

Innhold

Forord	5
Innledning	15
I Historie og bakgrunn for ekspropriasjonserstatningsloven. Politikk og juss.	15
II Synet på Grunnloven	16
III Oversettelsen til nynorsk	17
IV Folkerettslig vern av eiendomsretten	18
FØRSTE DEL Avgrensning og definisjoner	21
§ 1. Området for lova	23
I Loven gjelder «fast eidegom»	23
II Ekspropriasjon	25
1 Generelt om hva ekspropriasjon er	25
2 Særlig om vannverksreguleringer	26
III Mer om rådighetsinnskrenkninger	27
1 Innledning	27
2 Ulovfestede prinsipper som hjemmel for erstatning	27
2.1 Når utløses erstatning utenfor ekspropriasjonstilfellene?	27
2.2 Utmålingen av erstatning i unntakstilfellene	30
3 Erstatning etter naturvernloven og naturmangfoldloven	31
IV Hva med avtale om at prisen skal fastsettes «ved skjønn»?	33
V Andre lover	33
§ 2. Definisjonar	34
I Ekspropriasjonsbegrepet	34
II De øvrige definisjoner	35
1 «oreigningstiltak»	35
2 «eidegom»	35
3 «eigar»	38
4 «oreignar»	38

ANNEN DEL Erstatningsreglene	39
§ 3. Kva vederlaget skal dekke.	41
I Økonomisk tap	41
II Hva er «full erstatning»?	42
III Skattekravene	43
IV Hvilke posisjoner har vern ved ekspropriasjon?	43
1 Utgangspunkter	43
2 Tredjemanns tap	44
2.1 Tinglige og obligatoriske rettigheter.	44
2.2 Allemannsretter og faktiske fordeler	45
§ 4. Salsverdi, bruksverdi eller utgifter til attkjøp.	46
I Generelt	46
II Foreløpig om begrepene.	46
1 Salsverdi	46
2 Bruksverdi	47
3 Erstatning av utgiftene til gjenerverv	47
III Hvilken verdi skal legges til grunn?	47
IV Kumulasjon av verdigrunnlag?	48
1 Problem	48
2 Bygningererstatning	49
3 Fysisk kumulasjon.	49
4 Funksjonell kumulasjon.	49
4.1 Utgangspunkter, særlig om rettspraksis i vassdragssaker. ...	49
4.2 Særtilfeller	51
§ 5. Vederlag etter salsverdien.	52
I Generelt	52
II Grunnlaget for verdsettingen i § 5 første og annet ledd.	53
1 Bakgrunnen for lovendringen i 1984.	53
2 Høyere erstatninger?	54
3 Utgangspunktet for verdsettingen	56
3.1 Hva ville vanlige kjøpere betale?	56
III Karakterisering av eiendommen	57
1 Eiendommen som eksproprieres	57
2 Eiendommens påregnelige utnytting	58
3 Tidspunktet for påregnelighetsvurderingen.	59
4 Må utnyttingen være lovlig?	60
IV Mer om kravet til påregnelighet. Betydningen av den reguleringsplan det eksproprieres etter	60
1 Problemstillingen.	60
2 Generelt om reguleringsplanens stilling ved ekspropriasjon. Vederlagsloven og dens forarbeider	62
3 Nyere rettspraksis om reguleringsplanens stilling.	63

3.1	Innledning	63
3.2	Rt. 1977 s. 24 (Østensjø)	63
3.3	Rt. 1978 s. 190 (Tessem)	65
3.4	Rt. 1980 s. 336 (Bakeri)	65
3.5	Rt. 1983 s. 143 (Selvaag I)	65
3.6	Rt. 1983 s. 700 (Gommerud)	66
3.7	Rt. 1984 s. 1331 (Hundvåg)	67
3.8	Rt. 1988 s. 120 (Moldegård)	67
3.9	Rt. 1992 s. 55 (Oppdal)	68
3.10	Rt. 1993 s. 166 (Randesund)	69
3.11	Rt. 1993 s. 409 (Malvik)	69
3.12	Rt. 1993 s. 496 (Bamble I)	70
3.13	Rt. 1994 s. 1123 (Bamble II)	71
3.14	Rt. 1996 s. 521 (Lena)	71
3.15	Rt. 1997 s. 1471 (Snig)	74
3.16	Rt. 1997 s. 1914 (Vangberg)	76
3.17	Rt. 1998 s. 29 (Mærradalen)	76
3.18	Rt. 1998 s. 1140 (Nedre Foss)	77
3.19	Rt. 1998 s. 1824 (Kongsberg)	82
3.20	Rt. 1999 s. 213 (Sømsveien)	83
3.21	Rt. 2001 s. 656 (Porsgrunn)	85
3.22	Rt. 2002 s. 1045 (Landøya eller Sonja Henie)	86
3.23	Rt. 2004 s. 2010 (Lørenskog)	86
3.24	Rt. 2005 s. 1255 (Alpinanlegg – Voss)	86
3.25	Rt. 2006 s. 473 (Steinerskolen)	87
3.26	Rt. 2006 s. 847 (Lundsneset)	87
3.27	Rt. 2009 s. 695 (Vestby)	88
3.28	Rt. 2009 s. 740 (Seimsmyrane)	88
3.29	Rt. 2011 s. 930 (Eiane)	88
3.30	Rt. 2014 s. 385 (Bunnefjorden)	89
4	Oppsummering av reguleringsplanens betydning ved påregnelighetsvurderingen.	89
4.1	Hovedregel: Reguleringsplanen er bindende	89
4.2	Oversikt over to unntaksregler	90
4.3	Nærmere om unntaket for tilegnelsesplaner og offentlige formål	91
4.4	Mer om offentlige formål. Begrepets rekkevidde mot allmenne interesser	92
4.5	Unntaket for parkprinsippet/strøksprisprinsippet	95
4.6	Erstatningsutmålingen etter parkprinsippet/strøksprisprinsippet.	97
4.7	«Unntaket for foreldet» reguleringsplan.	100
4.8	Unntaket for reguleringsplan som grunnlag for behandling av dispensasjonssøknader	102
4.9	Andre unntak?	102

	4.10 Avsluttende merknader	105
V	Påregnelig utnyttning når det ikke eksproprieres etter reguleringsplan. . .	105
	1 Ekspropriasjon etter oreigningsloven	105
	2 Verdsettelse i forbindelse med konsesjoner.	106
VI	Sammenligningseiendommer.	106
	1 Generelt	106
	2 Veiledning fra tidligere rettspraksis.	106
	3 Hva er det naturlig å sammenligne med?	108
	4 Priser oppnådd ved omsetning.	110
VII	Korrigerings for individuelle forhold	111
	1 Generelt	111
	2 Kjøpetilbud på eiendommen	111
	3 Ikke forhandlingsmaksimen	111
VIII	Totalvurdering og tilpasningsplikt	112
IX	Spesielle spørsmål	114
	1 Konsesjonspliktige eiendommer	114
	2 Forhandlingsmaksimen	114
	3 «Ventesjansen» erstattes ikke	115
	4 Ekspropriasjon av vegrett	116
	5 Stripeekspropriasjon – differanseprinsipp	118
	6 Særlig om erstatning for fall	120
	6.1 Innledning	120
	6.2 Nærmere om Rt. 2008 s. 82 (Uleberg)	121
X	Justering etter § 5 tredje ledd.	125
	1 Historikk – særskilt og alminnelig verdistigning – 1973-loven . . .	125
	2 Reell begrunnelse: Grunnloven før og nå	126
	3 Justering for «verdiendringar».	128
	4 Årsaken til verdiendringene.	129
	5 Nærmere om årsakskrav og sammenhengskrav	130
	6 Omfatter § 5 tredje ledd verdiendringer som skyldes den reguleringsplan det eksproprieres etter?	133
	7 Eksempler på anvendelsen av § 5 tredje ledd	135
XI	Justering etter § 5 fjerde ledd.	135
	1 Bakgrunnen for bestemmelsen	135
	2 En sonndring – ulike typer «samfunnsskapt» verdier	136
	3 Nærmere om verdiendringene.	137
	3.1 Verdiendring på grunn av ekspropriantens gjennomførte investeringer	137
	3.2 Verdiendring på grunn av planlagte tiltak.	138
	3.3 Verdiendringer på grunn av offentlige arealdisponeringsplaner	139
	3.4 Verdier skapt av offentlige tilskudd	141
	4 Justering for «verdiendringar».	141
	5 Tidsgrense – ti år	141

6	Krav om identitet mellom eksproprianten og den som har foretatt investeringen	143
7	Identifikasjon mellom offentlige organer	144
XII	Begrensninger i retten til justering for verdiendringer etter § 5 tredje og fjerde ledd?	145
1	Justeringen er ikke begrenset til investeringsens størrelse	145
2	Uten betydning om verdiøkningen også kommer andre enn ekspropriatene til gode	147
3	Verdistigningen er betalt ved refusjon.	147
4	Særfordelsfradrag etter vederlagsloven § 9.	148
5	Investeringen er betalt gjennom vann- og kloakkavgifter	149
6	Investeringen betales via andre skatter og avgifter	149
7	Selvkostprinsippet for utbyggingsområder	149
XIII	Fradragsreglene anvendt på erstatning for ulemper på gjenværende eiendom.	150
XIV	Justering av bygningserstatning.	150
§ 6. Vederlag etter bruksverdi.		152
I	Generelt	152
II	Forholdet mellom bruksverdi, salgsverdi og utgifter til gjenerverv	152
III	Hvilken bruk skal legges til grunn?	153
1	Enhver påregnelig utnytting	153
2	Lovlighetskrav og reguleringsplaner	154
2.1	Utgangspunkt	154
2.2	Problemet med planer – rettspraksis.	155
IV	Objektiv eller subjektiv bruksverdi?	157
V	Eiendommens avkastning	158
1	Tre faktorer	158
2	Metoder for beregning av bruksverdi av dyrket mark	159
3	Metoder for beregning av bruksverdi av skog.	161
VI	Kapitaliseringsrentefoten	163
1	Valget av rentefot.	163
2	Rentefoten ved kortere tidshorisont.	167
3	Plassering av risiko	168
4	Valget av rentefot ved salgsverdi.	169
VII	Lovendring 1997 – erstatning for naturressurser	170
1	Bakgrunn	170
2	Innhold.	171
3	Må utnyttingen være påregnelig?	174
4	Må utnyttingen være lovlig?	176
5	Hva er igjen av ekspropriatens tilpasningsplikt?	177
6	«dagens pris»	178
VIII	Fradrag i bruksverdien	179
1	Justering etter § 5 tredje og fjerde ledd.	179
2	Særlig om tilskuddsordninger	180

2.1	Problemet	180
2.2	Erlagte tilskudd	180
2.3	Driftstilskudd	181
2.4	Tilskudd til bruksomlegging	182
2.5	Særtilfeller – vilkår	182
§ 7. Vederlag etter utgifter til attkjøp		183
I	Generelt	183
II	Gjenervervsverdien som verdigrunnlag	184
III	Vilkårene for å kreve gjenervervs erstatning	185
1	Objektet	185
2	Kravet om bruk	187
3	Kravet om at «eigaren» må bruke eiendommen	191
4	Erstatning etter gjenervervs verdi må være «naudsynt» for å holde eieren skadesløs	193
4.1	Innledning	193
4.2	Omsetningsverdien gir full erstatning	193
4.3	Bruksverdien gir full erstatning	195
4.4	Sannsynlighetskravet	197
4.5	Saneringsmodne bygninger	198
4.6	Unødvendige bygninger	200
5	Krav på gjenervervs verdi	200
IV	Erstatningsberegningen for ulike typer bygninger	201
1	Utgangspunkt	201
2	Nærmere om «eigedom til tilsvarende bruk»	201
3	Erstatningsutmåling for boliger – nybygg eller kjøp av eksisterende hus	203
4	Erstatningsutmåling for leiligheter	204
5	Erstatningsutmåling for boretter og leieretter	204
6	Erstatningsutmåling for driftsbygg	204
7	Erstatning for flyttingsutgifter mv.	205
V	Fradrag for fordeler	205
1	Utgangspunkt	205
2	Hvordan foretas fradragene?	206
3	Fradragsreglene i praksis	207
4	De enkelte fradragposter	207
VI	Spesielt om fritidshus	208
1	Begrunnelse	208
2	Må fritidshuset brukes?	209
3	Boligeiendom eller fritidshus?	210
4	Hytter som næring?	210
VII	Bygning med nødvendig tomt	211
1	Innledning	211
2	Begrunnelse for tomteerstatningen – litt om tidligere rett	211

3	Hva er «turvande tomt»?	212
4	Erstatningsberegning og fradrag	213
§ 8. Ulemper på attverande eigedom.		214
I	Generelt	214
II	Ulempeerstatning – oversikt	214
III	Kravet om årsakssammenheng.	215
1	Historikk	215
2	Vederlagsloven § 8 – de ulike årsakssituasjoner	217
IV	Ulempe på gjenværende eiendom	218
V	Økonomisk tap	219
1	Bare økonomisk tap erstattes.	219
2	Enkelte utmålingsspørsmål	222
VI	Naborettslige krav	222
1	Påføring av ulempe som ekspropriasjonsinngrep?	222
2	Naborettslig krav fra ekspropriaten	223
3	Nabo – ekspropriat. Full likestilling?	225
3.1	Materiell likestilling?	225
3.2	Prosessuell likestilling?	225
VII	Særulempe eller alminnelig ulempe?	226
VIII	Nærmere om nabolovens tålegrense	229
1	Oversikt	229
2	Uturvande skade eller ulempe	230
3	Urimelig skade eller ulempe	232
3.1	Innledning	232
3.2	Det sedvanlige	232
3.3	Det ventelige	233
IX	Begrensninger i retten til ulempeerstatning	243
1	Innledning	243
2	Ikke dobbel erstatning	244
3	Særlig om stripeekspropriasjon	246
4	Ulemper og tilpasningsplikt	246
5	Årsakskravet som begrensning	246
6	Likhets hensynet som begrensning	247
7	Juridiske ulemper.	248
§ 9. Føremøner for attverande eigedom.		249
I	Generelt	249
II	Bakgrunn og enkelte paralleller	249
III	Fordel?	250
IV	Særfordeler og alminnelige fordeler	251
1	Sondringen – det historiske utgangspunkt	251
2	Nærmere om årsakskravet	252
3	Fordelen må skyldes «oreigningstiltaket»	254
4	«distriktet»	254

5	«av allmenn karakter» for eiendommer i distriktet	255
V	Ikke-fradragsberettigede fordeler.	257
VI	Forholdet til refusjonsreglene i plan- og bygningsloven	257
§ 10.	Kva tidspunkt som skal leggjast til grunn.	258
I	Generelt	259
II	Avhjemlingstidspunktet er avgjørende.	259
III	Forhåndstiltredelse.	260
1	Generelt om forhåndstiltredelse	260
2	Tap ved senere erstatningsutbetaling.	261
TREDJE DEL	Ikrafttredelse og andre endringer	263
§ 11.	Ikraftsetjing og overgangsføresegner.	265
I	Verserende saker	265
1	Ikke påbegynte saker	265
2	Hjemviste saker	265
II	Overskjønn.	266
III	Delskjønn.	266
§ 12.	Endringer i andre lover.	267
I	Lovkollisjonstilfellene	267
1	Opphevelsesbestemmelsen	267
2	Endringer i prisloven	267
Litteratur og henvisninger		269
Lovregister.		271
Rettsavgjørelser.		275
Stikkordregister		283