markedsverdi for vanlige kjøpere ved et frivillig salg, og det må derfor ses bort fra dette utbyggingsformålet. En annen kategori av reguleringsplaner er verneplaner. Denne type planer har som formål å hindre arealbruk som kan være skadelig for samfunnet. Det er vanlig å gi erstatningsutmåling etter jord- og skogbruksverdier for arealer som er underlagt verneplaner. Naturområder, friområder og parker er eksempler på arealformål som tillates av verneplaner med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-5 annet ledd nr. 3.

Ekspropriatene anfører ofte at det ville ha vært påregnelig med utbygging dersom ekspropriasjonstiltaket ikke hadde skjedd. Det foreligger gjerne en sterk utbyggingsforventning

hvorpå grunneier krever erstatning basert på utbyggingsverdi. Det ble uttalt i HR-1996-36-A (Lena) på s. 539 at «(a)realplanens bindende virkning medfører at bebyggelse ikke er påregnelig, uansett hvilken forventning eieren tidligere kan ha hatt om å kunne bebygge arealet». En tilsvarende uttalelse ble gitt i HR-1998-33-A, hvor annenvoterende på s. 1161 formulerte at til tross for de momenter som talte for utbygging, fant det «... klart at en utbyggingsforventning ikke i seg selv har erstatningsrettslig vern ved en evt. innløsning ...». Reguleringsplanens bindende virkning står sterkt og kan ikke fravikes på grunnlag av momenter som taler for en sterk utbyggingsforventning.

3.7 Litteraturgjennomgang

3.7.1 Masteroppgave: «Påregnelighetsvurderingen ved ekspropriasjon til offentlige anlegg» - Strømhylden, Linn Iren Tova (2016)

«Påregnelighetsvurderingen ved ekspropriasjon til offentlige anlegg», skrevet av Strømhylden, Linn Iren Tova (2016), belyser erstatningsaspektene ved ekspropriasjon til offentlige anlegg. Forfatteren har studert «påregnelig utnyttelse» av LNF-områder, og hvorvidt disse skal gis erstatning ut fra utbyggingsverdi.

Ved ekspropriasjon til offentlige formål skal den tidligere planen legges til grunn som utgangspunktet for påregnelighetsvurderingen (Strømhylden, Linn Iren Tova). Masteroppgaven søker å utforske ekspropriasjonssaker hvor arealet som utsettes for ekspropriasjon ligger innenfor områder regulert til landbruks-, natur- og friluftformål (LNF-område). I noen tilfeller kan grunneieren få byggetillatelse i slike områder gjennom dispensasjon. Utgangspunktet er at dersom ingen indikasjoner peker i retning av at arealet vil bli omdisponert til utbyggingsformål med markedsverdi, er det påregnelig å basere erstatningsutmålingen på jordbruksformål. Det finnes likevel eksempler på at tomteverdi er lagt til grunn ved erstatning av LNF-område. Det dreier seg gjerne om tettstedsnære pressområder hvor det foreligger relativt sterke holdepunkter som peker i retning av at omdisponering til byggeformål er påregnelig.

Forfatteren har utført en studie av overskjønn. Studien ønsker å belyse påregnelighetsvurderingen ved ekspropriasjon av sentrumsnære LNF-eiendommer. Det har blitt gjort et utvalg av ekspropriasjonssaker til offentlige anlegg, begrenset til Frostating lagmannsrett og Borgarting lagmannsrett. Strømhylden har særlig fokusert på de faktiske momentene i påregnelighetsvurderingen, i ønske om å få oversikt over hvilke argumenter som legges til grunn og hvordan de vektlegges i vurderingen. Undersøkelsen har et utvalg på 8 avgjørelser fra Frostating lagmannsrett og 6 avgjørelser fra Borgarting lagmannsrett.

Forskningen benytter en kombinasjon av kvantitativ og kvalitativ metode. I studien legges det vekt på faktorer som jordvern hensyn, markedssituasjon, boligbehovet, tidsmomentet, befolkningsutvikling, historiske planer og fremtidige planer. Tabellene i analysen kategoriserer sakene ut fra om det ble gitt erstatning ut fra aktuell eller alternativ bruk. I tillegg fremgår det hvilke momenter som ble vektlagt i de ulike avgjørelsene. Det er også valgt ut spesifikke saker som går mer i detalj på hvilke betraktninger som legges til grunn ved avgjørelsene. Man kan se ut fra tabellen at særlig markedssituasjonen og boligbehovet er vektlagt i et flertall av sakene. Det samme gjelder tidsmomentet i påregnelighetsvurderingen, fremtidige planer og beliggenhet. I de sakene hvor alternativ utnyttelse er lagt til grunn, har det blitt gjort en helt konkret vurdering av eiendommen. I en av sakene dreide det seg om en LNF-eiendom med sentral beliggenhet i Stjørdal inntil sentrumsbebyggelse. Tomten var en gård, men lagmannsretten kom frem til at det var påregnelig med fremtidig omdisponering til boligbygging etter 2022. Avgjørelsen begrunnes blant annet med økt befolkningsvekst og tomtebehov og økt press mot jordvernet. Lagmannsretten uttalte at det var klar motstrid mellom plangrunnlaget og markedssituasjonen.

Hvilke hensyn og momenter vektlegges i påregnelighetsvurderingen?

Med utgangspunkt i analysen av overskjønnene, ble det gjort en samlet vurdering av de relevante momentene i påregnelighetsvurderingen. Det er ingen indikasjon på at enkelte momenter ble ensidig vektlagt. Generelt sett er det blant annet avgjørende dersom kommunen i plandelen har beskrevet hvor det er ønskelig med utbygging i fremtiden. Økt befolkningsutvikling er i seg selv ikke et tilstrekkelig moment som medfører at utbygging må anses som påregnelig. Dette må ses i sammenheng med at det er den påregnelige utnyttelsen av eiendommen som er relevant. Videre ble arealets beliggenhet og egnethet for utbygging sterkt vektlagt. Mer spesifikt ble arealets etterspørsel fra utbyggere tillagt betydning. *«Dersom det beviselig kan legges til grunn for retten om reelle aktører som ønsker å kjøpe de aktuelle arealene, vil det være et argument for utbygging. I flere av sakene var det fremlagt konkrete eksempler på kjøpstilbud og opsjonsavtaler på eiendommen»* (Strømhylden 2016, 82). I tillegg er det viktig å få frem virkningene av at enkelte planer er gjenstand for dispensasjonssøknader. I flere av sakene ble det pekt på naboarealer som hadde fått dispensasjoner.

3.7.2 Masteroppgave: «Virkninger av Totenvika-dommen (HR-2017-2338-A) på ekspropriasjonerstatning» - Andreas Johan Hildrestrand Lund (2020)

«Virkninger av Totenvika-dommen (HR-2017-2338-A) på ekspropriasjonerstatning», skrevet av *Andreas Johan Hildrestrand Lund (2020)*, tar for seg hvilke virkninger Totenvika-dommen har på ekspropriasjonerstatning. Høyesterett konkluderte med at det skulle tas utgangspunkt i den subjektive bruksverdien ved erstatningsutmålingen. Ved erstatningsutmåling etter bruksverdi, har det i en rekke saker reist seg spørsmål om hvorvidt det er den objektive eller subjektive bruksverdien som skal legges til grunn for erstatningsutmålingen. I Totenvika-dommen uttalte Høyesterett at den «objektive tilnærmingen til påregnelighetsvurderingen gjør at overskjønnet ikke tar utgangspunkt i hvordan den konkrete ekspropriet ville ha utnyttet eiendommen». Høyesterett konkluderte med at bruksverdien skal fastsettes på grunnlag av ekspropriatens egen sannsynlige fremtidige bruk av eiendommen, altså den subjektive bruksverdien.

Stordrange og Lyngholt kritiserer også Svenkerud-dommen i kommentarutgaven til ekspropriasjonerstatningsloven. De kritiserer blant annet at dersom det gis erstatning ut fra eiendommens objektive bruksverdi, medfører det at bruksverdien blir altfor lik salgsverdien. De mener også at hverken vederlagsloven eller forarbeidene gir støtte for en slik objektiv målestokk. Når det kommer til bruksverdi, er det eiendommen kan brukes til av eieren verdt mer enn salgsverdien. Bruksverdi tar hensyn til de subjektive forhold som gjør at eierens utnyttning er større enn salgsverdien. Dermed anser Lyngholt og Stordrange i utgangspunktet bruksverdiberegningen som subjektiv, og ikke objektiv (Stordrange & Lyngholt, sitert av Lund 2020:26). Høyesterett viser i Totenvika-dommen til Svenkerud, og forklarer at hovedspørsmålet i Svenkerud var dreide seg om man kunne avgrense erstatningen til ekspropriatens gjenværende levetid. Høyesterett legger vekt på at Svenkerud-dommen må ses i «lys av den særskilte problemstillingen saken håndterte, nemlig betydningen av den aktuelle eiers alder og gjenværende levetid» (Lund 2020, 32).

Når det kommer til hvordan og i hvilken grad skjønnsrettene har tilpaset sin praksis i etterkant av Totenvika-dommen, har Lund gått gjennom ulike skjønn som vurderes enkeltvis. Deretter har han oppsummert og koblet dem opp mot underproblemstillingen. Det fremgår av konklusjonen at domstolene ser ut til å ha tatt Totenvika inn over seg i varierende grad. Noen av skjønnsrettene har i stor grad fulgt Totenvika-dommen, mens enkelte har lagt til grunn en forståelse som viker noe fra det Høyesterett kom frem til i Totenvika. Lund (2020, 78) viser at advokaten i intervju nr. 6 sin forståelse av konsekvensen av Totenvika er at det er lite endring i forståelsen av bruksverdi prinsippet. «Dette kan støttes av at samtlige informanter har en noenlunde lik oppfatning av at vurderingen av påregnelighet ved anførte bruksendringer ved bruksverdi er subjektiv».

Kapittel 4 – Høyesterettspraksis

4.1 Analyse av Høyesterettspraksis vedrørende vederlagsloven §§ 5 og 6

Det utarbeides vanligvis en reguleringsplan som grunnlag for ekspropriasjonen. Som regel avviker ekspropriasjonsformålet med den tidligere etablerte planen. Derfor er det vanlig praksis at det utarbeides en ny reguleringsplan som det kan eksproprieres etter. Påregnelighetsvurderingen tar som nevnt i punkt 3.6 utgangspunktet i den bindende reguleringsplanen. Det vil si at dersom et tidligere jord- og skogbruksareal omreguleres til utbyggingsformål, skal det gis erstatning for eiendommens utbyggingsverdi. Det samme gjelder motsatt. Dersom et ubebygde område som tidligere var regulert til utbygging blir omregulert til friområde, må påregnelighetsvurderingen ta utgangspunkt i det nye reguleringsformålet. I en del saker kan man likevel se bort fra den gjeldende reguleringsplanen det eksproprieres etter og basere erstatningsutmålingen på et annet formål.

Høyesterettssakene som behandles i oppgaven kan deles inn i to hovedkategorier: vederlag etter salgsverdi, jf. § 5 og vederlag etter bruksverdi, jf. § 6. Videre kan de deles inn i tre underkategorier ut basert på den bindende reguleringsplanen det eksproprieres etter: ekspropriasjon til offentlig vei og anlegg, ekspropriasjon til utbyggingsområder og ekspropriasjon til friområder. Det sentrale for kategoriseringen er hvilket formål det ble ekspropriert etter, og hva det reiste seg spørsmål om i saken. Eksempelvis dersom en grunneier påberopte erstatning etter strøksprisprinsippet. Analysen vil i stor grad dreie seg om hvordan Høyesterett foretok en vurdering av det aktuelle erstatningsprinsippet, slik at oppgaven får frem hvilke momenter som ble vektlagt i vurderingen i de ulike type sakene. En gjennomgang av tidligere rettspraksis skaper et grunnlag for å trekke linjer mellom de forskjellige sakene og undersøke hvilke tilfeller hovedregelen kom til anvendelse, samt når unntakene for henholdsvis ekspropriasjon til offentlig vei og anlegg, samt den etablerte regelen om strøksprisprinsippet, kom til anvendelse. Noen saker vil delvis overlape hverandre. For eksempel vil en del saker om arealer som har blitt lagt ut som friområder også kunne ta for seg påberopelse av strøksprisprinsippet.

4.2 Ekspropriasjon til ulike formål

I forkant av analysen av de ulike høyesterettsdommene, er det viktig å understreke at reguleringsplanen det eksproprieres etter kan medføre anvendes unntaksregler. Det skal nå redegjøres for de tre hovedformålene det kan eksproprieres etter, og hvordan disse påvirker påregnelighetsvurderingen og erstatningsutmålingen.

4.2.1 Ekspropriasjon til offentlige formål

Ved ekspropriasjon til offentlige anlegg og veier mister arealet sin markedsverdi, og det har gjennom tidligere rettspraksis blitt etablert en unntaksregel i tilknytning til slike saker. Det må ses bort fra hovedregelen om at verdsettelsen skal gjøres på grunnlag av den påregnelige salgs- eller bruksverdi etter gjeldende reguleringsplan. Det kan argumenteres for at eierens salgs- eller bruksverdi fratras eller overføres til det offentlige ved omregulering og ekspropriasjon til et offentlig anlegg eller vei. Høyesterett har således etablert en unntaksregel ved ekspropriasjon til offentlige anlegg og veier. Dette går ut på at det skal ses bort fra omreguleringen til det offentlige formålet, og foretas en vurdering av den alternative påregnelige utnyttelsen. Det er ikke den tidligere reguleringsplanen som skal legges til grunn, men den naturlige og påregnelige utnyttelse. En aktuell sak som belyser denne problemstillingen er Rt. 1996 s. 521 (Lena).

4.2.2 Ekspropriasjon etter strøksprisprinsippet

Strøksprisprinsippet er en regel som ser bort fra bestemmelsen om at påregnelighetsvurderingen ved ekspropriasjonsersättning skal ta utgangspunkt i den bindende reguleringsplanen. Prinsippet anvendes når det innenfor et utbyggingsområde eksproprieres grunn til formål som utgjør en nødvendig del av den helhetlige utbyggingen og er ment for å tilfredsstille beboerne sine behov. Eksempler på slike formål er gater, veier, lekeplasser m.v, jf. Rt. 1977 s. 24 (Østensjø). Bestemmelsen må ses i sammenheng med likhets- og rimelighetshensyn for de grunneierne som blir utsatt for ekspropriasjonsinngrep innenfor et utbyggingsområde. Det argumenteres for at det ville vært en urimelig forskjellsbehandling dersom enkelte eksproprierter fikk erstatning for tomteverdi, mens andre mottok erstatning ut fra friområde- eller veiregulering innenfor samme utbyggingsområde. Utbyggingsområdet må ses i sammenheng med det helhetlige bildet. Det gis kun erstatning etter strøksprisprinsippet dersom friområdet, veien eller annen infrastruktur som en lekeplass osv. må anses som en del av utbyggingsområdet. Motsatt blir det dersom det kun dreier seg om et friområde eller en vei som er ment for allmennheten og ikke er en nødvendig del av utbyggingsområdet.

4.2.3 Ekspropriasjon til friområde/verneområde

Hovedregelen om at den bindende reguleringsplanen må legges til grunn for påregnelighetsvurderingen, gjelder dersom arealer blir omregulert og eksproprietert til friområde. Formålet med regulering til friområde er nettopp at arealet legges dødt for utbygging.

4.3 Høyesterettspraksis vedrørende vederlagsloven §§ 5 og 6

Nå skal oppgaven ta for seg Høyesterettssaker fordelt ut fra om det ble tilkjent erstatningsutmåling etter salgsverdi, jf. § 5 eller bruksverdi jf. § 6

4.4 Høyesterettspraksis etter vederlagsloven § 5

4.4.1 Rt. 1993 s. 409 (Malvik)

I Rt. 1993 s. 409 (Malvik) reiser det seg spørsmål om arealavståelse til utbygging av motorvei gjennom et utbyggingsområde kan erstattes på grunnlag av utbyggingsverdi. Vurderingen av om at det skal fastsettes en utjevnet strøkspris vil bli behandlet senere i oppgaven.

Det ble ekspropriert til utbygging av en ny motorvei, E-6, i henhold til ny reguleringsplan. Veien skulle gå mellom Trondheim og Stjørdal, gjennom Malvik kommune. Unntaket fra hovedregelen om at gjeldende reguleringsplan skal legges til grunn for påregnelighetsvurderingen, ble ikke anvendt i denne saken. Noen av de berørte arealene var lagt ut til utbyggingsområde i henhold til den tidligere reguleringsplanen. Disse fikk erstatning på grunnlag av tomteverdi. Det reiste seg imidlertid spørsmål om erstatningsfastsettelsen vedrørende de arealer som tidligere var uregulerte og ubebygde. Den bindende planen det eksproprieres etter avsatte arealet til offentlige trafikkområder. Høyesterett uttaler at reguleringen medfører at bebyggelse ikke lenger anses som påregnelig utnyttelse. Det ble gjort gjeldende at det ikke er adgang til å se bort fra den gjeldende planen. Selv om arealene på begge sider av veitraséen var regulert til utbygging, kan ikke påregnelighetsvurderingen for det gjeldende arealet baseres på tomteverdi dersom det ikke samsvarer med reguleringen. Den bindende planen skiller klart og tydelig mellom hvilke områder som skal åpnes for bebyggelse, og hvilke som skal benyttes til andre formål og således bevares ubebygde. Veireguleringen medfører at området skal bevares ubebygde, og det foreligger ingen adgang til å se bort fra reguleringsformålet som fremgår av planen.

Det tidligere uregulert arealet ble tilkjent erstatning ut fra skog- og jordbruksverdi. Til tross for at de omkringliggende arealene var regulert til utbyggingsformål, kan ikke påregnelighetsvurderingen for de uregulerte arealene motstride den bindende reguleringsplanen som klart og tydelig trakk grenser mellom hvilke områder som kunne utbygges og hvilke som skulle benyttes til andre formål og dermed bevares ubebygde.

4.4.2 Rt. 1996 s. 521 (Lena)

Ved erverv til offentlig bruk har Høyesterett i Rt-1993-409 (Malvik) kommet frem til at påregnelighetsvurderingen skal tas utgangspunkt i den bindende reguleringsplanen det eksproprieres etter. Lena-dommen kom etter Malvik-dommen, og fungerer i stor grad som en prøve av holdbarheten til sistnevnte. Dommen dreide seg om et areal som ble eksproprietert til offentlig vei i henhold til detaljplan for nye riksvei 33 i Østre Toten kommune. Planen ble godkjent 21. juni 1991. Det reiste seg spørsmål om det ved ekspropriasjon til offentlige anlegg og veier skal ses bort fra den gjeldende reguleringsplanen det eksproprieres etter og legge til grunn den påregnelige utnyttelsen basert på alternativ påregnelig bruk.

Høyesterett kom først inn på reglene i vederlagsloven. Ved erstatning etter salgsverdi må det tas utgangspunkt i hva vanlige kjøpere vil betale for eiendommen gjennom et frivillig salg. Et moment i denne vurderingen er hva eiendommen kan benyttes til. Både ved erstatning etter salgs- og bruksverdi skal det tas utgangspunkt i den påregnelige utnyttelse *«som det røynleg er grunnlag for etter tilhøva på staden»*, jf. vederlagsloven § 5 annet ledd første punktum og § 6 første ledd første punktum. Av 1984-loven fremgår det som et utgangspunkt at den utnyttelsen som anses påregnelig ikke kan motstride den bindende offentlige arealplanen. Høyesterett legger til grunn at det har vært en ubestridelig oppfatning at det ved påregnelighetsvurderingen av grunn som eksproprieres til offentlig vei skal ses bort fra ekspropriasjonsformålet. Det vises til Rt-1976-464 (Skaar), hvor førstvoterende i Høyesterett på side 468 uttalte følgende om erstatningsfastsettelsen ved ekspropriasjon etter regulering til offentlig vei eller friareal: *«Det er ikke den foreliggende reguleringsplan som skal legges til grunn, men erstatningen skal fastsettes på grunnlag av det man kan kalle de naturlige og påregnelige utnyttelsesmuligheter»*. Høyesterett gir i Rt-1977-24 (Østensjø) også støtte for at det ved erstatningsutmåling til grunn som ble eksproprietert i henhold til omregulering til vei, må ses bort fra veireguleringen.

Ved ekspropriasjon til offentlige anlegg og veier kan det argumenteres for at arealets verdi overføres fra grunneieren til det offentlige. Det skal da foretas en vurdering av hva som ville vært alternativ påregnelig bruk dersom veireguleringen ikke hadde kommet. Dersom arealet før omreguleringen var lagt ut som friområde, legges området i utgangspunktet dødt for utbygging. Da er det friområde som anses som alternativ påregnelig utnyttelse. I tilfeller hvor arealet tidligere var regulert til utbygging og dette anses som påregnelig, skal erstatningsutmålingen ta utgangspunkt i en slik alternativ utnyttelse. Det sentrale er at det uansett skal foretas en vurdering av hva som ville vært alternativ påregnelig bruk dersom veireguleringen ikke hadde kommet. Det fremgår av vederlagslovens lovproposisjon at bestemmelsen i § 5 annet ledd om at det ved verdsettelsen *«bare skal tas hensyn til den utnytting av*

ekspropriasjonseiendommen som det er reelt grunnlag for», dreier seg om den utnyttelse som anses realistisk og påregnelig for andre som kan være interessert i å kjøpe eiendommen. For at det skal ha en hensikt å vurdere hva andre som kan være interessert i å kjøpe eiendommen kan utnytte den til, må det ses bort fra omreguleringen til offentlig vei og anlegg. Det sentrale i denne saken er den påregnelige utnyttelsen av arealet dersom det ses bort fra veireguleringen. Området var tidligere lagt ut til jord- og skogbruk, men reguleringsplanen var utgangspunkt for dispensasjonssøknader med mulighet for boligutvikling i henhold til plan- og bygningsloven § 20-4. Området i seg selv var ikke et utbyggingsområde, men omstendighetene gir grunnlag til å foreta en vurdering av om bebyggelse kan legges til grunn som alternativ påregnelig utnyttelse. Ved påregnelighetsvurderingen i denne dommen ble det i motsetning til Malvik-dommen sett bort fra reguleringsplanen det eksproprieres etter, og alternativ påregnelig utnyttelse ble lagt til grunn.

4.4.3 Rt. 2006 s. 473 (Stange)

Denne saken gjelder ekspropriasjon av en eiendom som tidligere ble brukt som landbrukseiendom. Området ble i forbindelse med ekspropriasjonen omregulert til «*allmennyttige formål – skole/barnehage*». Bakgrunnen var den allerede etablerte Steinerskolen på Oddestad i Stange kommune, som hadde behov for utvidelse. Det reiste seg spørsmål om det skulle ses bort fra den gjeldende reguleringsplan ved erstatningsfastsettelsen, og heller se på alternativ påregnelig utnyttelse dersom ekspropriasjonstiltaket ikke hadde kommet.

Høyesterett uttalte blant annet at omreguleringen av arealet til «*allmennyttige formål*» ikke vil ha en markedsmessig appell. Selv om Steinerskolen er en privat skole, faller den inn under formål som det offentlige i utgangspunktet har ansvaret for å ivareta, men som private organisasjoner i noen tilfeller også kan påta seg ansvaret for uten å få en økonomisk gevinst selv. Derfor må det ved erstatningsfastsettelsen ses bort fra reguleringen til skoletomt, ettersom den ikke har en markedsmessig appell. Videre påpekes det at en forutsetning for erstatningsutmåling etter salgsverdi er at eiendommen må kunne gi økonomisk avkastning eller tilfredsstillende et behov som kjøperne er villige til å betale for. Disse forutsetningene er ikke oppfylt for organisasjoner som opererer som allmennyttige foretak uten et forretningsmessig formål. Erstatningen ble fastsatt ut fra den påregnelige alternative utnyttelse av eiendommen, som var den eksisterende bruken før ekspropriasjonstiltaket, altså landbruksdrift. Dette samsvarer med den foreliggende reguleringsplanen.

4.4.4 Rt. 2009 s. 740 (Seimsmyrane)

I Seimsmyrane-saken (HR-2009-1198-A) omregulerte Bergen bystyre Seimsmyrane til friområde. Arealet var tidligere regulert og benyttet til landbruk, hvorav majoriteten utgjorde dyrket mark. Ekspropriasjonen skjedde blant annet i forbindelse med utbygging av en friidrett- og fotballstadion. Det er kun den delen av dommen som tar for seg ekspropriasjon til offentlig anlegg som vil bli behandlet her. I den forbindelse reiste det seg spørsmål om idrettsanlegget kunne kategoriseres som offentlig formål.

Høyesterett presenterte innledningsvis grunnprinsippet om at bindende reguleringsplan i utgangspunktet skal legges til grunn ved påregnelighetsvurderingen. Deretter ble unntaksregelen om ekspropriasjon til offentlige formål trukket inn. Det vises blant annet til Rt-1977-24 (Østensjø) og Rt-1996-521 (Lena). Høyesterett uttalte at unntaket ikke bare gjelder for veianlegg, men også andre offentlige anlegg som blant annet grav- og urnelund, jf. Rt-1997-1914 (Vangberg) eller skoletomt, jf. Rt-2006-473 (Stange). I vurderingen ble det lagt vekt på at idrettsanlegget var av omfattende karakter, med tribune, store bygninger, flomlysanlegg og inngjerding. Anlegget skiller seg vesentlig fra et alminnelig friområde med gressmatter og separate bygninger til garderobe. Dermed ble det konkludert med at anlegget falt inn under kategorien «*offentlige anlegg*».

På samme måte som i HR-2006-700-A, påpekes det at salgsværdien etter vederlagsloven § 5 første ledd skal fastsettes på grunnlag av hva «*vanlege kjøparar ville gje for eigedomen ved friviljug sal*». Dersom eiendommen ikke har noen markedsværdi, blir erstatningsutmålingen etter § 5 første ledd uaktuell. Saken endte med at det måtte ses bort fra reguleringsplanen det ble ekspropriert etter ved påregnelighetsvurderingen. Ekspropriasjon til offentlige anlegg skal erstattes etter den alternative påregnelige utnyttelse dersom ekspropriasjonstiltaket ikke hadde kommet.

4.4.5 Rt. 1997 s. 1914 (Vangberg)

Tromsø kommune vedtok 25. mai 1994 en reguleringsplan på vestsiden av Tromsøya. Arealet skulle eksproprieres til grav- og urnelund i samsvar med den nye reguleringsplanen. Tidligere var området – Vangberg, regulert til jord- og skogbruk. Denne reguleringen opphørte i 1991, hvorpå området ble båndlagt i påvente av endelig kommune- og reguleringsplan. Kommuneplanen fra 1989 til 2000 betraktet området som et utbyggingsområde. Skjønnets flertall mente at arealet skulle erstattes etter tomteverdi, og uttalte at det ble ansett som påregnelig at Vangberg etter hvert ville blitt regulert til utbygging dersom reguleringen til grav- og urnelund ikke hadde kommet.

Høyesterett legger vekt på at grav- og urnelunden ikke er lokalisert i et område som i henhold til arealplanen skulle holdes fritt for utbygging. Det vises til Rt-1996-521 (Lena) på side 540, hvor det fremgår at rådighetsbegrensningen for arealene som eksproprieres til veianlegget kun har som formål å holde arealet ubebygd i påvente av ekspropriasjonen. Dersom det anses påregnelig at arealet kunne benyttes til en annen form for utbygging dersom omreguleringen til veianlegget ikke hadde kommet, utgjør ekspropriasjonen til vei en alternativ, konkurrerende utnyttelse. Arealets utbyggingsverdi overføres sånn sett fra grunneieren til det offentlige. Høyesterett mente at grav- og urnelund omfattes av kategorien «*offentlige anlegg*». Dermed kan ikke reguleringsplanen det eksproprieres etter legges til grunn ved påregnelighetsvurderingen, og man må se på den alternative påregnelige utnyttelsen.

4.4.6 Rt. 1998 s. 1824 (Kongsberg)

Hovedutvalget for teknisk sektor i Kongsberg kommune vedtok et forslag til en reguleringsplan for Kongsberg bruk. Det skulle eksproprieres etter denne planen. Eiendommen hadde et totalt areal på 44 dekar, og lå omtrent 1,5 km nord for Kongsberg sentrum. I den nye planen var ca. 20 dekar av arealet regulert til spesialområde/camping, rundt 7 dekar var regulert til trafikkformål og friområde, mens det resterende arealet på omtrent 17 dekar var uregulert. Eiendommen hadde tidligere blitt brukt til næringsformål, men etter 1992 var den nærmest ubrukt frem til plansituasjonen ble avklart.

Førstvoterende i Høyesterett uttalte på side 1827 at det sentrale er å avgjøre hvilken reguleringsplan påregnelighetsvurderingen skal ta utgangspunkt i. Planen det eksproprieres etter ble vedtatt i 1997, og har i hovedsak lagt ut arealet til camping og friområde. Saken må ses i sammenheng med at det var behov for flere overnattingssteder for turister i Kongsberg. Likevel ble det lagt vekt på at driften av campingplassen ikke var kommunen sitt ansvar, men at «*kommunen bør kanskje opptre mer som en aktør sammen med aktuelle interesserte*». Det reiser seg her spørsmål om campingplassen er å anse som et «*offentlig anlegg*», slik at unntaksregelen om alternativ påregnelig utnyttelse ved ekspropriasjon til offentlige veier og anlegg kan legges til grunn. Høyesterett legger vekt på at det samfunnsmessige behovet for å bygge en campingplass ikke gir tilstrekkelig grunnlag for å kategorisere ekspropriasjonsformålet som et offentlig anlegg. Det er heller ikke kommunen som skal ta seg av etableringen og driften av campingplassen. Det ble fastslått at det ikke eksproprieres til offentlig anlegg, og reguleringsplanen det eksproprieres etter skal dermed legges til grunn for påregnelighetsvurderingen. Arealet som ble utlagt til spesialområde/camping ble erstattet ut fra næringsvirksomhet.

4.4.7 Rt. 2011 s. 930

I 2002 ble det vedtatt en reguleringsplan i forbindelse med ekspropriasjon til friområde/turvei. Eiendommen gnr. 39, bnr. 16 ligger i Stavanger kommune. Frem til ekspropriasjonstiltaket var eiendommen regulert som LNF-område, og benyttet til jordbruk. Den delen av arealet som eksproprieres er en stripe som hovedsakelig er regulert til jordbruk. Kommunen har regulert grunnen til friområde, og skal bruke den til turvei. Det var planlagt i den tidligere reguleringsplanen fra 1992 at en turvei skulle etableres på dette området.

Høyesterett måtte ta stilling til om unntaket ved ekspropriasjon til offentlige anlegg kommer til anvendelse. Det vises til plenumsdommen Rt-1996-521 (Lena), hvor det ble uttalt at regulering til friområde som regel går ut på at arealet legges dødt for annen utbygging. Da kommer hovedregelen om at den gjeldende reguleringsplanen må legges til grunn for påregnelighetsvurderingen til anvendelse. På den andre siden viser høyesterett til at området i denne saken ikke skal legges helt dødt for utnyttelse, ettersom det skal etableres turvei. Likevel argumenteres det for at en turvei og et offentlig veianlegg har helt andre dimensjoner. I de sakene hvor Høyesterett kom frem til at ekspropriasjonsformålet måtte anses som offentlig anlegg eller vei, dreier det seg for eksempel om trafikkarealer, jf. Rt-1996-521 (Lena) eller urne- og gravlund, jf. Rt-1997-1914 (Vangberg). Saken skiller seg også vesentlig ut fra HR-2009-1198-A (Seimsmyrane), hvor det dreide seg om et større idrettsanlegg. Turveien i vår sak skal blant annet kunne brukes av rullestolbrukere, og vil bli oppført med belysning. Likevel er dette en mer beskjeden bebyggelse som fungerer mer som en del av friområdet og ikke som en selvstendig og uavhengig bebyggelse som er utilgjengelig for allmennheten. Dessuten er idrettsanlegg definert som «*bebyggelse og anlegg*» under reguleringsområdet, jf. plan- og bygningsloven § 12-5 annet ledd. Høyesterett konkluderte med at påregnelighetsvurderingen må tas med utgangspunkt i den arealutnyttelse som følger av den reguleringsplanen det eksproprieres etter. Det må dermed gis erstatning etter «*friområde*».

4.4.8 HR-2017-333-A

Det skulle utbygges ny E6 i Gudbrandsdalen mellom Frya og Vinstra. I den forbindelse måtte det eksproprieres grunn og rettigheter til anlegg/utbedring, vedlikehold og drift av veien. Eier av takst nr. 106 – Axel Petter Kongsli, og eier av takst nr. 113 – Amund Amundsøn Lo, anket saken til Høyesterett. Begge ekspropriatene hadde eiendommer som kunne utnyttes som næringstomter. Da eiendommene ble ekspropriert, ble de aktivt benyttet til grusuttak. Partene har kommet til enighet om at grusuttak

må anses som påregnelig utnyttelse mellom 2010 og 2025, dersom det ses bort fra ekspropriasjonstiltaket. I tillegg er partene enige om at det er påregnelig at eiendommene ville blitt omregulert til næringseiendom etter 2025.

Høyesterett viser først og fremst til Grunnloven § 105 om at den som må avstå fast eiendom ved ekspropriasjon har krav på full erstatning. Høyesterett forstår denne bestemmelsen slik at ekspropriasjonens økonomiske stilling ikke skal svekkes som følge av inngrepet. Det vises til Rt-1976-1 (Kløfta), hvor Høyesterett uttalte at *«som utgangspunkt må budet om full erstatning innebære at en ekspropriat ikke skal stilles dårligere økonomisk ved at de beføyelser han som eier disponerer over, må avgis til eksproprianten»*. Videre behandler retten anførselene om at det ved erstatningsutmålingen må tas hensyn til den forventede fremtidige salgsværdien etter at eiendommene har blitt omregulert til næringsformål. Denne salgsværdien må deretter justeres ned med en diskonteringsrente.

Høyesterett viser først til vederlagsloven § 5 første ledd, hvor det fremgår at salgsværdien skal fastsettes på grunnlag av hva andre kjøpere vil gi for eiendommen ved et frivillig salg. I tillegg skal sentrale momenter som eiendommens påregnelige utnyttelse og omsetningen av tilsvarende eiendommer vektlegges i verdsettelsen, jf. § 5 annet ledd. Både momentet om sammenlignbare salg og kravet om påregnelighet peker i retning av at erstatningen må baseres på dagens salgsværdi. En fornuftig kjøper vil vurdere eiendommens realistiske potensial for fremtidig utnyttelse som en del av grunnlaget for avgjørelse av dagens pris. Formålet med påregnelighetsvurderingen er å sørge for at grunneieren ikke påføres et tap som følge av at forventede, reelle muligheter ikke kan utnyttes på grunn av ekspropriasjonstiltaket, jf. bl.a. Rt-1976-1 (Kløfta). Det fremgår ikke eksplisitt av vederlagslovens forarbeider om det er dagens eller fremtidig salgsværdi som skal legges til grunn ved erstatningsutmålingen. Det vises til NOU 1981:5 side 248, hvor det fremgår at formålet med forslaget til vederlagsloven § 5 er å komme frem til en reell salgsværdi. I vurderingen av den reelle salgsværdien vil både forventninger om fremtidig økning eller nedgang i verdi utgjøre relevante momenter, ettersom disse påvirker den faktiske salgsværdien. En rekke Høyesterettsavgjørelser vedrørende erstatningsutmåling i henhold til § 5 har dessuten basert salgsværdien på tidspunktet for ekspropriasjonstiltaket.

I påregnelighetsvurderingen tok lagmannsretten utgangspunkt i at fremtidig utbygging var sannsynlig. Det var likevel ikke helt sikkert at eiendommene kunne utbygges, hvilket lagmannsretten tok hensyn til ved fastsettelsen av diskonteringsrenten. Høyesterett støttet lagmannsrettens rettsanvendelse og forståelse av § 5. Høyesterett viser i tillegg til Rt-1994-1133 hvor det på side 1137 uttales at erstatningen skal utmåles ut fra tomteprisene ved den faktiske overtakelsen av arealet, samt at fremtidsutviklingen kun er tatt i betraktning ut fra hvordan den vil påvirke prisene på overtakelsestidspunktet. Det kan dermed konkluderes med at det er eiendommens salgsværdi på

ekspropriasjonstidspunktet som skal legges til grunn ved erstatningsutmålingen. Det er tapet grunneieren påføres i dag som skal erstattes, og det tas høyde for eventuelle forventninger om fremtidig økning eller reduksjon i eiendomsverdien i vurderingen av dagens salgsverdi.

Strøkspris

4.4.9 Rt. 1977 s. 24 (Østensjø)

Det refereres stadig til Østensjø-dommen i nyere rettspraksis som tar for seg bestemmelsen om strøkspriserstatning. Denne dommen er veldig sentral. I forbindelse med utvidelse av Østensjøveien ble det 19. mars 1969 vedtatt en reguleringsplan som omfattet en strekning fra ca. 300 meter nord for Oppsalveien til ca. 240 meter syd for Ulsrudveien. Oslo kommune reiste krav om overskjønn blant annet for takst nr. 4 og takst nr. 6 som tilhørte Østensjø gård. Takst nr. 4 utgjorde en smal stripe udyrket areal på vestsiden av Østensjøveien nord for avkjørselen til gården. Erstatningsutmålingen for dette arealet tok utgangspunkt i den tidligere reguleringen til park, og ble fastsatt til 2 kr pr. m². Deler av takst nr. 6 var tidligere regulert til park, mens det for resten av arealet var påregnelig med fremtidig utbygging. For den delen som i utgangspunktet kunne utbygges, ble det dels tilkjent erstatning til 48 kr pr. m² og dels til 45 kr pr. m². Erstatningen av takst nr. 4 ble anket til Høyesterett.

Høyesterett viste til at det i et utbyggingsområde må avsettes arealer til formål som skal tjene beboerne i utbyggingsområdet. Slike arealformål er blant annet gater, veier, lekeplasser m.v. For disse arealene skal det ses bort fra at de gjennom reguleringen er gjort ubebyggelige, og utmåles en utjevnet strøkspris for området. Dette henger sammen med likhets- og rettsferdighetshensyn. Noen grunneiere skal ikke få en langt lavere erstatning enn andre innenfor samme utbyggingsområde basert på at akkurat de var «*uheldige*» og fikk eiendommen sin omregulert til for eksempel en lekeplass. Det vises til Rt-1925-47, Rt-1926-559 og Rt-1970-1028. Saken blir derimot annerledes i de tilfeller hvor reguleringsplanen skiller mellom hvilke områder som skal legges ut for utbyggingsformål, og hvilke som skal holdes ubebygde. I en slik situasjon kan ikke grunneieren påberope erstatning etter strøkspris. Utbygging av veier og annet i et område som for eksempel er utlagt som friområde må ses i sammenheng med utbyggingens formål. Som regel dreier det seg om utbygging av en mer beskjeden karakter som skal tilfredsstillende friområdet. Det fungerer sånn sett ikke som en del av et utbyggingsområde.

Prinsippet om at det ved ekspropriasjon til offentlig vei må ses bort fra omreguleringen til dette formålet, gjør seg gjeldende i denne saken. Alternativ påregnelig utnyttelse må følgelig legges til grunn. Den tidligere reguleringsplanen fra 1956 medførte at takst nr. 4 og deler av takst nr. 6 var

ubebyggelig. Retten betraktet reguleringsplanens arealdisponering som et rammeverk for hvilke områder som skulle bebygges og hvilke som generelt skulle holdes frie for utbygging. Dessuten vektlegges parkreguleringens formål, som er å bevare strøkets preg av jordbruks- og friområde mellom Oslo-bebyggelsen og store sammenhengende skogområder. Derfor kan det ikke ses bort fra 1956-reguleringen, og ingen utbyggingsverdi overføres fra grunneierne til det offentlige. Likevel bemerker retten at når det dreier seg om deler av et utbyggingsområde som utlegges til formål som veier, gater, lekeplasser m.v., får strøksprisårsinippet anvendelse uavhengig av om arealets alternative påregnelige utnytting ikke var bebyggelse. Dette begrunnes i at på samme måte som grunneiere i noen tilfeller må akseptere at eiendommene deres reguleres til friområde og dermed mister sin utbyggingsverdi, vil grunneiere i andre tilfeller få eiendommene sine omregulert til bebyggelse. Hovedregelen er som sagt at den bindende reguleringsplanen skal legges til grunn ved påregnelighetsvurderingen. Dette kan slå både positivt og negativt ut for grunneieren. Siden det ved strøksprisprinsippet skal ses bort fra eiendommens tidligere påregnelige bruk, står ikke parkreguleringen fra 1956 i veien for anvendelsen av strøksprisprinsippet.

Saken må ses i lys av at Østensjø-området utlegges til utbygging. Deler av utbyggingsområdet er regulert til bebyggelse, mens andre arealer er lagt ut som veier, friområder mv.v. Det sentrale er at disse arealene henger sammen med resten av utbyggingsområdet, og deres funksjon er i hovedsak å tilfredstille beboerne i utbyggingsområdet sine behov. Ut fra likhetshensyn skal derfor grunneierne som får hele eller deler av eiendommen sin utlagt til slike formål motta erstatning pasert på en utjevnet strøkspris. Høyesterett kom frem til at det for takst nr. 4 måtte ses bort fra både veireguleringen av 1969 og den tidligere parkreguleringen av 1956. Arealet må tilkjennes erstatning etter en utjevnet strøkspris.

4.4.10 Rt. 1983 s. 700 (Gommerud)

Den 29. mars 1973 vedtok Bærum kommune en reguleringsplan for Gommerud/Belset-området. Området denne saken gjelder er et tidligere uregulert areal som ble benyttet til skog- og jordbruksformål. Deler av dette ble regulert til offentlig friområde, mens majoriteten av arealet ble utlagt til bebyggelse. Partene er enige om at utgangspunktet for verdsettelsen er det avståtte areatets salgsverdi som jord- og skogbrukseiendom. Det reiste seg spørsmål om friområdet skulle erstattes etter hovedregelen om at bindende arealplan skal legges til grunn for påregnelighetsvurderingen, eller om strøksprisprinsippet skal gjøres gjeldende.

Høyesterett uttaler at friområdet ligger mellom et utbyggingsfelt som skal benyttes til boligformål, og et større skog- og landbruksområde. I boligområdet ligger det «*grønne felt*» både mellom og rundt bebyggelsen. Samtlige av disse områdene har blitt tilkjent erstatning etter strøkspris. Forskjellen på det «*grønne feltet*» og friområdet som ligger mellom utbyggingsfeltet og skog- og landbruksområdet, er at det førstnevnte i større grad fungerer som en nødvendig del av utbyggingsområdet. Det henvises til Rt-1977-24 (Østensjø) avsnitt V punkt 1 om at arealer avsatt til gater, veier, lekeplasser m.v. skal erstattes etter strøkspris. Høyesterett vektlegger at det i reguleringsplanen er angitt hvilke områder som skal utlegges til bebyggelse, og hvilke som skal bevares ubebygde. Det går gjerne en klar og tydelig grense mellom disse to områdene. Likevel kan arealer som legges ut til veier, lekeplasser osv. erstattes etter strøksprisprinsippet også hvis de ligger i utkanten av utbyggingsområdet. Det sentrale er å foreta en vurdering av disse områdenes relevans og tilfredsstillelse av beboerne sine behov. Det er også viktig å understreke at likhets- og rimelighetshensyn må trekkes inn i vurderingen av strøksprisprinsippet. Høyesterett påpekte at selv om det er snakk om et friområde som ligger i nærheten av et større utbyggingsfelt, er ikke det tilstrekkelig grunnlag for å karakterisere det som nødvendig for å tilfredsstille beboerne i utbyggingsfeltet sine behov.

4.4.11 Rt. 1984 s. 1331 (Hundvåg)

Stavanger kommune vedtok den 7. november 1979 en ny reguleringsplan for friområde og småbåthavn i Lundsvågen på Hundvåg. Det ble ekspropriert etter denne planen. Saken dreier seg om erstatningsfastsettelse for deler av Svein Helge Husebø sin eiendom. Han skulle avstå 2 795 kvm til veiformål, 17 555 kvm til friareal, 11 800 kvm til sjøgrunn og 340 meter til strandlinje. Husebø påanket erstatningen for arealet som ble ekspropriert til friområde.

Høyesterett ser først og fremst på de omkringliggende omgivelsene. Friområdet ligger tilgrensende til et ubebygde og uregulert areal. Det sentrale er å vurdere om friområdet er integrert i utbyggingsområdet for å imøtekomme beboerne sine særlige behov. Høyesterett vektlegger friarealets størrelse og dets tilknytning til omkringliggende ubebygde områder, samt småbåthavnen. Mye taler for at området er ment for allmennheten, og dermed må anses som et eksternt friområde. I tillegg nevnes det at det er mangel på friluftsområder i Stavanger. Saken endte med at skjønnsrettens påregnelighetsvurdering om at den gjeldende reguleringsplanen som la ut området til friområde måtte legges til grunn, ble stadfestet av Høyesterett.

4.4.12 Rt. 1993 s. 409 (Malvik)

Deler av Malvik-dommen ble behandlet tidligere i oppgaven. I denne delen skal den delen av dommen som tar for seg strøksprisprinsippet behandles.

Det ble ekspropriert til utbygging av en ny motorvei, E-6, i henhold til ny reguleringsplan. Veien skulle gå mellom Trondheim og Stjørdal, gjennom Malvik kommune. Noen av de berørte arealene var lagt ut til utbyggingsområde i henhold til den tidligere reguleringsplanen. Disse fikk erstatning på grunnlag av tomteverdi. Det reiste seg imidlertid spørsmål om erstatningsfastsettelsen vedrørende de arealer som tidligere var uregulerte og ubebygde. Høyesterett uttalte at påregnelighetsvurderingen måtte ta utgangspunkt i reguleringsplanen det eksproprieres etter, og det var ikke adgang til å legge til grunn at det ville ha vært påregnelig med utbygging. Om påberopelsen av erstatning etter strøksprisprinsippet uttalte Høyesterett at det skilles klart og tydelig i reguleringsplanen mellom hvilke områder som kan bebygges, og hvilke som skal bevares ubebygde. Ved erstatning etter strøksprisprinsippet må arealet anses som en nødvendig del av utbyggingsområdet, samt at det skal tilfredsstillende beboerne sine behov. Motorveien som skal bygges ut mellom Trondheim og Stjørdal må ses som en del av landets motorveinettverk, og har ikke først og fremst som formål å fungere som adkomstvei til området. Høyesterett kom til at strøksprisprinsippet ikke kunne anvendes i denne saken, og arealet ble erstattet etter jord- og skogbruksverdi.

4.4.13 Rt. 1993 s. 496 (Bamble I)

Det ble vedtatt en reguleringsplan for områdene rundt Ivarsand – Prisgrunn – Halvorsodden i Bamble kommune 19. desember 1984. Etter planen skulle det eksproprieres til friområde og trafikkområde. Saken gjaldt ekspropriasjon av et strandområde som skulle brukes av allmennheten. Arealene som ble berørt av ekspropriasjonstiltaket omfattet mindre striper som lå mellom bebygde tomter ved sjøen. Vedrørende strøksprinsippet uttaler Høyesterett at det her er snakk om en reguleringsplan som klart definerer hvilke områder som kan bebygges og hvilke som skal holdes ubebygde. I tillegg vektlegges det at formålet med reguleringsplanen var at friområdet på stranden skulle brukes av allmennheten. Dermed kan det ikke argumenteres for at dette arealet fungerer som en nødvendig del av et utbyggingsområde og har til formål å tilgodese beboerne. Det ble ikke gitt erstatning etter strøkspris, og påregnelighetsvurderingen måtte ta utgangspunkt i reguleringsplanen det ble ekspropriert etter.

4.4.14 Rt. 1997 s. 1471 (Snig)

I likhet med Bamle I, dreide denne saken seg om ekspropriasjon av et strandområde som var omregulert til friareal. Reguleringsplanen hadde lagt ut arealer til friarealer, friluftsområde, utbyggingsområde for boliger, samt andre formål. Saken gjelder deler av dette friarealet som omfatter et strandområde og en elveslette som er lokalisert vest for utløpet av Audnaelven. Det er viktig å nevne at området grenser mot Nedre Audna naturreservat i øst.

Høyesterett uttrykker at strøksprisprinsippet har visse begrensninger. Det vises til Østensjø-dommen hvor retten konstaterte at det er avgjørende om reguleringsplanen klart og tydelig fastsetter hvilke områder som skal kunne bebygges og hvilke som skal holdes fritt for utbygging. Høyesterett trekker frem at til tross for at friarealet ligger i utkanten av et utbyggingsområde, er ikke det tilstrekkelig for å argumentere for at det ikke har som formål å tilfredsstille beboerne i utbyggingsområdet sine behov, jf. Gommerud-dommen. Dersom friområdet derimot skal benyttes til rekreasjonsformål for «folk fra en videre krets», får ikke bestemmelsen om for strøksprisprinsippet anvendelse. Høyesterett viser til lagmannsrettens uttalelse om at friområdet har betydning utover behovet i det reguleringsområdet det tilhører. Det legges særlig vekt på friarealets størrelse sammenlignet med det totale reguleringsområdet. Dermed ble reguleringsplanen det eksproprieres etter utgangspunktet for påregnelighetsvurderingen i denne saken.

4.4.15 Rt. 2001 s. 656 (Porsgrunn)

28. januar 1993 vedtok Porsgrunn kommune en reguleringsplan for Liane og nordre del av Hovenga. Saken dreier seg om gnr. 382 bnr 11 og 22, som ble omregulert til byggeområde, vei og friområde. Det ble avtalt et salg av den delen av eiendommen som ble lagt ut til byggeområde. Det resterende arealet utgjorde rundt 6,8 dekar som var regulert til hovedvei, samt 19 dekar til friområde. Grunneieren krevde erstatning etter strøkspris for dette området.

Påregnelighetsvurderingen må ses i sammenheng med vederlagsloven § 5 første ledd, hvorpå erstatning etter salgsverdi skal tilsvare «*det som må reknast med at vanlege kjøparar ville gje for eigedomen ved friviljug sal*». Momenter som eiendommens beliggenhet, samt hva slags utnyttelse det er grunnlag for etter forholdene på stedet jf. § 5 annet ledd er sentrale i denne saken. Tidligere saker har tatt for seg forholdet til offentlige reguleringer, men her dreier det seg også om eiendommens beliggenhet og topografiske forhold. Det er viktig å få med at det dreier seg om et internt friområde som er gjort ubebyggelig som følge av naturlige, terrengmessige faktorer, og ikke på grunn av reguleringen. Høyesterett uttalte at bestemmelsen i Østensjø-dommen om at det skal gis

strøkspris til arealer som medgår til veier, lekeplasser m.v., må ses i sammenheng med at det var reguleringsplanen som gjorde arealene ubebyggelige. Her dreier det seg derimot om grunn hvor lokasjon og naturgitte forhold står i veien for bebyggelse, og ikke reguleringsplanen. Det kan argumenteres for at likhets- og rettferdighetsprinsippet i forhold til hvilke eiendommer i planen som har blitt lagt ut til bebyggelse ikke er relevant for dette spesifikke arealet, ettersom det uansett ikke kan bebygges. Strøksprisprinsippet fikk ikke anvendelse i saken, og påregnelighetsvurderingen måtte følgelig baseres på reguleringsplanen det ble ekspropriert etter.

4.4.16 Rt. 2005 s. 1255

Det ble i 1998 vedtatt en reguleringsplan av Voss kommune, i området Bygardslii – Ondrahaugen. Denne planen ble ikke realisert. Senere ble det utviklet et forslag til en revidert reguleringsplan i forbindelse med utvikling av et alpinanlegg og et hytteområde med 350 hytter. Det skulle eksproprieres etter denne planen i henhold til ekspropriasjonsvedtak truffet 14. februar 2002. Flere av grunneierne fikk sin eiendom utlagt til hyttebebyggelse og utbygging av fysiske anlegg. Selve nedfartsløypene til alpinanlegget ligger hovedsakelig på eiendommene til de tre ankende parter. Saken dreier seg primært om påregnelighetsvurderingen for disse tre grunneierne. De ankende parter påberoper erstatning etter strøksprisprinsippet, ettersom de mener at nedfartsløypene utgjorde en nødvendig del av utbyggingen av hyttefeltet.

Høyesterett uttaler om strøksprisprinsippet at det gjelder for arealer som er en del av et utbyggingsområde, og har som formål å tjene beboernes felles interesser selv om arealet ikke utbygges. Slike arealer kan tilkjennes erstatning etter strøkspris dersom de også kunne vært egnet for utbygging. Et sentralt moment i vurderingen av strøksprisprinsippet i denne saken er alpinanleggets strørrelse, som er ca. 4 ganger så stort som hytteområdet. Det vises til Rt-1993-166 (Randesund), hvor det ble fastsatt at større, ubebygde arealer i utgangspunktet ikke kan gis erstatning etter strøkspris. I de sakene hvor Høyesterett har gitt strøkspriserstatning, gjaldt det mindre arealer som hovedsakelig hadde som formål å tjene beboerne i utbyggingsområdet sine behov og var et «*nødvendig ledd*» i den samlede utbyggingen.

Videre ble det vurdert om det kunne fastslås at nedfartsløypene utgjorde en del av utbyggingen for å tilfredsstille beboerne i hyttefeltet sine behov. På den ene siden ble det lagt vekt på at alpinanlegget var en sentral del av etableringen av hytteområdet. Samtidig var anlegget tilgjengelig for allmennheten, og det antas at majoriteten av de som kom til å benytte seg av anlegget ville være andre enn hytteeierne. Høyesterett kom frem til at det ikke nødvendigvis forelå en sammenheng

mellom hytteutbyggingen og etableringen av alpinanlegget, og det finnes mange tilfeller hvor en av delene etableres uten den andre. Det ble ikke tilkjent erstatning etter strøksprisprinsippet i denne saken, og reguleringsplanen det eksproprieres etter ble lagt til grunn for påregnelighetsvurderingen.

4.4.17 Rt. 2006 s. 847 (Lundsneset)

Stavanger kommune fremsatte den 28. mai 2003 begjæring om skjønn for fastsettelse av vederlag for et større område på Lundsneset som ble omregulert til friområde i forbindelse med ekspropriasjon. Det ble reist spørsmål om arealet skulle betraktes som interne eller eksterne friarealer. Saken ble anket til Høyesterett, som først og fremst trakk frem hovedregelen om at gjeldende reguleringsplan skal legges til grunn for påregnelighetsvurderingen. Det vises videre til bestemmelsen for «*interne friområder*», hvor arealer innenfor et utbyggingsområde som tjener beboerne sine behov skal erstattes etter strøkspris. Videre viser Høyesterett til lagmannsrettens flertall sin uttalelse i overskjønnet om at Lundsneset må anses som et internt friområde for Hundvåg. Øyen Hundvåg var tidligere et jordbruksområde frem til 1977. Deretter åpnet kommunen opp for en intensiv boligutbygging, uten å tilrettelegge for interne og gjennomgående friområder. Flertallet i lagmannsretten kom frem til at Stavanger kommunens intensive utbyggingstillatelsen på øyen ikke i tilstrekkelig grad hadde lagt til rette for interne og gjennomgående friområder. Først nå har kommunen gått inn for å tilrettelegge for flere interne friområder. Dette er uheldig for de berørte grunneierne, sammenlignet med tidligere grunneiere som har blitt tilkjent erstatning etter strøkspris.

Det at kommunen i ettertid har bestemt seg for å «*rette dette opp*» ved å regulere arealer til friområde, kan anses som urettferdig for de grunneierne som nå får eiendommene sine utlagt som friområder. Høyesterett avviser lagmannsrettens helhetlige vurdering av Stavanger kommune sin tomtepolitikk og øvrige utbyggingsplaner for Hundvåg. De uttaler at rettspraksis ikke gir anledning til å foreta en slik konkret helhetsvurdering, ettersom det ville innebære en utvidelse strøksprisprinsippet. I tillegg veier arealets lokasjon og størrelse sterkt mot å anvende strøksprisprinsippet. Høyesterett ga ikke erstatning etter strøkspris, og påregnelighetsvurderingen måtte baseres på den tillatte bruk etter bindende reguleringsplan, nemlig friområde.

4.4.18 Rt. 1998 s. 1140 (Nedre Foss)

Gnr. 228 bnr. 21 og del av bnr. 208, Nedre Foss, ble 28. juli 1977 regulert til utbyggingsområde med industriformål. I oktober 1988 ble det nedlagt midlertidig bygge- og deleforbud, jf. plan- og

bygningssloven § 33. I 1993 vedtok Oslo kommune en statlig reguleringsplan for gnr. 228 bnr. 21, del av bnr. 208 og 643, samt bnr. 643. Majoriteten av arealet var tidligere regulert til kontor, forretning, lager og industri. Bnr. 643 ble regulert til bevaring, mens den øvrige delen av arealet mellom hovedbygningen og elven ble regulert til friområde. Bnr. 208 og del av bnr. 21 ble utlagt til boligformål. Grunneieren av området som ble lagt ut som friområde påberopte erstatning etter strøkspris.

Høyesterett tar først for seg plangrunnlaget. I kommunedelplanen uttales det blant annet at Akerselva Miljøpark skal utvikles som et «*nasjonalt og lokalt område for rekreasjon og læring*». Området skal være lett tilgjengelig for bydelene rundt og for Oslos befolkning generelt. Det skal utgjøre en del av et sammenhengende parkbelte som strekker seg fra Maridalsvannet til Vaterland. Mye taler i retning av at den statlige reguleringsplanen har søkt å fremme nasjonale interesser ved omreguleringen til friområde. Formålet med friområdet er ikke å tilfredsstille beboerne i utbyggingsområdet sine behov. Høyesterett uttaler at friområdet ikke kan anses som en alminnelig bypark. Det fungerer som et ledd i en større miljøpark på over 550 dekar, som går langs Akerselva fra Maridalsvannet og ned til sjøen. Påregnelighetsvurderingen ved erstatningsfastsettelse av friområdet må tas utgangspunkt i den bindende reguleringsplanen. Friområdet er etter planen gjort ubebyggelig, og dermed kan det ikke gis erstatning for de utbyggingsforventningene som forelå i henhold til tidligere planprosesser fra midten av 1980-årene. Parkprinsippet får således ikke anvendelse i denne saken, ettersom Akerselva Miljøpark binder friområdet sammen med et langt større område. Friarealet kan ikke anses som en nødvendig del av boligområdene på Grünerløkka.

4.4.19 Rt. 1992 s. 55 (Oppdal)

Det ble vedtatt kommuneplan og arealdel for Oppdal sentrum i 1987, hvor et areal på 45 dekar ble utlagt som friområde. Det skulle eksproprieres etter denne planen. Friområdet som skal avstås lå i det vesentlige innenfor et større friområde på rundt 260 dekar langs Ålma. De ankende parter har påpekt at hele Oppdal sentrum er regulert til utbyggingsområde. Det reiser seg her spørsmål om parkprinsippet kan anvendes for erstatningsutmålingen. Det sentrale er hvorvidt friområdet kan anses som en nødvendig del av utbyggingsområdet, og om formålet er å tilfredsstille beboernes behov. Dersom det er påregnelig at arealet er ment for allmennheten, og ikke anses som en nødvendig del av utbyggingsområdet, kan ikke strøksprisprinsippet anvendes. Høyesterett viste til Rt-1977-24 (Østensjø) – særlig på side 30, hvor det fremgikk at parkprinsippet ikke kan anvendes i de tilfeller hvor arealplanen trekker klare grenser mellom sammenhengende utbyggingsområder og sammenhengende jord- og skogbrusområder. Når det kommer til utbyggingsområder og friområder

som blir liggende blandet i planen, må det derimot foretas en konkret skjønnsmessig vurdering. Høyesterett har funnet støtte i det lagmannsretten kom frem til om at reguleringen til friområde ikke hadde som formål å dekke behovene til utbyggingsområdet. Både i den bindende- og tidligere reguleringsplanen var det et ønske om å bevare området som en «grønn korridor» gjennom Oppdal sentrum. Videre kom Lagmannsretten frem til at det i reguleringsplanen klart og tydelig avgrenses mellom hvilke områder som skal bebygges og hvilke områder som skal bevares ubebygde. Friområdereguleringen har som formål å tjene allmennheten. Strøksprisprinsippet fikk ikke anvendelse, og arealet ble erstattet ut fra utnyttelse til friområde.

Friområde

4.4.20 Rt. 1983 s. 143 (Selvaag I)

I 1970 ble Hegdehaugsveien 19 kjøpt av A/S Selvaagbygg. Oslo bystyre vedtok en ny reguleringsplan i april 1976. Denne planen omregulerte ikke arealet, og var i samsvar med den tidligere reguleringsplan fra 1939 som la ut området til boligbebyggelse. Selvaagbygg sendte inn forslag om bebyggelsesplan 15. november 1976, etterfulgt av byggemelding 8. februar 1977. Eiendommen ble omregulert til friareal i mai 1978. Det ble reist spørsmål vedrørende hvilken vekt det skulle legges på at tomten var byggeklar og at det var påregnelig med utbygging før tomten ble omregulert til friareal.

Høyesterett bemerket seg først og fremst at eiendommen hadde vært regulert til boligbebyggelse siden 1939. Utbyggingsfirmaet hadde sendt inn bebyggelsesplan og byggemelding. I tillegg hadde de fått rivingstillatelse og revet ned den tidligere bebyggelsen. Førstvoterende i Høyesterett anførte at det ikke var ekspropriasjonen i seg selv, men reguleringsplanen som utløste tapet. Høyesterett konkluderte med at når arealet blir lagt ut til friområde, innebærer det at det legges dødt for utbygging. Selv om eiendommen tidligere var regulert til utbygging og det forelå en sterk utbyggingsforventning som i denne saken, kan det ikke tilkjennes en erstatning som motstrider den bindende reguleringsplanen.

4.4.21 Rt. 1999 s. 213 (Sømsveien)

Saken dreier seg om samme hovedproblemstilling som i Rt-1983-143 (Selvaag I), hvor det skulle utmåles erstatning for en ubebygde eiendom som ble omregulert fra boligformål til friområde. Sømsveien 32, gnr. 58 bnr. 380 utgjør et areale på ca. 3,4 dekar, og ligger på Søm i Kristiansand kommune. Eiendommen lå ca. 20-30 meter fra sjøen. Det lå et våningshus og en løe på eiendommen

frem til midten av 80-tallet. Bebyggelsen hadde gradvis forfalt, og ble til slutt brent ned av eieren. I 1966 ble to reguleringsplaner som omfattet to omkringliggende eiendommer – gnr. 58 bnr. 1 og gnr. 58 bnr. 2, stadfestet. I 1967 ble en reguleringsplan for gnr. 58 bnr. 3, 4 og 5 stadfestet. Eiendommene som lå på oversiden av Sømsveien ble i stor grad regulert til boligutbygging og interne friområder, mens alle bruksnumrene nedenfor ble regulert til friområde, med unntak av bnr. 2 som var uregulert. I 1971 ble et område rundt den gamle bebyggelsen regulert til boligformål. Etter at hele friområdet på nedsiden av Sømsveien ble fradelt og solgt til Kristiansand kommune, satt grunneier Severin Urvatne igjen med en tomt på rundt 3,4 dekar.

Etter flere salg og overdragelser av Sømsveien 32 mellom en rekke utbyggingselskaper, ble eiendommen abandonert i 1994 og overtatt av Sparebanken Pluss i 1995. Det ble fra 1986 – 1992 gjort flere forsøk på å omregulere området slik at eiendommen kunne benyttes til boligutbygging. Planforslagene ble imidlertid aldri godkjent av bystyret. 11. mars 1992 ble området omregulert til friområde. Fylkesfriluftsnemnda uttalte i bystyrevedtaket at omreguleringen til friområde kom som en innsigelse mot utbyggingsplanene som ble lagt frem for bystyret. Videre bemerket de at området var betegnet som et naturområde i fylkesplanen, samt et ønske om å ivareta friluftslivet i området. Miljøvernavdelingen viste til at området var en del av et tidligere kulturlandskap med nærhet til en større befolkningskonsentrasjon langs kysten. Utbygging av området vil ødelegge dets verdi som friområde for allmennheten. Det forelå også et behov for strandarealer i området.

Høyesterett startet med å se på utgangspunktet for erstatningsutmålingen. Partene var enige i at denne skulle fastsettes på grunnlag av salgsverdien i vederlagsloven § 5. Deretter ble det foretatt en vurdering av hva det var grunnlag for at eiendommen kan benyttes til. Høyesterett uttalte at formålet med omreguleringen av Sømsveien 32 til friområde var å sikre allmennhetens tilgang til natur- og strandområdet nedenfor Sømsveien. I tillegg finner Høyesterett støtte i fylkesfriluftsnemndas uttalelse om at omreguleringen henger sammen med det større friarealet nedenfor Sømsveien som ble etablert på 1960-tallet. Selv om arealet var kjøpt og solgt på grunnlag av utbyggingsmulighetene som forelå, er ikke det et moment som gjennom tidligere rettspraksis har talt i retning av å se bort fra den bindende reguleringsplanen ved erstatningsutmåling. Det kan heller ikke anses som påregnelig at friområdet utgjør en nødvendig del av utbyggingsområdet. Friområdet ble ikke erstattet etter utbyggingsverdi. Arealets tidligere utbyggingsforventning har ingen betydning etter at den bindende omreguleringen til friområde ble vedtatt og måtte legges til grunn for erstatningsutmålingen.

4.4.22 Rt. 1993 s. 166 (Randesund)

Et tidligere jord- og skogbruksareal ble 30. april 1986 omregulert til friområde og friluftsområde med forutsetning om noe utbygging. Området utgjør rundt 600 dekar i tidligere Randesund kommune i Kristiansand. En liten del av området er lagt ut til offentlig bruk, hvor det kunne etableres grendehus. Videre var noe av området regulert til trafikkområde som skulle tjene som adkomstvei og parkeringsplass. Innenfor feltet av friområdet hvor det tillates noe utbygging, dreier det seg om utbyggingsformål med relevant tilknytning til friområdet. Eksempler på slike formål er sport- og friidrettsanlegg som fotballbane, skiløyper m.m. Anleggene har som formål å tjene befolkningen i Randesund. Saken reiste spørsmål om den bindende omreguleringen til friområde skulle legges til grunn for erstatningsutmålingen, eller om den tidligere påregnelige utnyttelsen til skogbruksverdi måtte gjøres gjeldende.

Høyesterett ytret først og fremst at området ikke tidligere har vært bebygget, og har vært utnyttet til skogbruksformål. Trafikkområdet har som formål å tjene som adkomst til friområdet og de utbygde sportsanleggene. Det sentrale må være at utbyggingen av idrettsanlegg og trafikkområde kun skal oppfylle friområdets formål, og arealet legges ellers dødt for utbygging. Arealet har hverken fått tomteverdi eller blitt tilført en høyere markedsverdi. Videre er arealet relativt stort, og har dessuten tilknytning til andre større ubebygde arealer. Friområdet er altså ikke et mindre areal, og fungerer ikke som en del av et utbyggingsområde for å tjene beboernes behov. Høyesterett konkluderte med at det ikke er anledning til å se bort fra den bindende reguleringen til friområde og friluftsområde. Grunneieren måtte dermed tilkjennes erstatning for jord- og skogbruksområde, ettersom det er denne utnyttelsen vedkommende blir fratatt ved ekspropriasjonen.

4.4.23 Rt. 2014 s. 385

Ås kommune vedtok 27. februar 2008 en ny reguleringsplan for et område langs Strandengveien. Deler av området grenset til Bunnefjorden. Et eksisterende hytteanlegg ble omregulert og utlagt til bebyggelse for fritidsboliger. Deler av området som lå tilgrensende til fjorden ble lagt ut som friområde. Allerede etablert brygge og båthus har tillatelse etter reguleringsplanens bestemmelser. Det er dog ikke tillatt å oppføre nye private brygger, båthus, opplagsplasser eller andre permanente båtplasser. Saken gjelder erstatningsutmåling for avståelse av arealet som ble omregulert til friområde. Det reiste seg spørsmål om erstatningen skal ta utgangspunkt i differanseprinsippet – altså forskjellen mellom eiendommens verdi med og uten det avståtte arealet, eller om fastsettelsen skal foretas ut fra en konkret vurdering av det innløste arealet i seg selv.

Lagmannsretten baserte erstatningsutmålingen på salgsverdi, jf. vederlagsloven § 5. Ettersom arealet som skal avstås er regulert til friområde, må påregnelighetsvurderingen ta utgangspunkt i denne reguleringen. Dette gjelder også ved anvendelsen av differanseprinsippet. Det vil blant annet si at potensielle kjøpere ikke kan benytte tomten til utbyggingsformål. Høyesterett sa seg enige i lagmannsrettens rettsanvendelse og uttalelse om erstatningsfastsettelsen. Videre ble spørsmålet om differanseprinsippets anvendelse vurdert. Det vises til Rt-1976-1507 (Sandefjordkjennelsen), hvor det ble foretatt ekspropriasjon av flere mindre arealer fra eiendommer langs der hvor den nye Sandsfjordsveien skulle utbygges. Det ble uttalt på side 1510-1511 at bruksverdien av disse arealene ofte vil være lav, og at stripene ikke behøver å ha noen markedsverdi. Det er mer relevant å se på ulempene på gjenværende eiendom, enn salgs- eller bruksverdien av de avståtte stripene. I et slikt tilfelle vil det være gunstig å utmåle erstatningen på grunnlag av forskjellen mellom eiendommens verdi med det areal som skal avstås, og verdien uten dette arealet. Høyesterett kom frem til at lagmannsrettens oppfatning om at differanseprinsippet ikke kunne anvendes ved erstatningsfastsettelse av friområdet, bygger på uriktig lovforståelse. Differanseprinsippet kan anvendes så lenge differansen mellom eiendommens salgsverdi med og uten arealet som skal avstås gjøres på grunnlag av den gjeldende friområdereguleringen.

4.5 Høyesterettspraksis etter vederlagsloven § 6

4.5.1 Rt. 1986 s. 1354 (Svenkerud)

En rekke grunneiere måtte for det meste avstå mindre arealer av eiendommene sine i forbindelse med utvidelse av Rv 36 og fylkesvei H-31, samt etablering av gang- og sykkelvei. 24 av takstnumrene ble tilkjent erstatning ut fra eiendommenes bruksverdi for dyrket mark eller beitemark. Det ble begjært overskjønn for disse takstnumrene.

Det reiste seg spørsmål om bruksverdiestatningen skulle fastsettes på grunnlag av eiendommenes objektive eller subjektive bruksverdi. Lagmannsretten kom frem til at grunneierne måtte tilkjennes erstatning for arealenes objektive bruksverdi basert på marginkalkylemetoden. Grunneiernes tilpasningsplikt ble også omtalt. Lagmannsretten kom frem til at tilpasningsplikten ble oppfylt ved at driften av jordbruksarealene fortsatte som tidligere. Det dreier seg om mindre stripeavståelser, og ekspropriatene kunne ikke tilpasset den videre driften annerledes. Av faktum fremgår det at flere av eiendommene var bortleid på ekspropriasjonstidspunktet. Lagmannsretten anså ikke bortleie over lengre tid som påregnelig. Høyesterett var enig i lagmannsrettens vurdering av tilpasningsplikten. Om bruksverdivurderingen viser Høyesterett først og fremst til vederlagsloven § 6 første ledd første

punktum hvor det uttales at bruksverdien skal fastsettes på grunnlag av eiendommens avkastning «ved slik påreknelig utnyttning som det røyndeg er grunnlag for etter tilhøva på staden». Høyesterett oppfatter dette som at det er det avståtte areals verdi som varig inntektsgivende aktivum som skal erstattes, uavhengig av hvem som eier eiendommen på ekspropriasjonstidspunktet. Det fremgår av § 4 første ledd at dersom eiendommen har en høyere bruksverdi for eieren enn salgsverdien, skal denne legges til grunn. Høyesterett tolker dette som en objektiv bestemmelse, hvor det ikke skal legges til grunn hvilken subjektiv bruksverdi eiendommen har for ekspropriaten. Det skal derimot foretas en objektiv vurdering av hva slags bruksverdi eiendommen kan ha generelt. Dersom en spesifikk eier har mulighet for å utøve en mer lønnsom bruk av eiendommen enn andre, skal derimot den høyere subjektive bruksverdien erstattes. Erstatningen må i så fall baseres på den gjenværende grunneiers påregnelige antatte driftstid ettersom den overstiger den objektive bruksverdien. I denne saken dreide det seg om en eier som ikke hadde lang forventet levetid eller driftstid igjen. Høyesterett kom frem til at det ikke skal tas hensyn til grunneierens alder og gjenværende driftstid.

4.5.2 HR-2017-2338-A (Totenvika)

Statens vegvesen Region Øst eksproprierte striper av landbrukseiendommer på begge sider av fylkesvei 33. Veien skulle utvides, og det skulle foretas utbygging av gang- og sykkelvei. Fylkesveien lå langs Langsletta-Totenvika i Østre Toten kommune. Det var totalt 34 landbrukseiendommer som ble utsatt for ekspropriasjonsvedtaket. Enkelte grunneiere drev jorden selv, mens andre leide den ut. Lagmannsrettens erstatningsutmåling tok utgangspunkt i bruksverdien for dyrking av korn, poteter og løk. Påregnelighetsvurderingen ble foretatt ut fra en objektiv vurdering av eiendommens fremtidige bruksverdi. Oppland fylkeskommune anket lagmannsrettens avgjørelse for 20 av takstnumrene. De hadde et annet syn på påregnelighetsvurderingen, og viste til at erstatningsfastsettelsen må begrenses til ekspropriatens individuelle tap. Ankemotpartene, Tormod Gihle m.fl. har nedlagt påstand om at bruksverdien skal verdsettes på et objektivt grunnlag i henhold til tidligere Høyesterettspraksis. Det er ikke grunneierens individuelle tap som skal erstattes. De relevante momentene i den objektive vurderingen dreier seg i større grad om hvilke egenskaper eiendommene har.

I sin avgjørelse har Høyesterett først behandlet spørsmålet om hvordan bruksverdibegrepet skal forstås. Det skilles mellom objektiv og subjektiv bruksverdi. Den subjektive vurderingen tar for seg hvordan det er påregnelig at den aktuelle grunneier ville utnyttet eiendommen, mens en objektiv vurdering baserer seg på hvordan en vanlig grunneier ville ha utnyttet den. En objektiv vurdering tar hensyn til eiendommens egenskaper og hva den kan brukes til. Faktorer som jordens bonitet og

markedsforhold er sentrale. Den subjektive vurderingen tar i større grad for seg den spesifikke grunneierens situasjon og forutsetninger for videre drift av eiendommen. Sentrale momenter som må vurderes er eierens tilgjengelige driftsapparat, arbeidskraft, kompetanse og kapital.

Førstvoterende i Høyesterett viser til prinsippet om at ekspropriatens økonomiske stilling ikke skal svekkes av ekspropriasjonsinngrepet, samt at erstatningsutmålingen skal avgrenses til tapet ekspropriaten blir utsatt for. Etter § 4 skal fastsetting av bruksverdien legges til grunn dersom eiendommen har høyere bruksverdi for eieren enn salgsverdien. Det fremgår av vederlagsloven § 6 første ledd første punktum at *«vederlag etter bruksverdi skal fastsetjast på grunnlag av avkastninga av eigedomen ved slik pårekneleg utnytting som det røyneleg er grunnlag for etter tilhøva på staden»*. Bestemmelsen er ganske generell og belyser ikke spørsmålet om objektiv eller subjektiv bruksverdi. Videre trekkes prisreguleringsutvalgets kommentarer til lovens § 6 inn. Det legges vekt på at vurderingen av påregnelig bruk ikke bare skal basere seg på den nåværende utnyttelse. Av lovforarbeidene – Ot.prp.nr.50 (1982-1983) side 58-59, fremgår det at det avgjørende er hvordan ekspropriaten ville ha utnyttet eiendommen dersom det ses bort fra ekspropriasjonstiltaket. Hovedregelen er at den igangsatte bruken må anses som påregnelig. Likevel kan det foretas en vurdering av alternativ fremtidig utnytting dersom det kan argumenteres for at denne vil være sannsynlig. Lovens § 4 og forarbeidene taler for at det ved erstatningsfastsettelse må tas utgangspunkt i grunneierens subjektive bruksverdi. Høyesterett stilte seg annerledes til bruksverdispørsmålet i Rt-1986-1354 (Svenkerud), hvor det ble konkludert med at bruksverdibegrepet i utgangspunktet må ses objektivt. I Totenvika-dommen uttaler Høyesterett at Svenkerud-dommen må ses i lys av den spesifikke problemstillingen som forelå, herunder spørsmålet om ekspropriatens alder og gjenstående brukstid. Høyesterett omtaler Svenderuddommen som et spesielt tilfelle.

Ut fra tidligere rettspraksis generelt har Høyesterett kommet frem til at hovedregelen er at utmålingen av bruksverdierstatning må gjøres på grunnlag av den spesifikke grunneierens egen sannsynlige fremtidige bruk av eiendommen. Den subjektive vurderingen må ses i sammenheng med at det er tapet ekspropriaten blir utsatt for ved ekspropriasjonsinngrepet som skal erstattes. Det er naturlig å ta utgangspunkt i grunneiers nåværende bruk av arealet. Vedrørende spørsmålet om høyere erstatning for påståtte bruksendringer, må det kunne påvises at en slik bruksendring er sannsynlig for eieren. I vurderingen av bruksendringer vil det riktignok også trekkes inn faktorer som har et mer objektivt preg. Det skal blant annet vurderes hvordan *«en alminnelig og forstandig»* grunneier ville ha utnyttet eiendommen. Høyesterett er uenig med lagmannsrettens vurdering av en påregnelig bruksendring som medfører en høyere erstatningsutmåling. Det er i lagmannsrettens vurdering sett bort fra behovet for nye produksjonsmidler, samt økt behov for arbeidskraft og relevant kompetanse ved bruksendringen. Dette er subjektive forhold som er avgjørende i den helhetlige vurderingen av

om det er påregnelig med driftsomlegging for den spesifikke grunneieren. Det er heller ikke foretatt en objektiv vurdering av hva slags bruk som er vanlig for tilsvarende eiendommer. Dermed dreier det seg om en potensiell, men ikke nødvendigvis sannsynlig bruksendring. Dette kan ikke kreves erstattet, og ekspropriatens etablerte bruk må følgelig anses som påregnelig videre. Avslutningsvis konkluderte Høyesterett med at overskjønnets objektive vurdering av bruksverdien ikke har tatt hensyn til hvordan den spesifikke grunneier ville ha utnyttet eiendommen, samt at vurderingen av bruksendringer ble for generell.

Vedrørende eiendommene som på ekspropriasjonstidspunktet var utleid, foretok Høyesterett også en subjektiv tilnærming til bruksverdien. Bortleie ble ikke ansett som påregnelig på lang sikt for ekspropriatene ut fra en spesifikk bevisvurdering av eiernes aktuelle bruk av eiendommene. Ut fra uttalelser i tidligere rettspraksis, kom Høyesterett frem til at bruksverdien skal fastsettes ut fra grunneiers egen sannsynlige fremtidige bruk av eiendommen. Dette henger sammen med prinsippet om at formålet med erstatningen er å dekke tapet grunneieren påføres i forbindelse med ekspropriasjonsinngrepet på vedkommendes eiendom.

4.5.3 Rt. 1978 s. 190 (Tesseem)

Bodø kommune vedtok ny reguleringsplan 27. juni 1972, i forbindelse med ekspropriasjon til gate og gangvei. Saken dreier seg om erstatningsfastsettelsen for Jan Tessem sin gartnerieiendom. Tessem krevde erstatning for grunnavståelsen, ulemper ved at eiendommen ble delt i to, og for fremtidig næringstap ved at han ble avskåret fra å føre opp et veksthus på ca. 500 m² på det areal som skulle avstås til gate.

Førstvoterende i Høyesterett uttaler at en større del av ulempeserstatningen som ble tilkjent ved skjønnet, er ment å dekke det økte transportbehovet som følger av at Tessem ikke kan bygge mellombygg for transport av planter m.v. mellom veksthus på de to delene av eiendommen. Tapet ved at han ikke lenger har anledning til å bygge et mellombygg, likestiller seg med det tapet som følger ved at han ikke kan bygge veksthus. Årsaken til tapet skyldes den nye reguleringsplanen som medfører at arealet ikke lenger kan bebygges. Videre uttales det at grunneieren ikke kan benytte eiendommen i strid med den gjeldende reguleringsplanen. Det sentrale er at eiendommen i denne saken har en høyere bruksverdi for eieren enn salgsverdien, og følgelig skal erstattes etter bruksverdien. Ved vederlag etter salgsverdi jf. vederlagslova § 5 ville eiendommen ha blitt påført en umiddelbar reduksjon i omsetningsverdien som følge av at reguleringsplanen legger området dødt for utbygging på eierens hånd. Når det kommer til vederlag etter bruksverdi jf. § 6, påvirkes ikke denne av

den nye planen. Dette skyldes at den nye planen kun fastsetter fremtidig arealbruk og sånn sett stenger for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak, mens eksisterende bruk kan fortsette som før, jf. plan- og bygningsloven § 12-4 første ledd første punktum. Dersom grunneieren skulle fått erstatning for tap som skyldes fremtidige rådighetsbegrensninger som følge av den nye planen, puttes vedkommende i en særstilling i forhold til andre grunneiere som også rammes av planen. Dette fremgår blant annet av Rt-1970-1028 side 1030. Det fremgår også av Rt-1976-1507 at grunneieren ikke har krav på erstatning for fremtidige rådighetsbegrensninger som skyldes en ny reguleringsplan. Høyesterett kom på bakgrunn av denne drøftelsen frem til at Tessem ikke får tilkjent erstatning for tapet ved å ikke kunne bygge på veiarealet. Dette gjelder både for mellombygg og veksthus. Han kan likevel få erstatning for ulempene på den gjenværende eiendommen som skyldes ekspropriasjonen til vei som går gjennom gartneriet.

4.5.4 Rt. 2008 s. 195

Stortinget vedtok 23. mars 1999 et nytt skyte- og øvingsfelt for forsvaret, med beliggenhet ved Gråfjellet nordøst for Rena i Åmot kommune. Arealet som ble ervervet utgjør ca. 193 000 dekar, og ble tidligere brukt til skogproduksjon og utmarksnæring. Saken reiste spørsmål om vederlaget skulle utmåles basert på salgs- eller bruksverdi, samt hvordan ressursene på eiendommen skulle fastsettes.

Høyesterett viste til lagmannsrettens vurdering om at salgsværdien var tilnærmet lik bruksværdien, og at lagmannsrettens flertall kom frem til at skogen måtte verdsettes på grunnlag av bruksværdien.

Videre reiste det seg spørsmål om hva som var den påregnelige bruk, samt tidspunkt for avvirkning og salg av skogens tømmer. I vurderingen viste Høyesterett til tidligere rettspraksis hvor det blant annet fremgår av Rt-1992-217 på side 226 at *«ved eiendommer av en slik størrelse og karakter at det skjer en noenlunde jevnlig avvirkning, om ikke nødvendigvis årlig, leder de synspunkter jeg har gjort gjeldende, til en erstatning basert på et redusert balansekvantum. Når det skal gis erstatning for skogens bruksverdi, legges det vekt på at det er påregnelig at skogeierne ville drevet skogen videre dersom det ses bort fra omreguleringen og ekspropriasjonsvedtaket. Det er skogens verdi som en stedsevarende inntektskilde for eieren som fremstår som det naturlige og påregnelige verdsettelsesgrunnlaget. Inntektene ville kommet jevnt inn, og det er denne tapte inntektsstrømmen som gir den differanse som skal sette ekspropriaten i samme økonomiske stilling han ville vært i uten inngrepet»*. Vedrørende eiendommens ressurser – som for eksempel grus, følger det av lovens ordlyd, forarbeidene og Rt-1999-458 at det må være påregnelig at ressursen ville blitt utnyttet av ekspropriaten. Dersom dette ikke er påregnelig skal det alternativt foretas en neddiskontering av ressursen ut fra påregnelig utnyttelsestrakt. Høyesterett kritiserer lagmannsrettens vurdering av at

det er påregnelig at alt tømmer i hogstklasse IV og V ville blitt hogget i 2002. Lagmannsretten har basert skjønnet på en uriktig anvendelse av vederlagsloven § 6 første ledd andre punktum, og overskjønnet må dermed oppheves og hjemvises til ny behandling.

Det reiste seg også spørsmål om jakt kunne anses som påregnelig bruk selv om det ikke hadde blitt utøvet tidligere. Her dreier det seg altså om vurderingen av påregneligheten for en bruksendring. Høyesterett viste til Rt-1992-217 på side 225 hvor det ble lagt vekt på at det må kunne påvises en sannsynlig bruksendring hvor den nye bruk vil gi et høyere verdigrunnlag. Ved vurdering av påregneligheten for en bruksendring i denne saken, skal det dessuten vurderes hva en alminnelig, forstandig skogeier vil legge til grunn for driften. Høyesterett støtter lagmannsrettens uttalelse om at tilrettelagt jakt var påregnelig.

4.5.5 Rt. 2002 s. 553

I 1975 inngikk Stavanger kommunen en 10-årig avtale med grunneieren av et friområde om rett til å bruke arealene mot et vederlag. Avtalen ble inngått fra kommunens side med formål om å opparbeide en turvei rundt Store Stokkavann. I 1986 ble avtalen forlenget 10 år ytterligere, med et årlig vederlag på 100 000 kr. Etter at avtalen utløp, ble det 20. juni besluttet å ekspropriere arealene leieavtalen omfattet. Ekspropriasjonen ble gjort med utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan fra 28. november 1977, hvor arealene var regulert til friområde.

Lagmannsretten kom frem til at erstatningsutmålingen må ta utgangspunkt i bruksverdien jf. vederlagsloven § 6. I den forbindelse reiste det seg spørsmål om kontraktsforholdets betydning for erstatningsfastsettelsen. Retten la til grunn at leieinntektene grunneieren mottok gjennom leieavtalen med kommunen representerte den påregnelige utnyttelsen av eiendommen. Det sentrale er at grunneieren ikke ville ha kunnet leie ut arealene til turveien til andre enn kommunen for den prisen det dreier seg om, ettersom området var regulert til friområde. Bruksverdien utgjør en høyere verdi for grunneieren enn salgsverdien i dette tilfellet. Ved salgsverdi skal det legges til grunn hva «*vanlige kjøpere*» vil gi for eiendommen, jf. vederlagsloven § 5 første ledd. Det ses sånn sett bort fra kommunens særlige interesse i arealet. Dette gjelder i utgangspunktet også ved erstatning etter bruksverdi jf. § 6. Likevel kom lagmannsretten frem til at leieavtalens avkastning bør legges til grunn for vederlaget, både med tanke på leieforholdets varighet, samt at det var utvilsomt at det ville ha fortsatt i flere tiår fremover dersom ekspropriasjonstiltaket ikke hadde kommet. Leieavtalen hadde ensidig adgang for kommunen til forlengelse, og det fremgår dessuten av ekspropriasjonstiltakets begrunnelse at turveien «*åpenbart er kommet for å bli*».

Høyesterett er ikke enig med lagmannsretten i vurderingen av at leieforholdets varighet og grunneierens forventning om fortsettelse av leiekontrakten som avgjørende ved erstatningsfastsettelsen. Erstatningsfastsettelsen for bruksverdi må ta utgangspunkt i kontrakter som allerede er inngått. Tidligere rettspraksis – blant annet Rt-1970-174, viser til at en sterk forventning om fornyelse av leieforholdet ikke er erstatningsrettslig vernet ved ekspropriasjon. Ettersom kommunen ikke hadde plikt til å forlenge kontrakten, anses det ikke påregnelig med leieinntekter etter at kontrakten utløper i 1986. Høyesterett kom frem til at lagmannsrettens erstatningsfastsettelse beror på en uriktig anvendelse av vederlagsloven § 6, og overskjønnet må dermed oppheves og hjemvises til fortsatt behandling.

4.5.6 Rt. 1987 s. 554

Rundt 1930-årene ble Rognstranda camping etablert i Bamle kommune. I 1977 foreslo Miljøverndepartementet overfor Bamle kommune at det skulle utarbeides en reguleringsplan for Rognstranda for å sikre friluftsområde for allmennheten. Reguleringsplanen ble stadfestet av Miljøverndepartementet 25. mai 1981. Frem til dette tidspunktet var campingplassen godt etablert, og tok imot inntil 400 campingenheter. Deler av campingområdet ble omregulert til friområde, parkeringsplasser og veier. Området som ble utlagt til friområde lå ved sjøen, og hadde tidligere fungert som inntektsgivende båtplasser for grunneieren. De andre arealene som ble regulert til parkeringsplasser og veier ble tidligere benyttet til utleie av campingplasser eller som avgiftsbelagte parkeringsplasser.

Høyesterett støttet lagmannsrettens vurdering av at grunnerstatningen i dette tilfellet skal fastsettes etter bruksverdien. Det er ekspropriatens tapte inntekter i forbindelse med reduserte avgifter for camping, parkering og utleie av båtplasser. De kommunale vedtektene fra 1980 bestemte at oppstilling av campingvogner kun var tillatt på område godkjent for formålet av bygningsrådet. Kommunen hadde dog ikke ansett vedtektene som relevante for allerede etablerte campingplasser. Lagmannsretten kom frem til at vedtektene ikke anses å ha noe innvirkning på allerede etablerte campingplasser. Høyesterett viste til at kommunen ikke anså vedtektene som relevante for allerede etablerte campingplasser, forutsatt at de var drevet innenfor de områdene som de tidligere hadde drevet på. Dermed ble den påregnelige bruksverdien fastsatt ut fra eierens påregnelige fremtidige bruk dersom ekspropriasjonstiltaket og omreguleringen ikke hadde kommet.

4.5.7 Rt. 1992 s. 1488

Det ble ekspropriert striper av en rekke eiendommer i forbindelse med omlegging og utbedring av en vei. En av eiendommene var eid av Brække og Eiksmarka Sameie. Denne eiendommen – Frysjaveien 35, var bortfestet til Jørgen Karus og Johanne Karud med utgangspunkt i en langsiktig feste kontrakt fra 12. desember 1956. Det avstås 908,3 m² av eiendommen, som før inngrepet var på ca. 11 dekar. 270 m² av arealet som avstås utgjør gammel veigrunn som partene var enige om at det ikke skal utmåles erstatning for. Majoriteten av eiendommen var regulert til industriformål, med unntak av et 30 meter bredt belte som lå langs Kjelsåsveien. Dette beltet var regulert til grøntareal.

Industriområdet måtte ikke avstås i forbindelse med ekspropriasjonstiltaket. Det er kun grøntarealet som ble berørt av avståelsen. Avståelsen av grøntarealet forventes ikke å påvirke utnyttelsen eller bebyggelsen av industriarealet.

Lagmannsretten la til grunn at ekspropriasjonsinngrepet ikke ville påvirke eiendommens salgsverdi, og at ekspropriaten dermed ikke hadde blitt påført et økonomisk tap. Det samme gjelder for bruksverdien. Ut fra feste kontrakten er det åpenbart at fremtidig festeavgift ikke vil bli påvirket av inngrepet. Om avståelsen av grøntarealet uttalte lagmannsretten at verdien av ubebygde tomter i utgangspunktet er avhengig av bebyggelsesadgangen. Dette må også ses i sammenheng med at industriområdet var relativt stort, og det gjenstod mye areal som kunne benyttes til uteareal i forbindelse med utbyggingen. Høyesterett sa seg enige i lagmannsrettens rettsanvendelse på dette området. Likevel foretok Høyesterett en ytterligere vurdering av inngrepets påvirkning på festeavgiften. Høyesterett uttalte at ved langsiktige feste forhold hvor delekspropriasjon etter avtaleforhold og omstendighetene kan føre til redusert festeavgift, har bortfesteren rettskrav på erstatning av tapet ut fra en kapitalisert verdi av den reduserte festeavgiften. I feste kontrakten er det angitt mulighet for periodiske justeringer av festeavgiften i samsvar med de fastsatte tidsintervallene. Justeringen skal kun ta hensyn til endringer i rentenivået eller endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes brukeren. Det vil si at dersom reduksjonen av eiendommens areal ikke har innvirkning på markedsverdien, skal det ikke kunne påvirke festeavgiften. Mellom perioden fra tiltredelsen av det avståtte arealet og reguleringen av festeavgiften fra 1. januar 1992 ble det ikke foretatt noe reduksjon i festeavgiften. Ekspropriasjonstiltaket hadde ingen påvirkning på den siste endringen av festeavgiften. Dette utgjorde et avgjørende moment i Høyesteretts vurdering, og det ble konkludert med at ekspropriaten ikke ble påført noe tap i bruksverdien som følge av grunnavståelsen.

Kapittel 5

5.1 Drøfting og analyse av de tre ekspropriasjonsformålene

I denne delen av oppgaven skal Høyesterettssakene i de tre kategoriene offentlig vei og anlegg, strøksprisprinsippet og friområde analyseres og drøftes.

5.2 Drøfting – ekspropriasjon til offentlige anlegg og veier

Ut fra den analyserte Høyesterettspraksisen vedrørende erstatningsfastsettelse i forbindelse med ekspropriasjon til offentlige anlegg og veier, er det sentrale hvorvidt området gjennom den nye reguleringsplanen legges ut til et offentlig formål som ikke har en markedsappell og dermed ikke kan erstattes med utgangspunkt i vederlagsloven § 5. Salgsverdien fastsettes ut fra hva vanlige kjøpere vil gi for eiendommen gjennom et frivillig salg, jf. § 5 første ledd. Dersom eiendommen er regulert til offentlig anlegg vil den ikke lenger kunne gi noe avkastning, og potensielle kjøpere vil dermed ikke være villige til å gi noe for den. Påregnelighetsvurderingen i Malvik-dommen som tok utgangspunkt i reguleringsplanen det eksproprieres etter, har i ettertid blitt avvist av både Lena-dommen og en rekke andre tilsvarende dommer. Gjeldende praksis er at det skal ses bort fra reguleringsplanen det eksproprieres etter, og legges til grunn alternativ påregnelig utnyttelse dersom ekspropriasjonstiltaket ikke hadde kommet. Som Høyesterett uttalte i Lena-dommen, er det ikke den foreliggende reguleringsplanen som skal legges til grunn ved påregnelighetsvurderingen, men erstatningen skal fastsettes ut fra det man kan kalle «*de naturlige og påregnelige utnyttelsesmuligheter*». Disse mulighetene henger som regel sammen med den tidligere reguleringsplanen dersom det dreier seg om erstatning etter salgsverdi. Påregnelig bruksverdi trenger dok ikke nødvendigvis å samsvare med den tidligere planen. Bruksverdien fastsettes ut fra eiendommens påregnelige avkastning, jf. § 6 første ledd. Erstatningen ved omregulering og ekspropriasjon til offentlige anlegg og veier må da ta utgangspunkt i hva den påregnelige utnyttelsen av eiendommen ville ha vært dersom det ses bort fra omreguleringen og ekspropriasjonstiltaket. Den eksisterende bruken kan fortsette uhindret av den nye reguleringsplanen. Eventuelle bruksendringer må påvises å være sannsynlige for den spesifikke eieren. Bakgrunnen for denne praksisen er at eiendommens tidligere verdi «*fratas eller overføres*» fra grunneieren til det offentlige ved omregulering og ekspropriasjon til offentlige anlegg eller veier. Derfor forsvinner ikke grunneierens potensielle mulighet til en driftsomlegging selv om arealet omreguleres til offentlig vei eller anlegg. Ut fra uttalelser i tidligere rettspraksis, kom Høyesterett frem til at bruksverdien skal fastsettes ut fra grunneieres egen sannsynlige fremtidige bruk av eiendommen. Det vil si at det ikke nødvendigvis er den allerede etablerte bruk på

ekspropriasjonstidspunktet som anses påregnelig. Dersom en bruksendring som gir høyere bruksverdi har en konkret og individuell sannsynlighet for grunneieren, må dette trekkes inn i påregnelighetsvurderingen. I noen tilfeller vil for eksempel nåværende bruk anses som påregnelig over en spesifikk periode, før en bruksverdiendring lenger frem i tid vil kunne inntreffe. Bakgrunnen for denne bestemmelsen henger sammen med formålet med erstatningen, som er å dekke tapet ekspropriaten utsettes for ved ekspropriasjonsinngrepet på vedkommendes eiendom.

Det skal ved erstatning for ekspropriasjon til offentlige veier og anlegg ses bort fra reguleringsplanen det eksproprieres etter, og tas utgangspunkt i hva som er alternativ påregnelig bruk dersom ekspropriasjonstiltaket ikke hadde kommet. Dette prinsippet ble anvendt i alle dommene, med unntak av Rt. 1998 s. 1824 (Kongsberg) og Rt. 2011 s. 930 hvor det i førstnevnte dom ble ekspropriert til campingplass og i den andre dommen ble ekspropriert til friområde/turvei. Det dreide seg dermed enten om et formål som ikke var offentlig, eller en offentlig «vei» av mye mindre omfang, nemlig en turvei.

Ut fra de omtalte dommene er det klart at offentlig vei eller anlegg refererer til infrastruktur som eies av det offentlige og skal benyttes til transportformål eller andre formål for allmennheten. Det ble blant annet ekspropriert til offentlige veier, gang- og sykkelvei, skole/barnehage, friidrett- og fotballstadion, samt grav- og urnelund. Samtlige av disse formålene anses enten som offentlig vei eller anlegg. I Rt. 1998 s. 1824 (Kongsberg), ble ekspropriasjonsformålet derimot ikke ansett som et offentlig anlegg. Planen la i hovedsak ut arealet til camping og friområde. Det fremgår av faktum at Kongsberg kommune hadde behov for flere overnattingssteder for turister. Høyesterett uttalte klart og tydelig at det samfunnsmessige behovet for å bygge en campingplass ikke er et aktuelt moment i vurderingen av om ekspropriasjonsformålet kan kategoriseres som et offentlig anlegg. I Rt. 2011 s. 930 reiste deg seg spørsmål om ekspropriasjon til friområde/turvei kunne anses som en offentlig vei. Det ble argumentert for at en turvei og en offentlig vei har helt andre dimensjoner. I de sakene hvor Høyesterett kom frem til at ekspropriasjonsformålet måtte anses som offentlige veier, dreide det seg om trafikkarealer, jf. Rt-1996-521 (Lena), eller etablering av gang- og sykkelvei som en integrert del av en fylkesvei, jf. HR-2017-2338-A (Totenvika) og Rt-1986-1354 (Svenkerud). En turvei må anses som en mer beskjeden bebyggelse som fungerer som en del av friområdet, og ikke som en selvstendig og uavhengig bebyggelse.

To av dommene – HR-2017-2338-A (Totenvika) og Rt-1978-190 (Tesse), tar for seg erstatningsfastsettelsen etter bruksverdi. Totenvika er en sentral dom vedrørende spørsmålet om objektiv eller subjektiv bruksverdi. Dommen kobler spørsmålet opp mot formålet med ekspropriasjonserstatning, nemlig at det er eierens tap som skal erstattes, ikke en «alminnelig

grunneier». Høyesterett kom frem til at bruksverdien må vurderes på et subjektivt grunnlag, ut fra ekspropriatens påregnelige bruk. Dersom eventuelle fremtidige bruksendringer skal vurderes, bærer denne vurderingen likevel preg av noen objektive vurderinger som tidligere nevnt i analysen av dommen. Grunneierens produksjonsutstyr, arbeidskraft og kompetanse er dog sentrale momenter i vurderingen av påregneligheten for en bruksendring, og det sentrale er å avgjøre om bruksendringen anses som sannsynlig for den spesifikke grunneieren som blir utsatt for ekspropriasjonstiltaket.

I Rt. 1978 s. 190 (Tessem) dreide det seg om bruksverdierstatning for allerede etablert bruk. Ekspropriaten påberopte ikke erstatning for bruksverdiendringer. Som tidligere nevnt hindrer ikke den nye reguleringsplanen fortsettelse av den igangsatte bruken.

5.2.1 Vektlegging av momentene i påregnelighetsvurderingen ved ekspropriasjon til offentlige anlegg og veier

I tillegg til drøftingen av Høyesteretts påregnelighetsvurdering i forbindelse med ekspropriasjon til offentlige anlegg og veier, skal analysen av Høyesterettspraksis også kategorisere de ulike momentene som har blitt tillagt vekt i vurderingen. Momentene kategoriseres ut fra om de har blitt tillagt liten eller avgjørende vekt i påregnelighetsvurdering, samt hvor ofte de går igjen fra dom til dom. Analysen søker å trekke linjer mellom rettens vurderinger i de forskjellige sakene, slik at det kommer frem hvilke momenter som går igjen og er sentrale for rettsanvendelsen. Som nevnt i delkapittel 2.5 om dokumentanalysen, blir det vanskelig å måle og kategorisere momentene mer detaljert utover om de har blitt tillagt liten eller avgjørende vekt. Dette skyldes at det ofte ikke fremgår nøyaktig hvor mye hvert enkelt moment har blitt vektlagt i vurderingen.

Her er en kort oppsummering av hvor avgjørende de ulike momentene var i påregnelighetsvurderingen ved ekspropriasjon til offentlige anlegg og veier:

- Unntak fra hovedregelen om at gjeldende reguleringsplan skal legges til grunn ved påregnelighetsvurderingen: Dette er det mest relevante momentet, og hadde avgjørende betydning i alle dommene – med unntak av Rt-1998-1824 (Kongsberg) og Rt-2011-930, og Høyesterett kom frem til at erstatningsutmålingen må foretas ut fra den alternative påregnelige utnyttelsen dersom ekspropriasjonstiltaket ikke hadde kommet. Grunnen til at momentet ikke ble gjort gjeldende i Kongsberg-dommen og Rt-2011-930 var at Høyesterett etter en helhetlig vurdering konkluderte med at det ikke dreide seg om ekspropriasjon til offentlig anlegg eller vei i disse sakene

- Hensynet til gjeldende reguleringsplan ble ikke tillagt noe vekt, med unntak av Kongsbergdommen og Rt-2011-930
- I vurderingen av om ekspropriasjontiltaket skulle anses som en offentlig vei eller anlegg, ble det tatt hensyn til omfanget av tiltaket. Det ble blant annet vurdert om det dreide seg om trafikkarealer, større idrettsanlegg og grav- og urnelund, eller mindre omfattende tiltak slik som turveier. Det ble også lagt vekt på om tiltaket dekket et samfunnsmessig behov som ivaretas av det offentlige. Dette momentet gjaldt bare et par av dommene, og var ikke noe som gikk igjen som en rød tråd i samtlige av sakene. I tillegg hadde formålet med reguleringen en sentral betydning, ettersom dette kunne avklare om det var til hensikt å bruke området til offentlige formål eller ikke. Markedsappell var dessuten en relativt relevant faktor i vurderingen av om tiltaket kunne anses som offentlig anlegg eller vei. Dersom reguleringsformålet ikke ga arealet en markedsverdi slik at vederlag etter salgsverdi ikke kunne fastsettes ut fra hva vanlige kjøpere ville gi for eiendommen ved et frivillig salg, jf. § 5 første ledd, må unntaket fra hovedregelen om at gjeldende reguleringsplan skal legges til grunn ved påregnelighetsvurderingen anvendes. Dermed er markedsappell og unntaket hovedregelen om at gjeldende reguleringsplan skal legges til grunn ved påregnelighetsvurderingen de mest relevante momentene for påregnelighetsvurderingen ved ekspropriasjon til offentlig vei og anlegg

5.4 Drøfting – strøksprisprinsippet

Ut fra den analyserte Høyesterettspraksisen som behandler spørsmål om anvendelse av strøksprisprinsippet, er det en rekke momenter som blir vurdert. Noen av momentene tillegges mye vekt, mens andre anses som mindre fremtredende. Et sentralt moment er hvorvidt friarealene/veiene har en nødvendig og tilfredsstillende funksjon for beboerne i utbyggingsfeltet sine behov. Både i Rt-1977-24 (Østensjø), Rt-1983-700 (Gommerud), Rt-1993-409 (Malvik), Rt-1997-1471 (Snig), Rt-2005-1255, Rt-1998-1140 (Nedre Foss), Rt-1992-55 (Oppdal) og Rt-2002-1045 utgjør dette momentet en sentral del av vurderingen.

Her er en kort oppsummering av Høyesteretts syn på friområdene/veiarealenes grad av nødvendighet og tilfredsstillende funksjon for beboerne i utbyggingsfeltet i de nevnte dommene:

- Rt-1977-24 (Østensjø) – strøksprisprinsippet ble anvendt: Det sentrale er at disse arealene henger sammen med resten av utbyggingsområdet, og deres funksjon er i hovedsak å tilfredsstillende beboerne i utbyggingsområdet sine behov

- Rt-1983-700 (Gommerud) – strøksprisprinsippet ble ikke anvendt: Friområdet ble ikke ansett som nødvendig for å tilfredsstille beboerne i utbyggingsfeltet sine behov
- Rt-1993-409 (Malvik) – strøksprisprinsippet ble ikke anvendt: Ved erstatning etter strøksprisprinsippet må arealet anses som en nødvendig del av utbyggingsområdet, samt at det skal tilfredsstille beboerne sine behov. Motorveien som skal bygges ut mellom Trondheim og Stjørdal må ses som en del av landets motorveinettverk, og har ikke først og fremst som formål å fungere som adkomstvei til området
- Rt-1997-1471 (Snig) – strøksprisprinsippet ble ikke anvendt: Høyesterett viser til lagmannsrettens uttalelse om at friområdet har betydning utover behovet i det reguleringsområdet det tilhører
- Rt-2005-1255 – strøksprisprinsippet ble ikke anvendt: Høyesterett kom frem til at det ikke nødvendigvis forelå en sammenheng mellom hytteutbyggingen og etableringen av alpinanlegget. Det vil si at alpinanlegget ikke ble ansett som nødvendig for å tilfredsstille beboerne i utbyggingsfeltet sine behov
- Rt-1998-1140 (Nedre Foss) – strøksprisprinsippet ble ikke anvendt: Formålet med friområdet er ikke å tilfredsstille beboerne i utbyggingsområdet sine behov. Høyesterett uttaler at friområdet ikke kan anses som en alminnelig bypark. Det fungerer som et ledd i en større miljøpark på over 550 dekar, som går langs Akerselva fra Maridalsvannet og ned til sjøen
- Rt-1992-55 (Oppdal) – strøksprisprinsippet ble ikke anvendt: Høyesterett har funnet støtte i det lagmannsretten kom frem til om at reguleringen til friområde ikke hadde som formål å dekke behovene til utbyggingsområdet, men derimot å tilgodese allmennheten. Både i den bindende- og tidligere reguleringsplaner var det et ønske om å bevare området som en «grønn korridor» gjennom Oppdal sentrum
- Rt-2002-1045 – strøksprisprinsippet ble ikke anvendt: Denne saken er litt annerledes. Her slo Høyesterett fast at det er utvilsomt at den delen av eiendommen som er lagt ut til friområde har som formål å tilgodese grunneieren sine behov på resten av eiendommen som legges ut til bebyggelse. Dommen må likevel ses i sammenheng med de særlige omstendighetene som forelå, blant annet det faktum at friområdet er et strandområde som ikke kan benyttes til utbygging, og at det er ment for å tilfredsstille allmennhetens behov. Dermed taler ikke likhet- og rettferdighetshensyn for at friområdet skal erstattes etter strøkspris

Et annet moment som er omtalt i flere av dommene er friområdet/veiarealets beliggenhet – herunder om det ligger i eller utenfor utbyggingsområdet, samt tilknytning til omkringliggende friarealer/veinett. I Rt-1977-24 (Østensjø) er deler av utbyggingsområdet regulert til bebyggelse,

mens andre arealer er lagt ut som veier, friområder m.v. Disse henger sammen med utbyggingsområdet. I Rt-1983-700 (Gommerud) ligger friområdet mellom et utbyggingsfelt og et større skog- og landbruksområde. Et annet «*grønt felt*» som ligger mellom og rundt bebyggelsen, ble tilkjent erstatning etter strøkspris. Det som skiller friområdet Gommerud-dommen dreier seg om og det grønne feltet, er at friområdet ligger utenfor utbyggingsfeltet og i mindre grad fungerer som en nødvendig del av det. Høyesterett legger vekt på at det i reguleringsplanen er angitt hvilke områder som skal legges ut til bebyggelse, og hvilke som skal bevares ubebygde. Det går gjerne er klar og tydelig grense mellom disse to områdene. Likevel kan arealer som legges ut til veier, lekeplasser osv. erstattes etter strøkspris også hvis de ligger i utkanten av utbyggingsområdet. Det vil si at selv om friområdet ligger utenfor utbyggingsområdet, taler ikke det i seg selv for at det ikke kan erstattes etter strøkspris. Høyesterett uttaler at det **sentrale** er å foreta en vurdering av disse områdenes relevans og tilfredsstillelse av beboerne sine behov.

I Rt-1984-1331 (Hundvåg) tilgrenset friområdet et ubebygde og uregulert areal. I tillegg utgjorde friområdet en størrelse på 17 555 m². Disse momentene talte i retning av at friarealet var ment for allmennheten. Likevel uttalte Høyesterett at det sentrale er å vurdere om friområdet er integrert i utbyggingsområdet for å imøtekomme beboerne sine særlige behov. Høyesterett trekker i Rt-1997-1471 (Snig) frem at til tross for at friarealet ligger i utkanten av et utbyggingsområde, er ikke det tilstrekkelig til å argumentere for at det ikke har som formål å tilfredsstille beboerne i utbyggingsområdet sine behov. Høyesterett viser til lagmannsrettens uttalelse om at friområdet har betydning utover behovet i det reguleringsområdet det tilhører. Det legges særlig vekt på friarealets størrelse sammenlignet med det totale reguleringsområdet. I Rt-2005-1255 ble det lagt vekt på at friarealet – et alpinanlegg, var ca. 4 ganger så stort som hytteområdet. Det vises til Rt-1993-166 (Randesund), hvor det ble fastsatt at større, ubebygde arealer i utgangspunktet ikke kan gis erstatning etter strøkspris. Det er gjerne mindre arealer som er et «*nødvendig ledd*» i den samlede utbyggingen og har som formål å tjene beboerne i utbyggingsområdet sine behov som kan tilkjennes erstatning etter strøkspris. Høyesterett kom frem til at alpinanlegget ikke kunne anses som en nødvendig del av utbyggingen, og derimot hadde som formål å være tilgjengelig for allmennheten.

Friområdets beliggenhet og størrelse har ikke vært det avgjørende momentet i noen av sakene, og har gjerne blitt sett i sammenheng med det sentrale momentet som tar for seg om arealet utgjorde en nødvendig del av utbyggingsområdet og hadde som formål å tilfredsstille beboernes behov. Likevel taler Høyesterettspraksis for at større friområder ikke kan tilkjennes strøkspris, jf. Rt-1993-166 (Randesund). Også denne saken må ses i sammenheng med at friområdet ikke var en nødvendig del av utbyggingsområdet og ikke hadde som formål å tilfredsstille beboerne i utbyggingsområdet sine behov. I Rt-2006-847 (Lundsneset) veide også friarealets størrelse sterkt imot anvendelse av

strøksprisprinsippet. Når det kommer til friområdets tilknytning til større omkringliggende friarealer, er særlig Rt-1998-1140 (Nedre Foss) relevant. Friområdets tilknytning til det sammenhengende parkbeltet som strekker seg fra Maridalsvannet til Vaterland i Rt-1998-1140 (Nedre Foss), taler i retning av at arealet er ment for å tilfredsstillere allmennhetens behov. Også Rt-1983-700 (Gommerud) ligger friområdet mellom et utbyggingsfelt og et større skog- og landbruksformål. Området ble ikke ansett som nødvendig for å tilfredsstillere beboerne i utbyggingsfeltet sine behov.

Høyesterett har også vurdert momenter som formålet med reguleringsplanen og arealets topografiske forhold. Utbyggingspolitikk har retten klart og tydelig avvist som et moment i vurderingen. I Østensjø-dommen viste Høyesterett til at parkreguleringsens formål var å bevare strøkets preg som jordbruks- og friområde mellom Oslo-bebyggelsen og store sammenhengende skogområder. I Rt-1993-496 (Bamle) ble det vektlagt at formålet med reguleringsplanen var at friområdet på stranden skulle brukes av allmennheten. Rt-2001-656 (Porsgrunn) tar for seg betydningen av arealets topografiske forhold, herunder et friområde som er gjort ubebyggelig som følge av naturlige, terrengmessige faktorer, og ikke på grunn av reguleringen. Høyesterett vektla dette momentet som avgjørende i vurderingen av strøksprisprinsippet. Vanligvis er det reguleringsplanen som har gjort arealene ubebyggelige. I Porsgrunn-saken er det derimot topografien som har gjort området ubebyggelig. Dermed er ikke likhets- og rettferdighetsprinsippet relevant i denne saken, ettersom arealet uansett ikke kan bebygges. Utbyggingspolitikk ble vurdert i Rt-2006-847 (Lundsneset). Høyesterett avviste dette momentet, og uttalte at rettspraksis ikke gir anledning til å foreta en slik konkret helhetsvurdering ettersom det ville innebære en utvidelse av unntaket fra hovedregelen om at bindende reguleringsplan skal legges til grunn ved påregnelighetsvurderingen. Reguleringsplanens formål i Rt-1998-1140 (Nedre Foss) må ses i sammenheng med uttalelsen i kommunedelplanen hvor det blant annet uttales at Akerselva Miljøpark skal utvikles som et «nasjonalt og lokalt område for rekreasjon og læring». Mye taler i retning av at den statlige reguleringsplanen har søkt å fremme nasjonale interesser ved omreguleringen til friområde. I Rt-1992-55 (Oppdal) var det både i den bindende- og tidligere reguleringsplanen et ønske om å bevare området som en «grønn korridor» gjennom Oppdal sentrum.

Reguleringsplanens formål er ikke et avgjørende moment i vurderingen av anvendelse av strøksprisprinsippet, men Høyesterettsdommene viser klart og tydelig at det er med på å påvirke rettens endelige vurdering av saken. Arealets topografiske forhold er derimot avgjørende, mens utbyggingspolitiske forhold ikke skal tas med i vurderingen.

5.4 Drøfting – friområde

Høyesterettspraksis I Rt. 1983 s. 143 (Selvaag I) og Rt. 1999 s. 213 (Sømsveien) gjør det gjeldende at det ikke spiller noen rolle hvor sterk utbyggingsforventning eiendommen hadde før den ble omregulert til friområde. Når arealet legges ut til friområde er den nye reguleringsplanen bindende, og arealet legges dødt for utbygging. Dette forutsetter riktignok at strøksprisprinsippet ikke kommer til anvendelse. Selv om arealet det dreide seg om i Sømsveien var kjøpt og solgt på grunnlag av utbyggingsmulighetene som forelå, er ikke dette et moment som gjennom tidligere rettspraksis har talt i retning av å se bort fra den bindende reguleringsplanen ved erstatningsutmåling. I Selvaag I hadde utbyggingsfirmaet sendt inn bebyggelsesplan og byggemelding. I tillegg hadde de fått rivingstillatelse og revet ned den tidligere bebyggelsen. Likevel kan ikke påregnelighetsvurderingen være i strid med den bindende reguleringsplanen når arealet omreguleres til friområde.

I motsetning til ved omregulering til offentlig vei og anlegg, overføres ikke eiendommens utnyttelsesmuligheter fra grunneieren til det offentlige ved omregulering til friområde. Det vil si at den tidligere utbyggingsmuligheten som forelå i Selvaag I og Sømsveien ikke fratras grunneierne til fordel for at staten eller kommunen skal bruke arealet til å anlegge ny riksvei eller et offentlig anlegg. Ved regulering til friområde legges området i utgangspunktet dødt for utbygging, og det er kun utbygging i mindre skala med formål om å tilfredsstille friområdet som er tillatt. Eksempler på dette er turveier, parkeringsplasser eller mindre treningsområder. Strøksprisprinsippet ble hverken påberopt eller anvendt i noen av de tre dommene som er gjennomgått i denne delen av oppgaven.

Det er også viktig å få med at arealene som ble regulert til friområde i Selvaag I og Sømsveien ikke var bebygde før omreguleringen. Dersom de hadde vært utbygd ville saken vært annerledes ettersom den nye reguleringsplanen ikke er til hinder for allerede etablert bruk av eiendommen. Det fremgår av plan- og bygningsloven § 12-4 første ledd første punktum at en reguleringsplan fastsetter fremtidig arealbruk for området, og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som er nevnt i § 1-6. For ubebygde arealer vil den bindende friområdereguleringen være til hinder for utbygging.

I motsetning til den etablerte bruken, kan ikke bruksendringer motstride den bindende reguleringsplanen det eksproprieres etter. Hvis grunneiere skulle ha fått erstatning for potensielle bruksendringer som ikke samsvarer med den bindende planen, ville de grunneierne som ble utsatt for ekspropriasjonen stilles vesentlig annerledes enn de resterende grunneierne som også fikk eiendommene sine omregulert men ikke ble utsatt for ekspropriasjon og dermed ikke fikk erstatning for en potensiell bruksendring. Prinsippet i pbl. § 12-4 andre ledd gjør seg gjeldende her: «Tiltak etter

§ 1-6 første ledd, herunder bruksendring etter § 31-2, jf. også § 1-6 andre ledd, må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser».

Behovet for strandarealer i området skal ikke utgjøre et moment i vurderingen av Sømsveien. Dette er i tråd med tidligere konklusjoner i Rt. 2006 s. 847 (Lundsneset) og Rt. 1984 s. 1331 (Hundvåg) om at utbyggingspolitikk ikke skal påvirke vurderingen.

Høyesterett legger også vekt på formålet med omreguleringen. Det vises her til Sømsveien 32, hvor arealet ble lagt ut som friområde for å sikre allmennhetens tilgang til natur- og strandområdet nedenfor Sømsveien. Formålet med en omregulering til friareal er ikke i seg selv et moment av betydning for påregnelighetsvurderingen. Dette skyldes at den bindende reguleringsplanen i utgangspunktet skal legges til grunn for påregnelighetsvurderingen for friareal. Det er kun anvendelsen av strøksprinsippet som kan bli påvirket av formålet med friområdereguleringen.

Dersom det skal foretas mindre omfattende bebyggelse på friområdet, dreier det seg gjerne om utbygging som skal oppfylle friområdets formål. I Rt. 1993 s. 166 (Randesund) var slike utbyggingsformål mindre idrettsanlegg som er åpne for allmennheten, samt trafikkområder som skal tjene som adkomst til friområdet. Friområdet har ikke fått en økt markedsverdi, og det legges ellers dødt for utbygging.

5.5 Drøfting og oppsummering – påregnelighetsvurderingen ved utmåling av vederlag etter salgsverdi

Denne delen skal ta for seg drøftingen av påregnelighetsvurderingen ved utmåling av erstatning etter salgsverdi jf. vederlagsloven § 5. Det sentrale er å få frem hvordan domstolene har håndtert påregnelighetsvurderingen ut fra de ulike situasjonene og løst spesielle utfordringer som oppstod fra sak til sak.

Først og fremst er det nødvendig å forstå prinsippet i Grunnloven § 105 om «fullt vederlag». I HR-2017-333-A viste Høyesterett til Grunnloven § 105, hvor det fremgår at den som må avstå fast eiendom ved ekspropriasjon har krav på full erstatning. Høyesterett tolker denne bestemmelsen slik at grunneierens økonomiske stilling ikke skal svekkes som følge av arealavståelsen. Det fremgår også av tidligere rettspraksis – Rt-1976-1 (Kløfta), at «*som utgangspunkt må budet om full erstatning innebære at en ekspropriat ikke skal stilles dårligere økonomisk ved at de beføyelser han som eier disponerer over, må avgis til eksproprianten*». Ut fra dette kan det konkluderes med at bestemmelsen i Grunnloven § 105 om full erstatning skal dekke det økonomiske tapet grunneieren påføres ved

ekspropriasjonsinngrepet. Dette gjelder både for erstatningsutmålingen etter salgsverdi jf. vederlagsloven § 5 og bruksverdi jf. § 6.

Videre viser Høyesterettspraksis hvordan bestemmelsene i § 5 skal tolkes og anvendes. Først og fremst må det tas utgangspunkt i hva vanlige kjøpere er villige til å betale for eiendommen gjennom et frivillig salg, jf. § 5 første ledd. Det skal tas utgangspunkt i den påregnelige utnyttelsen «*som det røyntleg er grunnlag for etter tilhøva på staden*», jf. vederlagsloven § 5 annet ledd første punktum. Av 1984-loven fremgår det som et utgangspunkt at den utnyttelsen som anses påregnelig ikke kan motstride den bindende offentlige arealplanen. Dette er sentralt. Likevel finnes det unntak fra denne hovedregelen som er nærmere omtalt under del 4.2.1 og 4.2.2 om ekspropriasjon til offentlige veier og anlegg, samt anvendelse av strøksprisprinsippet. Betydningen av den gjeldende arealplanens bindende virkning var ufravikelig i alle dommene hvor unntaksprinsippene ved ekspropriasjon til offentlige veier og anlegg eller anvendelsen av strøksprisprinsippet ikke ble anvendt. Tiltak som allerede har blitt etablert før den nye, bindende reguleringsplanen ble vedtatt, kan fortsette uhindret av planen. I Rt-1993-409 (Malvik) skulle arealer som tidligere var uregulerte og ubebygde erstattes. Høyesterett uttalte at selv om arealene på begge sider av veitraséen var regulert til utbygging, kan ikke påregnelighetsvurderingen for det uregulerte og ubebygde arealet baseres på tomteverdi dersom det ikke samsvarer med den bindende reguleringen. Reguleringsplanen trakk klare og tydelige grenser mellom hvilke områder som skulle legges ut til utbygging, og hvilke som skulle benyttes til andre formål og således bevares ubebygde. Det interessante er at det ikke spiller noen rolle hvor sterk utbyggingsforventning som forelå før avståelsen. Den bindende reguleringsplanen må uansett legges til grunn som utgangspunkt for påregnelighetsvurderingen og erstatningsfastsettelsen. Dette går igjen i flere andre Høyesterettsdommer. I Rt-1983-143 (Selvaag I) skulle det utmåles erstatning for en eiendom som hadde vært byggeklar i nesten 40 år. Utbyggingsfirmaet hadde sendt inn bebyggelsesplan og byggemelding. I tillegg hadde de fått rivingstillatelse og revet ned den tidligere bebyggelsen. Førstvoterende i Høyesterett anførte at det ikke var ekspropriasjonen i seg selv, men reguleringsplanen som utløste tapet. Høyesterett konkluderte med at når arealet blir lagt ut til friområde, innebærer det at det legges dødt før utbygging. Selv om eiendommen tidligere var regulert til utbygging og det forelå en sterk utbyggingsforventning som i denne saken, kan det ikke tilkjennes en erstatning som motstrider den bindende reguleringsplanen. Den samme problemstillingen går igjen i Rt-1999-213 (Sømsveien), hvor en ubebygde eiendom ble omregulert fra boligformål til friområde. Høyesterett uttalte at selv om arealet var kjøpt og solgt på grunnlag av utbyggingsmulighetene som forelå, er ikke det et moment som gjennom tidligere rettspraksis har talt i retning av å se bort fra den bindende reguleringsplanen ved erstatningsutmåling. Arealets tidligere utbyggingsforventning har ingen betydning etter at den bindende omreguleringen til friområde ble

vedtatt og måtte legges til grunn for erstatningsutmålingen. Det er veldig sentralt at reguleringsplanen klart og tydelig definerer hvilke områder som skal kunne utbygges og hvilke som skal holdes fritt for utbygging.

I motsetning til de tre ovennevnte dommene, ble det i Rt-1997-1914 (Vangberg) tilkjent erstatning for utbyggingsverdi til tross for at arealet tidligere var regulert til jord- og skogbruk. Den tidligere reguleringsplanen opphørte i 1991, hvorpå området ble båndlagt i påvente av endelig kommune- og reguleringsplan. Kommuneplanen fra 1989 til 2000 betraktet området som et utbyggingsområde. Skjønsrettens flertall mente at arealet skulle erstattes etter tomteverdi, og uttalte at det ble ansett som påregnelig at Vangberg etter hvert ville blitt regulert til utbygging dersom reguleringen til grav- og urnelund ikke hadde kommet. Dette blir riktignok et litt spesielt tilfelle, ettersom den tidligere reguleringsplanen til jord- og skogbruk opphørte, og området i tillegg ble betraktet som et utbyggingsområde i kommuneplanen. Det forelå spesifikke dokumenter som kan brukes i påregnelighetsvurderingen til å bevise at området ville blitt omregulert til utbyggingsformål, i motsetning til de sakene hvor det ikke forelå bevis i hverken reguleringsplanen eller kommuneplanen som antyder et slikt formål. I tillegg var ikke den tidligere reguleringsplanen gjeldende lenger, så den kan ikke legges til grunn for påregnelighetsvurderingen ettersom unntaksregelen ved ekspropriasjon til offentlig vei og anlegg fikk anvendelse i denne saken og alternativ påregnelig utnyttelse følgelig måtte legges til grunn for erstatningsutmålingen.

Det er også viktig å få med at eiendommens beliggenhet og topografiske forhold er avgjørende for påregnelighetsvurderingen. Dette kommer frem i Rt-2001-656 (Porsgrunn), hvor påregnelighetsvurderingen måtte ses i sammenheng med § 5. I vurderingen av hva vanlige kjøpere vil gi for eiendommen gjennom et frivillig salg, er momenter som eiendommens beliggenhet og hva slags utnyttelse det er grunnlag for etter forholdene på stedet sentrale, jf. § 5 annet ledd. Mens tidligere saker har fokusert mer på forholdet til offentlige reguleringsplaner, dreier det seg her også om eiendommens beliggenhet og topografiske forhold. Den bindende reguleringsplanen har lagt ut eiendommen som et internt friområde, som det i lignende saker har blitt utmålt strøkspriserstatning for. I denne saken dreier det seg derimot om et internt friområde som er gjort ubebyggelig som følge av naturlige, terrengmessige faktorer, og ikke på grunn av reguleringen. Selv om påregnelighetsvurderingen i denne saken må baseres på reguleringsplanen det eksproprieres etter, kan det ikke gis erstatning for utbyggingsverdi ettersom eiendommens beliggenhet og topografiske forhold ikke tillater slik utnyttelse. Dermed vil ikke vanlige kjøpere betale for eiendommen ut fra dens utbyggingsverdi ved et frivillig salg, selv om den bindende reguleringsplanen tillater slik utnyttelse.

Vedrørende spørsmålet om nåværende eller fremtidig salgsverdi, er det eiendommens salgsverdi på ekspropriasjonstidspunktet som skal legges til grunn ved erstatningsutmålingen, ikke en potensiell fremtidig salgsverdi. Dette kommer frem i HR-2017-333-A. Det sentrale er at det er tapet grunneieren påføres i dag som skal erstattes. I tillegg vil eventuelle forventninger om fremtidig verdiøkning eller reduksjon i eiendommens markedsverdi allerede være priset inn i vurderingen av dagens verdi.

I enkelte saker kan det være vanskelig å verdsette arealet som eksproprieres. Dette gjelder særlig ved avståelse av mindre deler av en eiendom som ikke nødvendigvis har en markedsverdi i seg selv. Her kommer differanseprinsippet inn i bildet. Ved erstatning ut fra differanseprinsippet skal det utmåles erstatning basert på forskjellen mellom eiendommens verdi med og uten det avståtte arealet. Det vises i Rt-2014-385 til Rt-1976-1507 (Sandsfjordkjennelsen). Høyesterett kom frem til at når det skal avstås mindre deler av en eiendom, vil bruksverdien i enkelte tilfeller være lav, og arealet behøver ikke å ha noen markedsverdi. Dermed er det mer relevant å se på ulempene på gjenværende eiendom, enn salgs- eller bruksverdien av de avståtte stripene.

Avslutningsvis er det viktig å få med at når et areal har blitt omregulert til friområde og det skal gis erstatning basert på salgsverdi, er utgangspunktet at arealets salgsverdi som skog- og jordbruksareal skal legges til grunn.

5.6 Drøfting og oppsummering – påregnelighetsvurderingen ved utmåling av vederlag etter bruksverdi

Høyesteretts forståelse av at det er grunneierens økonomiske tap i forbindelse med ekspropriasjonsvedtaket som skal erstattes i henhold til Grunnloven § 105, gjelder også for utmåling av vederlag etter bruksverdi jf. § 6. Vedrørende spørsmålet om objektiv eller subjektiv bruksverdi, ble det i Rt-1986-1354 (Svenkerud) tilkjent erstatning for arealenes objektive bruksverdi. Dommen har likevel ikke støtte av senere rettspraksis. Høyesterett kom i HR-2017-2338-A (Totenvika) frem til at det er den subjektive bruksverdien som skal legges til grunn for erstatningsfattetelsen, altså ekspropriatens påregnelige bruk. Om Rt-1986-1354 (Svenkerud), uttalte Høyesterett at dommen må ses i lys av den spesifikke problemstillingen som forelå, nemlig spørsmålet om ekspropriatens alder og gjenstående brukstid. Høyesterett omtaler Svenkeruddommen som et spesielt tilfelle, og at det ellers er den subjektive bruksverdien som skal legges til grunn. Det sentrale er at den subjektive tilnærmingen til bruksverdi erstatningen må ses i sammenheng med at erstatningsutmålingen skal avgrenses til tapet ekspropriaten blir utsatt for. Dette har støtte i tilsvarende saker om erstatningsutmåling for bruksverdi.

Hovedregelen ved bruksverdiestatning er at det er den igangsatte bruken som må anses påregnelig, jf. HR-2017-2338-A (Totenvika). Denne bruken kan fortsette uhindret av senere reguleringsplaner, jf. plan- og bygningsloven § 12-4. Likevel kan det foretas en vurdering av alternativ fremtidig utnyttelse dersom det kan argumenteres for at denne ville vært sannsynlig dersom man ser bort fra ekspropriasjonsvedtaket. Likevel anses ikke bruksendringer som påregnelige dersom de er i strid med den gjeldende reguleringsplanen. Dette henger sammen med at det ikke er ekspropriasjonsvedtaket, men reguleringsplanen, som har påført grunneier et tap. Dersom det skulle gis vederlag for tapte fremtidige bruksendringer som motstriden den bindende planen, ville grunneieren fått en urimelig fordel sammenlignet med andre grunneiere som også blir påvirket av reguleringsplanen men ikke blir utsatt for ekspropriasjonsvedtaket. I Rt-2008-195 viste Høyesterett til Rt-1992-217 på side 225 hvor det ble lagt vekt på at det må kunne påvises en sannsynlig bruksendring hvor den nye bruk vil gi et høyere verdigrunnlag. Ved vurdering av påregneligheten for en bruksendring i denne saken, skal det dessuten vurderes hva en alminnelig, forstandig skogeier vil legge til grunn for driften. Det samme synspunktet om at bruksendringen må være sannsynlig for eieren, men at det samtidig må vurderes hvordan en alminnelig og forstandig grunneier ville ha utnyttet eiendommen, støttes av Høyesterett i HR-2017-2338- (Totenvika). Ut fra dette kan det konkluderes med at den påregnelige bruken må fastsettes ut fra grunneierens subjektive bruksverdi, men i vurderingen av potensielle bruksendringer skal det i tillegg til den subjektive bruksverdien også trekkes inn objektive faktorer som hvordan en vanlig grunneier ville ha utnyttet eiendommen.

Vedrørende eiendommens ressurser – som for eksempel grus eller trær, følger det av lovens ordlyd, forarbeidene og blant annet Rt-1999-458 at det må være påregnelig at ressursen ville blitt utnyttet av ekspropriaten. Dette henger sammen med den subjektive bruksverdien. Dersom dette ikke er påregnelig, skal det alternativt foretas en neddiskontering av ressursen ut fra påregnelig utnyttelsestrakt. Det vil si hvor raskt det er påregnelig at grunneieren ville ha tatt ut og solgt ressursene.

I noen tilfeller er det kun mindre deler av en eiendom som skal avstås. Slike arealer kan for eksempel være grøntarealer som ikke forventes å påvirke utnyttelsen eller bebyggelsen av resten av eiendommen. I Rt-1992-1488 la lagmannsretten til grunn at avståelsen ikke ville påvirke eiendommens salgsverdi, og at ekspropriaten dermed ikke hadde blitt påført et økonomisk tap. Det samme gjelder for bruksverdien. Ut fra festekontrakten i saken var det åpenbart at fremtidig festeavgift ikke ville bli påvirket av inngrepet. Dermed ble det ikke tilkjent erstatning for avståelsen av grøntarealet. Dette må ses i sammenheng med Høyesteretts tolkning av Grunnloven § 105. Det sentrale er hvorvidt ekspropriaten har blitt påført et økonomisk tap i forbindelse med ekspropriasjonen.

Det er også viktig å påpeke at fremtidige avtaler grunneieren har med eksterne tredjeparter i en del tilfeller må kunne bevises for at de skal anses som påregnelige. I Rt-2002-552 måtte erstatningsfastsettelsen for bruksverdi ta utgangspunkt i leiekontrakter som allerede var inngått. Det ble vist til tidligere rettspraksis – blant annet Rt-1970-174, som påpekte at en sterk forventning om fornyelse av leieforholdet ikke er erstatningsrettslig vernet ved ekspropriasjon. Ettersom kommunen i Rt-2002-552 ikke hadde plikt til å forlenge kontrakten, ble det ikke ansett som påregnelig med leieinntekter etter kontraktens utløp i 1986.

Kapittel 6

6.1 Drøfting opp mot hovedproblemstilling A

Hovedproblemstilling A: *«Hva fremgår av Høyesterettspraksis i tilknytning til vederlagsloven §§ 5 og 6»? Underproblemstilling: «Hvilke momenter legger Høyesterettspraksis vekt på i påregnelighetsvurderingen ved ekspropriasjon i forbindelse med vederlagsloven §§ 5 og 6»*

6.1.1 Tolkning og anvendelse av vederlagsloven § 5

Salgsverdien fastsettes ut fra hva vanlige kjøpere er villige til å gi for eiendommen gjennom et frivillig salg, jf. § 5 første ledd. Denne bestemmelsen er relativt klar og tydelig. Gjennomgangen av Høyesterettspraksis viser at eiendommen må ha en markedsappell for å vekke interesse hos vanlige kjøpere. Dette utdypes blant annet nærmere i punkt 5.2 i drøftingen av ekspropriasjon til offentlige anlegg og veier. Dersom reguleringsplanen det eksproprieres etter medfører at arealet ikke lenger har en markedsverdi som gjør det aktuelt å anvende § 5 første ledd, må unntaket fra hovedregelen om at gjeldende reguleringsplan skal legges til grunn ved påregnelighetsvurderingen anvendes. Dette gjaldt i de sakene fra 4.4.1 til 4.4.8 hvor eiendommene ble lagt ut til offentlig vei eller anlegg.

Videre skal det legges vekt på hva slags eiendom det gjelder, dens beliggenhet og den påregnelige utnyttelse som det er grunnlag for etter forholdene på stedet. I tillegg skal det legges vekt på hva tilsvarende eiendommer er solgt for, jf. § 5 andre ledd. Bestemmelsen om den påregnelige utnyttelse som det er grunnlag for etter forholdene på stedet ble i stor grad tolket i tråd med den gjeldende reguleringsplanen. Hovedregelen er at den utnyttelsen som anses påregnelig ikke kan motstride den bindende offentlige arealplanen, med mindre det dreier seg om utnyttelse eller tiltak som var igangsatt i forkant av den gjeldende planen. Betydningen av den bindende arealplanens rettslige virkning var ufravikelig i alle dommene hvor unntaksregelen ved ekspropriasjon til offentlige veier og

anlegg eller anvendelsen av strøksprisprinsippet ikke gjorde seg gjeldende. Eiendommens beliggenhet og påregnelige utnyttelse ut fra forholdene på stedet omfattet også topografiske forhold. I Rt-2001-656 (Porsgrunn) var arealet ubebyggelig på grunn av naturlige, terrengmessige faktorer.

6.1.2 Unntak fra hovedregelen

En viktig del av anvendelsen av vederlagsloven § 5 omhandler unntak fra hovedregelen om påregnelig utnyttelse av eiendommen, spesielt når gjeldende reguleringsplan ikke gir grunnlag for fastsettelse av salgsverdien. Gjeldende praksis er at det ved omregulering og ekspropriasjon til offentlige anlegg og veier skal ses bort fra reguleringsplanen det eksproprieres etter, og legges til grunn en alternativ påregnelig utnyttelse dersom ekspropriasjonstiltaket ikke hadde kommet. Et annet tilfelle hvor det skal ses bort fra den gjeldende reguleringsplanen, er ved anvendelse av strøksprisprinsippet. Det dreier seg gjerne om mindre friarealer eller veier som anses som et nødvendig ledd av en samlet utbygging, og har en nødvendig og tilfredsstillende funksjon for beboerne i utbyggingsfeltet sine behov. Selv om det ikke ved en omregulering til friområde kan anses som påregnelig for den berørte grunneieren å benytte arealet til utbyggingsformål, tar erstatningsutmålingen likevel utgangspunkt i en utjevnet strøkspris for utbyggingsområdet. Det ses ikke direkte bort fra den gjeldende reguleringsplanen slik at alternativ påregnelig utnyttelse kan legges til grunn, men erstatningsutmålingen fastsettes heller ikke ut fra arealformålet som fremgår av den bindende reguleringsplanen. Dermed blir dette et unntak fra hovedregelen om at påregnelighetsvurderingen skal ta utgangspunkt i bestemmelsen i § 5 andre ledd første punktum om at det skal tas utgangspunkt i den påregnelige utnyttelsen som det er grunnlag for etter forholdene på stedet.

6.1.3 Bruk av differanseprinsippet

Ved mindre arealavståelser kan det være vanskelig å utmåle erstatning ut fra utgangspunktet i § 5 om at salgsverdien skal fastsettes ut fra det vanlige kjøper vil gi for eiendommen gjennom et frivillig salg og at det skal legges vekt på prisene som er oppnådd ved omsetning av andre sammenlignbare eiendommer. Mindre deler av en eiendom har ikke nødvendigvis en markedsverdi i seg selv. Et eksempel på dette er Rt-1976-1507 (Sandefjordkjennelsen). Høyesterett viste til at arealet ikke nødvendigvis har noen markedsverdi og at bruksverdien vil være lav. I slike tilfeller kan det utmåles erstatning ut fra differansen mellom eiendommens verdi med og uten det avståtte arealet – såkalt differanseprinsippet. Det samme gjaldt i Rt-2014-385. I Rt-1992-1488 ble også differanseprinsippet anvendt. I denne saken kom Høyesterett derimot frem til at ekspropriaten ikke ble påført et

økonomisk tap, hvilket resulterte i at vedkommende ikke fikk erstatning for stripeavståelsen av et grøntareal. Hverkan salgsværdien eller bruksværdien ble påvirket av ekspropriasjonsinngrepet.

6.1.4 Tolkning og anvendelse av vederlagsloven § 6

Bruksværdien fastsettes ut fra eiendommens avkastning ved slik påregnelig utnyttelse som det reelt er grunnlag for etter forholdene på stedet, jf. § 6 første ledd første punktum. Høyesterettspraksis viser at vurderingen av eiendommens avkastning har vært tolket subjektivt med hensyn til den spesifikke grunneierens påregnelige bruk. Spørsmålet om objektiv eller subjektiv bruksverdi er god belyst i HR-2017-2338-A (Totenvika). Denne saken er relativt fersk, men den virker likevel å ha fylt et tomrom i rettspraksis og antas å bli et viktig prejudikat (Lund 2020, 3). Ut fra tidligere Høyesterettspraksis har Høyesterett kommet frem til at hovedregelen er at erstatningsutmålingen ved bruksverdi skal foretas ut fra den spesifikke grunneierens egen sannsynlige fremtidige bruk av eiendommen. Selv om det er naturlig å ta utgangspunkt i grunneierens nåværende bruk av arealet, vil det i en del sammenhenger være aktuelt å vurdere påregneligheten for eventuelle bruksendringer. Det må påvises at en slik bruksendring er sannsynlig for grunneieren. Også her bærer bruksværdien et subjektivt preg, og det kan blant annet vurderes faktorer som behovet for nye produksjonsmidler, samt økt behov for arbeidskraft og relevant kompetanse. Selv om det i tillegg trekkes inn noen objektive faktorer som for eksempel hva slags bruk som er vanlig for tilsvarende eiendommer, må bruksendringer likevel påvises å være sannsynlig for den spesifikke grunneieren, og tolkes i hovedsak subjektivt.

Hva slags utnyttelse som det er grunnlag for etter forholdene på stedet henger også sammen med reguleringsplanen. Hovedregelen er at den gjeldende reguleringsplanen er bindende for erstatningsutmålingen, og angir eiendommens påregnelige utnyttelse. Dette gjelder likevel ikke dersom reguleringsplanen ikke samsvarer med allerede etablert bruk. Høyesterett har vist til bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 12-4 om at *«en reguleringsplan fastsetter framtidig arealbruk for området er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6»*. Nye tiltak må altså være i tråd med den gjeldende reguleringsplanen, mens den allerede etablerte arealbruken som eksisterer på det tidspunktet planen blir endret likevel kan fortsette. Allerede etablert bruk vil dermed kunne anses som påregnelig uavhengig av om det samsvarer med senere vedtatt reguleringsplan. Som Høyesterett uttalte i Totenvika-dommen, er hovedregelen ved bruksværdierstatning at den igangsatte bruken må anses som påregnelig. Bruksendringer vil uansett sjelden motstride den nye reguleringsplanen. Dersom det eksempelvis dreier seg om en overgang fra dyrking av gras til løk, jf. Totenvika-dommen, reiser ikke dette planmessige spørsmål.

Videre skal det ved erstatningutmåling etter bruksverdi gis vederlag etter dagens pris for de ressursene på eiendommen som eksproprieres og som har salgsverdi som standskog, jord, sand- og grusforekomster m.v. når dette er påregnelig etter første punktum, jf. § 6 første ledd andre punktum. Høyesterettspraksis støtter lovens ordlyd og det fremgår av forarbeidene om at det må være påregnelig at ressursen ville blitt utnyttet av ekspropriaten. Også her tolkes bruksverdien subjektivt. I Rt-1999-458 uttalte Høyesterett at det må være påregnelig at grunneieren ville utnyttet ressursen dersom ekspropriasjonstiltaket ikke hadde kommet. I noen tilfeller kom retten frem til at det ikke var påregnelig at ressursene ville blitt utnyttet på ekspropriatens hånd. I slike tilfeller skal det alternativt foretas en neddiskontering av ressursen ut fra påregnelig utnyttelsestrakt, altså hvor raskt det er påregnelig at grunneieren ville ha tatt ut og solgt ressursene. En slik neddiskontering ble foretatt i Rt-1992-217. I denne saken ble det foretatt en vurdering av hvilket tidspunkt det var påregnelig med avvirkning og salg av skogens tømmer. Høyesterett uttalte på side 226 at det for eiendommer av en slik størrelse og karakter er naturlig med en noenlunde jevnlig avvirkning, om ikke nødvendigvis årlig. Lagmannsrettens vurdering av at det er påregnelig at alt tømmer i hogstklasse IV og V ville blitt hogget i 2002, ble avvist. I forhold til denne saken tolket Høyesterett § 6 første ledd andre punktum slik at det måtte anses påregnelig at skogens tømmer ville blitt avvirket og solgt jevnlig over en lengre periode.

6.2 Drøfting opp mot hovedproblemstilling B

Hovedproblemstilling B: I hvilke tilfeller man kan se bort fra den gjeldende reguleringsplanen det eksproprieres etter?

6.2.1 Gjeldende reguleringsplan vs. alternativ påregnelig utnyttelse

Høyesterettspraksis vedrørende erstatningsutmåling for bruksverdi svarer enkelt på hovedproblemstilling B. En reguleringsplan fastsetter kun fremtidig arealbruk for sitt gjeldende område, og er bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 12-4. Det vil si at den allerede etablerte arealbruken kan fortsette videre uavhengig av senere reguleringsplaner, og anses følgelig som påregnelig. Det samme gjelder bruksendringer. Ved erstatning etter salgsverdi blir forholdet til den gjeldende reguleringsplanen det eksproprieres etter derimot mer komplisert.

Som nevnt i punkt 6.1.1.2 er det to unntak fra hovedregelen om at gjeldende reguleringsplan skal legges til grunn ved påregnelighetsvurderingen. Det første tilfellet er dersom gjeldende reguleringsplan ikke gir grunnlag for fastsettelse av salgsverdien, fordi arealet omreguleres og eksproprieres til offentlig vei eller anlegg og dermed ikke har en markedsappell ved et frivillig salg til vanlige kjøpere. Det andre tilfellet hvor det skal ses bort fra den gjeldende reguleringsplanen, er ved anvendelse av strøksprisprinsippet. Erstatning etter strøkspris er særlig aktuell for mindre friarealer eller veier som anses som et nødvendig ledd av en samlet utbygging, og har en nødvendig og tilfredsstillende funksjon for beboerne i utbyggingsfeltet sine behov. Selv om det ikke er slik at alternativ påregnelig utnyttelse legges til grunn ved anvendelse av strøksprisprinsippet, ses det likevel bort fra arealformålet som fremgår av den bindende reguleringsplanen. Dermed blir dette et tilfelle hvor man kan se bort fra den gjeldende reguleringsplanen det eksproprieres etter.

Dersom arealformålet som fremgår av den bindende reguleringsplanen ikke samsvarer med eiendommens terreng og topografiske forhold, skal det også ses bort fra planen. Dette var tilfellet i Rt-2001-656 (Porsgrunn), hvor arealet var ubebyggelig på grunn av naturlige, terrengmessige årsaker. Foruten disse unntakene, er hovedregelen at den bindende reguleringsplanen skal legges til grunn for påregnelighetsvurderingen og erstatningsutmålingen.

6.3 Konklusjon og avsluttende refleksjoner

Denne masteroppgaven har tatt for seg og belyst Høyesterettspraksis vedrørende erstatningen og påregnelighetsvurderingen ved ekspropriasjon. Dokumentanalysen av Høyesterettspraksis har belyst hvordan Høyesterett har tolket og anvendt Grunnloven § 105 og vederlagsloven §§ 5 og 6. Forskningen har hatt fokus på ekspropriasjon til offentlig vei og anlegg, friområde og ekspropriasjonssaker hvor strøksprisprinsippet fikk anvendelse. Analysen fikk frem hvordan omreguleringen til disse ekspropriasjonsformålene påvirket påregnelighetsvurderingen og erstatningsutmålingen, samt hvilke momenter Høyesterett vektla ved anvendelsen av §§ 5 og 6. Videre belyste oppgaven spørsmålet rundt objektiv og subjektiv bruksverdi, og hvilke momenter som er avgjørende i påregnelighetsvurderingen ved erstatning etter bruksverdi. Forholdet til bindende reguleringsplan ble også utforsket, samt hvilke muligheter det er til å se bort fra den ved påregnelighetsvurderingen.

Høyesterett tolket Bestemmelsen i Grunnloven § 105 om «*fullt vederlag*» ut fra det økonomiske tapet grunneieren utsettes for ved ekspropriasjonen. Eiendommen skal erstattes ut fra enten salgsverdi, jf. vederlagsloven § 5, eller bruksverdi, jf. § 6. Utgangspunktet er at verdsettingen gjøres etter

salgsverdien, men dersom grunneierens bruksverdi overstiger salgsverdien, skal denne legges til grunn. Salgsverdien fastsettes ut fra hva vanlige kjøpere er villige til å gi for eiendommen gjennom et frivillig salg, jf. § 5 første ledd. Bestemmelsen må ses i lys av om det rettslige vilkåret som er etablert gjennom Høyesterettspraksis om kravet til markedsappell. Påregnelig utnyttelse skal i utgangspunktet samsvare med den bindende reguleringsplanen, med mindre unntaksregelen ved ekspropriasjon til offentlige veier og anlegg eller anvendelsen av strøksprisprinsippet gjør seg gjeldende. I tillegg må eiendommens beliggenhet og påregnelige utnyttelse ses i sammenheng med arealets topografiske forhold.

Bruksverdien fastsettes ut fra eiendommens avkastning ved slik påregnelig utnyttelse som det reelt er grunnlag for etter forholdene på stedet, jf. § 6 første ledd første punktum. Høyesterettspraksis gir en subjektiv tolkning av påregnelig bruksverdi, ut fra den spesifikke grunneierens fremtidige påregnelige bruk. Påregnelig bruksverdi behøver ikke samsvare med den bindende reguleringsplanen det eksproprieres etter dersom bruken allerede eksisterte før planen ble vedtatt. Foruten selve bruken skal eiendommens ressurser verdsettes dersom det anses påregnelig at disse ville blitt utnyttet av ekspropriaten. Alternativt skal det foretas en neddiskontering av ressursene ut fra hvor raskt det er påregnelig at de ville blitt utvunnet og solgt.

Gjennom en kvalitativ forskningsmetode har Høyesterettssakene blitt analysert slik at alle relevante faktorer og momenter ble belyst. Selv om det foreligger interne forskjeller fra sak til sak vedrørende arealformålet i henhold til bindende reguleringsplan, faktiske omstendigheter og andre rettslige spørsmål og faktorer, søker dokumentanalysen å undersøke hvilke momenter som gjentar seg og er sentrale for rettsanvendelsen. Oppgaven har identifisert mønstre, trukket linjer og sett sammenhenger mellom de ulike sakene. Det har kommet klart og tydelig fram hvordan Høyesterett tolker og anvender vederlagsloven §§ 5 og 6, hvilke momenter de har vektlagt i påregnelighetsvurderingen og i hvilke tilfeller man kan se bort fra den gjeldende reguleringsplanen det eksproprieres etter. Avslutningsvis er det viktig å få frem at det offentlige i utgangspunktet står fritt til å drive arealplanlegging vederlagsfritt. Samfunnet er i stadig utvikling, og det oppstår kontinuerlig nye utbyggingsbehov. Omreguleringer kan både få utslag i verdiøkning og verdinedgang for de berørte arealer.

6.4 Forslag til videre forskning

I henhold til oppgavens problemstilling og avgrensning, ble forskningen holdt innenfor disse rammene. Underveis i oppgaveskrivingen dukket det opp andre aspekter som kunne vært

interessante å utforske i en annen masteroppgave. Oppgaven hadde mer fokus på påregnelighetsvurderingen etter salgsverdi enn bruksverdi. Et interessant tema for videre forskning kan være hvordan domstolene vurderer grunneierens spesifikke bruk, og hvordan dette vil påvirke erstatningsutmålingen. Påregnelighetsvurderingen inkluderer nåværende bruk, fremtidige planer og potensielle bruksendringer.

Referanseliste

Litteratur

Ballangrud, O. (1988). «*Søkelys på bruksverdibegrepet*». 3. utgave. Kart og Plan

Fleischer, Carl Gustav. (1968). «*Grunnlovens grenser for lovregulert fastsetting av erstatning ved ekspropriasjon, særlig ved verdsetting som ikke skyldes grunneiers innsats*». Universitetsforlaget.

Tilgjengelig fra: https://www.nb.no/items/URN:NBN:no-nb_digibok_2006110901033?page=0

Grønmo, S. (2024). «*Validitet*». Store norske leksikon. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/validitet>

Hoffmann, T. (2013). «*Hva kan vi bruke kvalitativ forskning til*»? Forskning.no. Tilgjengelig fra:

<https://www.forskning.no/sosiologi/hva-kan-vi-bruke-kvalitativ-forskning-til/610839>

Lund, Andreas Johan Hildestrand. (2020). «*Virkninger av Totenvika-dommen (HR-2017-2338-A) på ekspropriasjonerstatning*». (Mastergrad, Norges miljø- og biovitenskapelige universitet). Tilgjengelig fra:

[https://nmbu.brage.unit.no/nmbu-](https://nmbu.brage.unit.no/nmbu-xmlui/bitstream/handle/11250/2680867/hildrestrand%20lund%202020.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

[xmlui/bitstream/handle/11250/2680867/hildrestrand%20lund%202020.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://nmbu.brage.unit.no/nmbu-xmlui/bitstream/handle/11250/2680867/hildrestrand%20lund%202020.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Mæhle, S. S. og Aarli, R. (2018). «*Fra lov til rett*». 2. utgave. Gyldendal juridisk

Stordrange, Bjørn. og Lyngholt, Ove Chr. (2019). «*Ekspropriasjonerstatningsloven Lovkommentar*». 4. utgave. Oslo: Universitetsforlaget

Strømhylden, Linn Iren Tovan. (2016). «*Påregnelighetsvurderingen ved ekspropriasjon til offentlige anlegg*». (Mastergrad, Norges miljø- og biovitenskapelige universitet). Tilgjengelig fra:

[https://nmbu.brage.unit.no/nmbu-](https://nmbu.brage.unit.no/nmbu-xmlui/bitstream/handle/11250/2401772/MASTEROPPGAVE%20MAI%202016.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

[xmlui/bitstream/handle/11250/2401772/MASTEROPPGAVE%20MAI%202016.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://nmbu.brage.unit.no/nmbu-xmlui/bitstream/handle/11250/2401772/MASTEROPPGAVE%20MAI%202016.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Svartdal, F. (2020). «*Reliabilitet*». Store norske leksikon. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/reliabilitet>

Lover

Lov av 17. mai 1814 Kongeriket Noregs grunnlov (Grunnlova)

Lov av 06. april 1984 nr. 17 om vederlag ved overføring av fast eiendom (ekspropriasjonerstatningslova)

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

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

Lovforarbeider

NOU: 1981:5 Fast eiendom. Prisregulering og ekspropriasjonerstatning: Forbruker- og administrasjonsdepartementet, FAD Prisreguleringsutvalget for fast eiendom. Tilgjengelig fra: Lovdata Pro

Ot.prp. nr. 50 (1982-1983) om lov om erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom: Justis- og politidepartementet. Tilgjengelig fra: Lovdata Pro

Høyesterettspraksis

Rt. 1976 s. 472

Rt. 1976 s. 1507 (Sandefjordkjennelsen)

Rt. 1977 s. 24 (Østensjø)

Rt. 1978 s. 190 (Tesseem)

Rt. 1983 s. 143 (Selvaag I)

Rt. 1983 s. 700 (Gommerud)

Rt. 1984 s. 1331 (Hundvåg)

Rt. 1986 s. 1354 (Svenkerud)

Rt. 1987 s. 554

Rt. 1992 s. 55 (Oppdal)

Rt. 1992 s. 217 (Ulvåkjølen)

Rt. 1992 s. 1488

Rt. 1993 s. 166 (Randesund)

Rt. 1993 s. 409 (Malvik)

Rt. 1993 s. 496 (Bamle I)

Rt. 1995 s. 718 (Gran)

Rt. 1996 s. 521 (Lena)

Rt. 1997 s. 1471 (Snig)

Rt. 1997 s. 1914 (Vangberg)

HR-1998-33-A

Rt. 1998 s. 1140 (Nedre Foss)

Rt. 1998 s. 1824 (Kongsberg)

Rt. 1999 s. 213 (Sømsveien)

Rt. 2001 s. 656 (Porsgrunn)

Rt. 2002 s. 553

Rt. 2005 s. 1255

Rt. 2006 s. 473

Rt. 2006 s. 847 (Lundsneset)

Rt. 2008 s. 195 (Skytefelt)

Rt. 2009 s. 740 (Seimsmyrane)

Rt. 2011 s. 930

Rt. 2014 s. 385



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

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway