

Forholdet mellom grunnerstatning og ulempeerstatning ved stripeekspropriasjon.

Kandidatnummer: 717

Leveringsfrist: 25. april 2008

Til sammen 12 843 ord

25.04.2008

Innholdsfortegnelse

<u>1</u>	<u>INNLEDNING</u>	<u>1</u>
1.1	Emne og problemstilling	1
1.2	Avgrensninger	1
1.3	Begreper	2
1.4	Materiale og metode	3
1.5	Den videre fremstilling	5
<u>2</u>	<u>GENERELT OM EKSPROPRIASJON OG EKSPROPRIASJONSERSTATNING</u>	<u>6</u>
2.1	Kort om ekspropriasjonsrettens historie	6
2.2	Hjemmelsgrunnlag for ekspropriasjon	7
2.2.1	Oreigningslova	8
2.2.2	Plan- og bygningsloven	9
2.2.3	Veiloven	9
2.3	Saksgang i skjønnsretten	9
2.4	Erstatningsutmåling	11
2.4.1	Hva er full erstatning?	11
2.4.2	Økonomisk tap	13
2.4.3	Kort om salgsverdi, bruksverdi og gjenanskaffelsesverdi	14
2.4.4	Ulempeerstatning	16
2.4.5	Hva omfattes av det ekspropriasjonsrettslige vern?	18
2.4.6	Tidspunkt for verdsettelse	22
2.4.7	Ekspropriasjonens tilpasningsplikt	22
<u>3</u>	<u>GRUNNERSTATNING VED STRIPEEKSPROPRIASJON</u>	<u>24</u>

3.1	Differanseprinsippet	24
3.1.1	Bebyggd boligeiendom	27
3.1.2	Ubebyggd tomt	28
3.1.3	Næringseiendom	29
3.1.4	Andre eiendommer	29
3.2	Flat jordverdi og marginalkalkylemetoden	30
3.2.1	Jordbrukseiendom	30
<u>4</u>	<u>ULEMPEERSTATNING VED STRIPEEKSPROPRIASJON</u>	<u>33</u>
4.1	Differanseprinsippet	33
4.2	Flat jordverdi og marginalkalkylemetoden	34
<u>5</u>	<u>SKILLET MELLOM GRUNNERSTATNING OG ULEMPEERSTATNING.</u>	<u>35</u>
5.1	Hvorfor dette skillet?	35
5.1.1	Dobbelterstatning	35
5.1.2	Beskatning	38
<u>6</u>	<u>BØR ULEMPEERSTATNINGEN SKILLES UT I EN EGEN ERSTATNINGSPOST?</u>	<u>39</u>
6.1	Lette skjønnsrettens arbeid	40
6.2	Lettere for ankeinstansen å kontrollere rettsanvendelsen	40
6.3	Praksis	41
6.4	Mer oversiktlig og forståelig erstatningsfastsettelse for ekspropriatene	42
6.5	Differanseprinsippet mister ikke sitt innhold	43
6.6	Alminnelige ulemper over tålegrensen erstattes særskilt	44
6.7	Andre reelle hensyn	45

6.8	Konklusjon	45
<u>7</u>	<u>KILDER</u>	<u>A</u>
7.1	Litteraturliste	A
7.2	Lover og forarbeider	B
7.3	Domsregister	C

1 Innledning

1.1 Emne og problemstilling

Ideen til denne oppgaven fikk jeg ved et traineeopphold høsten 2007. Ekspropriasjonsretten fenget meg, og jeg ønsket å skrive om noe som var praktisk og aktuelt. Det er mange som må avstå grunn til for eksempel veiformål, og stripeekspropriasjon blir da en veldig praktisk og aktuell form for ekspropriasjon. Før jeg begynte med oppgaven satt jeg med en oppfatning av at forholdet mellom grunnerstatning og ulempeerstatning ved stripeekspropriasjon var uoversiktlig, og at rettspraksis og teori på området var sprikende. Dette ville jeg oppklare, og dermed ble dette en nærmere studie av nettopp forholdet mellom grunnerstatning og ulempeerstatning ved stripeekspropriasjon.

Formålet med oppgaven er å klargjøre og studere nærmere dette forholdet mellom grunnerstatning og ulempeerstatning ved stripeekspropriasjon, særlig ved bruken av differanseprinsippet. Ut fra dette vil jeg beskrive dagens rettstilstand og til slutt foreta en vurdering av denne.

1.2 Avgrensninger

Jeg har avgrenset oppgaven til å omhandle tvangsavståelser ved ekspropriasjon. Dette står i motsetning til frivillige avståelser som også er svært praktisk ved for eksempel bygging av vei. Frivillige avståelser faller utenfor i denne oppgaven. Videre vil oppgavens sentrale del dreie seg om stripeekspropriasjon. Dette medfører at avståelse av hel eiendom ikke berøres i oppgaven, annet enn i den grad dette er med til å belyse problemer ved stripeekspropriasjon. Det mest praktiske eksemplet ved stripeekspropriasjon er avståelse til veiformål. Jeg har gjennomgående forsøkt å bruke dette som eksempel i oppgaven. Det skal likevel nevnes at avståelse til andre formål også er relevant, for eksempel avståelse til kraftledninger, gassrør og lignende.

I hovedsak vil jeg ta opp problemer knyttet til differanseprinsippet, og inn under dette stripeavståelse ved boligeiendom. Jeg har enkelte steder også beskrevet forholdet ved stripeekspropriasjon ved andre eiendomstyper. Dette for å få et mer helhetlig bilde av rettstilstanden.

1.3 Begreper

Ekspropriasjon kan være et ukjent terreng med uvante betegnelser for dem som ikke har kjennskap til dette fra tidligere. Jeg vil derfor kort redegjøre noen av de mest sentrale begrepene.

Med begrepet ekspropriasjon menes en tvangsavståelse av grunn eller rettighet.

Ekspropriant er den som foretar ekspropriasjonen, mens ekspropriaten er den det blir ekspropriert fra. Både grunneier og andre rettighetshavere kan være ekspropriat.

Ekspropriasjonstiltaket er det formålet det blir ekspropriert til fordel for, for eksempel en vei. Altså; eksproprianten eksproprierer ekspropriatens grunn eller rettighet til fordel for ekspropriasjonstiltaket.

Ved ekspropriasjon skal det utmåles en erstatning som vederlag for den avståtte grunnen og eventuelt ulemper på den gjenværende del av eiendommen. Den delen av erstatningen som refererer seg til selve grunnavståelsen blir kalt grunnerstatning, mens ulempene blir erstattet gjennom ulempeerstatningen. Erstatningen blir fastsatt i et skjønn. Mer om saksgangen i skjønnsretten finnes i avsnitt 2.3.

Jeg kommer flere steder inn på differanseprinsippet. Kort sagt er dette er en metode som er utviklet i praksis for å fastsette erstatningen ved avståelse av et areal uten selvstendig verdi. Differanseprinsippet er nærmere beskrevet i avsnitt 3.1.

1.4 Materiale og metode

Grunnlovens § 105 er en sentral bestemmelse i forhold til ekspropriasjonserstatning. Bestemmelsen er relativt kortfattet, og den må tolkes i lys av andre rettskilder, først og fremst alminnelig lovgivning og rettspraksis. Videre har jeg kort kommet inn på legalitetsprinsippet, som i norsk rett regnes som en del av den konstitusjonelle sedvanerett.

Den mest sentrale lov på området er Lov av 6. april 1984 nr. 17 om vederlag ved oreigning av fast eiendom, heretter kalt vederlagsloven. Denne loven avløste den tidligere loven av 26. januar 1973 nr. 4, om erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom. Før denne tid var reglene om erstatningsfastsettelse ved ekspropriasjon ulovfestet. Lovgivningen som kom i 1973 og 1984 var stort sett kodifisering av den tidligere rett, og rettspraksis fra både før 84-loven og 73-loven er fortsatt relevant. Til tross for at loven har som formål å fastsette erstatningen ved ekspropriasjon, gir den ikke særlig mange holdepunkter når man kommer til stripeekspropriasjon. Differanseprinsippet er en utmålingsmetode som er utviklet i rettspraksis og jeg har derfor i stor utstrekning anvendt rettspraksis som en sentral rettskilde.

Det foreligger forarbeider til både 84-loven og 73-loven.¹ Disse er i utgangspunktet gode, og beskriver gjeldende rett i tiden før lovene kom godt. Det sies imidlertid i rettskildelæren² at de deler av forarbeidene som beskriver gjeldende rett bør ha samme rettskildemessig vekt som annen juridisk litteratur. Forarbeidene sier dessverre ingenting om stripeekspropriasjon, verken i forhold til tidligere gjeldende rett eller i forhold til dagens lovgivning. Jeg har derfor ikke kunnet benytte forarbeidene i den utstrekning jeg hadde ønsket.

Få holdepunkter i både lovgivningen og forarbeidene har gjort at jeg har vært nødt til å støtte meg på en god del rettspraksis. Det finnes en god del Høyesterettspraksis på området,

¹ Innstilling av 12. juni 1969 om skjønnsordningen ved ekspropriasjon (Husaaskomiteen), Ot.prp. nr. 56 (1970-71), NOU 1981: 5 (Prisreguleringslovutvalgets innstilling) og Ot.prp. nr. 50 (1982-83).

² Torstein Eckhoff og Jan E. Helgesen, *Rettskildelære*, 5. Utgave, Oslo 2001, side 70.

og denne får mest vekt. Likevel er praksisen på området sprikende da man ikke kan se klare tendenser verken i den ene eller den andre retning. Derfor har jeg sammenholdt avgjørelsene med litteratur og reelle hensyn.

En del av den praksis jeg har brukt er forholdsvis gamle avgjørelser. Normalt skal nye avgjørelser tillegges mer vekt enn eldre. I denne sammenhengen kan det ikke utledes noen tendenser i rettspraksis som peker i en bestemt retning, og jeg har derfor valgt å anvende gamle så vel som nye avgjørelser. Som sagt ovenfor var lovfesting som skjedde i 1973 og 1984 stort sett kodifisering av gjeldende rett. Dette gjelder også på nettopp det område oppgaven dreier seg om. Jeg har derfor ansett eldre avgjørelser som fortsatt relevante for problemstillingen.

Jeg har også brukt en del underrettspraksis. Da Høyesterett i følge skjønnslovens § 38 første ledd bare kan prøve rettsanvendelsen og saksbehandlingen, må lagmannsrettsavgjørelser på dette området få mer vekt enn normalt.

Det finnes en god del litteratur om ekspropriasjon og ekspropriasjonserstatning. Denne sier imidlertid ikke så mye om stripeekspropriasjon og differanseprinsippet. Jeg har likevel brukt juridisk litteratur i den utstrekning den sier noe om problemstillingen.

Gjennom hele oppgaven har jeg også støttet meg en del på reelle hensyn. Når verken lovgivning eller rettspraksis gir klare holdepunkter for en rettsregel, må disse rettskildene tolkes opp mot reelle hensyn. Aktuelle reelle hensyn i denne sammenhengen er først og fremst hensynet til oversiktighet og ryddighet i reglene. Dette bidrar til å styrke tilliten til skjønnsretten. Videre vil det bidra til en lettere anvendelse av reglene samtidig som det vil lette kontrollen med at reglene er anvendt på riktig måte. Hensynet til forutsigbarhet er også sentralt. Jeg vil også komme inn på likhetshensynet og hensynet til individualisering av den enkelte sak.

1.5 Den videre fremstilling

I den videre fremstilling gis det først en generell fremstilling av ekspropriasjons- og ekspropriasjonerstatningsretten. Denne fremstillingen er kun ment til å gi en innføring, og jeg går bare ned i dybden på de temaer som vil være relevante for problemstillingen. Etter hvert går jeg nærmere inn på nettopp grunnerstatning og ulempeerstatning ved stripeekspropriasjon. Her vil jeg gjøre rede for erstatningsutmåling ved forskjellige typer eiendommer. Jeg legger imidlertid hovedvekten på ekspropriasjon av striper ved boligeiendom. Dette fordi det er her det såkalte differanseprinsippet først og fremst kommer inn, og det er i lys av differanseprinsippet oppgavens problemstilling blir satt på spissen. Til slutt vil jeg foreta en vurdering av dagens rettstilstand i forhold til oppgavens problemstilling.

2 Generelt om ekspropriasjon og ekspropriasjonerstatning

2.1 Kort om ekspropriasjonsrettens historie

Ekspropriasjon og ekspropriasjonerstatning har i svært lang tid vært en del av den norske rett. Man kan spore hentydninger til bestemmelser om ekspropriasjon helt tilbake til Magnus Lagabøters Landslov VIII fra ca år 1274 - 1276³. Det moderne ekspropriasjonsinstituttet slik vi kjenner det i dag ble til med Grunnlovens § 105 i 1814. Etter 1814 har det vært gitt en rekke ekspropriasjonslover, og den som spiller hovedrollen i dag er oreigningslova fra 1959.⁴ Alle disse lovene gikk, og går fortsatt ut på hvilke vilkår som må være oppfylt for at eksproprianten skal kunne ekspropriere, og hvilke formål det kan eksproprieres til fordel for.

Hvordan erstatningen skulle fastsettes var ulovfestet frem til 1973. Da kom den første vederlagsloven.⁵ Dette var stort sett en kodifisering av gjeldende rett. Likevel var det stor uenighet om, og i hvilken grad, ekspropriasjonerstatning skulle lovfestes. Det ble nedsatt et utvalg med sorenskriver Halvor Husaas som formann. Utvalget kom med en innstilling til lov om erstatningsutmåling, og denne loven ble senere vedtatt. Innenfor Husaasutvalget var det også uenighet om en slik lov i det hele tatt skulle bli til. Ti av totalt femten medlemmer gikk inn for at det burde vedtas en slik lov. Fra den tids gjeldende rett skilte loven seg først og fremst ut ved at den skulle forsøke å motvirke at samfunnsskapt verdistigning skulle tilfalle eksproprianten. Videre skulle den motvirke at usikre fremtidige

³ Jfr. Magne Schjødt, *Norsk ekspropriasjonsrett*, Oslo 1947 s. 66 og <http://riksarkivet.no> (Sitert 24. april 2008)

⁴ Lov 23. oktober 1959 nr. 3, om oreigning av fast eiendom.

⁵ Lov 26. januar 1973 nr. 4, om erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom.

bruksmuligheter av ekspropriasjonseiendommen ikke ble tatt med i beregningen av erstatningen.⁶

I 1984 ble det vedtatt en ny vederlagslov⁷ og det er denne som gjelder i dag. Den største forandringen er at det etter dagens lov skal tas hensyn til eiendommens fremtidige utnyttninger ved verdsettelsen, i motsetning til tidligere hvor det kun var den aktuelle bruken som ble lagt til grunn. Man går på en måte tilbake til den rettsstilstanden som var før 1973. Videre er det gjort noen endringer i forhold til verdiendringer som skyldes investeringer på eiendommen, både gjort av ekspropriet og ekspropriet. For nærmere beskrivelse av dette viser jeg til ot.prp.nr. 50 (1982 – 1983).

2.2 Hjemmelsgrunnlag for ekspropriasjon

Når det offentlige⁸ trenger grunn til gjennomføring av diverse tiltak, for eksempel en vei, må de som regel benytte privat grunn. Ofte vil man gjennom avtale med ekspropriet komme frem til en løsning, men i de tilfeller en avtale ikke kommer i stand må det offentlige gå til det skritt at de eksproprierer. Dette innebærer at ekspropriet må avstå grunn ved tvang. Ekspropriasjon viser seg dermed som et alvorlig inngrep i en grunneiers rettsfære, og legalitetsprinsippet gjør seg gjeldende med stor tyngde. Det er klart at det kreves klar lovhjemmel for å kunne ekspropriere. Man skal derfor vise forsiktighet med analogier og utvidende tolkninger.

Grunnloven § 105 lyder: *”Fordrer Statens Tarv, at Nogen maa afgive sin rørlige eller urørlige Eiendom til offentlig Brug, saa bør han have fuld Erstatning af Statskassen.”*

Grunnlovens § 105 skal etter sikker rett ikke forstås som en egen og selvstendig hjemmel

⁶ Jfr. Ot.prp. nr 56 (1970-71).

⁷ Lov 6. april 1984 nr. 17, om vederlag ved overføring av fast eiendom.

⁸ Når jeg her skriver ”det offentlige” er det fordi det etter overføringslova § 3 i utgangspunktet bare er staten og kommunene som har rett til å gjøre inngrep som nevnt i overføringslova § 2. Dersom andre skal ekspropriere må dette fremgå av forskrift gitt av Kongen i statsråd.

for ekspropriasjon.⁹ Bestemmelsen skal sikre at den som må avstå eiendom får ”full Erstatning”, og er derfor en generell hjemmel for erstatningsplikten. Før man fikk lovgivning på området var det tolkninger av Grunnlovens § 105 som var utgangspunktet for erstatningsutmålingen.

Hjemmelsgrunnlaget for selve ekspropriasjonen finnes først og fremst i oreigningslova. I tillegg inneholder oreigningslovas § 30 en oppregning av særlover som gir ekspropriasjonshjemmel. Mest praktisk er nok plan- og bygningsloven¹⁰ og vegloven¹¹.

2.2.1 Oreigningslova

I følge oreigningslova § 3 gis staten og kommunene hjemmel til å ekspropriere. Det fremgår av samme bestemmelse at dersom andre skal kunne ekspropriere etter oreigningslova, må det foreligge en forskrift som tillater dette. Selv om stat og kommune i § 3 gis hjemmel til ekspropriasjon, kreves det i § 2 at inngrepet ikke kan settes i verk uten vedtak av, eller samtykke fra, Kongen.

Oreigningslova § 2 setter opp en rekke formål som det kan eksproprieres til fordel for, og i bestemmelsens andre ledd oppstilles det et krav til at ekspropriasjonstiltaket i tillegg må være tvilløst mer til gagn enn til skade. Jeg skal ikke gå nærmere inn på denne vurderingen her, men vil kort nevne at med gagn i denne sammenheng menes inngrep som anses som samfunnsnyttige. Med skade siktes det til skader og ulemper av både økonomisk og ikke-økonomisk betydning for ekspropriaten.

Oreigningslova §§ 1 og 24 hjemler tredjemanns rett til erstatning. Dette kommer jeg tilbake til i avsnitt 2.4.5.

⁹ Se Øystein Knudsen, *Innføring i ekspropriasjons- og skjønnsrett*, Oslo 1997, s. 62

¹⁰ Lov 14. juni 1985 nr. 6, Plan- og bygningslov.

¹¹ Lov 21. juni 1963 nr. 23, Veglov.

2.2.2 Plan- og bygningsloven

I plan- og bygningslovens § 35 nr 1 gis kommunen en direkte hjemmel¹² til å ekspropriere. Det er imidlertid en forutsetning for ekspropriasjon at det foreligger en gyldig reguleringsplan for området. Reguleringsplanen angir hva som er lovlig utnyttelse av området.

2.2.3 Veiloven

Etter veilovens § 50 kan veistyremakta¹³ ekspropriere dersom det trengs til bygging, utbedring, vedlikehold eller drift av riksvei, fylkesvei eller kommunal vei. Denne bestemmelsen må imidlertid sees i sammenheng med veilovens § 12, som sier at *”planlegging av riksveg, fylkesveg og kommunal veg skal skje etter reglane om planlegging i plan- og bygningslova”*. Dette innebærer at også med vegloven som ekspropriasjonshjemmel, vil være et krav til at det foreligger en reguleringsplan for området. Unntaket er hvis inngrepet er veldig lite, for eksempel ved en mindre utbedring av en vei.

2.3 Saksgang i skjønnsretten

Skjønnsretten er en særdomstol¹⁴ i Norge og har derfor sine egne saksbehandlingsregler. Disse fremgår av skjønnsprosessloven¹⁵, heretter kalt skjønnsloven. Skjønnslovens § 2 sier at tvistelovens¹⁶ del en, to, fire, fem og seks, med noen unntak, får tilsvarende anvendelse også i skjønnsaker. Jeg skal ikke bruke mye plass på å redegjøre for saksgangen i skjønnsretten, men noen punkter synes jeg det er naturlig å ta med.

¹² Med direkte hjemmel menes at kommunen ikke trenger samtykke fra departementet.

¹³ Veistyremakta er i vegloven § 9 definert som kommunen ved kommunale veier, fylkeskommunen ved fylkesveier og veidirektoratet under ledelse av en veidirektør ved riksveier.

¹⁴ Jfr. Lov 13. august 1915 nr. 5 om domstolene § 2 annet ledd.

¹⁵ Lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker.

¹⁶ Lov 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister.

Saksøker er alltid eksproprianten, uansett hvem som begjærer skjønnet. Normalt er det eksproprianten som begjærer skjønn, men ekspropriaten kan også gjøre dette dersom eiendommen allerede er tatt i besittelse, jfr. skjønnsloven § 4. Saksøkt er innehaveren av den rettighet som eksproprieres.¹⁷ Nabo til ekspropriasjonseiendommen som rammes av ulemper ved ekspropriasjonen kan ikke gjøres til part i skjønnet. Disse må gå om de alminnelige domstoler for å få sine krav prøvet. Dette fremgår av Rt. 1967 s. 1556 og Rt. 1990 s. 20.

I stedet for stevning har man i skjønnsretten en skjønnsbegjæring, jfr. skjønnsloven § 8. Bestemmelsen inneholder regler om hva skjønnsbegjæringen skal inneholde. Den må blant annet inneholde opplysninger om *”forretningens gjenstand og øyemed og redegjøre for det som trengs for å bedømme om det er adgang til å holde forretningen”*. Sagt med andre ord; hva som ønskes avgjort.

Rettens sammensetning er også noe annerledes sammensatt i skjønnsretten i forhold til de alminnelige domstolene. Disse reglene fremgår av skjønnsloven § 11.

Videre har skjønnsinstituttet noe annet som også skiller seg fra alminnelig domstolsbehandling, nemlig skjønnsforutsetninger. Det er ingen lovbestemt plikt å legge frem dette, men i praksis er det vanlig at det legges fram. Det er eksproprianten som oppstiller skjønnsforutsetninger. Skjønnsforutsetningene skal presisere hvordan den aktuelle eiendommen vil fremstå etter ekspropriasjonsinngrepet. Eksproprianten står temmelig fritt i forhold til utformingen av skjønnsforutsetningene, men han må holde seg innenfor ekspropriasjonstillatelsen. Et eksempel på at skjønnsforutsetningen gikk utenfor ekspropriasjonstillatelsen finner vi i Rt. 1972 s. 221. Saken gjaldt erverv av grunn til oppføring av en inspeksjonshytte for NVE¹⁸ i tilknytning til en høyspentledning. I underskjønnet var det oppstilt som en skjønnsforutsetning at hytta ikke skulle benyttes til ferieformål. Denne skjønnsforutsetningen var ikke tatt med i overskjønnet, og NVE mente

¹⁷ Se nærmere om hvilke rettigheter som er omfattet av det ekspropriasjonsrettslige vern i avsnitt 2.4.5.

¹⁸ Norges Vassdrags- og elektrisitetsvesen, nå Norges Vassdrags- og energidirektorat.

at hytta kunne brukes til ferieformål. Dette godtok ikke overskjønnsretten, og NVE anket avgjørelsen. Høyesterett kom til at det lå utenfor ekspropriasjonstillatelsen å ekspropriere til fordel for en feriehytte. Høyesterett bemerker at *”en slik bruk ville medføre at hytta i det vesentlige ble å anse som en feriehytte, og til et slikt formål er det som nevnt ingen ekspropriasjonshjemmel”*. Det skal imidlertid nevnes at Høyesterett mente at en *”leilighetsvis feriebruk utøvd av personer som i stillings medfør har en naturlig tilknytning til driften av denne kraftlinje, må være tillatt”*.

Man kan si at skjønnsforutsetningene er med på å sette opp rammen for behandlingen av saken. Ønsker ekspropriaten å endre skjønnsforutsetningen mens saken pågår for skjønnsretten, må saksøkte gis en mulighet til å uttale seg om dette før skjønnet avhjemles. Dette ut fra hensynet til kontradiksjon.

2.4 Erstatningsutmåling

2.4.1 Hva er full erstatning?

Det følger av Grunnlovens § 105 at ekspropriaten har krav på full erstatning. Likevel må ekspropriaten finne seg i visse innskrenkninger i forhold til dette utgangspunktet. Det skal for ordens skyld nevnes at det er relativt klart at dagens vederlagslov ikke er i strid med grunnloven.¹⁹ Problemstillingen som skal drøftes i dette avsnittet er hva som egentlig menes med full erstatning etter dagens praksis.

Når erstatningen skal utmåles er det som sagt flere faktorer som kan være med på å justere utgangspunktet full erstatning. Dette gjelder uansett om man legger eiendommens salgsverdi eller bruksverdi til grunn.

¹⁹ Dette har flere ganger vært oppe for høyesterett, og Rt. 1970 s. 76, Rt. 1976 s. 1, Kløfta kan nevnes som eksempler.

For det første får ikke eksproprianten erstattet ulemper under den såkalte tålegrensen, jfr. vederlagsloven § 8. Se mer om dette i avsnitt 2.4.4.

For det andre vil det oppstå tilfeller hvor eiendommens verdi vil stige på grunn av investeringer gjort av eksproprianten i forkant av ekspropriasjonstiltaket. Verdistigning på grunn av selve tiltaket vil også forekomme. Slike verdistigninger skal det sees bort fra ved erstatningsutmålingen. Dette ut fra det synspunkt at dersom grunneieren hadde solgt eller fortsatt å bruke eiendommen slik den var i utgangspunktet, hadde ikke disse verdistigningene oppstått i det hele tatt.

Noe som ikke kan betegnes som en innskrenkning av utgangspunktet full erstatning, men som likevel bør nevnes er at eksproprianten må tåle fradrag for fordeler han får på den gjenværende del av eiendommen, jfr. vederlagsloven § 9. Dette følger også av kompensasjonsprinsippet. Her, som i den alminnelige erstatningsretten, er det nettotapet som skal erstattes.

Det er et alminnelig prinsipp i norsk rett at det ikke skal gis dobbel erstatning. Dette er uomtvistet, og er egentlig ingen innskrenkning av utgangspunktet om full erstatning. Når erstatningen utmåles etter salgsverdi, kan det allerede ved fastsettelsen av grunnverdien være tatt hensyn til ulemper på den gjenværende eiendom. Dette vil typisk være de situasjoner hvor erstatningen utmåles etter tomteverdi. Dersom disse ulempene også ville gjort seg gjeldende ved et frivillig salg, skal ikke disse erstattes ut over det som er fastsatt i grunnverdien. Noe annet ville ført til at det ble tilkjent dobbel erstatning. Mer om dobbelterstatning i avsnitt 5.1.1.

Erstatning utmålt etter bruksverdi kan også ha ulemper medberegnet i grunnerstatningen. Dette er situasjonen når man beregner erstatningen ut fra marginalbetraktninger. Se mer om dette i avsnitt 3.2 og 4.2.

2.4.2 Økonomisk tap

Det er et alminnelig erstatningsrettslig prinsipp at det bare er et økonomisk tap som skal erstattes. Dette gjelder også i ekspropriasjonsretten. Dette kommer indirekte til uttrykk gjennom vederlagslovens utmålingsprinsipper.²⁰ Når det settes krav til at det bare er et økonomisk tap som skal erstattes, innebærer dette at man ved erstatningsutmålingen skal se bort fra faktorer som ikke vil påvirke salgsverdi eller bruksverdi ved eiendommen.

Affeksjonsverdi erstattes ikke. Videre er det verdien på ekspropriatens hånd som skal erstattes. Man skal ikke legge til grunn den verdi eiendommen innebærer for eksproprianten, da ekspropriaten kan ha en særlig interesse i nettopp dette arealet. Dette fremgår bl.a. av Rt. 1963 s. 1288 hvor det uttales at det uttvilsomt er en ” *hovedregel i norsk rett at det ved fastsettelse av erstatning ikke skal tas hensyn til den verdi det eksproprierede har for eksproprianten, men bygges på verdien på ekspropriatens hånd*”.

Dersom man likevel skal gå utenfor kravet om økonomisk tap, kreves det et særskilt grunnlag. Flere lovbestemmelser hjemler et slikt grunnlag, og som eksempel kan vannressursloven²¹ § 51, annet ledd nevnes. Denne bestemmelsen gir ekspropriaten ved ekspropriasjon til vannkraftproduksjon en forhøyelse av erstatningen med 25 prosent.

Det har også utviklet seg en praksis hvor grunneier tilkjennes vederlag for ekspropriantens bruk av innretninger. Rt. 1976 s. 1362, Eikeland, gjaldt ekspropriantens bruk av en allerede eksisterende vei. Denne bruken kom Høyesterett frem til at det skulle betales erstatning for, selv om veiens eier ikke nødvendigvis led et økonomisk tap på grunn av ekspropriantens bruk. For at erstatning skulle tilkjennes uttalte Høyesterett ” *at det må dreie seg om foretatte investeringer som har verdi, og verdi utenom den som er skapt ved ekspropriasjonsformålet. Det må dreie seg om bruksrett til et kapitalgode som representerer en aktuell økonomisk verdi uavhengig av hva eksproprianten ut fra sitt aktuelle behov kunne være villig til å betale*”.

²⁰ Se nærmere om utmålingsprinsippene i avsnitt 2.4.3.

²¹ Lov 24. november 2000 nr. 82 om vassdrag og grunnvann.

2.4.3 Kort om salgsverdi, bruksverdi og gjenanskaffelsesverdi

I hovedsak finnes det to utmålingsprinsipper når det gjelder ekspropriasjonserstatning. For det første har vi salgsverdi eller omsetningsverdi, jfr. vederlagsloven § 5. Man kan tenke seg at grunneieren skal selge eiendommen, men på grunn av ekspropriasjonen får han ikke mulighet til dette, og det tapet dette medfører skal følgelig erstattes. Det er imidlertid ikke et krav om at ekspropriaten faktisk hadde tenkt å selge eiendommen.²² Det fremgår av lovteksten at når man skal fastsette erstatningen på grunnlag av salgsverdi, skal man ta utgangspunkt i hva en vanlig kjøper ved frivillig salg ville gitt for eiendommen. Med dette menes det at man ikke skal ta hensyn til de kjøpere som vil ha et særlig behov for nettopp denne eiendommen, og som dermed av denne grunn vil betale en høyere pris.

Ekspropriantens særlige behov skal det også ses bort fra. Videre sier § 5 at det skal legges vekt på *”kva slags eige-dom det gjeld, kvar eige- dommen ligg og den påre- knelege utnytt- ing som det røy- nleg er grunnlag for etter tilhøva på staden”*. Det skal også legges vekt på hvilke priser som er oppnådd ved andre sammenlignbare eiendommer.

Det andre utmålingsprinsippet er bruksverdi, jfr. vederlagsloven § 6. Grunneieren bruker eiendommen og oppnår en viss avkastning av den. Ved at eiendommen eksproprieres skal grunneieren få erstattet den avkastningen han går glipp av. Vederlagsloven § 6 sier at det er den avkastningen av eiendommen ved *”påre- kneleg utnytt- ing som det røy- nleg er grunnlag for etter tilhøva på staden”* som skal legges til grunn.

Det fremgår av vederlagsloven § 4 at det er det utmålingsprinsipp som gir høyest erstatning som skal legges til grunn. Grunneier kan altså velge hvilket prinsipp erstatningen skal utmåles etter. Dette er naturlig da han også før ekspropriasjonen kunne velge om han ville selge eller bruke eiendommen. Disse to prinsippene er utviklet på bakgrunn av at ekspropriaten har krav på å få dekket sitt økonomiske tap.

²² Se Rt. 1999 s. 138, Østmarka.

Å utmåle erstatningen etter et gjenanskaffelsesprinsipp harmonerer ikke like godt med kravet om økonomisk tap som de ovennevnte prinsipper. Vederlagsloven operer likevel med et slikt prinsipp i visse tilfeller. Dette fremgår av vederlagslovens § 7. Det er satt opp bestemte vilkår som må være oppfylt for at gjenanskaffelsesprinsippet kan benyttes som utmålingsprinsipp. Jeg vil ikke gå inn på disse vilkårene her, men kort sagt må det dreie seg om ekspropriasjon av en eiendom som blir brukt til bolig, fritidsbolig eller egen virksomhet. Videre kreves det at gjenanskaffelse må regnes som nødvendig for at ekspropriaten skal få full erstatning.

I mange tilfeller består en eiendom av flere ulike områder som det kan være naturlig å utnytte forskjellig. Kan man i slike tilfeller kumulere verdigrunnlag?

Det har vært vanlig å skille mellom fysisk kumulasjon og funksjonell kumulasjon. Fysisk kumulasjon kan være aktuelt i de tilfeller hvor det ved ekspropriasjon av en jordbrukseiendom foreligger konkrete planer om utparsellering av tomter ved en del av eiendommen. Ekspropriaten vil naturlig nok ha erstatning utmålt etter salgsverdi for denne delen av eiendommen, mens bruksverdi vil være naturlig å legge til grunn for resten av eiendommen. For at ekspropriaten skal få erstatning etter salgsverdi, altså at tomteverdien her skal legges til grunn for deler av eiendommen, må planleggingen ha kommet så langt at tomtosalg ansees som en påregnelig utnyttelse av eiendommen. Det kreves også at kumulasjonen er i samsvar med den foreliggende reguleringsplan.²³

Ved funksjonell kumulasjon blir problemstillingen noe annerledes. Her vil ekspropriaten kreve erstatning for ulike interesser i eiendommen. Typiske saker hvor denne problemstillingen oppstår er ved skjønn om erstatningen ved regulering av vassdrag. I Rt. 1967 s. 389, Tokke, nektet Høyesterett å tilkjenne erstatning for både fallrettigheter og blant annet tap av fiskeplass. Dette fordi disse interessene gjensidig utelukker hverandre. Hadde grunneieren på egen hånd solgt fallrettighetene, måtte han samtidig tåle at

²³ Se Rt. 1983 s. 700 som ikke godtok fysisk kumulasjon av verdigrunnlag fordi det ikke var i samsvar med den foreliggende reguleringsplanen for området.

fiskemulighetene ble dårligere som en naturlig følge av salget. Dersom man i slike tilfeller tilkjenner erstatning for begge interessene blir dette mer enn full erstatning. Dette standpunktet har Høyesterett praktisert i en rekke avgjørelser, blant annet i Rt. 1971 s. 1217, Vikfalli, Rt. 1980 s. 783, Eidfjord Nord og Rt. 1982 s. 1218, Driva. I den sistnevnte avgjørelsen sier Høyesterett: *"Falleierne kan ikke både overdra eller avstå fallrettighetene for utbygging og fortsatt bruke vassdraget på samme måte som de kunne gjøre dersom utbygging ikke var blitt foretatt"*.

Situasjonen er noe annerledes hvor det er tredjemann som for eksempel innehar en fiskerettighet. Da må resultatet bli at både fallrettighetene og fiskerettigheten blir erstattet. En eiendom kan være utnyttet i større grad når rettighetene i den er fordelt på flere, og eksproprianten må tåle at erstatningen blir større for at det skal kunne ansees å være full erstatning.

2.4.4 Ulempeerstatning

Eksproprianten har krav på å få erstattet skader og ulemper på gjenværende del av eiendommen, så fremt ulempene ikke allerede er dekket av grunnerstatningen, jfr. vederlagsloven § 8. Ulempeerstatning tilkjennes bare ved delavståelser. Dette er naturlig da det kun ved delavståelser vil være en gjenværende del av eiendommen. Det er ulempene på den gjenværende del av eiendommen som skal erstattes. Ved ulempeerstatning, som ved grunnerstatning, er det bare det økonomiske tap som skal erstattes.

I teori og praksis har det vært vanlig å skille mellom to typer ulemper, særulemper og alminnelige ulemper. Dette har sammenheng med vederlagsloven § 8 som sier at *"Det skal ikke gjevast vederlag for ulemper av allmenn karakter for eiedomar i distriktet, dersom ulempene ikke overstig det ein eigar eller rettshavar må finne seg i utan skadebot eller vederlag etter grannelova eller forurensningslova"*. Særulemper er de ulemper som oppstår på grunn av selve grunnavståelsen, mens alminnelige ulemper oppstår som følge av ekspropriasjonstiltaket. Et eksempel som kan belyse dette er en ekspropriasjon til fordel for en vei. Veien blir lagt over et jorde. De ulempene som oppstår ved at veien kommer midt

gjennom eiendommen, slik at jordbruksdriften blir vanskeliggjort, karakteriseres som særulemper og skal erstattes fullt ut i skjønnet. De ulempene som grunneier får ved at det på grunn av denne veien oppstår mye støy og forurensning er det som kalles alminnelige ulemper. Disse erstattes bare i den grad de overstiger den såkalte tålegrensen.

Ut fra hensynet til likhet gir dette en god og rettferdig regel. Alminnelige ulemper kan også ramme andre enn ekspropriaten, typisk naboer. En nabo har ikke partsevne i en skjønnsak og må gå om de alminnelige domstoler for å fremme sitt erstatningskrav. Vanlige hjemmelsgrunnlag for slike erstatningskrav er blant annet naboloven og forurensingsloven. Dette fremgår av forarbeidene²⁴ til vederlagsloven § 8. I Rt. 1967 s. 1556 og Rt. 1990 s. 20 ble det slått fast at erstatning for ulemper på naboeiendom ”*må avgjøres etter naboettslige regler i søksmål for de ordinære domstoler*”.²⁵

I naboloven²⁶ og forurensingsloven²⁷ oppstilles det et krav til at ulempene må overstige en viss tålegrense for at de skal være erstatningsberettigede. Jeg går ikke nærmere inn på tålegrensens materielle innhold.²⁸ Det bør likevel nevnes at terskelen for å få tilkjent erstatning for alminnelige ulemper legges forholdsvis høyt. Dette kommer til uttrykk i blant annet Rt. 1969 s. 643, Fana, hvor det ble ekspropriert til fordel for en motorvei. Strøket hadde før ekspropriasjonen vært særlig fredelig, men Høyesterett mente at de alminnelige ulempene motorveien førte med seg måtte ekspropriatene finne seg i. Det ble ikke tilkjent erstatning for støyulemper.

²⁴ Ot. prp. nr. 50 (1982 – 1983) side 62.

²⁵ Sitatet er hentet fra Rt. 1990 s. 20.

²⁶ Lov 16. juni 1961 nr. 15 om rettshøve mellom grannar.

²⁷ Lov 13. mars 1981 om vern mot forurensninger og om avfall.

²⁸ En gjennomgang av nabolovens tålegrense ved spørsmålet om ulempeerstatning finnes i LE-1993-2697 (Eidsivating).

Ved at nabolovens og forurensningslovens tålegrense også legges til grunn i vederlagsloven § 8, blir den ekspropriert og den nabo som rammes av samme alminnelige ulempe materielt likestilt i spørsmålet om erstatning, selv om de forskjellsbehandles prosessuelt.

2.4.5 Hva omfattes av det ekspropriasjonsrettslige vern?

Vederlagslovens § 3 sier at *"eigaren skal ha vederlag for avståing av eiendom"*. Eiendom defineres i lovens § 2 bokstav c som *"fast eiendom eller rett i eller over slik eiendom"*. Oreigningslova §§ 1 og 24 hjemler også en erstatningsrett for rettighetshavere som må avstå rettigheter ved ekspropriasjon. Det er altså klart at også andre rettighetshavere enn grunneieren har krav på erstatning etter vederlagsloven. Hvilke rettighetshavere er det da snakk om? Denne problemstillingen blir gjerne fremstilt som et spørsmål om hvilke rettigheter som har ekspropriasjonsrettslig vern.

Først og fremst er det den som sitter med eiendomsretten til det areal som må avstås som har krav på erstatning. Det som skal belyses i dette avsnittet er hvilke andre rettigheter, altså tredjemannsrettigheter, som omfattes av det ekspropriasjonsrettslige vern.

I teorien har det vært vanlig å skille mellom tinglige og obligatoriske rettigheter. Tinglige rettighetene kan for eksempel være beiterett, panterett eller veirett. Disse har stort sett vært erstatningsberettiget. Obligatoriske rettigheter kan nærmere beskrives som kontraktsmessige rettigheter, for eksempel avløseren som mister jobben på grunn av at gården han arbeidet på har fått ekspropriert all jord. Som hovedregel kan man si at de tinglige rettigheter er beskyttet, mens de obligatoriske rettighetene ikke har det samme ekspropriasjonsrettslige vern. Dette gjelder selvfølgelig ikke uten unntak. Vurderingstemaet ved avgjørelsen av om rettigheten er beskyttet eller ikke, ligger i om rettigheten har en tilstrekkelig konkret og nær tilknytning til den eiendommen som eksproprieres.²⁹

²⁹ Jfr. Bjørn Stordrange og Ove Chr. Lyngholt, *Ekspropriasjonserstatningsloven, Kommentartutgave*, 3. utgave, Oslo 2000 s. 33.

I RG 1994 s. 12 (Hålogaland) var spørsmålet ompe ved at en transportkontrakt falt bort ved en ekspropriasjon. Var denne transportkontrakten, en utvilsomt obligatorisk rettighet, beskyttet? Vurderingstemaet i saken var ikke om rettigheten var tinglig eller obligatorisk, men om det forelå en så nær forbindelse mellom transportavtalen og det eksproprierede areal at erstatningen derfor burde tilkjennes. Lagmannsretten kom til at transportavtalen ikke var beskyttet av det ekspropriasjonsrettslige vern ettersom transportavtalen ikke gir noen *”selvstendig rett til utnyttelse av eller rådighet ellers over den eiendom som eksproprieres, men er avledet av den virksomhet som drives på eiendommen gjennom avtale med rettighetshaveren”*. Videre sier lagmannsretten at de ikke kan *”se det annerledes enn at man ved å statuere erstatningsplikt for eksproprianten i et tilfelle som dette, ville foreta en betydelig utvidelse av de grenser som etter etablert rettsoppfatning er trukket opp for rettighetsvernet ved ekspropriasjon”*.

Det er også et vilkår for erstatning at rettigheten består på skjønnsstidspunktet. Dersom rettigheten ikke lenger er aktuell, for eksempel på grunn av heving eller oppsigelse, har man ikke krav på erstatning. Dette kommer klart frem av Rt. 1999 s. 399, Ulveseth.³⁰

Om rettigheten er tinglyst eller ikke har ingen betydning for spørsmålet om rettigheten er ekspropriasjonsrettslig beskyttet, jfr. Rt. 1923 s. 451. Det som imidlertid er av betydning er om rettighetshaveren kan dokumentere rettigheten og dens varighet. Når man da må avstå en dokumentert rettighet, har man krav på full erstatning.

I hovedsak kan man si at det er den subjektive rett som er beskyttet.³¹ Dette utelukker i utgangspunktet allemannsrettigheter. Men det er oppstilt unntak i rettspraksis hvor det foreligger en så konsentrert og særpreget bruk av allemannsrettigheten at det utad fremstår som utøvelse av en særrettighet. I Rt. 1953 s. 1166 ble det på grunn av en vassdragsregulering ikke lenger mulig å benytte en isvei over dette vassdraget. Kommunen

³⁰ Se dommens s. 406.

³¹ Se Carl August Fleischer, *Norsk ekspropriasjonsrett*, Oslo 1978, s. 410.

fikk tilkjent erstatning for økte skyssutgifter for skolebarn, mens andre brukere ikke fikk erstatning. Høyesterett la vekt på at kommunens bruk var en særpreget og fast ordning.

I Rt. 1985 s. 247, Kåfjord, kom Høyesterett frem til at den bruken av allemannsrettigheten, fjordfiske, som ble utøvd var vernet. Det ble lagt vekt på at fjordfiske innerst i fjorden nærmest var eksklusiv for befolkningen, og at det over en lang tidsperiode hadde vært og var en viktig del av befolkningens økonomi.

I motsatt retning går Rt. 1969 s. 1221, Altevann, hvor befolkningen ikke ble tilkjent erstatning for skader og ulemper ved fjordfiske på grunn av en vassdragsregulering. Bruken fremsto for Høyesterett ikke så konsentrert og særpreget at den var naturlig å sammenligne med en rettighet. Også i Rt. 1972 s. 292, Ustevann, ble erstatning nektet. Her gjaldt kravet erstatning for vanskeliggjort transport over isen. Høyesterett mente at man ikke hadde rettskrav på å beholde en like lettvinnt atkomst som tidligere.

Faktiske fordeler som tredjemann nyter godt av, som for eksempel en gunstig beliggenhet i forhold til en vei, kan gå tapt ved ekspropriasjon. Dette kan ikke karakteriseres som noen rett, og kommer derfor enda lengre ut på ”beskyttelsesskalaen”. Normalt er slike faktiske fordeler ikke omfattet av det ekspropriasjonsrettslige vern. Likevel er det enkelte tilfeller som er beskyttet, men denne grensen kan være vanskelig å trekke. Dette er tilfeller hvor det ikke foreligger noen rett, men en såkalt tålt bruk. Dette kan eksempelvis være beiting i utmark uten at det foreligger noen rett til det. For at denne bruken skal være beskyttet må den ha vært utøvd over et meget langt tidsrom, samtidig som det må foreligge særlige grunner for at erstatning skal tilkjennes.³²

Tredjemenn som blir rammet av alminnelige ulemper på grunn av ekspropriasjonstiltaket har ikke noe ekspropriasjonsrettslig vern. Som jeg har gjort rede for i avsnitt 2.4.4. kan disse ikke gjøres til part i et skjønn, og må derfor gå til alminnelig sivil søksmål for

³² Se Rt. 1973 s. 452, Blåtind og Rt. 1957 s. 400.

eventuelt å få erstattet sine tap. Naboloven og forurensingsloven er som regel hjemmelsgrunnlag ved slike tilfeller.

En gruppe tredjemenn som står i en særstilling er leietakere. Man kan si at disse blir en slags mellomting mellom tinglige rettighetshavere og de med bare en faktisk fordel.³³ Utgangspunktet ved ekspropriasjon av leieforhold er at eksproprianten trer inn i leiekontrakten og dermed benytter seg av dennes adgang til å si opp leieforholdet. Ut fra dette er leietaker bare ekspropriasjonsrettslig beskyttet like lenge som leiekontraktens oppsigelsestid.³⁴ Det som imidlertid har vist seg som noe uklart er de tilfeller hvor leietakeren har en faktisk forventning om å fortsette leiekontrakten. I Rt. 1953 s. 621, Pollux, leide Pollux Elektriske en tomt av NSB. På denne tomten oppførte Pollux en fabrikkbygning. På grunn av at en kraftledning skulle føres over tomten måtte denne bygningen rives. Pollux ble nektet erstatning for bygningen både i under- og overskjønnsretten. Kontrakten som forelå mellom Pollux og NSB hadde en oppsigelsesfrist på 3 måneder. Høyesterett kom imidlertid frem til at her hadde NSB *”med åpne øyne leiet ut tomt til fabrikkbygning, og jeg finner det lite tenkelig at partene har ment at Statsbanene vilkårlig skulle kunne kreve en slik bygning fjernet med 3 måneders varsel.”* I tillegg ble det for Høyesterett fremlagt et brev fra NSB til Pollux, som bekreftet at det var en forutsetning for inngåelsen av kontrakten at *”leieforholdet skulle vare inntil jernbanens interesse måtte tilsi oppsigelse av leieforholdet”*. Ut fra dette mente Høyesterett at Pollux hadde en faktisk forventning til å fortsette leieforholdet, og måtte derfor tilkjennes erstatning.

Oppsummerende kan man si at *”leietaker har ekspropriasjonsrettslig vern dersom leiekontrakten gir rett til leie og vernet består bare så lenge leieretten etter kontrakten varer”*.³⁵ Hvor lang leieretten etter kontrakten er, beror på en tolkning av kontrakten. Det

³³ Jfr. Stordrange s. 35.

³⁴ Se Rt. 1968 s. 870

³⁵ Sitat fra Odd Jarl Pedersen, Per Sandvik, Helge Skaaraas, *Ekspropriasjon – særlig etter plan- og bygningsloven*, Oslo 1990 s. 185

skal legges til at dette som er sagt ovenfor også gjelder andre leiekontrakter enn husleie. Som eksempel kan festekontrakter,³⁶ jordleie og forpaktning nevnes.

2.4.6 Tidspunkt for verdsettelse

Vederlagsloven § 10 sier at det tidspunktet da skjønnet ble avhjemlet skal legges til grunn ved verdsettelsen av eiendommen. Dette vil i de fleste tilfeller falle sammen med tidspunktet for selve avståelsen, og regnes derfor som i samsvar med grunnlovens § 105. Når verdsettelsestidspunktet er fastsatt på denne måten, risikerer man at ekspropriaten går glipp av en eventuell verdistigning som ville kommet i fremtiden. En slik fremtidig verdistigning, hva både gjelder salgsverdi og bruksverdi, skal det generelt ikke tas hensyn til ved erstatningsutmålingen. Før 73-loven var det en mulighet til å få erstattet et slikt tap, men slik rettstilstanden er i dag, kan et slikt tap bare erstattes dersom det er påregnelig.

Videre bestemmes det i vederlagsloven § 10 at det ved forhåndstiltredelse er overtakelsestidspunktet som skal legges til grunn. Dersom utbetalingen kommer på et senere tidspunkt, har ekspropriaten krav på erstatning for tap han lider som følge av dette.

2.4.7 Ekspropriatens tilpasningsplikt

For at tapet og erstatningen ikke skal bli større enn nødvendig, har ekspropriaten en tilpasningsplikt. Dette vil være mest praktisk ved delavståelse, hvor ulemper vil være en del av erstatningen. Tilpasningsplikten kan sies å gjelde både før og etter ekspropriasjonen. Før ekspropriasjonstiltaket settes ut i livet, ligger det som regel en reguleringsplan til grunn. Denne har ofte vært tilgjengelig en god stund, og ekspropriaten må tilpasse seg denne. Det

³⁶ Ved festekontrakter kan det være vanskelig å vite hvordan erstatningen skal fordeles mellom fester og grunneier. Løsningen er denne: Grunneier skal ha den kapitaliserte festeavgiften, mens festeren skal ha det som er igjen av grunnverdien etter at den kapitaliserte festeavgift er trukket fra. Men dette gjelder bare for den tid festeavtalen gjelder. Etter at festeavtalen er utløpt tilkommer hele grunnverdien grunneier.

foreligger mange avgjørelser hvor ekspropriaten har blitt nektet ulempeerstatning på grunn av at han ikke har innrettet seg etter reguleringsplanen. Som eksempel kan Rt. 1964 s. 346, Engebretsen, nevnes. Her krevde ekspropriaten erstatning for nærføringsulemper ved at en vei ble bygd svært nær eiendommens bebyggelse. Dette fikk han ikke medhold i da han hadde oppført huset etter at det *”forelå en stadfestet og lovlig kunngjort reguleringsplan for strøket”*.

Når det gjelder ekspropriatens etterfølgende tilpasningsplikt kan dette belyses med følgende eksempel fra rettspraksis. I Rt. 1989 s. 1014, Hønefoss, krevde ekspropriaten tomteerstatning for den eksproprierede del av eiendommen. Det eksproprierede areal var ca 30 dekar av en skogseiendom på totalt 4230 dekar. Eksproprianten mente at det ikke kunne gis tomteerstatning ettersom eiendommen størrelse og beliggenhet tilsa at andre deler av eiendommen kunne benyttes til tomteformål. Lagmannsretten var ikke enig dette, men Høyesterett opphevet skjønnet på grunn av skjønnsgrunnenes utforming.

3 Grunnerstatning ved stripeekspropriasjon

I dette kapitlet har jeg valgt å dele besvarelsen inn i to deler. Dette fordi grunnerstatningen ved stripeekspropriasjon utmåles etter forskjellige metoder alt ettersom det er salgsverdi eller bruksverdi som er utgangspunktet.

Ved stripeekspropriasjon eksproprieres bare en stripe av eiendommen. Mest vanlig er ekspropriasjon til fordel for vei eller kraftledning. Denne stripen er som regel liten, og har sjelden noen selvstendig verdi av betydning, verken salgsverdi eller bruksverdi. Dette gjør det vanskelig å fastsette erstatningen ved stripeekspropriasjon.

For å belyse det jeg beskriver i dette kapitlet vil jeg trekke inn LB-1997-2613 (Borgarting). I denne avgjørelsen fastsettes erstatning for avståelse av boligeiendom og kombinert bolig- og næringsseiendom etter differanseprinsippet. For avståelse av dyrket mark ble erstatningen fastsatt etter marginalkalkylemetoden.

3.1 Differanseprinsippet

Som sagt ovenfor vil ofte den stripen som avstås ved stripeekspropriasjon ikke ha noen selvstendig verdi. Når situasjonen ligger slik an at ekspropriaten i utgangspunktet vil få en høyere erstatning ved å legge salgsverdien til grunn enn å legge bruksverdien til grunn, skal differanseprinsippet benyttes. Prinsippet har utviklet seg i rettspraksis. Erstatningen skal fastsettes til differansen mellom eiendommens omsetningsverdi før og etter ekspropriasjonen. Dette prinsippet har eksistert i norsk ekspropriasjonsrett lenge, men Høyesterett brukte prinsippet klart og tydelig i Rt. 1976 s. 1507, Sandefjordkjennelsen.

I Rt. 1976 s. 1507, Sandefjordkjennelsen, beskriver førstvoterende differanseprinsippet slik: ” *For striper av hage eller uopparbeidet grunn i utkanten av villatomter vil det*

vanligvis ikke være aktuelt å sette erstatningen etter bruksverdien eller omsetningsverdien av de arealer som skal avstås. Bruksverdien vil ofte være lav, og stripene behøver ikke ha noen markedsverdi. Ulempene for den gjenværende eiendom vil ofte være en dominerende faktor, og det vil vanskelig kunne trekkes et skarpt skille mellom omsetningsverdi eller bruksverdi på den ene side og ulemper på den annen side. Man vil vanligvis være henvist til å utmåle erstatningen på grunnlag av en differansebetraktning hvor erstatningen – med visse unntak – settes til forskjellen mellom verdien av eiendommen med det areal som skal avstås, og verdien uten dette areal”.

Ved anvendelsen av differanseprinsippet har det vært vanlig å legge den såkalte strøkspris til grunn. Ved bruk av strøkspris fastsettes erstatningen ut fra verdien av byggeklare tomter i strøket, altså en gjennomsnittspris for flere eiendommer. Denne metoden ble etter hvert utsatt for sterk kritikk, og den må nok i dag ansees for å ikke være i samsvar med gjeldende rett. Det kan imidlertid ikke være noe i veien for å ta utgangspunkt i strøksprisen, for så å foreta en individuell justering av verdien for de enkelte eiendommene hver for seg. Men dersom strøksprisen legges til grunn uten at det fremgår at det har blitt foretatt en særskilt vurdering av de enkelte eiendommene, må dette ansees som feil rettsanvendelse. Det uttales i Rt. 1976 s. 1507, Sandefjordkjennelsen, at differansebetraktningen ikke er *”til hinder for at erstatning blir satt til et beløp pr. m². Ofte vil forholdene være så vidt ensartet at det også faller rimelig og naturlig å sette ens kvadratmeterpris for en gruppe aveiendommer. I stor utstrekning vil det være tilfellet ved ekspropriasjon av striper av villahager til vegutvidelse. Men også i slike tilfeller må det gjøres klart at erstatningens størrelse fremkommer som resultat av en vurdering av verdireduksjonen for eiendommene, og at det er overveid om det er grunn til å sette forskjellige kvadratmeterpriser for forskjellige eiendommer eller grupper av eiendommer”.*

I RG 1982 s. 1036 (Eidsivating) presiseres det også at det må foreligge en individuell vurdering av eiendommene. Her hadde underskjønnsretten brukt strøksprisen ved fastsettelsen av erstatningene, og det fremgikk ikke at det i tillegg var gjort noen særskilt

vurdering av de enkelte eiendommene. Lagmannsretten uttaler at en ”*slik erstatningsfastsettelse vil i tilfelle klart være i strid med gjeldende rett*”.

Ved å anvende differanseprinsippet kan erstatningen i enkelte tilfeller bli satt til null. Dette er sjeldent, men det kan tenkes at det avstås arealer av en eiendom som ikke har noen påvirkning på omsetningsverdien. I RG 1999 s. 655 (Borgarting) fikk ikke ekspropriaten tilkjent erstatning. Saken omhandlet en stripe av en ubebygde tomt i Holmenkollåsen, og lagmannsretten uttalte at eiendommens ”*utbyggingsmuligheter er således de samme etter inngrepet som tidligere. Det er da ikke grunnlag for å fastsette erstatning for reduserte utbyggingsmuligheter. Lagmannsretten kan heller ikke se at selve arealreduksjonen har medført reduserte bruksmuligheter som har gitt seg utslag i reduksjon i omsetningsverdien for eiendommen. Tomten har i seg selv en attraktiv beliggenhet med storslagen utsikt mot syd og vest, og befinner seg i Oslos mest etterspurte boligområde. For en slik tomt må det legges til grunn at det først og fremst er etablerings- og utbyggingsmulighetene som bestemmer prisen. En ren arealjustering kan da ikke antas å gi målbare utslag i markedsprisen for tomten, så lenge utbyggingsmulighetene opprettholdes uendret. (...) Det er sikker rett at det som skal erstattes ved en ekspropriasjon, er det økonomiske tap ekspropriaten har lidt. At et ekspropriasjonsinngrep som ikke medfører økonomisk tap, heller ikke gir grunnlag for erstatning, er ikke i strid med grunnloven § 105*”.

Sandefjordkjennelsen omhandler striper av hage til bebygde eiendommer. Det er imidlertid klart avgjort i rettspraksis at differanseprinsippet får anvendelse også ved andre typer eiendom hvor arealet som avstås ikke har noen selvstendig verdi. RG 1988 s. 519 (Strømmen) er et godt eksempel på dette, hvor det uttales at differanseprinsippet må kunne anvendes i de tilfeller hvor det eksproprierede areal ikke har noen selvstendig verdi, uansett hvilken type eiendom det er snakk om. Det skal imidlertid påpekes at innholdet i differanseprinsippet er forskjellig alt ettersom det er havegrunn eller tomtegrunn som avstås. Dette fordi virkningen av en delavståelse vil slå ulikt ut for de forskjellige typer

eiendom og differansen blir ikke den samme.³⁷ Jeg skal i det følgende ta for meg anvendelsen av differanseprinsippet ved forskjellige typer eiendommer.

3.1.1 Bebygd boligeiendom

Når man anvender differanseprinsippet ved en bebygd boligeiendom er hovedproblemstillingen hvordan avståelsen vil påvirke eiendommens omsetningsverdi. I praksis er det vanlig å ta utgangspunkt i strøksprisen, for så å justere denne særskilt for hver enkelt eiendom. Ved denne individuelle justeringen er det flere forhold som må hensyntas. I RG 1979 s. 675 (Asker og Bærum) har herredsretten systematisk oppsatt forhold som bør medtas i denne vurderingen.

- ”1. *Det avståtte areals størrelse og derav følgende beskjerings- og arronderingsproblemer for gjenværende eiendom.*
2. *Avstått areals funksjon som mer eller mindre sentral del av hageanlegget, som buffer/eller skjermzone m.m.*
3. *Avstått areals kvalitet, opparbeidet eller ikke opparbeidet hage, naturtomt m.m.”*

I tillegg må man se på om eiendommens størrelse og bebyggelsens beliggenhet tilsier at eiendommen eventuelt kan deles. Dersom den kan det, må den delen av eiendommen som kan utparselleres verdsettes som ubebygd tomt. Ved erstatningsfastsettelsen må det også tas hensyn til de tilfeller hvor en delingsmulighet går tapt som følge av ekspropriasjonen.

I praksis har det ofte oppstått en problemstilling om hvorvidt erstatningen skal fastsettes på grunnlag av hagegrunn eller tomtegrunn hvor det er uopparbeidete deler av eiendommen som eksproprieres. Dette var også en av problemstillingene i Sandefjordkjennelsen.

Førstvoterende uttalte: *”En bebygd villatomt av vanlig størrelse må anses for å være i bruk som boligtomt uten hensyn til om en mindre del av tomten ikke er opparbeidet. Etter § 4 i ekspropriasjonerstatningsloven [73-loven, min bemerkning] kan da arealer av slike tomter verdsettes etter bruken som boligtomter. Men derav følger det ikke uten videre at*

³⁷ Jfr. Pedersen s. 233

erstatningen skal settes til den samme kvadratmeterprisen som er verdien av ubebygde tomter i strøket”. Førstvoterende kom her frem til at også der hvor uoparbeidete deler av hagen ble ekspropriert, er det verdien som hagegrunn som skal legges til grunn ved erstatningsfastsettelsen.

Dersom eiendommen har beplantning som går tapt ved ekspropriasjonen, skal denne medberegnes i differansebetraktningen forutsatt at tapet av beplantningen påvirker eiendommen omsetningsverdi. Det er altså beplantningens betydning for eiendommens omsetningsverdi som skal erstattes, ikke selve beplantningen. Dette er også klart uttrykt i RG 1995 s. 127 (Eidsivating). Beplantning på en eiendom kan blant annet ha en estetisk verdi, skjerm mot innsyn og fungere som le.

3.1.2 Ubebygd tomt

Ved ubebygde tomter, som ved bebygde tomter, er det avståelsens påvirkning på omsetningsverdien som er gjenstand for erstatningsutmålingen. Ved inngrep i en ubebygd tomt er bebyggelsen ennå bare på planleggingsstadiet, og bebyggelsen kan derfor tilpasses situasjonen etter ekspropriasjonen. Man må imidlertid skille mellom tomter som allerede er utparsellert og tomter som ikke er utparsellert. De sistnevnte eiendommene kan i større grad tilpasses ved utparselleringen. Det som i hovedsak vil virke inn på erstatningsutmålingen etter differanseprinsippet er i hvilken grad inngrepet påvirker utbyggingsmulighetene på tomten. I en slik vurdering må man også se hen på de bestemmelser som er gjort i kommunen/bygningsmyndighetene i forhold til lovlig utbygging av tomter. Videre vil redusering av uteareal være en faktor som kan være med på å trekke omsetningsverdien ned. Til slutt må man ta hensyn til tomtens totale areal. Mister man 100 kvadratmeter av en tomt på totalt 300 kvadratmeter utløser dette en høyere erstatning enn om man mister 100 kvadratmeter av en tomt på totalt 1000 kvadratmeter. Det som det imidlertid må tas hensyn til ved en stor tomt, er om man ved ekspropriasjonen mister muligheten til å dele tomten. Man må da vurdere differansen mellom verdien av to mindre tomter og verdien av en stor tomt.

Man må også her, som ved bebygde eiendommer, se på hvilke deler av tomten som avstås. Er det en skråning i utkanten av tomten, eller kommer den planlagte veien rett gjennom tomten der det hadde vært mest naturlig og ført opp en bolig?

3.1.3 Næringseiendom

Når man må avstå tomtegrunn fra næringseiendommer kommer stort sett de samme vurderingene inn her som hos boligeiendommer. Det som imidlertid skiller næringseiendom fra boligeiendom i denne sammenhengen, er at ved næringseiendom tillegges hver enkelt kvadratmeter større verdi uansett hvor på tomten denne kvadratmeteren ligger. Dette fordi en næringseiendom vil, så langt det lar seg gjøre, bli helt utbygd. Avkastningen på en næringseiendom vil i mange tilfeller være bestemt av hvor mange kvadratmeter som for eksempel kan leies ut. Tomteprisen ved næringseiendom vil altså i større grad være bestemt av størrelsen på tomten,³⁸ og man tar ikke hensyn til hvor på tomten avståelsen finner sted i samme grad som ved en bebygd eller ubebygd boligeiendom.

3.1.4 Andre eiendommer

I den siste tiden har det oppstått et spørsmål om også ekspropriasjonsareal som har en selvstendig verdi kan erstattes ut fra differanseprinsippet. Begrunnelsen for dette har vært at dersom erstatningen blir høyere ved en slik utmåling, skal denne legges til grunn. Denne problemstillingen er forholdsvis ny ettersom erstatningen sjelden vil være høyere ved differanseprinsippet enn ved utmåling etter en ren omsetningsverdi eller bruksverdi. Mindretallet i LE-2006-62262 (Eidsivating) mener at differanseprinsippet kan legges til grunn ved alle typer avståelser. Dommen er anket og henvist³⁹ til Høyesterett, men den har ennå ikke kommet opp til behandling.

³⁸ Jfr. Pedersen s. 86 og 247.

³⁹ Jfr. HR-2007-1168-U

Differanseprinsippet har også i enkelte tilfeller blitt brukt ved verdsettelsen etter bruksverdi når ekspropriasjonsarealet isolert sett ikke kunne blitt brukt som en enhet. Dette ble gjort ved avståelse av dyrket mark i Rt. 2005 s. 607, Sandholmen. Det er imidlertid mest vanlig å bruke andre metoder ved erstatningsfastsettelsen når man legger bruksverdi til grunn. Disse metodene gjør jeg rede for i avsnitt 3.2.

3.2 Flat jordverdi og marginalkalkylemetoden

3.2.1 Jordbrukseiendom

Ved avståelse av jordbruksarealer blir erstatningen som oftest fastsatt etter bruksverdien.⁴⁰ Differanseprinsippet kommer derfor ikke til anvendelse slik som nevnt ovenfor i avsnitt 3.1. Ved stripeekspropriasjon har, som tidligere nevnt, stripen som avstås som regel en veldig lav bruksverdi. Selv om man sier at erstatningen utmåles etter bruksverdi, bør det her presiseres at det ikke bare er verdien av selve ekspropriasjonsarealet som erstattes, men også det tapet som eieren lider som følge av ekspropriasjonen.⁴¹ De mest typiske tapene som oppstår ved stripeavståelser, foruten selve grunnavståelsen, er frigjort arbeidskapasitet, unødvendige utgifter til renter og avskrivninger på maskiner og driftsbygninger samt arronderingsulemper på den gjenværende del av eiendommen. Når eieren må avstå areal blir det altså færre dekar igjen til å dekke disse utgiftene. Dette skal erstattes.

Spørsmålet som oppstår er i hvilken grad eieren kan tilpasse sine utgifter til den nye situasjonen. Variable utgifter, typisk utgifter til gjødsel, frø osv., kan normalt tilpasses med en gang. Faste utgifter som avskrivninger og renter på maskiner og driftsbygninger er uavhengig av eiendommens areal, og kan sjeldent tilpasses umiddelbart. For den frigjorte arbeidskapasitet gjelder også spørsmålet om tilpasning. Kan eieren finne seg noe annet å gjøre i den lediggjorte arbeidstiden? I tillegg oppstår det spørsmål om eieren kan erstatte

⁴⁰ Bruksverdien er som regel høyere enn salgsverdien ved jordbrukseiendommer og skal derfor legges til grunn, jfr. vederlagsloven § 4.

⁴¹ Jfr. RG 1987 s. 1020 (Frostating).

den eksproprierte jorda med å nydyrke et tilsvarende areal. Videre kan man også investere i ny teknologi som kan bidra til en større avkastning på den gjenværende eiendommen.

Det har i teorien vært oppstilt to metoder for å regne ut eierens tap ved avståelse av jord- og skogbrukseiendom. Ingen av metodene kan sies å være riktige i sin rendyrkede form, og ingen av metodene kan sies å være en rettsregel for hvordan erstatningen skal utregnes. Rettsregelen her, som ved avståelse av alle andre typer eiendommer, er at erstatningen skal dekke det tap rettighetshaveren lider på grunn av avståelsen.

Den første metoden betegnes som flat jordverdi, og ved anvendelsen av denne tas det utgangspunkt i ekspropriasjonsarealets nettoavkastning. Dette beløp kapitaliseres. Ved en slik fremgangsmåte forutsettes det at eieren kan tilpasse seg den nye situasjonen fullt ut med en gang. Dette er imidlertid ikke helt realistisk. Ekspropriaten vil gjerne ha behov for noe tid for å kunne tilpasse seg. Det tap ekspropriaten lider i det tidsrommet han ikke er fullt ut tilpasset, kalles tilpasningstap. I praksis utmåles det derfor et tillegg til den flate jordverdi som skal tilsvare det tilpasningstapet ekspropriaten lider.

Den andre metoden blir kalt marginalkalkylemetoden. Her trekkes bare de variable utgifter fra produksjonsinntekten. Beløpet som da gjenstår er det såkalte dekningsbidraget. Ved en kapitalisering av dekningsbidraget får vi marginalverdien. Her, i motsetning til flat jordverdi, forutsettes det at eieren ikke kan tilpasse de faste utgiftene eller arbeidsinnsatsen i forhold til den nye situasjonen. Denne erstatningen vil bli høyere enn om man legger flat jordverdi, uten tilpasningstap, til grunn.

Som nevnt ovenfor representerer disse to metodene hvert sitt ytterpunkt i beregningen av bruksverdi. Uansett hvilken metode som benyttes i det konkrete tilfelle, må man foreta en vurdering av hvilke tilpasningsmuligheter eieren har.⁴² I Rt. 1982 s. 1800, Randaberg, sier Høyesterett at det må tas *”standpunkt til de samme faktiske og økonomiske*

⁴² Se mer om den generelle tilpasningsplikt i avsnitt 2.4.7.

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

I utgangspunktet skal begge metodene føre til det samme resultat ved korrekt anvendelse. Ved stripeavståelser avstås det som oftest små arealer, og mange ganger er det mest naturlig å fortsette driften som før. Da vil det være mest hensiktsmessig å benytte marginalkalkylemetoden for å fastsette erstatningen. Førstvoterende i Rt. 1982 s. 1800, Randaberg, uttaler at *”marginalkalkylemetoden først og fremst synes å ha sin plass ved de små delekspropriasjoner, særlig av dyrket mark, idet korreksjonene ellers må bli betydelige, og mer vesentlige jo større del av eiendommen som eksproprieres”*. I Rt. 1986 s. 1354, Svenkerud, var saken nettopp den at den aktuelle måten for eierne å forholde seg til ekspropriasjonen, var å fortsette driften som før med redusert areal og med samme produksjonsutstyr. Det var også lagt til grunn at reduksjonene av areal ikke ville medføre nevneverdig mindre arbeid.⁴³ Erstatningen ble fastsatt etter marginalkalkylemetoden.

Rettspraksis i årene etter den sistnevnte avgjørelsen viser at det ved stripeavståelser er marginalkalkylemetoden som legges til grunn ved erstatningsfastsettelsen. Som eksempler kan nevnes RG 1986 s. 525 (Eidsivating) og RG 1987 s. 1020 (Frostating).

⁴³ Dette gjaldt ikke for to av partene i skjønnet, men dette ble det tatt hensyn til ved erstatningsfastsettelsen.

4 Ulempeerstatning ved stripeekspropriasjon

4.1 Differanseprinsippet

Differanseprinsippet forutsetter at ekspropriasjonsarealet ikke har noen selvstendig verdi. Det er, som tidligere nevnt, differansen mellom omsetningsverdien før og etter ekspropriasjonen som skal legges til grunn ved erstatningsutmålingen. Med dette menes hele eiendommens omsetningsverdi. Ved fastsettelsen av denne differansen kan det være naturlig å iberegne ulemper på resteiendommen som en årsak til eiendommens verdireduksjon. Det vil derfor være vanskelig å skille grunnerstatningen fra ulempeerstatningen ved stripeekspropriasjon. Det uttales i Rt. 1976 s. 1507, Sandefjordkjennelsen, at *”ulempene for den gjenværende eiendom vil ofte være en dominerende faktor, og det vil vanskelig kunne trekkes et skarpt skille mellom omsetningsverdi eller bruksverdi på den ene side og ulemper på den annen side”*.

På bakgrunn av dette og vederlagsloven § 8 fastsettes ofte grunnerstatning og ulempeerstatning samlet når erstatning utmåles etter differanseprinsippet.⁴⁴ De ulemper som blir innlemmet i grunnerstatningen er særulempene. De alminnelige ulemper som overstiger tålegrensen blir erstattet som en egen post. I LE-1993-2697 utmåles erstatningen etter differanseprinsippet. Her blir særulempene inkludert i grunnerstatningen, mens de alminnelige ulemper erstattes særskilt. Angående skillet mellom særulemper og alminnelige ulemper viser jeg til avsnitt 2.4.4.

⁴⁴ Det er dette synspunktet som legges til grunn av Pedersen på s. 317 flg. I oppgavens kapittel 6 vil jeg komme med en del argumenter mot dette synspunktet.

4.2 Flat jordverdi og marginalkalkylemetoden

Når det utmåles erstatning etter flat jordverdi, utregnes det som regel et tillegg for tilpasningstap. Dette har normalt vært ansett som en ulempeerstatning og har vært fastsatt i en egen erstatningspost. I tillegg har det vært utmålt erstatning for arronderingsulemper og alminnelige ulemper over tålegrensen. Jeg går ikke nærmere inn på denne metoden her, da denne metoden ansees som forlatt ved stripeekspropriasjoner.⁴⁵

Når det gjelder ulempeerstatningen ved utmåling etter marginalkalkylemetoden er det bare arronderingsulemper og alminnelige ulemper over tålegrensen som erstattes særskilt. Denne metoden tar jo nettopp utgangspunkt i at ekspropriaten ikke kan tilpasse seg situasjonen etter ekspropriasjonen, og tilpasningstapet inkluderes i grunnerstatningen.

⁴⁵ Jfr. avsnitt 3.2.

5 Skillet mellom grunnerstatning og ulempeerstatning.

5.1 Hvorfor dette skillet?

Skillet mellom grunnerstatning og ulempeerstatning er først og fremst en praktisk fremgangsmåte for å sikre at det ytes full erstatning. I tillegg har disse to erstatningspostene to ulike formål. Grunnerstatningen skal det tilsvare tapet ekspropriaten lider ved at han må avstå selve grunnen. Ulempeerstatningen skal imidlertid være en kompensasjon for de ulemper som oppstår på resteiendommen.

Skillet mellom grunnerstatning og ulempeerstatning bidrar til ryddighet og oversiktighet i reglene, noe som letter anvendelsen av dem. I kapittel 6 har jeg presentert en rekke hensyn som kan være med på å begrunne hvorfor man har et slikt skille. Jeg går ikke nærmere inn på dette her da det vil føre til dobbeltbehandling.

I avsnitt 5.1.1. og 5.1.2. går jeg nærmere inn på to forhold hvor skillet mellom grunnerstatning og ulempeerstatning er av vesentlig betydning.

5.1.1 Dobbelterstatning

Hensynet til å unngå dobbelterstatning blir hyppig nevnt i litteraturen⁴⁶ i forhold til grensen mellom grunnerstatning og ulempeerstatning, og det er et klart prinsipp i norsk rett at ingen skal få erstatning to ganger for samme rettsforhold. Jeg har allerede vært inne på dette temaet da jeg gjorde rede for funksjonell kumulasjon. Funksjonell kumulasjon ble nektet fordi det ville medføre at det ble gitt dobbel erstatning.⁴⁷

⁴⁶ Se Pedersen s. 314 flg. og Stordrange s. 268 flg.

⁴⁷I Rt. 1967 389, Tokke ble det ikke gitt erstatning for både fallrettigheter og fiskerettigheter.

Prinsippet om at det ikke må ytes dobbel erstatning kommer til uttrykk i vederlagslovens § 8 som sier at *”Eigaren skal ha vederlag for skade og ulempe på attverande eigedom, så langt dette ikkje vert dekt av vederlaget for den eigedomen som vert avstått”*.

Et eksempel som belyser denne problemstillingen godt er det eksemplet som ble gitt av Husaas-komiteen på side 151. En jordbrukseiendom avstår areal til boligtomter, og erstatningen utmåles etter tomteverdi. Ulemper på den gjenværende delen av eiendommen, som for eksempel vanskeliggjort drift, skal da ikke erstattes. Slike ulemper ville også oppstått dersom ekspropriaten selv hadde solgt ekspropriasjonsarealet. Han ville ikke fått vederlag for disse ulempene gjennom en eventuell salgssum. Hvis disse ulempene blir erstattet i skjønnet får ekspropriaten dobbel erstatning. I Rt. 1962 s. 759, Moberg, blir ulempeerstatning ikke tilkjent ut fra et slikt synspunkt. Ekspropriatene gjorde gjeldende *”at de ved ekspropriasjonen får et tap utover og i tillegg til tomteverdien av de arealer som blir fratatt dem, idet de bl.a. blir nødt til å redusere sine besetninger slik at brukene fra selvstendige gårdsbruk går over til å bli støttebruk. De blir også avskåret fra å realisere arealene litt etter hvert og herunder også omstille gårdsdriften gradvis. Subsidiært hevder de at de må ha krav på erstatning for driftstap i en viss omstillingstid, og i hvert fall må de, som underskjønnet har gått ut fra, få erstatning for tap på grunn av at driftsbygningene blir for store og vedlikeholdsutgiftene derfor for høye for gårdsbrukene i den reduserte skikkelse.”*

Overskjønnsretten hadde ikke tilkjent ulempeerstatning i tillegg til tomteverdien. Høyesterett tar stilling til ekspropriatens anførsler på følgende måte: *”Jeg kan ikke se at overskjønnet er bygget på noen uriktig rettsanvendelse på dette punkt. Overskjønnsretten har vurdert arealene som « tomteland ». Jeg oppfatter dette slik at det er gjengs omsetningsverdi av arealene bedømt som tomteland som er lagt til grunn. Det er videre sagt i skjønnsgrunnene at verdien som « tomteland representerer den høyeste verdi for de saksøkte », og at « denne verdi er betydelig større enn hva som svarer til den kapitaliserte*

jordbruksverdi med tillegg av ulempeerstatning for verdiforringelse av gjenværende eiendom ». Overskjønnsretten har for begge de saksøkte vedkommende i skjønnsgrunnene gjort rede for - og altså hatt klart for seg - størrelsen av eiendommene og størrelsen og kvaliteten av de arealer de skal avstå. De momenter som de ankende påberoper seg som grunnlag for påstand om ulempeerstatning i tillegg til tomteverdien var også gjort gjeldende for overskjønnsretten, og det er ikke noe holdepunkt for å anta at overskjønnsretten ikke har vært oppmerksom på dem eller ikke har vurdert dem. Skjønnsgrunnene kunne også på dette punkt ha vært klarere, men jeg må forstå overskjønnsrettens uttalelse om at verdien som « tomteland representerer den høyeste verdi for de saksøkte » slik, at de forhold som de ankende har påberopt seg - således at eiendommene blir forringet som gårdsbruk, at de ankende blir avskåret fra å realisere tomtearealene etter hvert og at driftsbygningene blir for store - ikke medfører tap som kan begrunne ytterligere erstatning når de ankende ved avståelsen får erstatning for tomteverdien. Jeg bemerker i denne forbindelse, at vel er det så at avståelse av arealer fra en jordbrukseiendom kan forringe bruksverdien av den delen som blir igjen, og eieren kan ved en samlet avståelse gå glipp av fordeler ved å kunne selge tomter litt etter hvert og samtidig omstille driften gradvis, men på den annen side oppnår han ved ekspropriasjonen den fordel som ligger i at han får hele erstatningssummen med det samme”. Høyesterett tilkjente ikke ulempeerstatning i tillegg til tomteverdi.

Man skal imidlertid holde øynene åpne for ulemper som ikke ville oppstått ved et frivillig salg. Det vil si at dersom man ved frivillig salg kunne unngått de aktuelle ulempene, skal disse ulempene erstattes. Ulempeerstatning ble tilkjent i Rt. 1966 s.680, Nordbø, nettopp på grunn av dette. Høyesterett sier ”at hvis ulempene er en følge av ekspropriasjonens gjennomførelse og ikke ville inntrådt ved frivillig salg, dekkes de ikke av tomteverdien og må i så fall kunne kreves erstattet”.

Når man kommer til stripeekspropriasjon og differanseprinsippet er ikke denne problemstillingen etter min mening like relevant. Her utmåles jo erstatningen nettopp ut fra å se hvilken påvirkning ulempene har for eiendommens omsetningsverdi. Det er

selvfølgelig fortsatt en fare for at det blir utmålt dobbel erstatning, og problemstillingen skal tas like mye på alvor her, men jeg kan ikke se at den er like aktuell.

5.1.2 Beskatning

Ekspropriasjon utløser en skatteplikt for ekspropriaten. Bakgrunnen for dette er at ekspropriasjon likestilles med realisasjon i skattelovens § 9-2, første ledd, litra b.

Ulempeerstatningen referer seg imidlertid til den gjenværende del av eiendommen, ikke til selve ekspropriasjonsarealet, og kan dermed ikke likestilles med realisasjon. Det er fastslått i rettspraksis at ulempeerstatning er skattefri, da denne vil gjenspeile en varig verdinedgang på eiendommen.⁴⁸

Ved skattlegging av ekspropriasjonserstatning får skillet mellom ulempeerstatning og grunnerstatning vesentlig betydning. For å kunne skattlegge ekspropriasjonserstatningen riktig, er det viktig å skille klart mellom erstatningspostene.

Når erstatningen utmåles etter differanseprinsippet, kan det som sagt være vanskelig å skille ulempeerstatningen fra grunnerstatningen. Dette er vanskelig for partene i skjønnet, og det vil være enda vanskeligere for ligningsmyndighetene. Dette taler for at erstatningene skal fastsettes i særskilte poster.

⁴⁸Jfr. Rt. 1927 s. 501.

6 Bør ulempeerstatningen skilles ut i en egen erstatningspost?

Slik som erstatningsutmålingen er beskrevet i litteraturen⁴⁹, skal man ved differanseprinsippet inkorporere ulempeerstatningen i grunnerstatningen. Begrunnelsen for dette har jeg beskrevet i avsnitt 4.1. Jeg mener dette kan være uheldig i mange tilfeller, og det er dette skal jeg begrunne nedenfor. Jeg vil presisere at de ulemper det er snakk om i denne sammenheng er særulemper. Alminnelige ulemper som overstiger tålegrensen fastsettes normalt i en egen erstatningspost.

Som utgangspunkt vil jeg bruke dommer Tønseths uttalelse i Rt. 1984 s. 369. Saken omhandlet erstatningsfastsettelsen ved stripeavståelser til gang- og sykkelvei. Det var blant annet anført at eiendommen ikke var tilstrekkelig individualisert. Tønseth er annenvoterende i saken, og det skal bemerkes at ingen av de andre dommerne anså det nødvendig å uttale seg om Tønseths uttalelse. Det faktum at ingen av de andre dommerne anså det nødvendig å uttale seg om Tønseths uttalelse, mener jeg ikke er et tegn på at de uenige med Tønseth, men at de ikke fant det nødvendig å kommentere dette akkurat i denne aktuelle saken. Man kan ikke tolke dette dit hen at de andre dommerne tar noen slags avstand fra Tønseths mening.

Tønseth sier at det ”er en lite heldig metode å inkorporere i grunnerstatningen verdiforringelse som følge av ulemper som påføres en eiendom ved avståelse av grunn. (...) Uten hensyn til hva man vil legge i « Sandefjord-kjennelsen » når det gjelder dens forhold til disse spørsmål, vil det etter min mening gi et betydelig klarere bilde av erstatningsfastsettelsen om man holder grunnerstatning og ulempeerstatning atskilt fra hinannen. Det vil gjøre arbeidet for skjønnsrettene vesentlig lettere, og det vil gjøre

⁴⁹ Se Pedersen s. 317 flg., og Stordrange s. 217.

erstatningsfastsettelsen mer oversiktlig og forståelig for ekspropriatene. Og ikke minst vil det på en ganske annen måte gjøre det mulig for ankeinstolene å kontrollere hvorvidt skjønnsrettens rettsanvendelse på dette punkt er riktig. Det er også mitt bestemte inntrykk at dette var fast praksis i skjønnsrettene før man fikk « Sandefjord-kjennelsen ». ”

Tønseth trekker fram fire argumenter for sitt syn. Disse skal jeg gå nærmere inn på, samtidig som jeg vil trekke frem andre argumenter.

6.1 Lette skjønnsrettens arbeid

Det er klart at ved å skille ulempeerstatningen eksplisitt ut vil dette lette skjønnsrettens arbeid, ved at dette skaper ryddighet og oversiktligheit i reglene. Dette ser vi også blir gjort i mange avgjørelser, hvilket tyder på at dette må være en akseptert fremgangsmåte. I RG. 1982 s. 1036 (Eidsivating) mente den ankende part, kommunen, at skjønnsrettens rettsanvendelse var uriktig ettersom de hadde utmålt ulempeerstatning i tillegg til grunnerstatningen. Lagmannsretten uttaler om dette at de ikke kan *”se at en slik fastsettelse av erstatningen er i strid med gjeldende rett, herunder med de retningslinjer som er trukket opp i Sandefjordkjennelsen”*.

I RG 1995 s. 127 (Eidsivating) har lagmannsretten fastsatt ulempeerstatning særskilt som følge av uheldig arrondering av eiendommen etter ekspropriasjonsinngrepet for flere av de berørte eiendommene. Det ble i denne saken ikke fastsatt noen grunnerstatning, da retten mente at avståelsene ikke ville virke inn på omsetningsverdien. Likevel ble det som sagt tilkjent ulempeerstatninger, og det fremgår klart av de enkelte takstnumrene at det nettopp er ulempeerstatning som er tilkjent. Skjønnsgrunnene fremstår som oversiktlige, og man får inntrykk av at alle forhold ved ekspropriasjonen er vurdert.

6.2 Lettere for ankeinstolen å kontrollere rettsanvendelsen

Mange skjønn blir opphevet på grunn av mangelfulle skjønnsgrunner. Når skjønnsretten ikke skiller mellom grunnerstatning og ulempeerstatning kan det være vanskelig å

kontrollere om skjønnnsretten har vurdert alle sider ved saken, og man kan komme til at skjønnnsgrunnene er ufullstendige. I Rt. 1960 s. 1171 uttaler førstvoterende at *”skjønnnsgrunnene må utformes slik at man har sikkerhet for at alle poster er tatt med ved fastsettelsen av erstatningene”*.

I Rt. 1967 s. 835 hadde overskjønnnsretten innkalkulert ulempeerstatningen i grunnerstatningen. Høyesterett uttaler: *”Avgjørende for mitt syn på anken er at den fremgangsmåte som overskjønnet valgte – vurdert på bakgrunn av de uklare skjønnnsgrunner – iallfall ikke gir sikkerhet for at skjønnnsresultatet er vunnet på riktig måte. Allerede det forhold at ulempeerstatning og grunnerstatning ikke ble fastsatt som atskilte poster var i strid med vanlig skjønnspraksis og – som jeg nettopp har nevnt – med forutsetningene for skjønnet”*. Skjønnet ble opphevet.

I Rt. 1969 s. 893 kommer Høyesterett til at det ikke var en feil ved saksbehandlingen at ulempeerstatning og grunnerstatning var fastsatt under ett. Likevel sier de at det i praksis er *”vanlig at erstatningsbeløpene spesifiseres”*. Begrunnelsen for at det i denne saken var greit å fastsette erstatningene samlet var blant annet at *”når forholdet ligger slik an, vil en oppdeling ikke tjene til å klargjøre nærmere hvordan erstatningsbeløpene er fremkommet, og den vil ikke gi noen bedre mulighet for å kontrollere at riktige prinsipper er lagt til grunn enn når erstatningene er fastsatt under ett”*.

Vislie⁵⁰ peker også på at en samlet erstatningsfastsettelse vil vanskeliggjøre kontrollen av skjønnnsrettens saksbehandling.

6.3 Praksis

Tønseth sier at det etter hans oppfatning var en klar praksis før Sandefjordkjennelsen at man skilte mellom grunnerstatning og ulempeerstatning. Han henviser ikke til noen spesielle avgjørelser, men som eksempel kan Rt. 1967 s. 835 nevnes. Her peker Høyesterett

⁵⁰ Ingolf Vislie, *Om erstatning ved ekspropriasjon*, Oslo 1974, s. 38.

på at det å ikke fastsette ulempeerstatning og grunnerstatning som atskilte poster er i strid med vanlig skjønnspraksis.

Det finnes også avgjørelser etter Sandefjordkjennelsen som peker i denne retning. I RG 1982 s. 1036 (Eidsivating) hadde kommunen anført ”*at skjønnsrettens rettsanvendelse er uriktig, fordi det i tillegg til grunnerstatningen er tilkjent erstatning for ulemper som følge av grunnnavståelsen. En riktig forståelse av den differansebetraktning som skal legges til grunn ut fra Sandefjordkjennelsen, tilsier at det utmåles en samlet erstatning for tap ved ekspropriasjonsinngrep av denne art. Når det som her er tilkjent ulempeerstatning i tillegg til grunnerstatningen, er det stor sannsynlighet for at det er utmålt dobbelt erstatning for følgene av ekspropriasjonen*”. Lagmannsretten mente i denne saken at den ikke kunne se at en slik fastsettelse av erstatningen, altså særskilte erstatningsposter var ”*i strid med gjeldende rett, herunder med de retningslinjer som er trukket opp i Sandefjordkjennelsen*”. Skjønnnet ble imidlertid opphevet av andre grunner.

Etter min mening kan man heller ikke trekke den konklusjonen at Sandefjordkjennelsen i seg selv taler mot en særskilt fastsettelse av erstatningspostene. Det som gjorde at overskjønnet ble opphevet i denne saken var at overskjønnsretten ikke hadde foretatt en tilstrekkelig individuell vurdering av de enkelte eiendommene. Høyesterett sier i Sandefjordkjennelsen at ”*differansebetraktningen ikke er til hinder for at erstatningen blir satt til et beløp pr.m²*”. Dette taler for at man kan oppsette erstatningene i særskilte poster. Vislie kommer også frem til dette.⁵¹

6.4 Mer oversiktlig og forståelig erstatningsfastsettelse for ekspropriatene

Når det blir ekspropriert grunn anses dette som et betydelig inngrep i ekspropriatens rettsfære. Legalitetsprinsippet beskytter mot at det ikke blir foretatt ekspropriasjon uten tilstrekkelig hjemmel. Likevel må man huske på at det å komme opp i en slik situasjon, til tross for at alt går riktig for seg, kan oppleves som skremmende og uvant for de fleste. Her

⁵¹ Jfr. Vislie s. 38

må man avstå grunn ved tvang, og da er det viktig at ekspropriaten føler seg trygg på at erstatningen blir utmålt korrekt. Ved å skille ut ulempeerstatningen fra grunnerstatningen vil dette etter min mening være med på å ivareta rettssikkerheten overfor ekspropriaten. Ekspropriaten vil i mindre grad føle ekspropriasjonen som et overgrep, og resultatet vil i mindre grad fremstå som vilkårlig. Dette handler om tillit til rettssystemet. Ved å klargjøre i skjønnsgrunnene hva det blir gitt erstatning for, bidrar dette til at ekspropriaten får tillit til avgjørelsen. I tillegg kan dette også bidra til færre ankesaker.

Jeg vil også her trekke frem den ovennevnte avgjørelse, RG 1995 s. 127 (Eidsivating). Som sagt er dette en veldig oversiktlig avgjørelse, og man får et inntrykk av at alle forhold er vurdert. I denne saken ble det ikke tilkjent noen grunnerstatning, hvilket etter all sannsynlighet grunneierne ikke var fornøyd med. Likevel fremstår avgjørelsen så ryddig og oversiktlig at det vanskelig kan sies at skjønnsretten ikke har vurdert alle sakens forhold. Selv om ekspropriaten ikke alltid er enig med skjønnsretten i dens erstatningsutmåling, er det fortsatt viktig at ekspropriaten har tillit til skjønnsrettens resultat.

6.5 Differanseprinsippet mister ikke sitt innhold

Pedersen⁵² mener at det er gjeldende rett at man skal innlemme ulempeerstatningen i grunnerstatningen, da en annen fremgangsmåte gjør at differanseprinsippet vil miste sitt innhold. Det finnes flere avgjørelser som kommer fram til at nettopp en slik erstatningsfastsettelse er riktig. LE-1993-2697 (Eidsivating) er et eksempel på at det fastsettes en samlet erstatningspost. Lagmannsretten uttaler at *”Grunnerstatningen skal fastsettes overensstemmende med differanseprinsippet. Ved vurderingen av grunnerstatningen skal det ikke tas hensyn til ulempen ved at veien er kommet som nabo. Eventuelle særulemper kan tas med i rundsummen og angis under hvert enkelt takstnummer”*.

⁵² Se s. 319.

Videre finnes det en del avgjørelser som sier at så fremt ingen av partene har fremsatt krav om at de forskjellige erstatningspostene skal fastsettes særskilt, må det være greit å fastsette erstatningen samlet. Et eksempel på dette har vi i Rt. 1960 s.1171. Skjønnnet gjaldt ekspropriasjon til fordel for en bro over jernbanen. Det ble for underkjønnsretten fremsatt krav om at det skulle foretas en oppdeling av erstatningene. Dette ble ikke fremholdt overfor overskjønnsretten, og overskjønnsretten foretok ikke en slik oppdeling. Høyesterett kom frem til at så lenge kravet om oppdeling var frafalt overfor overskjønnsretten, forelå det ingen plikt for overskjønnsretten å foreta en slik oppdeling. Høyesterett legger imidlertid til at skjønnsgrunnene uansett må utformes *”slik at man har sikkerhet for at alle poster er tatt med ved fastsettelsen av erstatningene”*. Etter min mening forutsetter Høyesterett i denne avgjørelsen at det er fullt mulig å fastsette særskilte erstatningsposter.

Det finnes også en rekke avgjørelser som skiller eksplisitt mellom grunnerstatning og ulempeerstatning ved bruken av differanseprinsippet. Disse har jeg referert til ovenfor, og jeg nøyer meg med å henviser til Rt. 1967 s. 835, RG. 1982 s. 1036 og RG 1995 s. 127.

6.6 Alminnelige ulemper over tålegrensen erstattes særskilt

Det bør også nevnes at alminnelige ulemper over tålegrensen alltid erstattes i en særskilt erstatningspost. Disse kan etter min mening i like stor grad påvirke omsetningsverdien som særulemper. Man kan bruke et eksempel til å illustrere hva jeg mener. En bebygd boligeiendom får eksproprietert areal til fordel for utvidelse av vei. Som særulempe erstattes den ulempen som oppstår ved at eiendommen må endre sin atkomst. Veien kommer etter utvidelsen veldig nær bebyggelsen, og blir i tillegg sterkt trafikkert i forhold til tidligere. Støy, støv og innsyn som følge av dette ansees som en alminnelig ulempe som overstiger tålegrensen i dette tilfellet og blir derfor erstattet. Hva vil påvirke eiendommens omsetningsverdi mest? Det faktum at eiendommen får en annen atkomst enn tidligere eller at veien forårsaker så mye støy og forurensning? Dette kan selvfølgelig variere sterkt i hvert enkelt tilfelle, men man kan ikke unngå å si at også de alminnelige ulemper vil påvirke omsetningsverdien. Hvorfor skal da disse ikke fastsettes sammen med resten av erstatningen slik som særulempene? I litteraturen begrunnes dette med at dette er en bedre

fremgangsmåte for å unngå at de ulemper som ikke overstiger tålegrensen erstattes. Man skiller altså denne erstatningsposten ut fra resten av erstatningen for å bedre kunne sikre et riktig resultat. Etter min mening må også denne begrunnelsen kunne brukes for å skille ut særulempene fra grunnerstatningen. Man må alltid strebe etter å sikre et riktig resultat.

6.7 Andre reelle hensyn

Jeg har i min fremstilling ovenfor nevnt en rekke reelle hensyn som taler for en oppsplitting av erstatningspostene ved bruken av differanseprinsippet. Jeg kommer ikke mer inn på disse i dette avsnittet, da det bare vil føre til dobbeltbehandling.

Selv om det innenfor ekspropriasjonsretten må foretas individuelle vurderinger for hvert enkelt tilfelle, vil det etter min mening likevel være hensiktsmessig å utøve en viss form for konsekvent erstatningsfastsettelse. Når man fastsetter erstatningene samlet kan det være vanskeligere å vurdere hvordan skjønnsretten har kommet fram til resultatet. Ved å utøve et klarere skille mellom erstatningspostene kan dette bidra til at like tilfeller behandles likt. Dette er noe som generelt må tilstrebes uansett hvilket rettsområde man befinner seg på. Det vil bidra til å øke forutberegneligheten både for ekspropriet og ekspropriet. Videre, som jeg har vært inne på flere ganger i oppgaven, vil dette til slutt bidra til at ekspropriasjonsretten blir mer oversiktlig, og dermed enklere å håndtere.

6.8 Konklusjon

Etter min oppfatning er det ikke klart avgjort i praksis hva som er riktig fremgangsmåte ved erstatningsfastsettelsen etter differanseprinsippet. Man kan ikke konstatere at det foreligger noen ensartet praksis når det gjelder utøvelsen av skillet mellom grunnerstatning og ulempeerstatning. Det blir derfor feil av Pedersen å si at man ikke kan utmåle ulempeerstatning særskilt ved bruk av differanseprinsippet. I en del avgjørelser blir ulempeerstatningen inkorporert i grunnerstatningen, mens i andre avgjørelser blir erstatningene fastsatt særskilt. Det kan etter min mening ikke utledes noen rettsregel som taler verken for den ene eller andre metoden, men som jeg har drøftet ovenfor er det mye

som taler for å fastsette erstatningspostene hver for seg. Det som fremstår som vesentlig, uansett hvilken fremgangsmåte som blir brukt, er at man må kunne være sikker på at alle forhold er tatt med og vurdert på en forsvarlig måte.

7 Kilder

7.1 Litteraturliste

- Eckhoff, Torstein og Jan E. Helgesen, *Rettskildelære*, 5. Utgave (Oslo 2001).
 - Fleischer, Carl August, *Norsk ekspropriasjonsrett* (Oslo 1978).
 - Knudsen, Øystein, *Innføring i ekspropriasjons- og skjønnsrett* (Oslo 1997).
 - Lie, Nils Erik, *Kommentarer til lov om vederlag ved oreigning av fast eiendom*, i Norsk lovkommentar nettversjon (19. februar 2008)
 - Pedersen, Odd Jarl, Per Sandvik og Helge Skaaraas, *Ekspropriasjon – særlig etter plan- og bygningsloven* (Oslo 1990).
 - Sandvik, Per, *Ekspropriasjon til vei i bystrøk (stripeekspropriasjon)*, i Lov og Rett 1980 s. 371
 - Sandvik, Per, *Ekspropriasjon og skatt – en ajourføring*, i Lov og Rett 1985 s. 3
 - Sandvik, Per, *Ekspropriasjon, innløsning og erstatning etter plan og bygningsloven*, i Lov og Rett 1987 s. 149
 - Schjødt, Magne, *Norsk ekspropriasjonsrett* (Oslo 1947).
 - Stordrange, Bjørn og Ove Chr. Lyngholt, *Ekspropriasjonserstatningsloven, kommentarutgave*, 3. utgave (Oslo 2000).
 - Vislie, Ingolf, *Om erstatning ved ekspropriasjon* (Oslo 1974)
-
- <http://riksarkivet.no/manedens/apr/2004/prosessen.html> (24. april 2008)

7.2 Lover og forarbeider

- 1814: Kongeriget Norges Grundlov, (Grunnloven), av 17. mai 1814.
 - 1915: Lov om domstolene, (domstolsloven) av 13. august 1915 nr. 5.
 - 1917: Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker, (skjønnsloven), av 1. juni 1917 nr. 1.
 - 1959: Lov om oreigning av fast eiendom, (oreigningslova), av 23. oktober 1959 nr. 3.
 - 1961: Lov om rettshøve mellom grannar, (naboloven), av 16. juni 1961 nr. 15.
 - 1963: Veglov av 21. juni 1963 nr. 23.
 - 1981: Lov om vern mot forurensning og om avfall, (forurensningsloven), av 13. mars 1981 nr. 6.
 - 1984: Lov om vederlag ved oreigning av fast eiendom, (vederlagsloven), av 6. april 1984 nr. 17.
 - 1985: Plan og bygningslov av 14. juni 1985 nr. 77.
 - 2000: Lov om vassdrag og grunnvann, (vannressursloven), av 24. november 2000 nr. 82
 - 2005: Lov om mekling og rettergang i sivile tvister, (tvisteloven), av 17. juni 2005 nr. 90
-
- Innstilling av 12. juni 1969 om skjønnsordningen og om erstatningsutmåling ved ekspropriasjon (Husaaskomiteen)
 - Ot.prp. nr. 56 (1970 – 1971)
 - NOU 1981: 5, Prisreguleringslovutvalgets innstilling.
 - Ot.prp nr. 50 (1982 – 1983)

7.3 Domsregister

Rt. 1923 s. 451
Rt. 1953 s. 621, Pollux
Rt. 1953 s. 1166
Rt. 1957 s. 400
Rt. 1960 s. 1171
Rt. 1962 s. 759, Moberg
Rt. 1963 s. 1288
Rt. 1964 s. 346, Engebretsen
Rt. 1966 s. 680, Nordbø
Rt. 1967 s. 389, Tokke
Rt. 1967 s. 835
Rt. 1967 s. 1556
Rt. 1968 s. 870
Rt. 1969 s. 643, Fana
Rt. 1969 s. 893
Rt. 1969 s. 1221, Altevann
Rt. 1970 s. 76
Rt. 1971 s. 1217 Vikfalli
Rt. 1972 s. 221
Rt. 1972 s. 292, Ustevann
Rt. 1973 s. 452, Blåtind
Rt. 1976 s. 1, Kløfta
Rt. 1976 s. 1362, Eikeland
Rt. 1976 s. 1507, Sandefjord
Rt. 1980 s. 783, Eidfjord Nord
Rt. 1982 s. 1800, Randaberg
Rt. 1982 s. 1218, Driva
Rt. 1984 s. 369

Rt. 1985 s. 247, Kåfjord
Rt. 1986 s. 1354, Svenkerud
Rt. 1988 s. 519
Rt. 1989 s. 1014, Hønefoss
Rt. 1990 s. 20
Rt. 1999 s. 399, Ulveseth
Rt. 2005 s. 607, Sandholmen
HR-2007-1168-U

RG 1979 s. 675 (Asker og Bærum)
RG 1982 s. 1036 (Eidsivating)
RG 1986 s. 525 (Eidsivating)
RG 1987 s. 1020 (Frostating)
RG 1988 s. 519 (Strømmen)
LE-1993-2697 (Eidsivating)
RG 1994 s. 12 (Hålogaland)
RG 1995 s. 127 (Eidsivating)
LB-1997-2613 (Borgarting)
RG 1999 s. 655 (Borgarting)
LE-2006-62262 (Eidsivating)