

UiO : **Det juridiske fakultet**

# Det objektive bruksverdiprinsippet

Kandidatnummer: 747

Leveringsfrist: 25.04.2016

Antall ord: 14052



# Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>INNLEDNING.....</b>	<b>1</b>
1.1	Tema og problemstilling .....	1
1.2	Metode .....	1
1.3	Fremstillingen videre .....	1
<b>2</b>	<b>KORT OM EKSPROPRIASJONSRETT OG BRUKSVERDIPRINSIPPET.....</b>	<b>3</b>
2.1	Ekspropriasjonsrett.....	3
2.1.1	Privat eiendomsrett .....	3
2.1.2	Hensyn .....	4
2.1.3	Vilkår .....	5
2.1.4	Vederlagsloven .....	5
2.2	Bruksverdiprinsippet.....	6
2.2.1	Vederlagsloven § 6 .....	6
2.2.2	Beregning.....	8
2.2.3	Videre fremstilling.....	9
<b>3</b>	<b>SVENKERUD-DOMMEN .....</b>	<b>10</b>
3.1	Bakgrunn.....	10
3.2	Høyesteretts vurdering .....	11
3.3	Domsanalyse .....	14
3.3.1	Tema .....	14
3.3.2	Høyesteretts rettskildebruk .....	15
3.3.3	Vurdering av eierposisjonen .....	21
3.3.4	Det subjektive unntaket .....	22
3.4	Kritikk i juridisk teori .....	25
3.4.1	Innledning .....	25
3.4.2	Stordrange 1987.....	25
3.4.3	Ballangrud 1988 .....	26
3.4.4	Stordrange og Lyngholt 2000 .....	27
3.4.5	Andersen 2015 .....	28
3.4.6	Sammenfatning .....	28
<b>4</b>	<b>SENERE DOMMER.....</b>	<b>30</b>
4.1	Introduksjon .....	30
4.2	Rt. 1992 s. 217 Ulvåkjølen.....	30
4.3	Rt. 1999 s. 138 Østmarka naturreservat .....	32

4.4	Rt. 2008 s. 195 Regionfelt Østlandet .....	33
4.5	Rt. 2011 s. 1683 Kløvtveit .....	34
<b>5</b>	<b>NÆRMERE OM EIERPOSISJONEN .....</b>	<b>36</b>
5.1	Den alminnelige forstandige grunneieren .....	36
5.2	Fastsettelse av kapitaliseringsrenten .....	37
<b>6</b>	<b>KONKLUSJON.....</b>	<b>41</b>
	<b>KILDER .....</b>	<b>43</b>
	Lover og traktater .....	43
	Opphevede lover .....	43
	Forarbeider .....	43
	Rettspraksis .....	43
	Norsk Retstidende .....	43
	Litteratur .....	44

# 1 Innledning

## 1.1 Tema og problemstilling

Temaet for masteroppgaven er det objektive bruksverdi prinsippet som ble lansert i Rt. 1986 s. 1354 Svenkerud-dommen. Prinsippet går i korthet ut på at ved erstatning etter ekspropriasjon som skal beregnes ut fra bruksverdi etter Lov 6. april 1984 nr. 17 om vederlag ved oreigning av fast eigedom (heretter vederlagsloven) § 6, skal bruken beregnes på objektivt grunnlag ved å se bort fra den aktuelle grunneieren. Temaet er interessant fordi dommen har blitt en del utsatt for kritikk. Jeg vil derfor se på om det objektive bruksverdi prinsippet fra Svenkerud-dommen har blitt fulgt i praksis på tross av denne kritikken.

Problemstillingen er altså: Hva innebærer prinsippet om objektiv bruksverdi fra Svenkerud-dommen, og har det blitt fulgt i praksis?

## 1.2 Metode

Måten jeg går frem for å besvare problemstillingen er hovedsakelig gjennom en domsanalyse av Svenkerud-dommen. Jeg skal se på rettskildene Høyesterett benytter seg av, og tolke det de kom fram til. Jeg skal også se på hvordan dommen har blitt tolket i juridisk teori, og se på innholdet i kritikken som har blitt reist mot dommen.

For å finne ut om prinsippet har blitt fulgt i praksis vil jeg gå gjennom relevante dommer som omhandler ekspropriasjon etter bruksverdi. Disse dommene finner jeg frem til ved søk på vederlagsloven § 6 på lovdata.no og velge ut de dommene som gir bidrag til forståelse av utgangspunktet for bruksverdivurderingen. Kun saker som har kommet i ettertid av Svenkerud-dommen blir relevante for min oppgave, altså fra 1986 og fram til i dag. Jeg kommer til å fokusere på Høyesterettsdommer på grunn av underrettsdommers begrensede vekt og at underrettsdommene på området tilfører lite ny kunnskap.

## 1.3 Fremstillingen videre

Videre følger først et kapittel der jeg kort redegjør for ekspropriasjonsrett generelt og om bruksverdi prinsippet i vederlagsloven § 6. Dette for å gi leseren et innblikk i rettsområdet og den grunnleggende kunnskapen resten av oppgaven bygger på.

Kapittel 3 omhandler Svenkerud-dommen. Jeg ser kort på behandlingen i byrett og lagmannsrett før jeg ser på Høyesteretts behandling av saken, og så følger domsanalysen. Etter dette skal jeg gi en sammenfatning av kritikken som har kommet i ettertid av dommen.

I kapittel 4 ser jeg på senere dommer som omhandler bruksverdi. Dette for å undersøke om det objektive bruksverdiprinsippet har blitt fulgt i rettspraksis, og for å presisere innholdet i prinsippet.

I kapittel 5 skal jeg se nærmere på eierposisjonen og da spesielt læren om «den alminnelige, forstandige grunneieren» som ble lansert i Rt. 1992 s. 217 Ulvåkjølen. Jeg skal komme nærmere inn på hvordan man beregner bruksverdierstatningen og sammenligne de kravene som stilles til grunneier ved fastsettelse av kapitaliseringsrenten med kravene til den alminnelige, forstandige grunneieren.

Kapittel 6 består av konklusjonen der jeg går gjennom det viktigste jeg har kommet fram til i oppgaven og svarer på problemstillingen.

## 2 Kort om ekspropriasjonsrett og bruksverdiprinsippet

### 2.1 Ekspropriasjonsrett

#### 2.1.1 Privat eiendomsrett

Ekspropriasjon betyr at noen blir fratatt eiendom, eller rettigheter i eiendom, mot erstatning.<sup>1</sup> Det som skiller ekspropriasjon fra typiske måter å erverve eiendom på, som for eksempel kjøp og arv, er at ekspropriasjon er berettiget ut fra erververens behov og kan skje ved tvang.<sup>2</sup> I Norge har vi ingen direkte bestemmelse om privat eiendomsrett, men Grunnloven § 105 oppstiller den viktigste konsekvensen av eiendomsrett. Dette er at dersom samfunnshensyn krever at noen må gi fra seg eiendom til offentlig bruk, så har man rett på fullt vederlag fra statskassen. Dette forutsetter at vi har privat eiendomsrett, og vi kan derfor utlede at privat eiendomsrett gjelder i Norge.

Den som eier en eiendom har eksklusiv faktisk og juridisk rådighet over eiendommen.<sup>3</sup> På den positive side vil det si at eieren både har rett til fri faktisk bruk av eiendommen og til å disponere rettslig over eiendommen. Rådigheten har også en negativ side ved at eieren kan hindre andre i faktisk og juridisk bruk av eiendommen.

Eiendomsretten har også et folkerettslig vern. Dette i Den europeiske menneskerettskonvensjon (EMK) første tilleggsprotokoll artikkel 1. EMK med tilleggsprotokoller er gitt forrang i norsk rett gjennom menneskerettsloven § 3 jfr. § 2 første ledd bokstav a. Eiendomsbegrepet i norsk rett må derfor tolkes i lys av EMK. Den norske oversettelsen av EMK første tilleggsprotokoll art. 1 lyder som følger:

«Enhver fysisk eller juridisk person har krav på å få nyte sin eiendom i fred. Ingen skal bli fratatt sin eiendom med mindre det skjer i det offentliges interesse og på betingelser som er fastsatt ved lov og som følger av folkerettens alminnelige prinsipper.

Bestemmelsene ovenfor skal dog ikke på noen måte være til hinder for statens rett til å håndheve slike lover som den anser påkrevet for å kontrollere at eiendom brukes i samsvar med samfunnets interesser eller for å sikre erleggelse av skatter eller andre avgifter eller bøter.»

---

<sup>1</sup> Vederlagsloven § 2 bokstav a.

<sup>2</sup> Stordrange og Lyngholt (2000) s. 21

<sup>3</sup> Falkanger (2013) s. 41

Bestemmelsen består av en hovedregel om retten til å eie eiendom, og to unntak. Det første unntaket gjelder retten til å ekspropriere og det andre gjelder rådhetsinnskrenkninger. Eienomsretten skal altså respekteres, men dersom visse vilkår er oppfylt kan man bli tvunget til å avstå eiendommen sin. Inngrepet må ha et legitimt formål og vilkårene må følge av lov. Det må være proporsjonalitet mellom inngrepet og de interessene det skjer i henhold til.<sup>4</sup> Det må altså være forholdsmessighet mellom mål og middel.

Den som krever ekspropriasjon kalles ekspropriant. Dette følger av vederlagsloven § 2 bokstav e. Som regel eksproprieres det til offentlige formål, men private kan også ekspropriere. Den som må gi fra seg eiendom kalles ekspropriat.

Vederlagsloven gjelder jfr. lovens § 2 bokstav a ekspropriasjon av eiendomsrett til, eller andre rettigheter i, fast eiendom. I de fleste tilfeller er det grunn som jord- eller skogarealer som eksproprieres, men fast eiendom omfatter også ulike bygninger.<sup>5</sup> Alt annet som på en naturlig måte er forbundet med eiendommen er også en del av den.<sup>6</sup> Løsøre faller utenfor loven.

### 2.1.2 Hensyn

Hensynet bak ekspropriasjonsadgang er at samfunnsinteresser noen ganger må gå foran interessen til den enkelte. Det som er det beste for fellesskapet må gå foran enkeltindividets rett til å utnytte eiendommen sin slik han ønsker. Dersom grunneier kunne ha nektet ekspropriasjon, så hadde nok flere samfunnstjenlige prosjekter aldri blitt realisert. Det hadde imidlertid vært urimelig om vedkommende alene skulle bære konsekvensene av samfunnets behov. Konsekvensene av ekspropriasjonen må bæres av borgerne i fellesskap gjennom skattebetaling, eller av den som får fordelene av ekspropriasjonen.<sup>7</sup> Dette er bakgrunnen for bestemmelsen i Grl. § 105 om rett til full erstatning for den ekspropriasjonsrammede. Målet er at vedkommende skal bli satt i samme økonomiske situasjon som han var i før inngrepet, altså et utslag av et status quo-prinsipp.<sup>8</sup>

Andre hensyn bak ekspropriasjonslovgivningen er at lovbestemte vilkår sikrer at alle borgerne får tildelt erstatning etter de samme prinsippene. Utmålingen blir således ikke vilkårlig, men rettferdig. På grunn av lovbestemt rett til erstatning kan grunneiere også innrette seg i

---

<sup>4</sup> NOU 2013: 11 s. 27

<sup>5</sup> Stordrange og Lyngholt (2000) s. 9

<sup>6</sup> Falkanger (2013) s. 92

<sup>7</sup> Ankerud (2015) s. 34

<sup>8</sup> Ankerud (2015) s. 34

tillit til at de får full erstatning dersom de må avstå eiendommen sin. Dersom man ikke var trygg på dette ville nok mange unngått å eie eller å utbedre eiendommen sin, ettersom det var fare for et stort økonomisk tap. Regelen om full erstatning ved ekspropriasjon kan også ha et preventivt formål.<sup>9</sup> Dette ved at partene heller kan prøve å komme fram til en avtale dem imellom, og hindre unødvendig ekspropriasjon.

Ekspropriasjon må som nevnt innebære en avståelse av eiendomsrett. Man må derfor grense mot rådighetsinnskrenkninger, som skiller seg fra ekspropriasjon ved at eiendomsretten eller en begrenset rettighet ikke overføres til andre, men forbys eller innsnevres.<sup>10</sup> Ved rådighetsinnskrenkninger avstår man altså ikke eiendom, men mister deler av sin rådighet over eiendommen. Hovedregelen er at rådighetsinnskrenkninger kan gjennomføres erstatningsfritt.

### 2.1.3 Vilkår

Ekspropriasjon krever hjemmel i lov. Dette er en konsekvens av legalitetsprinsippet som er grunnlovsfestet i Grunnloven § 113. Her står det at styresmaktene må ha hjemmel i lov for å kunne gripe inn ovenfor enkeltmennesker. Oreigningsloven § 2 gir hjemmel til 55 forskjellige ekspropriasjonsformål. Som eksempler kan skole, sykehus og idrettsplass nevnes. Oreigningsloven § 30 gir i tillegg loven anvendelse på 32 forskjellige lover som gir ekspropriasjonshjemler. Den praktisk mest viktige loven her er plan- og bygningsloven, som har et eget kapittel 16 som omhandler ekspropriasjon.

Et grunnleggende vilkår som må være oppfylt før ekspropriasjon kan skje er kravet til interesseovervekt. Dette følger av oreigningsloven § 2 andre ledd der det står at man ikke kan gi vedtak om eller samtykke til ekspropriasjon uten at «det må reknast med at inngrepet tvillaust er til meir gagn enn til skade». Uttrykket «tvillaust» viser til et krav om at det må være helt på det rene at interesseovervekten er til stede.<sup>11</sup> Man må foreta en helhetsvurdering der man vurderer om tiltaket fører med seg flest fordeler eller ulemper.

### 2.1.4 Vederlagsloven

Når noen mister eiendom eller rettigheter som følge av ekspropriasjon, fastsetter vederlagsloven § 3 hva det er ekspropriasjonserstatningen skal dekke: «Eigaren skal ha vederlag for avståing av eignedom og for skade eller ulempe på attverande eignedom». Ekspropriaten skal altså få

---

<sup>9</sup> Ankerud (2015) s. 35

<sup>10</sup> Stordrange og Lyngholt (2000) s. 14

<sup>11</sup> Lie (2015) s. 46



erstattet det økonomiske tapet han lider som følge av inngrepet.<sup>12</sup> Andre ledd sier at det ikke skal gis vederlag for skattekrav som ventes utløst av ekspropriasjonsvederlaget.

Hovedregelen om utregning av ekspropriasjonerstatningen finner vi i vederlagsloven § 4. Første ledd lyder: «Har eiedomen en høgare bruksverdi for eigaren enn salsverdien, skal bruksverdien leggjast til grunn...». Andre ledd lyder: «Vil utgiftene til attkjøp av eiedom til tilsvarende bruk vere høgare enn sals- eller bruksverdien, skal vederlaget fastsetjast på grunnlag av desse utgiftene når vilkåra etter § 7 er oppfylte». Verdsettelsen skal altså gjøres på grunnlag av hva som er den høyeste verdien av salgsverdien, bruksverdien eller gjenanskaffelsesverdien. Det er salgsverdien som er hovedregelen ettersom det formodes at det er denne som er høyest.<sup>13</sup> Det er altså denne verdien som oftest er mest i tråd med bestemmelsen om full erstatning i Grunnloven § 105. Men dersom bruksverdien eller gjenanskaffelsesverdien er høyere så er det denne som gir full erstatning, og som skal erstattes. Om forskjellen mellom salgsverdi og bruksverdi uttaler Stordrange og Lyngholt (2000) på s. 39:

«Bruksverdien avhenger i utgangspunktet av hvordan ekspropriaten kunne ha utnyttet eiendommen dersom ekspropriasjonen ikke hadde skjedd, mens salgsverdien bygger på hva andre (mulige kjøpere) ville gi for eiendommen ut fra de utnyttingsmuligheter som er reelle for dem».

Salgsverdien bygger altså på hva alminnelige kjøpere ville ha gitt for eiendommen ved et frivillig salg, mens bruksverdien avhenger av utnyttelsen av eiendommen dersom ekspropriasjonen ikke hadde skjedd.<sup>14</sup> Mer om dette nedenfor. Gjenanskaffelsesverdien går på hva det hadde villet koste å erverve en tilsvarende eiendom og er mest aktuelt ved ekspropriasjon av bygninger.

## **2.2 Bruksverdiprinsippet**

### **2.2.1 Vederlagsloven § 6**

Vederlagsloven § 4 viser til at dersom bruksverdien er høyere enn salgsverdien, så skal bruksverdien etter § 6 legges til grunn ved verdsettelsen. Stordrange og Lyngholt (2000) formulerer det på s. 152 som at «§ 6 [kommer] bare til anvendelse der bruksverdien for ekspropriaten er større enn utnyttingsverdien for vanlige kjøpere etter § 5». Vederlag etter bruksverdi skal etter

---

<sup>12</sup> Stordrange og Lyngholt (2000) s. 29

<sup>13</sup> Stordrange og Lyngholt (2000) s. 40

<sup>14</sup> Ankerud (2015) s. 38

vederlagsloven § 6 fastsettes «på grunnlag av avkastninga av eiendomen ved slik pårekneleg utnytting som det røyneleg er grunnlag for etter tilhøva på staden».<sup>15</sup>

Husaas-utvalgets innstilling er det mest sentrale forarbeidet til ekspropriasjonsloven fra 1973. Her blir bruksverdi på s. 114 definert slik:

«Med eiendommens bruksverdi menes den verdi eiendommen har for ekspropriaten ved den bruk han gjør av den eller ved den bruk han kan gjøre av eiendommen ved en naturlig og påregnelig utnytting. For så vidt bruksverdien baseres på den aktuelle bruk, er det klart at ekspropriaten kan kreve at erstatningen skal beregnes på grunnlag av den verdi eiendommen har for ham ved denne bruk. Ekspropriaten beviser ved selve den måte han nytter eiendommen på, at den har en særlig bruksverdi for ham.»<sup>16</sup>

Bruksverdi er altså den verdien en eiendom har ved en naturlig og påregnelig utnytting av den. Bruksverdiprinsippet har i praksis vært mest aktuelt ved jord- og skogbruk, men kan også benyttes for andre typer eiendommer.

Bruksverdiprinsippet bygger på forutsetningen om at eiendommen ville ha gitt ekspropriaten en økonomisk avkastning dersom ekspropriasjonsinngrepet ikke hadde kommet.<sup>17</sup> Det er denne fremtidige økonomiske avkastningen som er ekspropriatens tap, og det han skal ha erstattet ved bruksverdiprinsippet. For å fastsette nåverdien av denne fremtidige avkastningen må man finne frem til den påregnelige fremtidige utnyttelse av eiendommen. Denne fremtidige utnyttelsen må i tillegg til å være påregnelig, også være naturlig og lovlig. Hva som er en påregnelig, naturlig og lovlig utnytting skal vurderes ut fra forholdene på ekspropriasjonsstedet.<sup>18</sup> Både interne vurderinger ved selve eiendommen og eksterne vurderinger er relevante. Grunnarealets beskaffenhet, karakter og naturgitte egenskaper ellers er viktige momenter ved den interne vurderingen.<sup>19</sup> Ved eksterne vurderinger er markedspotensial, råstofftilgang, arbeidskraft og naborettslige forhold relevant.<sup>20</sup>

Man kan skille mellom faktiske og rettslige forhold ved påregnelighetsvurderingen.<sup>21</sup> Den faktiske påregnelighetsvurderingen knytter seg i hovedsak til hva som faktisk er mulig.

---

<sup>15</sup> Vederlagsloven § 6

<sup>16</sup> NUT 1969: 2 s. 114

<sup>17</sup> NOU 1981: 5 s. 251

<sup>18</sup> NOU 1981: 5 s. 251

<sup>19</sup> Andersen (2015) s. 344

<sup>20</sup> Ot.prp. nr. 50 (1982-83) s. 49

<sup>21</sup> Andersen (2015) s. 353

Ved den rettslige påregnelighetsvurderingen setter regulerings- og arealplaner for området rammer for hvilken type bruk som er påregnelig i fremtiden, i tillegg til gjeldende lovgivning. For å komme frem til korrekt fremtidig avkastning er det ikke nok å vurdere type virksomhet. Det må i detalj vurderes konkret hvilken produksjon som skal drives og hvordan produksjonen skal gjennomføres.<sup>22</sup>

En annen utnyttelsesmåte enn den som utøves på ekspropriasjonstidspunktet kan legges til grunn dersom denne bruksendringen er påregnelig. Retten kan også legge til grunn at ekspropriaten endrer bruken av eiendommen etter et visst antall år.<sup>23</sup> Da skal erstatningen utmåles med bakgrunn i den nåværende bruken frem til bruksendringen, og etter det er den nye bruk som danner grunnlaget for bruksverdien. Det at bruksendringen må være påregnelig innebærer ifølge Husaas-instillingen at det bare er «reelle utnyttingsmuligheter som kan tas i betraktning, ikke mer eller mindre løse planer eller tenkelige prosjekter».<sup>24</sup>

## 2.2.2 Beregning

Ved beregning av bruksverdien legger vederlagsloven § 6 opp til en todelt verdsettelsesprosess.<sup>25</sup> Først må man ta stilling til hva som er den påregnelige bruken av eiendommen. Dette kan enten være bruken på ekspropriasjonstidspunktet eller en bruksendring dersom dette er påregnelig. Så skal man beregne den løpende avkastningen av denne påregnelige utnyttingen, altså hvilket utbytte ekspropriaten hadde hatt av påregnelig bruk av eiendommen dersom ekspropriasjonen ikke hadde funnet sted. Bruksverdien fremkommer ved å kapitalisere denne løpende nettoavkastningen.<sup>26</sup>

Etter oreigningsloven § 22 skal vederlag for erstatningsinngrep som ikke er tidsavgrenset, bli gitt som en engangssum. Dersom ekspropriasjonen ikke hadde skjedd ville avkastningen tilkommet grunneieren som en løpende inntekt. Det er mange fordeler ved å kunne disponere over et engangsbeløp i stedet for en løpende avkastning, blant annet fordeler ved å kunne investere midlene og rentefordeler. Selv om ekspropriaten ikke skal tape noe på en ekspropriasjon, skal han heller ikke ha noen økonomisk vinning av den. Derfor søker man å rette opp i disse fordelene ved å neddiskontere de løpende inntektene ved hjelp av en kapitaliseringsrente.

---

<sup>22</sup> Ot.prp. nr. 50 (1983-83) s. 58 jfr. NOU 1981: 5 s. 251-252

<sup>23</sup> Stordrange og Lyngholt (2000) s. 153

<sup>24</sup> NUT 1969: 2 s. 152

<sup>25</sup> Andersen (2015) s. 343

<sup>26</sup> Stordrange og Lyngholt (2000) s. 162

Størrelsen på kapitaliseringsrentefoten er ikke lovregulert. Rettspraksis har som hovedregel fulgt Rt. 1993 s. 1524 (Ølberg) der det ble benyttet en kapitaliseringsrente på 5 %. En avvikende rentesats kan imidlertid benyttes dersom det foreligger spesielle forhold ved eiendommen.<sup>27</sup> Jeg skal komme nærmere inn på fastsettelsen av kapitaliseringsrenten i kapittel 5.

Det har blitt benyttet flere ulike metoder for beregning av bruksverdi for jord- og skogbruk. Innenfor jordbruk har det tradisjonelt stått mellom marginalkalkylemetoden og metoden med delt erstatning.<sup>28</sup> Skjønnspraksis de senere årene har som regel tatt utgangspunkt i marginalkalkylemetoden.<sup>29</sup> Ved skogbrukserstatning står det særlig mellom realisasjonsverdimetoden og balansekvantummetoden.<sup>30</sup> Jeg skal ikke redegjøre noe nærmere for innholdet i disse beregningsmetodene.

### 2.2.3 Videre fremstilling

Når man skal finne den påregnelige bruken av eiendommen er det to viktige problemstillinger som melder seg. Hvor lenge framover i tid skal man verdsette den påregnelige bruken og hvem er det bruken skal være påregnelig for? Er det den aktuelle grunneieren av eiendommen på ekspropriasjonstidspunktet eller er den en tenkt eier? Det er dette som er temaet for resten av oppgaven.

---

<sup>27</sup> Jf. Rt 1994 s. 557 og Rt. 1997 s. 428

<sup>28</sup> Stordrange og Lyngholt (2000) s. 163

<sup>29</sup> Stordrange og Lyngholt (2000) s. 166

<sup>30</sup> Andersen (2015) s. 351

### 3 Svenkerud-dommen

#### 3.1 Bakgrunn

Objektiv bruksverdi ble for første gang introdusert som prinsipp i Svenkerud-dommen i Rt. 1986 s. 1354. Partene var Skien kommune mot Ragnhild Svenkerud sammen med 23 andre grunneiere. Bakgrunnen for dommen var Skien kommunes ekspropriasjon av jordbruksgrunn fra de 24 grunneierne til fordel for opparbeidelse av gang- og sykkelvei langs Rv 36 og fylkesvei H-32, samt utvidelse av disse veiene. De saksøkte hadde alle avstått mindre deler av eiendommen sin, såkalt stripeekspropriasjon. Det var store individuelle forskjeller mellom grunneierne, både i alder, helse, evne og om de drev arealene selv eller om de leide bort til andre. Skien kommune krevde skjønn til fastsettelse av erstatninger for avståelse av grunnen.

Byretten avhjemlet skjønnet 15. august 1983. Erstatningene ble fastsatt på grunnlag av arealenes bruksverdi og varierte for de ulike grunneierne. Kommunen mente at erstatningsfastsettelsene for dyrket mark og beitemark bygde på uriktig rettsanvendelse og begjærte overskjønn.

Overskjønnet ble avhjemlet 13. november 1984 av Agder lagmannsrett. Lagmannsretten var enstemmig enig med byretten om at erstatningene måtte baseres på bruksverdien utmålt etter en marginalkalkylemetode. Retten mente at det ikke var grunnlag for å foreta noen begrensning av bruksverditapet ut fra tilpasningssynspunkter. Tapet ble betraktet som varig.

Skien kommune anket overskjønnet til Høyesterett. Anken gjaldt lagmannsrettens rettsanvendelse, subsidiært saksbehandlingen – mangelfulle skjønnsgrunner. Kommunen anførte at saken gjaldt grunnleggende prinsipper for utmåling av bruksverdierstatning. De mente det var uriktig av overskjønnsretten å bygge på at de saksøkte hadde krav på å få erstattet de avståtte arealers objektive bruksverdi. Kommunen hevdet at det er den enkelte ekspropriats individuelle tap, altså den subjektive bruksverdi, som skal erstattes ved bruksverdierstatning etter ekspropriasjon. Feilen hadde gitt seg utslag i at lagmannsretten ikke tok hensyn til at bruksverdierstatningen måtte begrenses til grunneierens gjenværende driftstid, at de så bort fra at flere av eiendommene var bortleid, og at de ikke vurderte tilpasningsplikt. Dette hadde ført til for høye erstatninger. Skien kommune nedla påstand om at lagmannsrettens overskjønn skulle oppheves og hjemvises til ny behandling.

Ankemotparten mente på sin side at overskjønnet var riktig. De mente at det var riktig rettsanvendelse når lagmannsretten bygde på at bruksverdibegrepet i utgangspunktet er objektivt bestemt. De uttalte at det «er ikke eieren som person, men hans inntektsgivende aktivum - eiendommen - som rammes av avståelsen, og det er denne interesse som skal være gjenstand

for erstatning».<sup>31</sup> De anførte at det subjektive bruksverdibegrep som kommunen bygde på, ikke har noen hjemmel. Ankemotpartene nedla påstand om stadfestelse av lagmannsrettens overskjønn og tilkjennelse av saksomkostninger.

### 3.2 Høyesteretts vurdering

Anken førte ikke fram. Høyesterett var enig med lagmannsretten om at bruksverdibegrepet i vederlagsloven § 6 i utgangspunktet er objektivt bestemt.

Den prinsipielle problemstilling som Høyesterett fikk seg forelagt var om grunneiers individuelle forhold skulle trekkes inn i påregnelighetsvurderingen. Mer konkret om avkastningstapet skulle begrenses til de aktuelle grunneiernes gjenværende driftstid der de drev area- lene selv, og om grunneierne som leide bort jorda skulle få erstattet tapt leieinntekt eller tilkjen- nes erstatning som om de drev aktivt selv.

Høyesterett mente lagmannsretten hadde riktig forståelse av vederlagsloven § 6. Lag- mannsretten uttalte at «ved slik påregnelig utnyttning som det røyenleg er grunnlag for etter til- høva på staden» viste til en rent objektiv vurdering av påregnelig utnyttelse og de la til grunn at påregnelig utnyttelse av eiendommen normalt er uavhengig av hvem som er eier.<sup>32</sup> Dette støttet Høyesterett seg til. Høyesterett var enig i lagmannsrettens tolkning av § 6 om at grunn- eierne skulle få erstattet hele det påregnelige fremtidige avkastningstapet, uavhengig av den enkelte grunneiers alder og gjenværende driftstid.

Førstvoterende uttaler på s. 1360 i dommen at «det i utgangspunktet er eiendommens – det avståtte areals – verdi som varig inntektsgivende aktivum som skal erstattes, uansett hvem som er eier på avståelsestidspunktet». De mener altså at det er eiendommens verdi som inn- tektskilde som er det viktige for erstatningsfastsettelsen, ikke den som bruker eiendommen for å utvinne denne verdien. Det er dette som er kjernen i Høyesteretts argumentasjon. Stordrange oppfatter utsagnet som at «bruksverdien skal være løsrevet fra den aktuelle eiers nåværende bruk og sannsynlige fremtidige utnyttelsesmåter og dermed løsrevet fra eierens faktiske økono- miske tap».<sup>33</sup> Man skal altså se helt bort fra eierens individuelle tap og heller beregne bruksver- dien ut fra eiendommens fremtidige tapte avkastning.

---

<sup>31</sup> Rt. 1986 s. 1354 på s. 1358

<sup>32</sup> Rt. 1986 s. 1354 på s. 1359

<sup>33</sup> Stordrange (1987) s. 312

Høyesterett uttaler også at det ikke er rimelig å tolke vederlagsloven § 4 dithen at den innfører et snevrere, rent subjektivt bestemt bruksverdibegrep. Ved et subjektivt bruksverdibegrep hadde kun den eier som på avståelsestidspunktet sitter med eiendommen fått tildelt erstatning, og dette mener Høyesterett ikke er rimelig.

Vederlagsloven § 4 sier at bruksverdien skal legges til grunn dersom eiendommen har en høyere bruksverdi enn salgsverdi for eieren. Høyesterett tolker «for eigaren» til å vise til den som sitter i eierposisjonen, ikke den konkrete eieren på dette tidspunkt. De ser her på verdien av eiendommen for den som sitter i eierposisjon som en motsetning til den særlige verdien eiendommen kan ha for eksproprianten eller andre som har en særlig interesse i den.<sup>34</sup>

Førstvoterende mener hans tolkning støttes av en objektiv formulering i § 5 andre ledd første punktum som lyder «Ved fastsetjinga skal det leggjast vekt på kva slag eigedom det gjeld, kvar eigedomen ligg og den påreknlege utnytting som det røyntag er grunnlag for etter tilhøva på staden». Denne bestemmelsen omhandler salgsverdi og legger opp til en objektiv vurdering. Dette kan imidlertid ikke uten videre overføres til bruksverdi. Dette skal jeg komme tilbake til senere i oppgaven.

Etter Høyesteretts argumentasjon har eksproprianten rett til å få erstattet hele det fremtidige tapet når det er varig selv om dette betyr at eieren kan få erstatning for et tap som ikke fullt ut rammer ham selv, men senere eiere eller brukere. Høyesterett mener dette er rimelig ettersom det følger av en naturlig forståelse av loven og ettersom en reduksjon i eiendommens marginale bruksverdi som oftest vil slå ut i en tilsvarende reduksjon i omsetningsverdi. Det samme tapet foreligger derfor ved et senere salg, og vil kun forflyttes i tid, ikke forsvinne.

Som en konklusjon på deres argumentasjon om objektiv bruksverdi uttaler Høyesterett at det ikke er noen feil at lagmannsretten «ikke har tatt hensyn til de aktuelle eieres alder eller gjenværende driftstid, og at den ikke har tatt eierskifter i betraktning».<sup>35</sup>

Høyesterett oppstiller imidlertid et unntak fra den objektive bruksverdien når den aktuelle eieren har muligheter for en mer lønnsom drift enn andre vil ha. Da skal også denne høyere «subjektive bruksverdi» erstattes dersom den er påregnelig for grunneieren på ekspropriasjonstidspunktet. Denne høyere erstatningen må tidsbegrenses til denne eiers egen antatte gjenværende driftstid. Unntaket er imidlertid ikke relevant for resultatet i denne saken.

---

<sup>34</sup> Rt. 1986 s. 1354 på s. 1360

<sup>35</sup> Rt. 1986 s. 1354 på s. 1360

Tilpasningsplikt er et grunnleggende prinsipp i ekspropriasjonsretten som innebærer at den skadelidte har en plikt til å begrense sitt tap. Ekspropriaten har en plikt til å innrette seg etter de nye forholdene og tilpasse driften av resteiendommen til de nye rammebetingelsene.<sup>36</sup> Lagmannsretten var klar over at eierne har en slik plikt. De vurderte det imidlertid som at tilpasning ikke var praktisk mulig for noen av ankemotpartene, verken ved endret driftsopplegg, spart arbeidsinnsats eller sparte kapitalutgifter. Høyesterett var bundet av denne bevisbedømmelsen, men uttalte at det verken var noen feil ved rettsanvendelsen eller noen mangel ved skjønnsgrunnene.

Lagmannsretten var enig med kommunen om at bortleie på avståelsestidspunktet er en omstendighet å ta hensyn til ved utmålingen av bruksverdierstatning. De uttalte imidlertid at bortleie av lengre varighet ikke anses som påregnelig anvendelse for noen av eiendommene. Høyesterett kunne heller ikke prøve denne bevisbedømmelsen, men tolket utsagnet som at leieforholdene var av en slik art at de ikke virket inn på bruksverdiberegningene.

Høyesterett stadfestet lagmannsrettens overskjønn så langt det var påanket. Dommen var enstemmig.

---

<sup>36</sup> Stordrange (1987) s. 315



### 3.3 Domsanalyse

#### 3.3.1 Tema

I denne delen av oppgaven skal jeg foreta en domsanalyse av Rt. 1986 s. 1354 Svenkerud-dommen ved først og fremst å se på Høyesteretts rettskildebruk i dommen. Svenkerud-dommen regnes som et prejudikat for at bruksverdi etter vederlagsloven § 6 skal beregnes på et objektivt grunnlag. Det er vurderingen av eierposisjonen som er den prinsipielle problemstillingen i dommen og førstvoterende uttaler på s. 1360 at «det i utgangspunktet er eiendommens – det avståtte areals – verdi som varig inntektsgivende aktivum som skal erstattes, uansett hvem som er eier på avståelsestidspunktet». Dette er Høyesteretts prinsipale uttalelse og dommens anførte ratio decidendi. Det er altså dette utsagnet som begrunner resultatet i dommen. Stordrange oppfatter utsagnet «slik at bruksverdien skal være løsrevet fra den aktuelle eiers nåværende bruk og sannsynlige fremtidige utnyttelsesmåter og dermed løsrevet fra eierens faktiske reelle økonomiske tap».<sup>37</sup> Dette sier jeg meg enig i. Selv om saken direkte gjelder alder, er utsagnet så generelt utformet at Høyesterett nok mente at man skal se bort ifra samtlige av grunneiers personlige egenskaper. Høyesterett uttrykker også at kapitaliseringsperioden ikke skal begrenses til den aktuelle eiers gjenværende driftstid, ettersom det er eiendommen som et varig inntektsgivende formuesgode bruksverdiestatningen skal kompensere for.

Uttrykket objektiv bruksverdi hadde verken vært brukt i teori eller praksis før i Svenkerud-dommen. Motstykket subjektiv bruksverdi stammer fra Husaas-utvalgets utkast til § 6 i ekspropriasjonserstatningsloven fra 1973 der det står at med bruksverdi «menes den verdi ekspropriasjonsgjenstanden har for ekspropriaten ved den bruk han gjør av den. Med dette menes da den måte han faktisk utnytter ekspropriasjonsgjenstanden på, f.eks. til hagebruk».<sup>38</sup> Her er det den nåværende grunneieren sin faktiske utnyttelse av eiendommen som står i fokus. Dette står i motsetning til Høyesteretts syn på bruksverdi i Svenkerud-dommen om at bruksverdi er eiendommens verdi uansett hvem som er eier på avståelsestidspunktet.<sup>39</sup> En objektiv bruksverdiberegning fører som oftest til en høyere erstatning enn hva en subjektiv beregning ville ha gjort. Grunnen til dette er at en objektiv beregning gir anledning til å legge vekt på om andre eiere kunne ha utnyttet eiendommen mer effektivt enn nåværende eier gjør, i tillegg til at objektiv beregning åpner for erstatning for tapt bruksverdi utover nåværende eiers gjenværende

---

<sup>37</sup> Stordrange (1987) s. 312

<sup>38</sup> NUT 1969: 2 s. 153

<sup>39</sup> Rt. 1986 s. 1354 på s. 1360

brukstid.<sup>40</sup> Det kan derfor ha mye å si for både ekspropriet og ekspropriat om man benytter en objektiv eller subjektiv bruksverdiregning.

Videre skal jeg se på Høyesteretts rettskildebekendelse i Svenkerud-dommen. Jeg skal drøfte hvordan Høyesterett har vurdert de ulike rettskildefaktorene, og i noen tilfeller skal jeg drøfte hvilke relevante rettskilder de kunne ha benyttet seg av. I del 3.3.3 skal jeg se på vurderingen av eierposisjonen, som er den prinsipielle problemstillingen i dommen. I del 3.3.4 skal jeg se på det subjektive unntaket som ble oppstilt i dommen for tilfeller der den aktuelle grunneieren har muligheter for høyere utnyttelse av eiendommen enn folk flest.

### 3.3.2 Høyesteretts rettskildebekendelse

#### 3.3.2.1 Lovtekst

Etter vederlagsloven § 6 skal vederlag etter bruksverdi «fastsetjast på grunnlag av avkastninga av eiegdomen ved slik påreknelig utnytting som det røyneleg er grunnlag for etter tilhøva på staden». Førstvoterende i Svenkerud-dommen uttaler at bruksverdien med dette er definert rent objektivt.<sup>41</sup> Etter min mening er ordlyden i § 6 nøytral i forhold til hvem denne bruken skal være påregnelig for. Jeg mener at det verken er holdepunkter i bestemmelsen for å konkludere med at bruken skal være påregnelig for den aktuelle grunneieren eller for en tenkt, objektiv grunneier. «Etter tilhøva på staden» viser til en objektiv vurdering av selve eiendommen, men bestemmelsen sier ikke noe om hvem det er som skal foreta utnyttningen. Det eneste som kan utledes klart av bestemmelsen er at det er eiendommen slik den faktisk fremstår som må være utgangspunktet for fastsettelsen av bruksverdien.<sup>42</sup>

Vederlagsloven § 6 gir altså ikke svar på om bruksverdiregningen skal være subjektiv eller objektiv. Flere holdepunkter finnes imidlertid i § 4. Etter vederlagsloven § 4 skal verdsettelsen av ekspropriasjonserstatningen skje etter bruksverdien dersom eiendommen har en høyere bruksverdi for eieren enn salgsverdien. Eier er i vederlagsloven § 2 bokstav d definert som den som eiendommen blir ekspropriert fra, altså ekspropriaten. Jeg mener derfor at «for eieren» tyder på at det er den bruken som er påregnelig for den nåværende eieren, og avkastningen av denne bruken, som skal legges til grunn. Dette i motsetning til andres tenkelige bruk av eiendommen. I Svenkerud-dommen forstår imidlertid Høyesterett uttrykket «for eieren» på en annen måte. Førstvoterende uttaler at:

---

<sup>40</sup> Stordrange (1987) s. 310

<sup>41</sup> Rt. 1986 s. 1354 på s. 160

<sup>42</sup> Andersen (2015) s. 362

«Når det i § 4 tales om den høyere bruksverdi en eiendom kan ha «for eieren» sammenlignet med salgsverdien, antar jeg at det siktes til bruksverdien for den som sitter i eierposisjon, i motsetning til den særlige verdi eiendommen kan ha for eksproprianten eller andre som har en særskilt interesse i den.»<sup>43</sup>

Dette mener jeg er en annen tolkning av «for eieren» enn det som virker naturlig.

Det at Høyesterett ser på verdien av eiendommen for den som sitter i eierposisjon som en motsetning til den særlige verdien eiendommen kan ha for eksproprianten eller andre med særlig interesse antyder at de tolker § 4 til å ha som formål å avskaffe forhandlingsmaksimen. Forhandlingsmaksimen innebærer at man ved ekspropriasjon skal se bort fra at eksproprianten ut fra sitt særlige behov vil kunne være villig til å gi mer for eiendommen enn vanlige kjøpere. Det er imidlertid ingen holdepunkter i vederlagslovens forarbeider om at dette er tiltenkt ved bestemmelsen.<sup>44</sup> Forhandlingsmaksimen er dessuten et uttrykk for en særlig salgsverdi, og det er ikke noe grunn til å tro at forhandlingsmaksimen skulle være omtalt i loven i forbindelse med bruksverdi.<sup>45</sup>

Førstvoterende mener hans tolkning av «for eieren» støttes av en objektiv formulering i vederlagsloven § 5 andre ledd første punktum. Denne bestemmelsen lyder «Ved fastsetjinga skal det leggjast vekt på kva slag eigedom det gjeld, kvar eigedomen ligg og den påreknelege utnytting som det røyntleg er grunnlag for etter tilhøva på staden». Det er riktig at dette er en objektiv formulering, men jeg mener likevel ikke § 5 kan brukes som støtteargument her. Vederlagsloven § 5 omhandler salgsverdi, noe som tar sikte på helt andre situasjoner enn bruksverdi etter § 6. Ved beregning av salgsverdi skal man finne en objektiv verdi basert på sannsynlig utnyttingsmåte hos fremtidige potensielle kjøpere. Her er det irrelevant å spørre etter noen subjektive verdier ettersom disse fremtidige eierne ikke er noen faktiske personer, men bare et uttrykk for hva vanlige, tenkte kjøpere ville ha gitt for eiendommen. Man kan ikke uten videre overføre dette til bruksverdierstatning. Ved bruksverdi er det jo den faktiske bruken av eiendommen som skal vurderes. Situasjonene etter § 5 og § 6 er altså ikke sammenlignbare, og § 5 kan derfor ikke brukes som støtteargument.

---

<sup>43</sup> Rt. 1986 s. 1354 på s. 1360

<sup>44</sup> Stordrange (1987) s. 313 og Andersen (2015) s. 363

<sup>45</sup> Stordrange (1987) s. 313

### 3.3.2.2 Forarbeider

Førstvoterende uttaler på s. 1360 i dommen at han ikke kan se at det er uttalt noe i de lovforarbeider som kommunen har vist til som taler imot en objektiv forståelse av bruksverdi. Jeg vil likevel her se på om det finnes noen argumenter i forarbeidene som de kunne ha vist til. I forarbeidene blir verken uttrykket «subjektiv bruksverdi» eller «objektiv bruksverdi» brukt, men man kan likevel se at de har lagt en av forståelsene til grunn.

I Spesialmotivene til vederlagsloven i Ot.prp. nr.50 (1982-1983) ble det i merknadene til § 6 presisert at «når det er tale om bruksverdi, er det i utgangspunktet avgjørende hvordan ekspropriaten ville ha utnyttet eiendommen dersom ekspropriasjonen ikke hadde skjedd».<sup>46</sup> Det er altså ekspropriaten selv sine tapte bruksinntekter som skal erstattes, ikke andre tenkelige brukeres. Det at de bruker betegnelsen «ekspropriaten» gjør at det ikke kan menes kun en tenkt person i eierposisjonen. Videre uttales det at når «det er tale om salgsverdi etter § 5, vil verdsettingen skje på grunnlag av hva andre ville ha betalt for eiendommen basert på den utnytting som er påregnelig for dem».<sup>47</sup> Med dette skiller de uttrykkelig mellom bruksverdivurderingen og salgsverdivurderingen. Bruksverdien skal beregnes med utgangspunkt i ekspropriatens utnyttelsesmuligheter, mens salgsverdien skal beregnes med utgangspunkt i hva andre kjøpere ville ha betalt for eiendommen.

Det fremgår av spesialmotivene at det ikke var meningen å gjøre noen endringer i rettsstilstanden på dette punkt i forhold til ekspropriasjonserstatningsloven av 1973. På denne bakgrunn blir Husaas-utvalgets innstilling til 1973-loven relevant. Som nevnt innledningsvis definerer Husaas-utvalget bruksverdi som den verdi ekspropriasjonsgjenstanden har for ekspropriaten ved den bruken han gjør av den.<sup>48</sup> Husaaskomiteén uttalte også på s. 113 at når erstatningen beregnes på den aktuelle bruk er det klart at ekspropriaten kan kreve at erstatningen skal beregnes på grunnlag av den verdien eiendommen har for ham ved denne bruk. Og videre på s. 114:

«Den bruksverdi som skal erstattes, er den bruksverdi eiendommen har for ekspropriaten. At eiendommen for andre kan ha en særlig bruksverdi som overstiger eiendommens bruksverdi for ekspropriaten og også overstiger salgsverdien, gir ikke ekspropriaten rett til erstatning for denne høyere bruksverdi.»

---

<sup>46</sup> Ot.prp. nr. 50 s. 58

<sup>47</sup> Ot.prp. nr. 50 s. 58

<sup>48</sup> NUT 1969: 2 s. 153

Det er altså klart her at bruksverdien skal beregnes med utgangspunkt i den verdien eiendommen har ved påregnelig bruk av den aktuelle grunneieren på ekspropriasjonstidspunktet. Dette må sies å være en subjektiv bruksverdiberegning.

Et unntak fra den subjektive beregningen finner vi på s. 114 i innstillingen der det står: «Det er mulig det må gjøres en modifikasjon i denne lære for så vidt det skulle dreie seg om en bruksverdi eiendommen har for folk flest, men som ekspropriaten ikke kan utnytte. Hvis denne «objektive» bruksverdi skulle overstige salgsverdien, noe som vel bare sjelden vil forekomme, må man kanskje gi ekspropriaten erstatning etter bruksverdi selv om han av spesielle grunner ikke ville ha kunnet nyttiggjøre seg den.»

Det er naturlig å forstå dette som at utgangspunktet skulle være en subjektiv vurdering av grunneiers bruksmuligheter, med et objektivt unntak for de tilfeller der spesielle grunner som gjør at grunneieren ikke kan utnytte den bruksverdien som folk flest har. Dette er et motsatt utgangspunkt fra det som blir framsatt i Svenkerud-dommen der utgangspunktet er en objektiv vurdering, med subjektivt unntak for ekspropriater med muligheter for en mer lønnsom drift enn andre vil ha.

### 3.3.2.3 *Rettspraksis*

Høyesterett har aldri uttrykkelig tatt stilling til problemstillingen om subjektiv og objektiv bruksverdi før i Svenkerud-dommen. Kommunen mener imidlertid å ha støtte for sitt syn «i flere avgjørelser av Høyesterett omkring bruksverdierstatning og tilpasningsplikten, særlig Rt-1975-580 (Gran-Ilevegen) og Rt-1982-1800 (Randaberg)». <sup>49</sup> Førstvoterende svarer dette med at «I de rettsavgjørelser kommunen særlig har påberopt seg – Rt-1975-580 og Rt. 1982-1800 – har Høyesterett så vidt jeg kan se, ikke uttalt seg om spørsmålet om objektiv eller subjektiv bruksverdi i den form det er reist i vår sak». <sup>50</sup> Begge disse dommene omhandler hvilken metode for utregning av bruksverdien som skal benyttes og riktig anvendelse av disse metodene, og sier ikke noe om hvem sin utnytting som skal være grunnlaget for denne beregningen. Kommunen mente imidlertid også at dommene ga støtte for deres syn på tilpasningsplikten, altså ekspropriatens plikt til å begrense sitt tap. Tap som er selvpåført av ekspropriaten, altså tap som han kunne ha unngått, skal ikke erstattes.

Kommunen anførte at lagmannsretten hadde hatt en særlig oppfordring til å gå inn på de enkelte eiendommers driftsforhold ved vurdering av de tilpasningsmuligheter som forelå.

---

<sup>49</sup> Rt. 1984 s. 1354 på s. 1356

<sup>50</sup> Rt. 1984 s. 1354 på s. 1360

Man fant ikke spor av slike vurderinger, noe som måtte tyde på at tilpasningsspørsmålet i virkeligheten ikke var blitt konkret vurdert. Etter kommunens oppfatning dreide det seg her om en uriktig rettsanvendelse, og at skjønnsgrunnene var så mangelfulle på dette punkt at det måtte lede til opphevelse av overskjønnet i sin helhet.<sup>51</sup> Høyesterett svarte med at de var bundet av lagmannsrettens bevisbedømmelse når det gjaldt tilpasningsplikten, men at det verken var noen feil ved rettsanvendelsen eller noen mangel ved skjønnsgrunnene. Lagmannsretten hadde vurdert det slik at tilpasning ikke ville være praktisk mulig for noen av ankemotpartene, verken ved endret driftsopplegg, spart arbeidsinnsats eller sparte kapitalutgifter. I skjønnsgrunnene ble det uttalt:

«Innenfor de rammer for tilpasningsplikten som er trukket opp i dommen i Rt-1975-580 (på 590 nederst), kan det for de aktuelle saksøkte ikke ses påvist noen muligheter for begrensning av bruksverditapet som kommunen har anledning til å kreve tatt i betraktning ved erstatningsutmålingen.»<sup>52</sup>

Høyesterett uttalte at når lagmannsretten hadde vurdert tilpasningsspørsmålet på denne måten, og uttrykkelig fastslått at det gjelder samtlige eiendommer, må det være i sin orden at retten nøyer seg med å gi uttrykk for dette i sine generelle bemerkninger. Jeg kan ikke se at Høyesterett har gjort noe feil her. Lagmannsretten har vurdert tilpasningsplikten, bare ikke særskilt for hver enkelt eiendom. Dette ser jeg på som greit ettersom eiendommene var såpass like med små deler av eiendommene som ble ekspropriert. Det kan ikke være mye å spare på arbeid og driftsmidler ved ekspropriasjon av en så liten del av eiendommen.

Stordrange mener at det ville være en dårlig praktisering av tilpasningsplikten dersom skjønnsrettene skal vurdere tilpasningsplikten etter en objektiv bruksverdivurdering. Da må retten vurdere hva eieren kunne ha tapt, eventuelt hva andre eiere kunne ha tapt, og ikke hva eieren faktisk har tapt i driftsinntekter.<sup>53</sup> Stordrange uttaler videre:

«En objektiv bruksverdiberegning, slik Høyesterett åpner for, vil altså stå i strid med to grunnleggende prinsipper, som i hovedsak er vokst frem gjennom rettspraksis. For det første at ekspropriaten skal ha erstattet sitt individuelle og reelle økonomiske tap. For det annet at hele det tap som skal erstattes, oppstår og må oppstå som følge av ekspropriasjonen (årsakskravet).»<sup>54</sup>

---

<sup>51</sup> Rt. 1986 s. 1354 på s. 1357.

<sup>52</sup> Rt. 1986 s. 1354 på s. 1361

<sup>53</sup> Stordrange (1987) s. 315

<sup>54</sup> Stordrange (1987) s. 315

Selv om Høyesterett er klar på at bruksverdien skal vurderes objektivt, så synes jeg ikke det virker som om tilpasningen verken er vurdert klart objektivt eller klart subjektivt. Det ble vurdert til at eierne bare kunne «Fortsette driften som tidligere på det reduserte areal og med samme produksjonsutstyr som tidligere».<sup>55</sup> Tilpasningen ble ikke objektivisert på den måten at man så bort ifra de konkrete grunneierne, men det ble heller ikke foretatt noen konkret vurdering av de aktuelle grunneierenes subjektive evner til å tilpasse bruken. Det var heller de konkrete ekspropriasjonsarealene som ble vurdert. Grunnarealet skal bli vurdert subjektivt på den måten at man vurderer eiendommen individuelt og konkret, både etter subjektiv og objektiv bruksverdi-beregning.

#### 3.3.2.4 *Reelle hensyn*

Selv om Høyesterett ikke uttrykkelig sier at de legger vekt på reelle hensyn i Svenkerud-dommen, så ble nok rimelighetsbetraktninger vektlagt.

Førstvoterende uttalte at det var riktig at de ikke tok hensyn til de aktuelle eiernes alder, gjenværende driftstid eller eierskifter. Hvis de hadde vektlagt dette så hadde blant annet «... resultatene for de eiere som har avstått likeverdig grunn, ville kunne blitt vanskelig å forstå».<sup>56</sup> Her legger Høyesterett vekt på hensynet til likebehandling av eldre og yngre grunneiere der de har likeverdige grunnarealer. Det hadde ikke vært rimelig om eldre grunneiere skulle ha fått mindre erstatning etter ekspropriasjonen enn yngre grunneiere for likeverdige grunnarealer. Dette selv om eldre grunneiere sannsynligvis har kortere gjenværende driftstid enn yngre grunneiere.

Hensynet til fremtidige generasjoner har nok også spilt en rolle ettersom jordbrukseiendommer tradisjonelt har blitt overført ved arv fra generasjon til generasjon.<sup>57</sup> Tapet ved en ekspropriasjon er vanligvis varig, og vil få konsekvenser for senere generasjoner av den samme slekten. Et objektivt bruksverdiprinsipp kan derfor være nødvendig for å kompensere for slektens bruksverditap. Ved et subjektivt bruksverdiprinsipp vil tidspunktet for ekspropriasjonen ofte bli avgjørende. Hvis en eldre grunneier snart skal overføre gården til en etterkommer vil det da bli stor forskjell om erstatningsberegningen skjer før eller etter overtakelsen. Det vil ikke være rimelig at tidspunktet skal ha så mye å si når det er det samme arealet som eksproprieres.

---

<sup>55</sup> Rt. 1986 s. 1354 på s. 1359

<sup>56</sup> Rt. 1984 s. 1354 på s. 1360

<sup>57</sup> Andersen (2015) s. 368

Ved et objektivt bruksverdiprinsipp unngår man dette da grunneieren skal objektiviseres og det er bruksverdipotensialet hos eiendommen som blir det viktige.

### 3.3.2.5 Oppsummering

For å oppsummere Høyesteretts rettskildebruk så er den på enkelte punkter uheldig. Høyesterett uttaler at vederlagsloven § 6 er definert rent objektivt, mens i mine øyne er den helt nøytral. På den andre side så taler § 4 for et subjektivt bruksverdibegrep. Også forarbeidene taler for en subjektiv vurdering. Jeg finner ingen direkte holdepunkter i rettspraksis. Det er imidlertid gode reelle hensyn som taler for et objektivt bestemt bruksverdiprinsipp.

### 3.3.3 Vurdering av eierposisjonen

Det er som sagt innledningsvis eierposisjonen som er den prinsipielle problemstillingen i Svenkerud-dommen. Etter § 6 i vederlagsloven skal det foretas en vurdering av hva som er påregnelig bruk av eiendommen. Ifølge Svenkerud-dommen er det arealets verdi som varig inntektskilde som skal erstattes, uavhengig av hvem som er den aktuelle eier på ekspropriasjonstidspunktet.<sup>58</sup> «Uavhengig av den aktuelle eier» viser til at man ikke skal legge vekt på individuelle egenskaper ved den aktuelle grunneieren. I dommen hadde noen av grunneierne høy alder og naturlig nok også kort gjenværende driftstid. Dette ble ikke trukket inn som momenter i påregnelighetsvurderingen. Høyesteretts formuleringer var imidlertid så generelt utformet at det er naturlig å tolke vurderingene som at man ikke bare skal se bort fra alder, men at man som hovedregel skal se bort fra samtlige egenskaper ved grunneieren som sitter i eierposisjon på avståelsestidspunktet. Det at grunneieren skal objektiviseres tyder på at man skal se bort fra grunneierens evne til å utnytte grunnarealet. Ettersom grunneieren skal få erstattet hele bruksverditapet uavhengig av evne, så forutsettes det at eieren alltid har tilstrekkelig evne til å utnytte eiendommens inntekspotensial.<sup>59</sup> Eieren skal få dekket hele bruksverditapet selv om han ikke har evne til å utnytte hele den potensielle bruken av arealet. Dette kan være seg på grunn av yrke, dårlig helse, høy alder, at han bor et annet sted og derfor har lang reisevei og så videre. Det at Høyesterett ikke ville stille yngre grunneiere bedre enn eldre tyder på at man skal se helt bort fra grunneierens alder. Man skal ikke finne gjennomsnittsegenskaper for den tenkte, objektive eieren, men heller se helt bort ifra alder, evne og andre individuelle forutsetninger.

---

<sup>58</sup> Rt. 1986 s. 1354 på s. 1360

<sup>59</sup> Andersen (2015) s. 386



Et spørsmål som blir relevant her er om man ikke bare skal se bort fra den aktuelle eieren på ekspropriasjonstidspunktet, men om man skal se bort fra eierposisjonen som sådan. Skal man erstatte den aktuelle eieren med en tenkt, objektiv eier, eller skal man se bort fra eieren i sin helhet? Dersom man skal se bort fra hele eierposisjonen må man kun se på egenskapene ved selve eiendommen for å finne arealets objektive bruksverdi. Da er det ikke lenger *bruken* av eiendommen som står i fokus, men selve eiendommen. Bruksverdi blir da ikke lenger treffende, og man blir nærmere salgsverdi. Selv om spørsmålet om man skal se bort fra eierposisjonen ikke uttrykkelig løses i Svenkerud-dommen, så er det vanskelig å tenke seg en bruksverdi uavhengig av eier. Spørsmålet løses også i senere rettspraksis, som vi skal se i del 4.

Selv om grunneieren skal objektiviseres, så skal individuelle forhold ved eiendommen legges vekt på. Dette følger av vederlagsloven § 6 første ledd første punktum der det står at bruksverdien skal verdsettes etter «slik påreknelig utnytting som det røyneleg er grunnlag for etter tilhøva på staden». Grunnarealet skal altså vurderes individuelt og konkret. Dette støttes også av Høyesteretts formulering i Svenkerud-dommen s. 1360 om at det «i utgangspunktet er eiendommens – det avståtte areals – verdi som varig inntektsgivende aktivum som skal erstattes».<sup>60</sup> Man skal altså foreta en subjektiv vurdering av eiendommens egenskaper.

For å oppsummere skal man legge vekt på individuelle egenskaper ved det konkrete grunnarealet, men se bort ifra individuelle egenskaper ved den aktuelle grunneieren. Svenkerud-dommen sier ikke noe om hva man skal legge vekt på i den objektive vurderingen av grunneieren, altså egenskaper hos den objektive «stedfortrederen». Dette har imidlertid blitt vurdert i senere praksis, som vi skal se på i del 4.

### 3.3.4 Det subjektive unntaket

Grunneieren skal som sagt vurderes objektivt etter Svenkerud-dommen. Det skal ses bort fra individuelle egenskaper hos grunneieren. Det oppstilles imidlertid et unntak for tilfeller der eiendommen har en høyere bruksverdi for den aktuelle ekspropriaten. Lagmannsrettens uttalte under sin behandling av saken at dersom en aktuell eier har muligheter for en mer lønnsom drift enn andre vil ha, så skal denne høyere «subjektive bruksverdi» erstattes. Denne høyere verdien må naturligvis tidsbegrenses til denne eiers egen antatte driftstid. Dette støtter Høyesterett seg til. Førstvoterende uttaler på s. 1360:

---

<sup>60</sup> Rt. 1986 s. 1354 på s. 1360

«Noe annet er, som lagmannsretten peker på, at dersom ekspropriaten skal tilkjennes erstatning for en særskilt bruksverdi som eiendommen har nettopp for ham, kan en slik mererstatning måtte begrenses til den tid han faktisk kan utnytte eiendommen på denne måten.»

Dersom den aktuelle grunneieren på ekspropriasjonstidspunktet har muligheter for en mer lønnsom drift enn hva andre ville ha hatt på den samme eiendommen, så skal altså denne høyere verdien erstattes. Denne høyere utnyttingen må være påregnelig for grunneieren på ekspropriasjonstidspunktet, det er ikke nok med en fjern mulighet for høyere lønnsomhet. Når en grunneier faller under dette subjektive unntaket skal samtlige egenskaper og kvaliteter ved grunneieren vurderes subjektivt. Hvis en grunneier har forutsetninger for en høyere lønnsomhet enn folk flest er det likevel ikke påregnelig med en høyere lønnsomhet dersom grunneieren for eksempel har en jobb et annet sted som hindrer ham i å utføre utnyttelsen av eiendommen eller om helsen hans ikke tillater det.

Den høyere bruksverdien må begrenses til den aktuelle grunneierens gjenværende driftstid ettersom det er denne eieren den høyere erstatningen er påregnelig for. Denne subjektive verdien er høyere enn bruksverdien for andre tenkte eiere, og kan derfor ikke følge eierskifter på samme måte som etter en objektiv bruksverdi.

Bakgrunnen for unntaket er ikke begrunnet av Høyesterett, men som også Andersen påpeker, så er antakelig bestemmelsen om full erstatning i Grunnloven § 105 bakgrunnen.<sup>61</sup> Dersom det for en ekspropriat er påregnelig med et høyere tap enn det som hadde fulgt av eiendommens påregnelige avkastningstap, så hadde ikke denne ekspropriaten fått full erstatning dersom bare eiendommens verdi som inntektskilde skulle erstattes. Det er ikke rimelig om en ekspropriat med høyere lønnsomhet skulle måtte lide på grunn av objektiviseringen, og dette er heller ikke lovlig på grunn av grunnlovsvernet. Det erstatningsrettslige grunnvilkåret om økonomisk tap gjelder også her, og setter en begrensning for hvilke tap som skal erstattes. En bruksverdi som ikke reflekteres i eiendommens avkastningstap er ikke erstatningsberettiget.<sup>62</sup> Tapet må være av økonomisk art og reflekteres i eiendommens fremtidige avkastning.

Et subjektivt unntak for høyere bruksverdi stemmer også overens med bakgrunnen for det objektive bruksverdi prinsippet i Svenkerud-dommen. I Svenkerud-dommen ville Høyesterett likestille grunneiere med ulike personlige egenskaper, men med like grunnarealer. Formålet

---

<sup>61</sup> Andersen (2015) s. 406

<sup>62</sup> Andersen (2015) s. 407

med objektiviseringen var ikke å straffe grunneiere med høyere forutsetninger enn gjennomsnittseieren, derfor er det rimelig at disse grunneierne skal få erstattet sitt høyere subjektive tap.

### 3.4 Kritik i juridisk teori

#### 3.4.1 Innledning

Høyesteretts argumentasjon og rettskildebruk i Svenkerud-dommen har blitt gjenstand for en del kritikk i juridisk teori. Her skal jeg se på noe av denne kritikken.

#### 3.4.2 Stordrange 1987

Stordrange går i sin artikkel "*Forholdet mellom bruksverdi og salgsverdi – vederlagsloven § 5 og § 6*" igjennom ordlyd, harmonihensyn, forarbeider, slutninger fra rettspraksis og alminnelige prinsipper og konkluderer med at alle taler imot en objektivisering av bruksverdeberegninger. Stordrange mener at Høyesterett gjennom Svenkerud-dommen har åpnet for en helt ny type ekspropriasjonserstatning som kan kalles «eiendommens objektive verdi målt etter driftsøkonomiske kriterier». <sup>63</sup> Han begrunner dette med at Høyesterett baserer vurderingen sin på en beregning som er mer lik omsetningsverdi. Når Høyesterett sier at det er verdien av eiendommen som varig inntektsgivende aktivum som skal erstattes, uansett hvem som er eier på avståelsestidspunktet, henspeler dette på de kalkyler som en potensiell kjøper vil gjøre. En potensiell kjøper vil være villig til å gi den pris som tilsvarer hva eiendommen i seg selv kan forrente, og vil ikke betale for hva hans egen arbeidskraft og kapital betyr i inntekten. Hvis han gjorde det, ville han betale for sin egen lønn. Førstvoterendes uttalelse om at «en reduksjon i eiendommens marginale bruksverdi som oftest [vil] slå ut i en tilsvarende reduksjon i dens omsetningsverdi», vil etter dette være lite treffende. Den marginale bruksverdi innebærer dekning også for kapitalutgifter og egen inntekt, som en kjøper ikke vil betale for.

Stordrange uttaler videre at denne verdien, som potensielle eiere kan regne med, ikke er en bruksverdi, men en (objektiv) salgsverdi. <sup>64</sup> Det Høyesterett finner frem til ved sin beregningsmåte er hva eventuelle kjøpere burde kunne by for arealene, noe som minner sterkt om salgverdeberegninger etter § 5. Verdien kan imidlertid være enda gunstigere for ekspropriaten enn salgsverdien, ettersom Høyesterett vil finne frem til eiendommens verdi som varig inntektsgivende aktivum uavhengig av om det er potensielle kjøpere i markedet, mens salgsverdien bare kan erstattes dersom det finnes et marked for eiendommen.

Stordrange vurderer denne nye beregningsmåten til å være meget konkurransedyktig ettersom den alltid vil enten være lik eller større enn både omsetningsverdien og bruksverdien,

---

<sup>63</sup> Stordrange (1987) s. 317

<sup>64</sup> Stordrange (1987) s. 316

målt etter tradisjonelle kriterier. Stordrange mener at konsekvensene av at en slik metode benyttes kan bli at eksproprianten må erstatte eksproprianten tapet av «de mest lønnsomme driftsalternativer», selv om jorden faktisk ligger brakk og selv om eksproprianten bare trenger eiendommen som tilleggsjord i husdyrproduksjonen.<sup>65</sup> Eksproprianten kan altså ende opp med å må betale en bruksverdiestatning som skal gjenspeile en svært lønnsom utnyttelse av eiendommen, selv om eksproprianten ikke har noen avkastning av egen bruk, og derfor ikke noe faktisk tap ved en ekspropriasjon.

Denne typen ekspropriasjonserstatning som Stordrange kaller «eiendommens objektive verdi målt etter driftsøkonomiske kriterier» er en grunneiervennlig utmålingsmetode som representerer et sterkt vern for de nåværende eiendomsbesittere. Utmålingsmetoden går imidlertid på bekostning av utbyggingsinteresser og tildels skattebetalere. Stordrange uttaler også at avveiningen mellom ekspropriat og ekspropriant uansett en rettspolitisk avveining, og kan ikke være avgjørende for hva man forfekter som gjeldende rett.

Om årsaken til at Høyesterett har vurdert som de gjorde uttaler Stordrange at førstvoterende har tolket den eldre – og gjeldende – lære om subjektiv bruksverdi som en begrensende faktor, antitetisk.<sup>66</sup> Det har vært en fastslått regel i norsk ekspropriasjonsrett at dersom erstatningen utmåles etter bruksverdien, og dersom denne er særskilt høy som følge av nettopp hans bruk, skal denne utnyttingsformen bare legges til grunn for eierens forventede levetid eller så lenge bruken skjer. Læren kan ses som en begrensningsregel i retten til å kreve den subjektive bruksverdi, og den nevnes av Høyesterett som «noe annet» enn som drøftet ovenfor. Denne læren er ifølge Stordrange ikke «noe annet», men en naturlig forlengelse av det utgangspunkt at det eieren skal ha erstattet er sitt individuelle, reelle eller sannsynlige tap etter de retningslinjer som har vært gjeldende frem til Høyesteretts dom.<sup>67</sup> Stordrange avslutter med å uttale at hvis praksis nå skal endres på dette punkt, så betyr det et brudd både med det tradisjonelle årsaksprinsipp og regelen om ekspropriantens tapsbegrensningsplikt.

### 3.4.3 Ballangrud 1988

Ballangrud skrev i 1988 en artikkel i «Kart og plan» som omhandlet bruksverdibegrepet. Han kom i denne artikkelen med regnestykker for å regne ut bruksverdien og konkluderte med at det ikke er mulig å regne seg fram til en gjenstands objektive bruksverdi. Man må dermed finne

---

<sup>65</sup> Stordrange (1987) s. 317

<sup>66</sup> Stordrange (1987) s. 317

<sup>67</sup> Stordrange (1987) s. 317

fram til en alternativ verdi som vil gi grunneieren en avkastning tilsvarende den han hadde før ekspropriasjonen. Man må altså legge til grunn en alternativ anvendelse av kapitalen, og utgangspunktet her er at en skal legge til grunn den plasseringen som gir størst forrentning av kapitalen, jf. reglene om tilpasningsplikt.<sup>68</sup> Ballangrud uttaler at det vil like mye bli forrentningen av den alternative investeringen som avkastningen fra den gjenstanden som går tapt, som vil bestemme nivået på erstatningen. Det er etter dette ikke klart at erstatningen en kommer frem til samsvarer med verdien av gjenstanden som sådan. Ballangrud konkluderer her med at «Det riktige må være å si at erstatningen svarer til det beløp som er nødvendig for å kompensere tapet i inntekt» og videre:

«Bruksverdien er altså en kompensasjon for tapt inntektsstrøm. Tapet i inntekt knytter seg kun til den person som driver jorda og er begrenset til den tid han ville fortsatt å drive den. Bruksverditapet går altså ikke over på den nye eier. Denne betaler for eiendommen slik den er når han overtar den og legger opp drifta etter den nye situasjonen. Den nye eier vil kort og godt ikke lide noe bruksverditap i det hele tatt.»<sup>69</sup>

Svenkerud-dommen harmonerer dårlig med dette synet på bruksverdibegrepet. Ballangrud mener at resultatet i dommen virker lite rimelig.<sup>70</sup> Sett i sammenheng med Noemdommen (Rt. 1986 s. 178), som innebærer at en ved fastsettelse av bruksverdiestatningen vanligvis vil måtte legge til grunn reinvestering i samme næring, blir synet på bruksverdi i Svenkerud-dommen ifølge Ballangrud nærmest noe absurd. Den objektive bruksverdi, altså «det avståtte areals verdi som varig inntektsgivende aktivum», blir høyere dess dårligere forretningen i næringen er. Ballangrud uttaler at et slikt resultat må være en sterk indikasjon på at avgjørelsen er feil.<sup>71</sup>

#### 3.4.4 Stordrange og Lyngholt 2000

I Stordrange og Lyngholt sin kommentarutgave til ekspropriasjonerstatningsloven blir det uttalt at Svenkerud-dommen har vært kritisert, blant annet ved at Høyesterett har uttrykt seg slik at bruksverdi er nær sammenfallende med omsetningsverdi.<sup>72</sup> Dette ettersom objektiviseringen nettopp leder hen til hva en hvilken som helst eier/bruker vil utnytte eiendommen til, og ikke hva ekspropriaten kan få ut av den.

---

<sup>68</sup> Ballangrud (1988) s. 100

<sup>69</sup> Ballangrud (1988) s. 100

<sup>70</sup> Ballangrud (1988) s. 103

<sup>71</sup> Ballangrud (1988) s. 103

<sup>72</sup> Stordrange og Lyngholt (2000) s. 159

De forsøker å løse dette ved å oppstille et spørsmål om den objektiviseringen av bruksverdien som Svenkerud-dommen fastslår må begrenses til de tilfeller hvor man er innenfor den bruksmåte som vedkommende ekspropriert sannsynligvis ville ha utnyttet eiendommen til. At det her må legges til grunn at ekspropriaten innretter seg som en alminnelig fornuftig person, og således kanskje kan oppnå en høyere avkastning enn den han har på ekspropriasjonstidspunktet, er forenlig både med forarbeidene til 1973-loven og 1984-loven, og problemstillingen i Svenkerud-dommen gjaldt direkte denne delen av bruksverdivurderingen.

### 3.4.5 Andersen 2015

Andersen analyserer i *Ekspropriasjonsrett* (Stavang (red.) 2015) det samlede rettskildebildet slik det forelå for Høyesterett i Svenkerud-dommen. Hun konkluderte etter dette med at mye av den kritikken avgjørelsen har blitt utsatt for, er berettiget. Lovens ordlyd og forarbeider, samt erstatningsrettslige prinsipper trekker i retning av et subjektivt eierbegrep. Andersen uttaler at dommen etter hennes oppfatning tjener som et godt eksempel på en avgjørelse hvor underliggende reelle hensyn har blitt tillagt stor vekt på bekostning av lovens ordlyd og forarbeider.<sup>73</sup>

Andersen stiller spørsmålet om Høyesterett kunne ha nådd samme resultat uten å lansere et helt generelt objektivt bruksverdi prinsipp. Det forutsettes i forarbeidene til 1973-loven at bruksverdien unntaksvis (i spesielle tilfeller) må kunne fastsettes objektivt, og det er ikke utenkelig at Høyesterett heller kunne ha benyttet seg av dette unntaket.

### 3.4.6 Sammenfatning

Som vi har sett er Svenkerud-dommen kritisert i juridisk teori. Denne kritikken går hovedsakelig ut på at Høyesteretts forståelse av bruksverdi i Svenkerud-dommen er nær sammenfallende med omsetningsverdi.

Med unntak av Ballantruds kritikk, er mye av kritikken mot dommen rettet mot dommens begrunnelse, ikke resultatet. Stordrange uttaler at «Den kritikk mot Høyesteretts argumentasjon som jeg i det følgende kommer med, er ikke så mye rettet mot dommens resultat som mot dens begrunnelse. Utfallet kan til og med være riktig».<sup>74</sup> Andersen uttaler at «Det er ikke dermed sagt at Høyesterett ikke kom til et riktig og rimelig resultat i Svenkerud-dommen».<sup>75</sup>

---

<sup>73</sup> Andersen (2015) s. 368

<sup>74</sup> Stordrange (1987) s. 311

<sup>75</sup> Andersen (2015) s. 368

Både Stordrange og Lyngholt og Andersen er inne på at Høyesterett kunne ha kommet til samme resultat på en måte som er i tråd med forarbeidene og rettspraksis før dommen. Dette ved å benytte det objektiviserte unntaket i forarbeidene for tilfeller der eiendommen for folk flest har en høyere bruksverdi enn for den aktuelle eieren fordi han ikke klarer å utnytte denne bruksmuligheten.<sup>76</sup> Da kan denne høyere, objektive bruksverdien erstattes. Dette forutsetter imidlertid at en høyere utnyttelse er påregnelig i fremtiden, og at ekspropriaten oppfyller tilpassningsplikten sin.

---

<sup>76</sup> NUT 1969: 2 s. 114



## **4 Senere dommer**

### **4.1 Introduksjon**

I denne delen av oppgaven skal jeg se på hvordan det objektive bruksverdiprinsippet som ble lansert i Svenkerud-dommen har blitt forstått i senere praksis, og om senere dommer har fulgt prinsippet om objektiv bruksverdi. Jeg skal ta for meg fire forskjellige dommer som omhandler bruksverdi. Den viktigste dommen for å belyse innholdet i det objektive bruksverdiprinsippet er Rt. 1992 s. 217 Ulvåkjøl-dommen, men man finner også gode momenter i de andre dommene, spesielt Rt. 1999 s. 138 Østmarka naturreservat og Rt. 2011 s. 1683 Kløvtveit.

### **4.2 Rt. 1992 s. 217 Ulvåkjølen**

Rt. 1992 s. 217 (Ulvåkjøl-dommen) gjaldt erstatning for bruksverdi etter vedtak om fredning av blant annet skog i våtmarksområder ved opprettelsen av Ulvåkjølen og Rotkjølen naturreservater i Ulvådalen i Elverum kommune. Parter var Staten ved Miljødepartementet mot Anne-Birthe Aakrann Eek med flere. Noregs Skogeierforbund og Norsk Skogbruksforening var hjelpeintervenienter. Staten ved Miljødepartementet påanket skjønnet til Høyesterett til opphevelse på grunn av feil ved rettsanvendelsen og mangelfulle skjønnsgrunner. Subsidiært hevdet de at skjønnet var vilkårlig. Ankemotpartene hevdet at lagmannsrettens skjønn bygget på en riktig rettsanvendelse, og at skjønnsgrunnene var tilstrekkelige til at saken kunne prøves av Høyesterett. Det konkrete tvistetemaet var hvilket avvirkningstidspunkt for skog retten skulle basere bruksverdierstatningen på. Selv om dommen gjelder skogdrift er den så generelt utformet at den må gjelde uansett bruksform. Fredning er ikke ekspropriasjon, men prinsippene for erstatningsfastsettelse er de samme ved naturfredning som ved ekspropriasjon. Ved bruksverdierstatning etter naturfredning skulle derfor vederlagsloven § 6 benyttes.<sup>77</sup> Det foretas altså en beregning av fremtidig avkastning på eiendommen etter en påregnelig utnyttning av eiendommen.

Problemstillingen gjaldt spørsmålet om hvordan skogerstatningene skulle utmåles, og hvordan det var sannsynlig at de aktuelle eiendommene ville ha blitt drevet dersom fredningene ikke hadde funnet sted. Når det gjaldt utgangspunktet for beregningen av bruksverdien uttalte førstvoterende på s. 225 i dommen at det er «den bruk som for vedkommende eiendom fremstår som den mest sannsynlige, som normalt vil gi verdigrunnet. Den bruk som en alminnelig forstandig grunneier vil legge til grunn for driften, blir skjønnsstemaet. Dette er den naturlige og påregnelige bruk, og det er den bruk som har overvekt av sannsynlighet for seg». Høyesterett legger her til grunn at det er eiendommens fremtidige påregnelige utnyttning for en «alminnelig

---

<sup>77</sup> Jf. naturvernloven § 20 (opphevet)

forstandig grunneier» som er skjønnsstemaet. Det er med andre ord en alminnelig, forstandig grunneiers utnyttning som reflekterer et areals objektive bruksverdi. Videre viser førstvoterende til Svenkerud-dommen:

«Ved denne påregnelighetsvurderingen må det i det alt vesentlige legges til grunn en objektiv målestokk. Jeg viser her til dommen inntatt i Rt-1986-1354 (Svenkerud), hvor jeg forstår førstvoterende dithen at vederlagsloven § 4 bygger på at en som er i eierposisjon, vil utnytte eiendommen på den måten den alminnelige, forstandige skogeier vil gjøre det. Det er den sannsynlige og forsvarlige drift av eiendommen eller vedkommende del av eiendommen i en overskuelig fremtid som er det vurderingstema vederlagsloven § 6, jf § 5 annet ledd, stiller opp.»<sup>78</sup>

Høyesterett bygger her videre på Svenkerud-dommens syn på objektiv bruksverdi. Det ble i Svenkerud-dommen klart at man skal se bort fra den aktuelle grunneieren. I Ulvåkjøl-dommen presiseres dette ytterligere med at man skal erstatte den aktuelle grunneieren med en «alminnelig, forstandig» eier. Man skal ikke se bort fra eierposisjonen fullstendig, men ta utgangspunkt i en alminnelig, forstandig eier. Ifølge Universitetet i Oslo sin bokmålsordbok betyr alminnelig utbredt, vanlig eller ordinær.<sup>79</sup> En alminnelig eier viser altså til en vanlig, normalt dyktig eier. Forstandig betyr fornuftig, klok eller vettig.<sup>80</sup> Jeg forstår på bakgrunn av dette en forstandig grunneier som en grunneier med evner til å utnytte eiendommens potensial. En forstandig grunneier oppfyller tilpasningsplikten sin og opptrer økonomisk holdbart. Andre konkrete egenskaper utenom dette er ikke relevant. Man skal se bort fra den aktuelle grunneiers subjektive forhold, og den tenkte, objektive eieren har ingen personlige egenskaper. Den alminnelige, forstandige eier har for eksempel ingen alder.<sup>81</sup>

Man kan imidlertid ikke tenke seg at den alminnelige, forstandige grunneieren utnytter eiendommen på en måte som man ikke kan regne med, selv om denne bruken er forstandig. Førstvoterende setter på s. 225 en ytre grense:

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

---

<sup>78</sup> Rt. 1992 s. 217 på s. 226

<sup>79</sup> Universitetet i Oslo i samarbeid med språkrådet (2015a)

<sup>80</sup> Universitetet i Oslo i samarbeid med språkrådet (2015b)

<sup>81</sup> Andersen (2015) s. 385

Selv om man skal se bort fra den aktuelle grunneiers egenskaper, så følger Ulvåkjøl-dommen Svenkerud-dommen også på den måten at selve grunnarealet fortsatt skal vurderes individuelt og konkret. Høyesterett foretar en konkret vurdering av det fredede arealet, blant annet jf. «Når det skal gis erstatning for skogens bruksverdi, er det dens verdi som en stedsevarende inntektskilde for eieren som fremstår som det naturlige og påregnelige verdsettelsesgrunnlaget». <sup>82</sup> Det er altså det konkrete grunnarealet som skal være utgangspunkt for påregnelighetsvurderingen, selv om man skal se bort fra den konkrete eieren.

Ulvåkjøl-dommen fulgte altså Svenkerud-dommens syn på objektiv forståelse av bruksverdien, og videreførte dette ved å introdusere den alminnelige, forstandige grunneier som en stedfortreder for den aktuelle grunneieren.

### **4.3 Rt. 1999 s. 138 Østmarka naturreservat**

Saken gjaldt spørsmålet om Oslo kommune kunne kreve erstatning etter at staten opprettet Østmarka naturreservat på kommunens skogområde. Kommunen hadde allerede foretatt en administrativ fredning og det ble ikke sett på som påregnelig at kommunen kom til å omgjøre fredningsvedtaket sitt. Det var bestridt om kommunen i erstatningsrettslig forstand da led et økonomisk tap som følge av opprettelsen av naturreservatet. Spørsmålet var om disse restriksjonene som kommunen hadde pålagt seg selv var relevant for påregnelighetsvurderingen i vederlagsloven § 6. Det ble lagt til grunn at en kommune står i samme erstatningsrettslige stilling som private. Problemstillingen var om det er et vilkår for erstatning at det foreligger et individuelt økonomisk tap, eller om det er nok at eiendommens objektive salgs- eller bruksverdi blir redusert.

Østmarka-dommen bygde i likhet med Ulvåkjøl-dommen på det objektive bruksverdi-prinsippet fra Svenkerud-dommen. Førstvoterende uttalte at selv om Svenkerud-dommen gjaldt utmåling av erstatning, ikke om erstatningsvilkårene forelå, slik forholdet var i denne dommen, så er uttalelsen om at bruksverdi er objektivt bestemt av generell karakter. <sup>83</sup> Førstvoterende var «enig i at vederlagslovens bruksverdibegrep må forstås som i det vesentlig en objektiv størrelse». <sup>84</sup> Det ble ikke regnet som påregnelig at kommunen kom til å oppheve den administrative fredningen innen overskuelig fremtid. Det var derfor ikke påregnelig fra kommunens side med økonomisk utnyttelse av arealet. Økonomisk utnyttelse ble derimot ansett for å være påregnelig

---

<sup>82</sup> Rt. 1992 s. 217 på s. 226

<sup>83</sup> Rt. 1999 s. 138 på s. 143

<sup>84</sup> Rt. 1999 s. 138 på s. 143

objektivt sett. Førstvoterende uttalte at de ikke kunne «finne tilstrekkelig grunn til å fravike de alminnelige regler om erstatningsfastsettelse etter en objektivt bestemt salgs- eller bruksverdi».<sup>85</sup> Vilkåret om økonomisk tap kunne derfor være oppfylt selv om økonomisk utnyttelse ikke fremsto som påregnelig for kommunen. For en alminnelig, forstandig grunneier var det påregnelig med økonomisk utnyttelse av eiendommen. Etter en objektiv vurdering var altså økonomisk utvinning påregnelig, og det forelå da et økonomisk tap, noe som gjorde at kommunen hadde rett på erstatning.

Det vi kan utlede fra denne dommen er at objektiv bruksverdi gjelder på et generelt grunnlag og at det ikke er nødvendig med påregnelighet fra den aktuelle grunneierens side ved endring av bruken fra ikke-økonomisk til økonomisk utnyttelse. Det er nok at det er påregnelig fra et objektivt ståsted.

#### **4.4 Rt. 2008 s. 195 Regionfelt Østlandet**

Saken gjaldt bruksverdierstatning etter ekspropriasjon til et nytt skyte- og øvingsfelt for forsvarret. Det var mange ulike problemstillinger i dommen, og vi finner uttalelser av relevans for problemstillingen objektiv kontra subjektiv bruksverdi under utmålingen av erstatning for tapte jaktrettigheter. Spørsmålet var om det var påregnelig at det ville ha blitt gjennomført tilrettelagt jakt dersom ekspropriasjonen ikke hadde funnet sted. Tilrettelagt jakt innebar å selge jaktpakker til andre, og kun en av de to grunneierne hadde arrangert slik jakt tidligere. Førstvoterende viser til Rt. 1992 s. 217 Ulvåkjøl-dommen og siterer fra denne dommen blant annet at «Den bruk som en alminnelig, forstandig skogeier vil legge til grunn for driften, blir skjønnsstemaet». Likevel uttaler førstvoterende at «Da Midttun ikke har arrangert tilrettelagt jakt, var altså skjønnsstemaet om det hadde en «overvekt av sannsynlighet for seg» at hun ville ha startet slik jakt».<sup>86</sup> Her tar de utgangspunkt i den aktuelle grunneieren selv, ved å spørre om bruksendring var påregnelig for henne. Dette kan tyde på at Høyesterett mener at det er et unntak fra det objektive bruksverdiprinsippet der man går fra ikke-økonomisk til økonomisk utnyttelse. Dette står i motsetning til Østmarka-dommen. Andersen uttaler imidlertid at «Om Høyesterett i denne saken hadde ment å stramme inn det objektive bruksverdiprinsippet til bare å gjelde innenfor den bruk som ekspropriaten har gjort av eiendommen frem til ekspropriasjonstidspunktet, hadde det vært

---

<sup>85</sup> Rt. 1999 s. 138 på s. 143

<sup>86</sup> Rt. 2008 s. 195 premiss 106

naturlig å la dette komme klarere til uttrykk». <sup>87</sup> Dette sier jeg meg enig i. Hvis de hadde til ønske å endre etablert praksis på dette punkt, så burde det ha kommet klarere fram.

Videre går Høyesterett gjennom lagmannsrettens vurdering av påregneligheten for tilrettelagt jakt og avslutter med:

«I motsetning til for Midttun er det altså ikke eksplisitt uttalt at lagmannsrettens flertall fant det påregnelig at Sjølie har lidt det tapet som erstatningen er basert på. Det har imidlertid formodningen mot seg at flertallet bygde på avgjørelsen vedrørende Sjølie på en annen rettsanvendelse enn for Midttuns vedkommende.» <sup>88</sup>

Dette tyder på at de mente at det skulle foretas en konkret vurdering av påregnelighet for Sjølie også, og vurderer altså påregneligheten på subjektivt grunnlag både for grunneieren som ikke hadde drevet tilrettelagt jakt før, og dermed innebar en bruksendring, og for grunneieren som allerede hadde gjennomført slik jakt. Høyesterett ser ikke noe feil med dette, noe som tyder på at de er enige med at de tilrettelagt jakt må være påregnelig for den som eier grunnarealet. Om man skal forstå bruksverdiprinsippet på en subjektiv eller en objektiv måte var imidlertid ikke noe tema i saken. Grunnen til at de gikk igjennom erstatning for tapte inntekter ved tilrettelagt jakt var for å se på om lagmannsretten begrunnelse bygde på for små krav til sannsynlighet. Dette tyder på at man ikke skal legge så mye vekt på vurderingen av subjektiv eller objektiv bruksverdi i denne saken. Under påregnelighetsvurderingen for både Midttun og Sjølie så dessuten både lagmannsretten og Høyesterett mest på kvaliteter ved eiendommene deres, og lite på egenskaper ved grunneierne selv. Ekspropriasjonsarealet skal vurderes subjektivt også etter det objektive bruksverdiprinsippet, og dommen strider på denne måten ikke så mye fra det objektive bruksverdiprinsippet som først antatt.

Jeg synes ikke at det kan utledes noe som taler klart for verken subjektiv eller objektiv bruksverdi.

#### **4.5 Rt. 2011 s. 1683 Kløvtveit**

Denne saken omhandlet utmåling av erstatning for fallrettigheter og gjaldt egentlig erstatning for salgsverdi etter vederlagsloven § 5. Etter § 5 skal salgsværdien fastsettes etter hva vanlige kjøpere ville gi for eiendommen ved et frivillig salg. Dette viser klart til en objektiv vurdering. Førstvoterende uttaler:

---

<sup>87</sup> Andersen (2015) s. 381

<sup>88</sup> Rt. 2008 s. 195 premiss 110

«Påregnelighetskravet er særlig utviklet i to dommer. Dommene gjelder riktignok verdsettelse etter ekspropriasjonslova § 6 om bruksverdi, men de prinsipielle betraktningene må være de samme ved erstatning av salgsverdi, jf. også det som sies om dette i Rt-1992-217 – Ulvåkjølen – på side 226. Den første dommen er Rt-1986-1354 – Svenkerud. Det er der sentralt at det er eiendommens verdi som skal erstattes, uten hensyn til hvem som er eier på avståelsestidspunktet. Den andre dommen er nettopp Ulvåkjølen, der uttalelsen i Svenkerud er utdypet med at det er «den alminnelige, forstandige» grunneier som er målestokken.»<sup>89</sup>

Høyesterett viser med dette til at ettersom både § 5 og § 6 viser til en objektiv vurdering, jf. Svenkerud-dommen, så må de prinsipielle betraktningene være de samme. Den alminnelige, forstandige grunneieren skal legges til grunn ved påregnelighetsvurderingen i begge tilfeller. Om den alminnelige, forstandige eieren uttaler førstvoterende også:

«Vurderingsgrunnlaget som loven stiller opp, er som nevnt hva vanlige kjøpere vil gi ved frivillig salg, og denne vurderingen skal være basert på prisene som er oppnådd ved salg av lignende eiendommer. Ved den påregnelighetsvurderingen som skal foretas, må alle parter forutsettes å opptre økonomisk rasjonelt. Jeg minner om at det er tale om en vurdering av eiendommen, og at denne skal skje basert på situasjonen til en alminnelig, forstandig grunneier eller rettighetshaver.»<sup>90</sup>

Av dette kan det utledes at det forutsettes at den alminnelige, forstandige grunneier opptrer økonomisk rasjonelt. Dette vil si at den tenkte eieren ønsker og evner å utnytte eiendommens inntekspotensial.

Andersen påpeker at avgjørelsen gir grunn til å drøfte om pendelen har svingt noe i retning av en «idealtypisk» tilnærming til den «alminnelige, forstandige» grunneier.<sup>91</sup> Hun begrunner dette med at det kan virke som om Høyesterett legger til grunn at det «alltid er den mest optimale utnyttingen som skal legges til grunn, uavhengig av hvilken utnytting som er sannsynlig».<sup>92</sup> Hun bemerker imidlertid videre at den alminnelige, forstandige grunneier neppe er en *rendyrket* idealtipe.

Det vi derimot kan utlede klart fra dommen er at betraktninger om den «alminnelige, forstandige» grunneieren også kan benyttes ved beregning av salgsverdi, og at denne grunneieren opptrer økonomisk rasjonelt.

---

<sup>89</sup> Rt. 2011 s. 1683 premiss 25

<sup>90</sup> Rt. 2011 s. 1683 premiss 32

<sup>91</sup> Andersen (2015) s. 394

<sup>92</sup> Andersen (2015) s. 396

## 5 Nærmere om eierposisjonen

### 5.1 Den alminnelige forstandige grunneieren

Fra de senere dommene som omhandler eierposisjonen ved bruksverdierstatning kan vi utlede at prinsippet om objektiv bruksverdi fra Svenkerud-dommen gjelder på generelt grunnlag. Den aktuelle grunneieren på ekspropriasjonstidspunktet skal ifølge Ulvåkjøl-dommen erstattes av en alminnelig, forstandig grunneier. Denne grunneieren er en tenkt, objektiv person som verken har noen alder eller subjektive egenskaper. Yrke, helse, bosted og så videre er irrelevante for vurderingen. Den alminnelige, forstandige grunneieren er en vanlig, normalt dyktig person som forutsettes å opptre økonomisk rasjonelt. Han ønsker og evner å utnytte eiendommens inntekts-potensial. I Ulvåkjøl-dommen ble det uttalt:

«Det påregnelighetskrav jeg har redegjort for tidligere, legger vekt på den drift en forstandig skogeier vil utøve. Det er karakteristisk for skogeiere at skogen forvaltes med forsiktighet – norske skoger preges av betydelige arealer med hogstmoden skog som ikke blir avvirket.»<sup>93</sup>

Høyesterett legger vektlegger altså den karakteristiske utnyttelsen av vedkommende eiendom. For å finne påregnelig utnyttelse må man altså se på hvordan den gjennomgående og karakteristiske utnyttingen av vedkommende type eiendom. Det naturlige utgangspunktet her vil være den erfaringsmessige driften i det distriktet ekspropriasjonen finner sted.

Den alminnelige, forstandige grunneieren oppfyller også alltid tilpasningsplikten sin. Han sørger for at tapet ved ekspropriasjonen blir minst mulig.

Ved bruksendring fra ikke-økonomisk utnyttelse til økonomisk utnyttelse av eiendommen er det nok med påregnelighet fra den alminnelige, forstandige eierens side, det må ikke være påregnelig for den aktuelle grunneieren. En bruksendring må altså være påregnelig ut i fra et objektivt synspunkt. Man må da se på hva som er sannsynlig og økonomisk rasjonelt. Som det ble uttalt i Ulvåkjøl-dommen har «en mulig, men lite naturlig og lite sannsynlig utvikling ... heller ikke ekspropriasjonsrettslig vern.»<sup>94</sup>

Betraktningene om «den alminnelige, forstandige eieren» kan også overføres til erstatning etter salgsverdi, jf. Kløvtveit-dommen. Salgsverdi skal alltid utmåles på objektivt grunnlag, og når bruksverdi også skal utmåles på objektivt grunnlag så må de prinsipielle betrakt-

---

<sup>93</sup> Rt. 1992 s. 217 på s. 227

<sup>94</sup> Rt. 1992 s. 217 på s. 225

ningene være de samme. Det kan imidlertid neppe overføres til erstatning etter gjenanskaffelsesverdi etter vederlagsloven § 7 ettersom det her er klart at det er den aktuelle grunneieren som skal holdes skadesløs.

I det følgende skal jeg se nærmere på valg av kapitaliseringsrentefot og sammenligne «alminnelig forstandig eier»- læren med de krav til skadelidte som valg av rentefot innebærer.

## 5.2 Fastsettelse av kapitaliseringsrenten

Som vi har sett tidligere, vil avkastningen av en eiendom normalt tilkomme grunneieren som en løpende inntekt, mens ekspropriasjonserstatningen skal utbetales som et engangsbeløp jf. oreigningsloven § 22. Det er store fordeler med å motta et høyt engangsbeløp i stedet for en løpende inntekt. Man vil for eksempel motta renter på beløpet. Ved omregning til engangsbeløp må beløpet derfor neddiskonteres for å rette opp i fordelene av å kunne råde over et engangsbeløp i stedet for en løpende avkastning. I Ulvåkjøl-dommen uttrykkes dette som «Inntektene ville kommet jevnt inn, og det er denne tapte inntektsstrøm som gir den differanse som skal sette ekspropriaten i samme økonomiske stilling han ville vært i uten inngrepet.»<sup>95</sup> Det er altså kun den tapte inntektsstrømmen som skal erstattes, og ikke fordeler som et engangsbeløp fører med seg.

Beløpet neddiskonteres ved hjelp av en kapitaliseringsrente. Dess høyere kapitaliseringsrente som benyttes, dess lavere blir erstatningen. Hvor høy denne kapitaliseringsrenten skal være har vært prøvd i Høyesterett en rekke ganger. Kapitaliseringsrenten avhenger av hvilke muligheter for plassering av erstatningsbeløpet grunneieren har. Det forventes at grunneieren investerer erstatningsbeløpet på en hensiktsmessig måte slik at han får avkastning av det. Erstatningsbeløpet må plasseres på en måte som sikrer den avkastningen som grunneieren hadde hatt om ikke ekspropriasjonen hadde funnet sted. Grunneieren får dermed ikke utbetalt hans fulle fremtidige bruksverditap, men etter avkastning av det investerte erstatningsbeløpet, så skal hele tapet være erstattet. Tilpasningsplikten, ekspropriatens plikt til å begrense sitt tap, er en stor faktor her. I Rt. 1986 s. 178 Noem-dommen ble det sett på hvilke plasseringsmuligheter som skal være grunnlaget ved fastsettelsen av kapitaliseringsrenten. Førstvoterende uttalte at

«Utgangspunktet må være at det skal foretas en fornuftig og forsvarlig plassering av erstatningsbeløpet. Etter mitt syn er det, når det eksproprieres deler av jord- og/eller skogbrukseiendommer, rimelig å legge til grunn at reinvestering i næringen vanligvis

---

<sup>95</sup> Rt. 1992 s. 217 på s. 226



vil være en naturlig anvendelse av erstatningen. Dette synspunkt kan imidlertid ikke føres så langt at ekspropriaten uten videre kan kreve lagt til grunn at han skal investere i skogen dersom investering i en annen del av hans næring gir bedre avkastning.»<sup>96</sup>

Det vises her til en objektivisert rente ved at det legges til grunn en fornuftig og forsvarlig plassering av erstatningsbeløpet, og ikke vurderes hvilken plassering den konkrete eieren kommer til å foreta. Videre blir det uttalt at det «i alminnelighet ikke [kan] bli tale om å foreta en konkret vurdering av den enkelte eiendom». Grunneieren plasserer altså erstatningsbeløpet der han selv ønsker, uansett om det er i eiendom, nedbetaling av gjeld, aksjer, obligasjoner eller bankinnskudd og så videre, men ved fastsettelsen av kapitaliseringsrenten skal det foretas en objektiv vurdering der man ser på hva som er en fornuftig og forsvarlig plassering av erstatningsbeløpet. Det skal legges til grunn «en felles kapitaliseringsrente som er representativ for eiendommer av den art som ekspropriasjonen gjelder, med mindre det for enkelte eiendommer skulle være opplyst spesielle forhold som gir grunn til en særlig vurdering».<sup>97</sup> Det ble lagt til grunn at det skal benyttes en felles, objektivisert langtidsrente som bygger på en bred vurdering av alle de alternative plasserings- og anvendelsesmuligheter som vil stå til rådighet for ekspropriaten. Hvor høy kapitaliseringsrenten skal være avhenger altså av hvilke plasseringsmuligheter som foreligger for vedkommende eiendommer av den art som ekspropriasjonen gjelder. Ved gode plasseringsmuligheter blir kapitaliseringsrenten høyere og erstatningsbeløpet lavere, og ved dårlige plasseringsmuligheter blir kapitaliseringsrenten lavere og erstatningsbeløpet høyere.

I Ulvåkjøl-dommen forsto Høyesterett Noem-dommen på denne måte:

«At valget av rentefot vil få betydning for erstatningens størrelse, er ubestridelig. At denne etter plenumsdommen i Rt-1986-178 (Noem) kan fastsettes under hensyntagen til en alternativ plassering utenfor skogdrift, ser jeg som et utslag av en tilpasningsplikt også om bruken av erstatningsbeløpet. Dommen slår fast at når slike alternativer står til rådighet, vil ekspropriaten kunne opprettholde sitt inntektsnivå og har dermed fått full erstatning. Jeg vil presisere at jeg oppfatter Noem-dommen slik at det ved valget av rente skal ses hen til at det skjer en viss verdisikring av erstatningsbeløpet, og at kjennelsen i Rt-1991-1157 (E-6 Lillehammer) også bygger på dette synet.»<sup>98</sup>

---

<sup>96</sup> Rt. 1986 s. 178 på s. 186

<sup>97</sup> Rt. 1986 s. 178 på s. 186

<sup>98</sup> Rt. 1992 s. 217 på s. 227

Høyesterett bygger altså på at selv om en reinvestering i næringen ofte vil være det mest nærliggende, så kan også en plassering utenfor næringen være det mest forsvarlige. Ved den mest fornuftige og forsvarlige plassering av erstatningsbeløpet vil ekspropriaten opprettholde inntektsnivået sitt og dermed få full erstatning.

I Ølberg-dommen ble det uttalt at ved utmåling av erstatningsbeløpet må kapitaliseringsrenten «fastsettes på bakgrunn av de mulighetene som etter en objektivisert vurdering foreligger for å verdisikre beløpet».<sup>99</sup> Det ble fastsatt at kapitaliseringsrenten i utgangspunktet ikke bør settes lavere enn 5 %. Rt 1994 s. 557 (Flåmyra) og Rt. 1997 s. 428 (Tosæterkampen) bygger på både Ølberg- og Noem-dommen ved at det ble lagt til grunn at "normalrenten" skal være på 5 %, men at det kan anvendes en avvikende rentesats dersom det foreligger spesielle forhold ved eiendommen. Fra Ølberg-dommen og fram til 2014 ble som hovedregel en rentesats på 5 % benyttet. I Rt. 2014 s. 1203 ble det imidlertid uttalt at «en allmenn kapitaliseringsrente på fem prosent nå er noe for høy. Ut fra de forutsetningene jeg har gjort rede for om investeringsvalg, mener jeg at kapitaliseringsrenten bør settes til fire prosent».<sup>100</sup> Ved en slik lavere rente stilles det ikke like høye krav til skadelidtes investeringer. Ved en lavere kapitaliseringsrente får skadelidte utbetalt et høyere erstatningsbeløp, og det skal da mindre til for at investeringen hans oppnår en avkastning som er høy nok til at han oppnår full erstatning. Skadelidte plikter imidlertid fortsatt å ta en viss risiko når det gjelder investeringer.

Tilpasningsplikten fører til at kapitaliseringsrenten fastsettes ut fra forutsetningen om at ekspropriaten sørger for den beste avkastningen av erstatningsbeløpet han kan oppnå ved en forsvarlig plassering. Det kreves altså at grunneieren plasserer erstatningsbeløpet på den mest fornuftige måte, og at han klarer å utvinne god avkastning fra denne plasseringen, for at han skal kunne oppnå full erstatning. Det stilles altså ganske høye krav til grunneier, som ikke alle nødvendigvis klarer å innfri. Spørsmålet blir om disse kravene til grunneier er i tråd med hva en «alminnelig, forstandig grunneier» kan oppnå. Både vurderingen av den alminnelige, forstandige grunneieren og av grunneieren ved fastsettelsen av renten viser til en objektiv vurdering. Den alminnelige, forstandige grunneieren er en tenkt, objektiv person, og det skal ses på objektive plasseringsmuligheter når det gjelder kapitaliseringsrenten. Det er imidlertid en forskjell når det gjelder hvor strenge krav som stilles. En alminnelig og forstandig bruk viser til en vanlig og normalt god bruk, mens kapitaliseringsrenten skal fastsettes ut fra at grunneier

---

<sup>99</sup> Rt. 1993 s. 1524 på s. 1533

<sup>100</sup> Rt. 2014 s. 1203 premiss 101

plasserer erstatningsbeløpet på den måten som gir best avkastning. Dette mener jeg viser til en strengere vurdering. Tilpasningsplikten for den alminnelige, forstandige grunneieren blir i Ulvåkjøl-dommen definert som at han «plikter å gjøre sitt til at tapet for eksproprianten ved inngrepet blir minst mulig».<sup>101</sup> Ved beregningen av utnyttelsen forutsettes det da at grunneieren har gjort sitt for å minimere tapet. Ved beregning av kapitaliseringsrenten derimot så må grunneieren eliminere tapet sitt for å klare å oppnå full erstatning.

Det kreves en relativt risikofylt investering for å kunne oppnå en så høy avkastning som mulig. I Rt. 2014 s. 1203 ble det uttalt at «en skadelidt normalt må være forberedt på å ta noe større risiko enn de sakkyndige har forutsatt med sin 80:20-portefølje basert på henholdsvis statsobligasjoner og aksjer».<sup>102</sup> Dette ble presisert med «jeg mener skadelidtes tapsbegrensningsplikt generelt tilsier at det tas noe større risiko og derved oppnås en noe høyere forventet avkastning over tid, enn det som de har lagt til grunn».<sup>103</sup> Førstvoterende mente altså at det må tas en større risiko enn det de sakkyndige i saken hadde lagt til grunn. Ved høyere risiko kan man forvente en høyere avkastning over tid. Det går imidlertid utover eksproprianten dersom investeringen ikke innfrir og han vil da ikke oppnå full erstatning. Den alminnelige, forstandige grunneieren forutsettes ikke å ta noen risiko. Det forutsettes kun at han har gjort sitt beste for å gjøre tapet minst mulig. Dette er imidlertid kun en forutsetning, ikke en faktisk plikt. Han vil derfor oppnå full erstatning uansett.

Men når det er sagt, så vil den samme eksproprianten være både en «alminnelig, forstandig grunneier» og en skadelidt i henhold til beregning av kapitaliseringsrenten. Det er kun snakk om to ulike stadier av erstatningsfastsettelsen. Først skal påregnelig bruk av eiendommen for en alminnelig forstandig grunneier fastsettes, og når avkastningen av denne bruken er fastsatt, skal beløpet neddiskonteres med en kapitaliseringsrente. Poenget er at det stilles strengere krav til eksproprianten når han er i neddiskonteringsfasen enn i fasen for fastsettelse av påregnelig bruk av eiendommen.

---

<sup>101</sup> Rt. 1992 s. 217 på s. 226

<sup>102</sup> Rt. 2014 s. 1203 premiss 91

<sup>103</sup> Rt 2014 s. 1203 premiss 107

## 6 Konklusjon

I Svenkerud-dommen ble bruksverdien definert rent objektivt. Førstvoterende uttalte at det er eiendommens verdi som inntektskilde som er det viktige for erstatningsfastsettelsen, ikke den som bruker eiendommen for å utvinne denne verdien. Dette vil si at påregnelig utnyttelse av eiendommen normalt er uavhengig av hvem som er eier. Høyesterett trekker konklusjonen om objektiv bruksverdi på tross av flere rettskilder som tyder på et annet resultat. Både lovens ordlyd og forarbeider taler for en subjektivt forstått bruksverdivurdering. Det imidlertid gode reelle hensyn som taler for et objektivt bruksverdi prinsipp.

Svenkerud-dommen har blitt kritisert i juridisk teori. I tillegg til at noe av kritikken går på at Høyesterett kom til en objektiv bruksverdi på tross av rettskildebildet, så går en stor del av kritikken ut på at bruksverdien etter dommen blir for lik omsetningsverdi. En bruksverdi med eiendommen - ikke grunneieren - i fokus, kan fort bli lik salgsverdi etter vederlagsloven § 5. Mye av kritikken er imidlertid hovedsakelig rettet mot dommens begrunnelse, ikke resultat. Resultatet kan være det mest rimelige selv om måten de kom fram til resultatet kanskje ikke var helt godt.

I Forarbeidene til 1973-loven oppstilles det et objektivt unntak fra det subjektive utgangspunktet for tilfeller der grunneier har utnyttelsesmuligheter som folk flest kan benytte seg av, men som han selv ikke kan utnytte:

«Det er mulig det må gjøres en modifikasjon i denne lære for så vidt det skulle dreie seg om en bruksverdi eiendommen har for folk flest, men som ekspropriaten ikke kan utnytte. Hvis denne «objektive» bruksverdi skulle overstige salgsverdien, noe som vel bare sjelden vil forekomme, må man kanskje gi ekspropriaten erstatning etter bruksverdi selv om han av spesielle grunner ikke ville ha kunnet nyttiggjøre seg den.»<sup>104</sup>

Denne høyere, objektive bruksverdien kan da erstattes. Flere forfattere har vurdert om Høyesterett kunne ha kommet til samme resultat i dommen på en måte som ikke er i strid med lov og forarbeid ved å benytte dette unntaket.<sup>105</sup> Jeg kan si meg enig i at dette er en mulighet som Høyesterett kanskje burde ha drøftet. Tilpasningsplikten fører til at ekspropriaten må innrette seg som en alminnelig, fornuftig person. Således kan han kanskje oppnå en høyere avkastning enn den han har på ekspropriasjonstidspunktet. Han kan derfor muligens oppnå denne bruksverdien eiendommen har for folk flest, men som han selv ikke klarte å utnytte. De eldre grunneierne og grunneierne uten mulighet for å utnytte eiendommen selv i Svenkerud-dommen kunne

---

<sup>104</sup> NUT 1969: 2 s. 114

<sup>105</sup> Storange og Lyngholt (2000) s. 160 og Andersen (2015) s. 368

derfor ha kommet inn under unntaket og fått erstattet den høyere bruksverdiestatningen slik som de yngre og evnerike grunneierne.

Jeg er enig i at begrunnelsene i Svenkerud-dommen ikke er helt heldige. Jeg mener likevel at resultatet var riktig ettersom det er det mest rettferdige. Jeg mener at det ikke hadde vært rimelig om en eldre grunneier eller en grunneier med dårlig helse skulle fått mindre erstatning enn en ung og evnerik grunneier. Man kan kanskje motargumentere med at man da bare kan la være å utnytte eiendommen og likevel få erstatning som om man drev aktivt, men man kan likevel ikke være inaktiv uten grunn ettersom tilpasningsplikten kommer inn og sier at man ikke får erstatning for tap man kunne ha unngått.

Jeg konkluderer med at det objektive bruksverdiprinsippet er gjeldende rett. På tross av kritikk har prinsippet blitt fulgt i praksis.

## **Kilder**

### **Lover og traktater**

Kongeriget Noregs Grundlov av 17. mai 1814 (Grunnloven)

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

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

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

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

Protokoll til Konvensjonen om beskyttelse av menneskerettighetene og de grunnleggende friheter av 4. november 1950

### **Opphevede lover**

Lov 19. juni 1970 nr. 63 om naturvern (naturvernloven)

### **Forarbeider**

NOU 1981: 5 Prisregulering og ekspropriasjonserstatning. Fast eiendom

NOU 2013: 11 Festekontrakter og folkerett

NUT 1969: 2 Innstilling om Skjønnsordningen og om erstatningsmåling ved ekspropriasjon (Husaas-instillingen)

Ot.prp. nr.50 (1982-1983) Om lov om erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom

### **Rettspraksis**

Norsk Retstidende

Rt. 1975 s. 580 (Gran-Ilevegen)

Rt. 1982 s. 1800 (Randaberg)

Rt. 1986 s. 178 (Noem)

Rt. 1986 s. 1354 (Svenkerud)

Rt. 1992 s. 217 (Ulvåkjølen)

Rt. 1993 s. 1524 (Ølberg)

Rt. 1994 s. 557 (Flåmyra)

Rt. 1997 s. 428 (Tosæterkampen)

Rt. 1999 s. 138 (Østmarka naturreservat)

Rt. 2008 s. 195 (Regionfelt Østlandet)

Rt. 2011 s. 1683 (Kløvtveit)

## Litteratur

Andersen, Ingrid Wang, "Bruksverdierstatning og tilpasningsplikten – rammene for vurderingen av eiendommen og grunneier", I: *Ekspropriasjon*, Endre Stavang (red.) 2015, 2. utgave, s. 343-436

Ankerud, Anja, "Ekspropriasjonsrettslig opptakt", I: *Ekspropriasjon*, Endre Stavang (red.) 2015, 2. utgave, s. 32-42

Ballangrud, Olaf, "Søkelys på bruksverdibegrepet", I: *Kart og plan*, 1988 nr. 2, s. 99-105

Falkanger, Thor og Falkanger, Aage Thor, *Tingsrett*, 2013, 7. utgave

Lie, Nils Erik, "Ekspropriasjonsprosessen", I: *Ekspropriasjon*, Endre Stavang (red.) 2015, 2. utgave, s. 43-120

Stordrange, Bjørn, "Forholdet mellom bruksverdi og salgsverdi – vederlagsloven § 5 og § 6", I: *Lov og rett* 1987 s. 310-317.

Stordrange, Bjørn og Ove Chr. Lyngholt, *Ekspropriasjonserstatningsloven kommentarutgave*, 2000, 3. utgave

Universitetet i Oslo i samarbeid med Språkrådet, *Bokmålsordboka* (2015a),  
[http://www.nob-ordbok.uio.no/perl/ordbok.cgi?OPP=alminnelig&ant\\_bokmaal=5&ant\\_nynorsk=5&begge=&ordbok=begge](http://www.nob-ordbok.uio.no/perl/ordbok.cgi?OPP=alminnelig&ant_bokmaal=5&ant_nynorsk=5&begge=&ordbok=begge) [sitert 09.02.2016]

Universitetet i Oslo i samarbeid med Språkrådet, *Bokmålsordboka* (2015b),  
[http://www.nob-ordbok.uio.no/perl/ordbok.cgi?OPP=forstandig&ant\\_bokmaal=5&ant\\_nynorsk=5&bokmaal=&ordbok=bokmaal](http://www.nob-ordbok.uio.no/perl/ordbok.cgi?OPP=forstandig&ant_bokmaal=5&ant_nynorsk=5&bokmaal=&ordbok=bokmaal) [sitert 09.02.2016]