



UIT

**NORGES
ARKTISKE
UNIVERSITET**

Det juridiske fakultet

Grunneierens tilpasningsplikt ved ekspropriasjon av landbrukseiendommer

- *En redegjørelse av tilpasningspliktens innhold*

Sandra Persdatter Dullum

Stor masteroppgave i rettsvitenskap. Januar 2017



Innholdsfortegnelse

1	INNLEDNING	3
1.1	Oppgavens tema og avgrensning.....	3
1.2	Begreper	4
1.3	Materiale og metode.....	5
1.4	Den videre fremstilling.....	7
2	EKSPPROPRIASJON	8
2.1	Innledning.....	8
2.2	Begrepet ekspropriasjon	10
2.3	Ekspropriasjonsinngrep krever hjemmel i lov.....	11
2.3.1	Oreigningslova	12
2.4	Skjønnsbehandlingen.....	14
3	EKSPPROPRIASJONSERSTATNINGEN.....	16
3.1	Innledning.....	16
3.2	Ekspropriaten har krav på full erstatning	16
3.3	Økonomisk tap	18
3.4	Ekspropriasjonserstatningsloven	19
3.5	Bruksverdiprinsippet	21
3.5.1	Påregnelig utnytting av eiendommen	21
3.5.2	Et objektivt verdsettelsesprinsipp.....	23
3.6	Tillegg for ulemper.....	24
3.7	Metodevalg for beregning av erstatning.....	25
4	TILPASNINGSTAP	28
4.1	Innledning.....	28
4.2	Tilpasningsvurderingen	29
4.2.1	Tapets eksistens	30
4.2.2	Tilpasningsmåte og tilpasningstid	30
4.2.3	Tilpasningsmuligheter	31
5	EKSPPROPRIATENS TILPASNINGSPLIKT	32
5.1	Innledning.....	32
5.2	Prinsippet om grunneierens tilpasningsplikt	33
5.3	Vurderingen av tilpasningsplikten.....	36
6	GENERELT OM TILPASNINGSPLIKTEN KNYTTET TIL RESTEIENDOMMEN	43
6.1	Innledning.....	43
6.2	Restarealet	43

6.3	Driftsomlegging.....	49
6.4	Driftsmidler	53
7	TILPASNINGSPLIKTEIEN VED FRIGJORT ARBEIDSKAPASITET	56
7.1	Innledning.....	56
7.2	Tapet som oppstår ved frigjort arbeidskapasitet.....	56
7.3	Grunneierens plikt til å begrense tapet - tilpasningsplikten	59
8	TILPASNINGSPLIKTEIEN VED ERSTATNING FOR NATURRESSURSER.....	63
8.1	Innledning.....	63
8.2	Bakgrunn	63
8.3	Lovendringen.....	65
8.4	Tilpasningspliktes rekkevidde etter lovendringen	67
9	TILPASNINGSPLIKTEIEN SOM TÅLEGRENSE.....	70
9.1	Innledning.....	70
9.2	En plikt til å tilpasse seg den påregnelige utviklingen i jernbanedriften – tålegrensen.....	71
9.3	Tilpasningspliktes rekkevidde ved avståelse av krysningsretter	75
10	SKJØNNSGRUNNENE.....	79
10.1	Innledning.....	79
10.2	Tilpasningsplikten er et resultat av rettens skjønn.....	79
10.3	Krav til rettens skjønnsgunner	80
11	AVSLUTTENDE BEMERKNINGER.....	84
12	KILDEREGISTER	86

1 INNLEDNING

1.1 Oppgavens tema og avgrensning

Ved ekspropriasjon har grunneieren etter Grunnloven § 105 krav på full erstatning. Som et ledd i utmålingen av ekspropriasjonerstatningen vil grunneieren kunne få en plikt til å begrense sitt økonomiske tap, ved å tilpasse seg de nye forholdene på eiendommen. Denneplikten betegnes som grunneierens tilpasningsplikt og er ulovfestet. I den grad grunneieren kan tilpasse seg etter de nye forholdene som ekspropriasjonen har skapt, har han ikke lidt noe økonomisk tap og vil derfor som utgangspunkt ikke kunne kreve erstatning for dette.

Tema for denne oppgaven er prinsippet om grunneierens tilpasningsplikt ved ekspropriasjon av landbrukseiendommer. Formålet er å klargjøre innholdet i tilpasningsplikten.

Oppgaven skal først og fremst forsøke å belyse hva som er innholdet i dette prinsippet og videre om det er mulig å fastsette noen grense for tilpasningsplikdens rekkevidde. Innholdet og rekkevidden av prinsippet undersøkes i lys av gjeldende rettskilder på området, hovedsakelig rettspraksis.

Spørsmålet om tilpasningsplikt er av interesse da dette har betydning for størrelsen på ekspropriasjonerstatningen. Det vil således være av betydning for både de som eksproprierer grunn og for de som rammes av ekspropriasjonsinngrepet.

Temaet er spesielt aktuelt da rammene for tilpasningsplikten ikke vil bli mindre viktig i tiden fremover, sett opp mot utviklingen av grunneiernes rettigheter og storsamfunnets behov.¹ Samfunnets behov for nye områder øker til stadighet. Her kan det blant annet pekes på behovet for og den stadige utbyggingen av veinettet. Som eksempel kan nevnes den forestående utbyggingen av E6 nedover Gauldalen i Sør-Trøndelag. Bare her vil en strekning på om lag 3,5 mil kreve over 1000 dekar matjord.² Hensynet til de samfunnsmessige

¹ Stavang, Endre Stavang «Ekspropriasjon», *Tidsskrift for eiendomsrett*, 2015 s.216- 220 (s.220)

² <http://www.bondelaget.no/sor-trondelag/vern-om-matjorda-article85948-187.html>

kostnadene tilsier at grunneiernes tilpasningsplikt også vil få en stor betydning i erstatningsutmålingene fremover.

Oppgaven er avgrenset til å omhandle ekspropriasjon og grunnerverv av eiendom hvor erstatningen er utmålt etter bruksverdiprinsippet i lov 6.april 1984 nr.17 om vederlag ved oreigning av fast eiendom (ekspropriasjonserstatningsloven). Dette på bakgrunn av at landbrukseiendommer i praksis som oftest erstattes etter bruksverdiprinsippet.

Det avgrenses mot grunnerverv hvor erstatningen er fastsatt ved avtale.

Rådighetsreguleringer av eiendommer blir ikke behandlet i denne oppgaven.

1.2 Begreper

Ekspropriasjon er et tvangserverv av eiendomsrett, noe som innebærer at tilegnelsen kan gjennomføres uavhengig av grunneierens ønske. Man står her ovenfor en tvangsavståelse. Legalitetsprinsippet setter skranker for ekspropriasjonsinngrepet og det kreves hjemmel i lov.³

Aktørene i en ekspropriasjonsprosess består hovedsakelig av en *ekspropriant* og en *ekspropriat*.

Med *ekspropriant* menes den som eksproprierer eiendommen, altså den som krever at en annen avstår eiendomsretten. Eksproprianten kan være både stat, fylkeskommune, kommune, privatpersoner og foretak.⁴

Med *ekspropriat* menes den som rammes av ekspropriasjonsinngrepet. I denne oppgaven er ekspropriaten hovedsakelig grunneieren, men ekspropriaten kan også være andre rettighetshavere som for eksempel en fester eller forpakter av en eiendom. I oppgaven veksles det mellom begrepene ekspropriat og grunneier uten at dette har noen betydning for begrepets innhold.

³ John Gisle, *Jusleksikon* 4.utg. Oslo 2010 s.91

⁴ Gisle s.91

Ekspropriasjonstiltaket er tiltaket som det blir ekspropriert til fordel for. Det kan for eksempel være vei, sykehus og skoler.⁵

Med *Landbruksareal* menes i denne oppgaven alt areal som er tilknyttet en landbrukseiendom. Dette omfatter både jordbruksareal, skogbruksareal og arealer som ikke benyttes som en del av landbruksdriften på eiendommen.

Begrepet *Eiendomsrett* forstås som en altomfattende faktisk og juridisk rådighetsrett over fast eiendom.⁶

1.3 Materiale og metode

Oppgaven vil ha et rettsdogmatisk perspektiv hvor problemstillingene forsøkes å besvares ved å klarlegge og systematisere gjeldende rett.

Rettskildene og metoden for ekspropriasjonsretten er de samme som følger av alminnelig rettskildelære.⁷ Nedenfor gis det derfor kun en kort innføring i de mest relevante kildene som er benyttet i denne oppgaven.

Kongeriket Norges Grunnlov 17.mai 1814 (GrL.) § 105 er en grunnleggende bestemmelse på ekspropriasjonsrettens område og gir grunneieren krav på full erstatning for sin eiendom. Den sentrale loven for erstatningsutmålingen er ekspropriasjonerstatningsloven. Loven har som formål å fastsette erstatningsutmålingen og er et viktig bidrag i verdsettelsen av det avståtte arealet.

Forarbeider er en viktig rettskilde for å tolke innholdet av lovbestemmelsene.⁸ Vektingen av de enkelte arbeidene vil derimot bero på hvor klar uttalelsen er, hvor grundig overveid den er, hvem den skriver seg fra og hvorfor den er fremsatt.⁹ I oppgaven er det i hovedsak forarbeidene til ekspropriasjonerstatningsloven som er benyttet.

⁵ Endre Stavang (red), *Ekspropriasjon*. 2.utg. 1.opplag.Latvia 2015 s.32

⁶ Gisle s.89

⁷ Stavang s.41

⁸ Torstein Eckhoff, *Rettskildelære*. 5.utg (Oslo 2001) s.70

⁹ Eckhoff s.74

Tilpasningsplikten er en rettslig standardregel som er utviklet og slått fast gjennom Høyesterettspraksis.¹⁰ Ekspropriasjonserstatningsloven og dens forarbeider har ikke gitt særlig mange holdepunkter for å fastlegge innholdet i tilpasningsplikten. Oppgaven er derfor hovedsakelig skrevet med bakgrunn i rettspraksis. Ettersom Høyesterettspraksis på området er forholdsvis kortfattet i sine uttalelser, brukes skjønnspraksis i tillegg som kilde til å eksemplifisere og underbygge de tolkningsresultatene som er lagt til grunn av Høyesterett.

Ekspropriasjonsskjønnet kan bare begjæres overprøvd av Høyesterett med bakgrunn i feil i saksbehandlingen eller ved rettsanvendelsesfeil.¹¹ Dette tilsier at overskjønnene bør tillegges vekt ved tolkning av hva som er gjeldende rett på området. Dessuten vil avgjørelser på rettsområder hvor det sjelden ankes videre i utgangspunktet bli tillagt større vekt.¹² Gjennom arbeidet med denne oppgaven har det vært nødvendig å gå igjennom en stor mengde overskjønn for å studere rettens anvendelse av tilpasningsplikten.

Oppgaven bygger også på juridisk teori. Det finnes derimot lite litteratur som tar for seg grunneierens tilpasningsplikt ved ekspropriasjon av landbruksareal inngående. De mest grundige drøftelsene av tilpasningsplikten finnes i bøkene *Ekspropriasjon* (2015)¹³ og *Erstatning ved ekspropriasjon av landbrukseiendom* (1984).¹⁴ Den sparsomme juridiske litteraturen har vært utfordrende i arbeidet med oppgaven. Det meste av litteraturen som finnes på området er i tillegg hovedsakelig av eldre dato. Dette medfører at mange av drøftelsene som den juridiske litteraturen er basert på knytter seg til forhold ved landbruksproduksjonen for over 30 år siden.

Reelle hensyn anses som en relevant rettskilde i den individuelle vurderingen av om grunneieren kan pålegges tilpasningsplikt. Dette kan blant annet forankres i at en grunneier ikke kan pålegges en tilpasningsplikt som han ikke har mulighet til å gjennomføre. Det faktum at ekspropriasjonsretten er under stadig utvikling fører spesielt til at reelle hensyn bør

¹⁰ Stavang s.421

¹¹ Lov 1.juni 1917 om skjønn og ekspropriasjonssaker § 38.

¹² Eckhoff. s.162

¹³ Endre Stavang (red), *Ekspropriasjon*. 2.utg. 1.opplag.Latvia 2015.

¹⁴ Olav Sætre, *Erstatning ved ekspropriasjon av landbrukseiendom*. Oslo/Ås 1984.

tillegges vekt. Hvilke reelle hensyn som gjør seg gjeldende vil avhenge av den konkrete situasjonen. For eksempel er likhetshensynet av stor betydning i erstatningsutmålingen.¹⁵

I oppgaven har jeg også benyttet NOU 2003:29 (Skoghøy-utredningen), dette kan anses som et etterarbeid til vederlagsloven ettersom dokumentet inneholder informasjon om hva som er gjeldende rett.

Underveis i arbeidet med oppgaven har jeg i tillegg hatt samtaler med advokatene Erlend Stabell Daling, Ivar Andersskog og Guri Uvsløkk Vagnildhaug som alle har erfaring med ekspropriasjonsrett og grunneierens tilpasningsplikt gjennom sitt arbeid. Dette har vært til hjelp for å få belyst hvordan tilpasningsplikten kommer praktisk til uttrykk.

Metodisk har oppgaven vært utfordrende ved kartleggingen av tilpasningspliktens innhold og rekkevidde. Årsaken til dette er at det er sparsomt med rettskilder som drøfter grunneierens tilpasningsplikt inngående, og at tilpasningsplikten fastlegges ved en individuell og konkret vurdering. Ved anvendelse av overskjønn har spesielt lagmannsrettens knappe skjønnsgrunner vanskeliggjort fastleggingen av tilpasningspliktens rekkevidde.

1.4 Den videre fremstilling

I den videre fremstillingen gis det først en generell fremstilling av ekspropriasjonsprosessen og ekspropriasjonserstatningen i kapittel 2 og 3. Fremstillingen er kun ment som en innføring i rettsområdet for å vise sammenhengen med temaer som er nært knyttet til oppgavens problemstilling. Tema for kapittel 4 er tilpasningstapet som har betydning for vurderingen av tilpasningspliktens eksistens.

Videre i kapittel 5 gis det en innføring i tilpasningsbegrepet og det redegjøres for de sentrale momentene som ligger til grunn for tilpasningsplikten.

I kapittel 6 redegjøres det for tilpasningsplikten knyttet til resteiendommen. Prinsippets generelle innhold belyses gjennom overskjønnenes anvendelse av tilpasningsplikten i forhold

¹⁵ Stavang s.42

til restarealet og driftsmidler på eiendommen. I kapittel 7 redegjøres det for tilpasningsplikten betydning ved frigjort arbeidskapasitet.

Videre i kapittel 8 behandles tilpasningsplikten særskilt ved avståelse av naturressurser etter ekspropriasjonerstatningsloven § 6 første ledd annet punktum.

Kapittel 9 omhandler tilpasningsplikten som tålegrense ved avståelse av bruksretter til jernbaneoverganger.

Avslutningsvis i kapittel 10 presenteres noen betraktninger i tilknytning til rettens skjønnsgrunner. En sammenfatning av betraktninger etter arbeidet med denne oppgaven fremgår i kapittel 11. Kilderegister er gjengitt i kapittel 12.

En nærmere utdypning av hva som konkret behandles i de ulike kapitlene presenteres innledningsvis i hvert kapittel.

Det er ikke ment å gi noe endelig og entydig svar på tilpasningsplikten innhold og rekkevidde gjennom denne oppgaven. Hvert tilfelle krever en konkret og individuell vurdering. Formålet er å synliggjøre innholdet i tilpasningsplikten og forsøke å belyse grensedragningen for tilpasningsplikten rekkevidde.

2 EKSPROPRIASJON

2.1 Innledning

I norsk rett er utgangspunktet privat eiendomsrett hvor grunneieren har faktisk og juridisk rådighet over eiendommen sin. Grunneieren kan som hovedregel utnytte eiendommen sin selv og hindre andre i å gjøre det samme. Eiendomsretten anses som en sivil og politisk rettighet som har fellestrekk med økonomiske og sosiale rettigheter.¹⁶ I Grunnloven finnes det ingen

¹⁶ Stavang s.32

prinsippbestemmelse om eiendomsretten som en menneskerettighet. Innholdet i eiendomsretten vil derfor avhenge av den til enhver tid gjeldende lovgivning.¹⁷

I takt med utviklingen av det moderne samfunnet har det blitt et økt behov for reguleringer av landområder. Det kan være til ulike private eller offentlige formål som for eksempel tomter, infrastruktur, veier og vassdragsreguleringer. For å kunne gjennomføre disse tiltakene må det imidlertid skaffes nødvendig areal til formålet. Tiltakshaver må erverve grunnen på eiendommen og eller rettigheter i eiendommen hvor formålet skal gjennomføres.¹⁸

Det finnes hovedsakelig tre måter å gjennomføre grunnerverv og erverv av rettigheter på. Ekspropriaten kan inngå en frivillig avtale med eksproprianten om grunnervervet, herunder avtale om erstatningen. Grunnervervet kan også gjennomføres ved delvis avtale hvor selve erstatningsutmålingen blir fastsatt ved skjønn. I tilfeller hvor det ikke er mulig å komme frem til en avtale kan grunnervervet gjennomføres ved ekspropriasjon så fremt vilkårene for dette er oppfylt.¹⁹

Ekspropriasjon er et inngrep i den private eiendomsretten og medfører en modifikasjon av hovedregelen om at grunneieren har total faktisk og juridisk rådighet over eiendommen sin.

Ekspropriasjonsretten herunder ekspropriasjon av landbrukseiendommer er av stor samfunnsmessig betydning og berører dagsaktuelle politiske spørsmål. Dette henger sammen med at det gjelder disponering av noen av våre viktigste ressurser. Vi har landbruksarealer som er selve grunnlaget for norsk mat og kultur på den ene siden, mens på den andre siden har vi vesentlige samfunnsoppgaver som eksempelvis utbygging av veger og industriltak.

Ekspropriasjonsprosessen er en treleddet prosess hvor selve ekspropriasjonssaken først må innledes med en forvaltningsmessig behandling som fører til et vedtak. Deretter må det gjennomføres en rettslig behandling som i hovedsak dreier seg om å fastsette ekspropriasjonserstatningen. Til slutt må ekspropriantens tiltredelse av det eksproprierte bestemmes.²⁰

¹⁷ Stavang s.33

¹⁸ Nils Rønningen «Grunneieren og eiendomsinngrep, rettigheter, plikter og muligheter», utgitt av Norges bondelag, 2010 s.27

¹⁹ *Ibid*

²⁰ Stavang s.43

I dette kapittelet skal det redegjøres kort for begrepet ekspropriasjon og ekspropriasjonsprosessen med vekt på den rettslige adgangen til å ekspropriere. Til slutt fremstilles skjønnsrettens rolle. Ekspropriantens tiltredelse blir ikke behandlet i denne oppgaven. Utmålingen av ekspropriasjonerstatningen fremstilles i kapittel 3.

2.2 Begrepet ekspropriasjon

Begrepet ekspropriasjon er sammensatt av den latinske preposisjonen «ex» som betyr «fra» og substantivet «proprietas» som betyr «eiendomsrett». Ekspropriasjon er altså å frata noen deres eiendomsrett. «Oreigning» som er det nynorske ordet har også samme betydning.²¹

Ekspropriasjonsbegrepet defineres i flere ulike lover, blant annet i ekspropriasjonerstatningsloven § 2 a, lov 27. juni 2008 nr.71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) § 16-1 og i lov 23.oktober 1959 nr.3 om oreigning av fast eiendom (oreigningslova) § 1.

Oreigningslova er en svært sentral lov ved ekspropriasjon av landbrukseiendommer, og det følger av § 1 i denne loven at:

«Oreigningsinngrep er det etter denne lova når eiendomsretten til fast eiendom eller til bygning eller anna som har fast tilknytning til slik eiendom, vert teken med tvang, eller når bruksrett, servitutt eller annan rett til, i eller over fast eiendom vert teken, brigda, overført eller avløyst med tvang, såleis og forbod mot å nytta eiendomen på ein viss måte.»²²

Man står her ovenfor en tvangsavståelse av eiendomsretten knyttet til fast eiendom.

Løsøre, verdipapirer og valuta kan også være gjenstand for ekspropriasjon, men da må det eksproprieres etter en annen lov hjemmel.²³ Dette blir derimot ikke behandlet ytterligere da temaet for oppgaven er fast eiendom.

²¹ Stavang s.43

²² Oreigningslova § 1

²³ Kåre Lilleholt, *Knophs oversikt over Norges rett*. 13.utg, Oslo 2009 s.684

Ekspropriasjon skiller seg fra rådighetsreguleringer ved at grunneieren må avstå eiendomsretten. Ved rådighetsreguleringer vil det ikke foreligge noen avståelse men grunneieren mister deler av sin rådighet over eiendommen.²⁴

2.3 Ekspropriasjonsinngrep krever hjemmel i lov

Ekspropriasjon er et inngrep i borgernes rettssfære og krever hjemmel i lov. Dette er et utslag av legalitetsprinsippet i norsk rett. Det betyr at eksproprianten må ha hjemmel i lov for å kunne ekspropriere eiendomsretten fra ekspropriaten.²⁵

Den grunnleggende bestemmelsen om ekspropriasjon er Grl. §105 som bygger på en forutsetning om at ekspropriasjon kan finne sted.²⁶ Denne bestemmelsen gir imidlertid ikke hjemmel til ekspropriasjon, men gir den private eiendomsretten et grunnlovsmessig vern gjennom å sikre grunneieren krav på full erstatning.²⁷

Før 1959 fantes det ingen sentral lov om ekspropriasjon i norsk rett. På 1950-tallet verserte det i derimot mange ulike lover som gav ekspropriasjonshjemmel til forskjellige formål. Det oppstod et behov for opprydding i lovgivningen og dette resulterte til at man fikk oreigningslova i 1959. Ved denne loven ble de fleste andre lover om ekspropriasjon opphevet. Oreigningslova presiserer vilkårene for at ekspropriasjon kan finne sted og gir ekspropriasjonshjemmel til 55 spesifiserte formål.²⁸

I tillegg til oreigningslova har man en rekke andre særlover som også gir hjemmel til ekspropriasjon av eiendomsretten. Eksempel på en praktisk og viktig bestemmelse er plan- og bygningsloven.

Et av de bakenforliggende hensynene for at ekspropriasjon tillates av samfunnet er at man anser de ekspropriasjonsberettigede formålene som særlig verdifulle.²⁹ Det må imidlertid

²⁴ Stavang s.32

²⁵ Thor Falkanger, Aage Thor Falkanger Aage, *Tingsrett*. 7.utg, Oslo 2013 s.491

²⁶ Stavang s.43

²⁷ Dok.nr. 8:87 (1995-96) s.1

²⁸ Stavang s.43-44

²⁹ Carl August Fleischer, *Norsk ekspropriasjonsrett* 1.utg. Oslo 1978 s.36

kunne forutsettes at lovgiver ikke vil gi anvisning på bruk av ekspropriasjon uten at det er overveiende grunner som taler for inngrepet.

Det blir redegjort nærmere for oreigningslova nedenfor, de andre lovhjemlene blir ikke utdypet nærmere i denne oppgaven.

2.3.1 Oreigningslova

Det følger av oreigningslova § 1 at ekspropriasjonsinngrep etter denne loven kan rettes mot fast eiendom med tilbehør av enhver art, herunder bruksretter og andre begrensede rettigheter i fast eiendom.

Ved ekspropriasjon kan det kreves at grunneieren avstår hele eiendommen eller deler av eiendommen. Dette kan være større eller mindre deler og betegnes som delekspropriasjon eller stripeekspropriasjon. Ved ekspropriasjon av eiendomsrett fra landbrukseiendommer kan inngrepet være begrenset til erverv av områder som omfatter kun landbruksareal som for eksempel skog, beite og dyrket mark. I tillegg kan det omfatte boliger, driftsbygninger og andre driftsanlegg på gården. Videre kan ekspropriasjonen omfatte bruksretter. En bruksrett kan for eksempel være en beiterett.³⁰

Oreigningslova § 3 gir staten og kommunen, herunder fylkeskommunen hjemmel til å ekspropriere. Dersom andre skal kunne ekspropriere etter denne loven må det foreligge en forskrift som tillater dette.

Videre fremgår det av oreigningslova § 2 at selv om det foreligger hjemmel til ekspropriasjon etter § 3 så kan ikke inngrepet iverksettes uten vedtak eller samtykke fra Kongen.

Det er fastsatt en rekke formål som det kan eksproprieres til fordel for i oreigningslova § 2, som eksempel kan nevnes kirke, sykehus, vannkraftproduksjon og industriltak.

³⁰ Sætre s.18

Tiltaket det skal eksproprieres til fordel for må altså være omfattet av lovgivningen. I tillegg er det et krav om interesseovervekt for at ekspropriasjon skal kunne finne sted. Kravet til interesseovervekt er et grunnleggende vilkår som følger av oreigningslova § 2 annet ledd:

«Vedtak eller samtykke kan ikke gjerast eller gjevast utan det må reknas med at inngrepet tvillaust er til meir gagn enn skade.»³¹

Hva som ligger i vilkåret «tvillaust» ble behandlet av Høyesterett i Rt.2009 s.1142 (Hakkloa). Saken omhandlet ekspropriasjon av en husmannsplass etter jordloven § 14³², her uttalte Høyesterett at uttrykket «tvillaust» i oreigningslova ikke oppstiller et krav til kvalifisert interesseovervekt, men at det må foreligge en alminnelig interesseovervekt i favør av inngrepet.³³

Dette kravet til interesseovervekt gjelder også ved ekspropriasjon etter spesiallovgivningen.

Med gagn menes at inngrepet må være samfunnsnyttig og med skade siktes det til at det må tas hensyn til de samlede ulemper som tiltaket medfører. Det er ikke bare de ulempene som gir grunnlag for erstatning som skal være med i vurderingen.³⁴

Etter oreigningslova § 7 bør ekspropriasjon av dyrket eller dyrkbar jord bare tillates når *«(...)det ikkje kan finnast annan tenleg grunn eller når føremonene med at nett den eigedomen vert teken, er så mykje større at det må vera avgjerande.»³⁵*

Hvorvidt det skal stilles et større krav til fordelene med ekspropriasjonen etter denne bestemmelsen i forhold til oreigningslova § 2 er omdiskutert i juridisk teori, og det finnes lite rettspraksis på området. Interesseavveiningen foretas imidlertid i praksis etter oreigningslova § 2. Selv om vilkårene i loven er oppfylt kan det allikevel besluttes at eiendommen skal eksproprieres. Dette kommer av at bestemmelsen bare gir en anvisning på at ekspropriasjon ikke bør skje.³⁶

³¹ Oreigningslova §2 annet ledd

³² Lov 12.mai 1995 nr.23 om jord, den dagjeldende §14 (opphevet)

³³ Rt.2009 s.1142 (avsnitt 39)

³⁴ Stavang s.47

³⁵ Oreigningslova § 7

³⁶ Erik Keiserud, Kristin Bjella, *Oreigningsloven Kommentarutgave*. 3.utg. Oslo 2015, s.118

I ekspropriasjonsprosessen må det altså først tas stilling til om det er rettslig adgang til å ekspropriere. Spørsmålet er da om det formålet eller tiltaket som ekspropriasjonen skal skje til fordel for er omfattet av lovgivningen som gir hjemmel til ekspropriasjon. Deretter må det vurderes om det er tilstrekkelig grunn til å bruke ekspropriasjonsadgangen i loven på det konkrete tilfellet, en hensiktsmessighetsvurdering.³⁷

Det må være grunn til å regne med at forvaltningens beslutning om å treffe et vedtak etter en slik lovhjemmel blir grundig og forsvarlig vurdert. Når samtykke til ekspropriasjon er gitt og ekspropriasjonsvedtaket er fattet blir neste steg å fastsette ekspropriasjonerstatningen. Dette blir gjort ved skjønn.

2.4 Skjønnsbehandlingen

Skjønn er en egen prosessform omtalt som skjønnsprosess, og erstatningsfastsettelsen ved ekspropriasjonssaker skjer ved skjønn. Hjemmelen for bruk av skjønn fremkommer av lov 1.juni 1917 om skjønn og ekspropriasjonssaker (heretter skjl.) § 46 første ledd:

«Naar ekspropriation kræves i henhold til lov eller en tilladelse, som er git av Kongen eller en anden myndighet, indledes ekspropriationssaken med et skjøn, som fastsætter erstatningen, hvis ikke andet er bestemt ved lov eller avtalt mellem parterne.»³⁸

Det kan også avholdes skjønn hvor grunnlaget er avtale jf. skjl. § 4. Dette er praktisk i tilfeller hvor partene har inngått avtale om frivillig avståelse av eiendomsretten mot at erstatningen blir fastsatt etter skjønnslovens regler. I dette vil det ligge en presumsjon for at erstatningen skal fastsettes etter ekspropriasjonerstatningsloven.³⁹

Det er som hovedregel tingretten som er skjønnsmyndighet i ekspropriasjonssaker, dette følger av skjl. § 5. I noen tilfeller skal skjønnet holdes av lensmann, namsfogd, politistasjonssjef og jordskifteretten, dette behandles ikke nærmere her.

³⁷ Lilleholt s.686

³⁸ Skjl. §46 første ledd

³⁹ Stavang s.60

Når det gjelder partsstatus i ekspropriasjonssakene så er det alltid eksproprianten som er saksøker. Å fastlegge hvem som er saksøkt kan by på større tvil. Her er utgangspunktet at den som blir fratatt eiendomsretten har krav på status som saksøkt ved ekspropriasjonen.⁴⁰

Saksøkeren skal dersom det er nødvendig fremlegge et utkast til skjønnsforutsetninger. Dette følger av skjl. § 8. Skjønnsforutsetningene vil være grunnlaget for erstatningsfastsettelsen og består vanligvis av to deler, en generell del og en spesiell del. Den generelle delen består av en generell redegjørelse for inngrepet, herunder hva det er som skal erstattes. Den spesielle delen oppstilles individuelt for hver saksøkte, og består av en detaljert redegjørelse for omfanget av inngrepet og tiltak som vil bli iverksatt for å avbøte skader og ulemper. Skjønnsforutsetningene kan ikke gripe inn i erstatningsutmålingen og den kan heller ikke gå ut over den ekspropriasjonstillatelsen som er gitt. De saksøkte skal ha mulighet til å komme med innsigelser til skjønnsforutsetningene, dersom dette skjer må retten avgjøre hvorvidt utkastet kan legges til grunn for skjønnet.⁴¹

I skjl. § 12 reguleres skjønnsrettens sammensetning. Skjønnsrettens sammensetning viser seg å ha betydning for resultatet av erstatningene. I saker som omhandler landbruk vil det være nødvendig med skjønnsmenn som har erfaring med slik drift. Samtidig vil det også kunne være en fordel med skjønnsmenn som har en allsidig kompetanse for å oppnå en mest mulig helhetlig og riktig vurdering av erstatningen.⁴²

Videre stilles det krav til rettens skjønnsgrunner. Disse kravene fremgår av skjl. § 28 første ledd. Skjønnsgrunnene behandles i oppgavens kapittel 10.

Skjønnet kan begjæres overprøvd ved overskjønn jf. skjl. § 32 første ledd. Det følger av skjl. § 38 at overskjønnet kan påankes til Høyesterett, men kun under påstand om opphevelse grunnet saksbehandlingsfeil eller rettsanvendelsesfeil. Et skjønn er i likhet med en dom rettskraftig når det ikke lengre er adgang til å bruke rettsmidler mot det.⁴³

⁴⁰ Stavang s.67

⁴¹ Stavang s.72 og 73

⁴² *Grunnerverv til vegformål – utmåling av erstatning for dyrkamark* (håndbok V743), vegdirektoratet 2014. s.27

⁴³ Stavang s.96

3 EKSPROPRIASJONSERSTATNINGEN

3.1 Innledning

Ekspropriaten har som hovedregel krav på erstatning for tapet han blir påført som en følge av ekspropriasjonsinngrepet, og han skal stilles økonomisk som om inngrepet ikke hadde blitt gjennomført.⁴⁴

Dette kapitlet omhandler utgangspunktene for erstatningsutmålingen, hvor kravet om full erstatning og vilkåret om økonomisk tap fremstilles innledningsvis. Deretter presenteres hovedprinsippene i erstatningsutmålingen med hovedtyngden på bruksverdiprinsippet.

Gjennomgangen er ikke utfyllende og er ment som et bidrag til å vise hvordan tilpasningsplikten er plassert rettslig. Avslutningsvis i kapitlet presenteres de økonomiske beregningsmetodene som brukes ved erstatning etter bruksverdiprinsippet. Tapsvurderingen er tema for kapittel 4.

3.2 Ekspropriaten har krav på full erstatning

Erstatningsutmålingen skal baseres på at grunneiere som blir fratatt sin eiendom ved ekspropriasjon har krav på «*full Erstatning*» jf. Grl. § 105.

Bestemmelsen gir et påbud om at det skal ytes full erstatning. Dette påbudet retter seg mot stortinget ved at det gir grenser for hvilke regler som kan fastsettes om erstatningsutmålingen. Videre retter det seg mot domstolene i forbindelse med hvor mye som skal gis i erstatning i det enkelte tilfellet.⁴⁵ Prinsippet om at grunneieren skal ha full erstatning ved ekspropriasjon er en grunnleggende rettsikkerhetsgaranti i samfunnet.⁴⁶

Hva som ligger i kravet om full erstatning gir ordlyden i Grl. § 105 liten veiledning om. Dette har det også vært svært ulike syn på gjennom tidene og det er disse forholdene som har ført til

⁴⁴ Dok.nr.8:87(1995-96) s.3

⁴⁵ Sætre s 81.

⁴⁶ Dok.nr. 8:87(1995-96) s.1

at erstatningsutmålingen ble lovfestet.⁴⁷ Det har imidlertid blitt utviklet retningslinjer og regler for erstatningsutmålingen gjennom en mangeårig rettspraksis, og Grunnlovens bestemmelse anses som en rettslig standard som tilpasses ved endrede samfunnsforhold.⁴⁸

Før 1973 ble erstatningen fastsatt direkte ut fra prinsippet i Grl. § 105. Etter at erstatningsutmålingen ble lovfestet er det disse reglene som i praksis er retningsgivende for erstatningsutmålingen. Hensynene bak Grl. §105 har imidlertid fortsatt en viktig funksjon som retningslinje for lovgiveren og som tolkningsmoment for lovanvenderen.⁴⁹ De mest sentrale hensynene bak denne bestemmelsen presenteres kort nedenfor.

Sentrale retningslinjer for tolkningen av begrepet full erstatning vil være de hensyn og begrunnelser som ligger bak bestemmelsen. Disse vil også være sentrale når de øvrige rettskildedefaktorene som fastsetter erstatningen skal tolkes.⁵⁰

I Grl. § 105 ligger det et krav om likebehandling og rettferdighet. Alle borgerne skal få tildelt erstatning etter de samme utmålingsprinsippene og erstatningen kan ikke være vilkårlig fastsatt. Ut fra dette rettferdighetsprinsippet kan det utledes et status quo prinsipp, hvor målet er at ekspropriaten skal være i samme økonomiske situasjon etter inngrepet som før inngrepet.⁵¹

Videre er bestemmelsen også et utslag av likhetsbetraktninger som er begrunnet i fordelingsrettferdighet. Ekspropriaten skal med andre ord ikke være nødt til å bære konsekvensene av samfunnets behov alene. Det er imidlertid viktig at erstatningsutmålingsreglene ikke blir et hinder for det offentlige, slik at de ikke klarer å sikre arealer som skal utnyttes til samfunnets beste. På bakgrunn av dette må likhetshensynet veies opp mot blant annet samfunnsmessige hensyn. Dette kan eksempelvis være oppgradering av infrastruktur eller bevaring av naturverdier.⁵²

Hensynet til grunneierens behov for forutsigbarhet og innrettelse er også et moment som må tillegges vekt. Bestemmelsen opplyser om at grunneierne har krav på full erstatning av staten

⁴⁷ NUT 1969:2 s 98

⁴⁸ Stavang s.36

⁴⁹ *Ibid*

⁵⁰ Stavang s.33

⁵¹ Stavang s.34

⁵² *Ibid*

dersom de må avstå eiendommen sin ved ekspropriasjon. Dette hensynet vil imidlertid få størst vekt i tilknytning til den etablerte bruken av eiendommen. En interesse i å oppnå en fremtidig bruksendring vil derimot være mindre beskyttelsesverdig.⁵³

Ekspropriasjonserstatningsloven og praksis knyttet til denne loven, er antatt å oppfylle kravene om full erstatning i Grunnloven.⁵⁴

3.3 Økonomisk tap

For at ekspropriaten skal kunne kreve erstatning er det et vilkår at han har lidt et økonomisk tap, og tapet må være forårsaket av ekspropriasjonsinngrepet.⁵⁵ Dette er et alminnelig erstatningsrettslig prinsipp og kommer også indirekte til uttrykk gjennom ekspropriasjonserstatningsloven § 6.

Det faktum at ekspropriasjonsinngrepet også medfører tap av ikke-økonomisk karakter gir ikke ekspropriaten noe krav på erstatning. Dette kan for eksempel være tap av en gammel slektsgård som i seg selv kan ha høy affeksjonsverdi og som vil påføre grunneieren stor sorg når han må avstå den. Eller det kan være tap av et område som ekspropriaten er sterkt knyttet til.

Videre er det sikker rett at det ved fastsettelsen av erstatningen ikke skal tas hensyn til den verdi det eksproprieerte har for eksproprianten. Dersom vanlige kjøpere ikke vil betale ekstra for en egenskap ved eiendommen skal heller ikke eksproprianten gjøre det, på tross av at han eventuelt kan nyttiggjøre seg av egenskapen ut fra sitt særlige behov.⁵⁶

Her skal nevnes at det finnes noen unntak med hjemmel i særskilte bestemmelser hvor vederlaget settes høyere enn det økonomiske tapet.

⁵³ Stavang s.35

⁵⁴ Stavang s.37

⁵⁵ Sætre s.24

⁵⁶ Odd Jarl Pedersen, Per Sandvik , Helge Skaaraas, *Ekspropriasjon Særlig etter plan-og bygningsloven*, Oslo 1990.s.171

Utgangspunktet er etter dette altså at grunneieren ikke får erstatning for annet enn det økonomiske tapet han har lidt.⁵⁷

Hva som er det økonomiske tapet er et rettslig spørsmål og tapet må ha et ekspropriasjonsrettslig vern for å kunne kreves erstattet. Grunnloven § 105 setter allikevel en skranke for erstatningsutmålingen slik at domstolene må handle innenfor den rammen som er nødvendig for å unngå grunnlovsstrid.

Når det skal tas stilling til hva som er det økonomiske tapet, må det tas utgangspunkt i et av erstatningsutmålingsprinsippene. Dette gir eiendommens grunnverdi som skal erstattes. Når bruksverdi prinsippet benyttes må det i tillegg også vurderes om det skal gis erstatning for eventuelle driftsulemper og tilpasningstap. Når en eiendom mister areal vil det økonomiske tapet blant annet avhenge av hvilke typer arealer som blir berørt. Arealets anvendelses område, bonitet og avlingsnivå er momenter som får betydning for tapets størrelse.⁵⁸

Det er ikke bare det økonomiske tapet av eiendomsrettigheten som skal erstattes, ekspropriaten har også krav på å få dekket kostnader til juridisk og sakkyndig bistand i forbindelse med ekspropriasjon jf. skjl. § 54. På denne måten skal den som må avstå sin eiendomsrett ved ekspropriasjon være økonomisk skadesløs når han ivaretar sine interesser.⁵⁹

3.4 Ekspropriasjonerstatningsloven

Reglene om utmålingen av ekspropriasjonerstatningen var ulovfestet frem til 1973. Første lovregulering på området kom ved lov 26.januar 1973 nr.4 om vederlag ved ekspropriasjon, som videre ble avløst av ekspropriasjonerstatningsloven i 1984. De viktigste bestemmelsene om utmålingen av grunnerstatningen ved ekspropriasjon av fast eiendom finnes nå i denne loven.

⁵⁷ Pedersen mfl. s.171

⁵⁸ Rønningen s.23

⁵⁹ Skjl. § 54

Det følger av lovens § 4 at:

«Verdsettjinga skal gjerast på grunnlag av salsverdien (...) eller bruksverdien (...). Vil utgiftene til attkjøp av eigedom til tilsvarande bruk vere høgre enn sals- eller bruksverdien, skal vederlaget fastsetjas på grunnlag av desse utgiftane når vilkåra etter §7 er oppfylte.»⁶⁰

Bestemmelsen oppstiller de ulike utmålingsprinsippene som skal legges til grunn for verdsettelsen av grunnarealet og bestemmelsen regulerer forholdet mellom disse prinsippene.

Hovedprinsippene for å fastslå grunneierens økonomiske tap etter denne bestemmelsen er salgsverdiprinsippet og bruksverdiprinsippet. Av disse hovedprinsippene har grunneieren krav på å velge den verdsettelsesmetodene som gir høyest verdi for eiendommen. Dette sikrer at ekspropriaten får full erstatning for sin eiendom. Ved siden av salgsverdiprinsippet og bruksverdiprinsippet kommer gjenanskaffelsesprinsippet.⁶¹

Erstatningsutmålingen etter salgsverdien reguleres av ekspropriasjonerstatningsloven § 5 og gjenanskaffelsesprinsippet reguleres av § 7. Disse prinsippene blir ikke behandlet ytterligere i denne oppgaven. Landbrukseiendommer erstattes i praksis oftest etter bruksverdiprinsippet og oppgaven er hovedsakelig kun basert på tilfeller hvor erstatningen er utmålt etter dette prinsippet. Det redegjøres nærmere for dette prinsippet nedenfor i pkt. 3.5

Ekspropriasjonerstatningsloven har en forholdsvis generell utforming og må derfor suppleres med andre rettskilder. Ikke alle vurderingstemaene som oppstår i tilknytning til fastsettelse av erstatning ved de ulike utmålingsprinsippene fremgår av lovteksten.⁶² Et eksempel på dette er grunneierens tilpasningsplikt.

⁶⁰ Ekspropriasjonerstatningsloven § 4

⁶¹ Stavang s.347

⁶² Stavang s.128

3.5 Bruksverdiprinsippet

Bruksverdiprinsippet er regulert i ekspropriasjonserstatningsloven § 6 og fastsettes på bakgrunn av eiendommens økonomiske avkastning som man får ved å kapitalisere en årlig eller periodisk avkastning.⁶³ Bruksverdien er knyttet til at eiendommen ved drift eller på annen måte gir en økonomisk nettoavkastning. Bruksverdien kan defineres som den verdi som kan beregnes for en eiendom ut fra dens økonomiske nettoavkastning i en bestemt produksjon.⁶⁴

Det presumeres for landbrukseiendommer at bruksverdien nærmest alltid vil gi et høyere verdigrunnlag enn salgsverdien. Forutsatt at utbygging og salg av næringseiendommer eller boligeiendommer ikke er påregnelig.⁶⁵

3.5.1 Påregnelig utnytting av eiendommen

Ekspropriasjonsloven § 6 sier at vederlaget etter bruksverdiprinsippet skal fastsettes på grunnlag av avkastningen av eiendommen ved slik *«pårekneleg utnytting som det røyneleg er grunnlag for etter tilhøva på staden»*.⁶⁶

I verdsettelsesprosessen må man altså ta stilling til hva som er påregnelig utnytting av eiendommen, for så å beregne avkastningen av denne utnyttingen.

At grunneieren har krav på bruksverdien ved eiendommens påregnelige utnytting, innebærer at en annen bruksform enn den som utøves på ekspropriasjonstidspunktet kan legges til grunn. Dette forutsetter at bruksendringen fremstår som påregnelig. Hvilken bruksform som legges til grunn vil ha betydning både for hvilket verdsettelsesprinsipp som skal anvendes og erstatningens størrelse. En vanlig problemstilling knyttet til bruksform er hvorvidt

⁶³ Stavang s.348

⁶⁴ Sætre s.10

⁶⁵ Stavang s.350

⁶⁶ Ekspropriasjonserstatningsloven § 6

grunneieren har krav på salgsverdi basert på tomteformål eller om han bare får bruksverdien av eksempelvis skogbruk.⁶⁷

Når det er fastslått at det er bruksverdiprinsippet som skal anvendes, vil flere vurderingsmomenter få betydning for påregnelighetsvurderingen i tillegg til bruksformen av eiendommen.

Påregnelighetsvurderingen knytter seg blant annet til hvilken utnytting av eiendommen som er mulig og reel både rettslig og faktisk. Eksempelvis kan virksomheten være konsesjonspliktig. Det må da vurderes hvorvidt det er påregnelig at grunneieren ville ha fått konsesjon for det tilfelle at ekspropriasjon ikke skulle finne sted.⁶⁸ Kommunens regulerings- og arealplan for området vil også ha betydning for påregnelighetsvurderingen av eiendommen.

Sentrale vurderingsmomenter for påregnelighetsvurderingen fremgår av forarbeidene til ekspropriasjonsloven:

«Ved vurdering av hva som er naturlig og påregnelig, må en ikke bare se hen til at eiendommen kan benyttes til industri, forretningsvirksomhet, jordbruksproduksjon eller annen virksomhet. Det må her vurderes mer i detalj hvilken produksjon som konkret skal drives, og hvordan produksjonen skal gjennomføres. Dette er en betingelse for å kunne ta stilling til inntekter og kostnader som produksjonen vil medføre. Vurderingen av hva som er naturlig og påregnelig kan således være mer omfattende og detaljert når bruksverdien skal fastsettes, enn dersom det er salgsverdien som skal fastsettes.»⁶⁹

Ut fra forarbeidene omfatter lovens påregnelighetsvilkår en vurdering av hvilken bruksform som skal legges til grunn for beregning av eiendommens avkastning. Videre omfattes vurderingen av hvilke kostnader og inntekter som skal legges til grunn, antall år inntektene vil tilfalle grunneieren, samt når inntekten vil kunne realiseres.

⁶⁷ Stavang s.352

⁶⁸ Stavang s.353

⁶⁹ Ot.prp. nr. 50 (1982-83) s 58

3.5.2 Et objektivt verdsettelsesprinsipp

Bruksverdiprinsippet er et objektivt verdsettelsesprinsipp. Dette ble slått fast av Høyesterett i Rt.1986 s.1354 (Svenkerud-dommen) hvor spørsmålet var om lovens bruksverdibegrep i utgangspunktet er objektivt. De aktuelle problemstillingene var hvorvidt avkastningstapet måtte begrenses til de aktuelle grunneieres gjenværende driftstid, og om grunneierne skulle tilkjennes erstatning for det bortleide arealet som om de drev eiendommen selv.

Her konkluderte Høyesterett med at bruksverdiprinsippet som hovedregel er et objektivt verdsettelsesprinsipp og begrunnet dette med at bruksverdien av en eiendom i ekspropriasjonsloven er definert rent objektivt. Førstvoterende uttalte på side 1360 i denne avgjørelsen at:

«Det ligger i dette, mener jeg, at det i utgangspunktet er eiendommens - det avståtte areals - verdi som varig inntektsgivende aktivum som skal erstattes, uansett hvem som er eier på avståelsestidspunktet. Det er ikke rimelig å anta at lovens § 4 innfører et snevrere, rent subjektivt bestemt bruks verdibegrep, i den forstand at det som i tilfelle skal erstattes, er bruksverdien bare for den eier som på avståelsestidspunktet sitter med eiendommen.»⁷⁰

Denne fortolkningen har blitt gjenstand for til dels sterk kritikk, men på tross av dette har prinsippene som statueres i dommen blitt stående.⁷¹

Sammenfattet kan det sies at et objektivt verdsettelsesprinsipp innebærer at bruksverdien av eiendommen skal vurderes objektivt både innenfor aktuell bruk og ved spørsmål om en bruksendring er påregnelig. Ved vurdering av eierposisjonen innenfor det objektive bruksverdiprinsippet skal det tas utgangspunkt i «den alminnelige, forstandige eiers»⁷² utnytting.

⁷⁰ Rt.1986 s.1354 (1360)

⁷¹ Stavang s.345

⁷² Jf. Rt.1992 s.217 (225)

Fra hovedregelen om at bruksverdien er objektiv finnes det et unntak for de tilfeller hvor eiendommen har en særskilt bruksverdi for den aktuelle grunneieren. Med særskilt bruksverdi menes tilfeller hvor den konkrete grunneieren har en mulighet til å oppnå en større avkastning på eiendommen enn andre har. En slik utnyttning av eiendommen må fremstå som påregnelig for grunneieren etter en subjektiv vurdering. Dersom man kommer til at eiendommen har en særskilt bruksverdi, har grunneieren også krav på å få erstattet dette tapet. En slik erstatning er imidlertid begrenset til grunneierens antatte driftstid av eiendommen.⁷³

3.6 Tillegg for ulemper

I tillegg til grunnerstatningen for avståelsen av eiendommen har ekspropriaten også krav på erstatning for skader og ulemper som ekspropriasjonstiltaket påfører resteiendommen.⁷⁴

Erstatning for tilpasningstap kan anses som en ulempeerstatning og vil kunne gi ekspropriaten krav på erstatning. Tilpasningstapet redegjøres det nærmere for i kapittel 4.

Ulempeerstatning kan også gis etter ekspropriasjonserstatningsloven § 8 hvor «*Eigaren skal ha vederlag for skade og ulempe på attverande eigedom (...).*»

En erstatning etter denne bestemmelsen forutsetter imidlertid at ulemperne og skadene kommer som en følge av ekspropriasjonstiltaket. Videre forutsettes det at tapet ikke dekkes av grunnerstatningen, dersom dette er tilfelle vil ekspropriaten ikke ha krav på ulempeerstatning etter § 8.⁷⁵ Ikke alle ulemper erstattes etter denne bestemmelsen, det er et krav til at ulemperne overstiger en tålegrense. Tålegrensen som skal legges til grunn er den samme som benyttes i naboloven.^{76 77}

Driftsulemper er et eksempel på en ulempe som vil kunne gi grunneieren krav på erstatning.

⁷³ Rt.1986 s.1354

⁷⁴ Lilleholt s.698

⁷⁵ Lilleholt s.698

⁷⁶Lov 16. juni 1991 nr.15 om rettshøve mellom grannar § 2

⁷⁷ Stavang s.652

Driftsulemper kan eksempelvis oppstå ved arronderingsulemper det vil si at arealene har fått en form etter ekspropriasjonsinngrepet som vanskeliggjør driften og som vil medføre et større tidsforbruk ved utføring av arbeidet på arealet. Videre kan det ha blitt økt avstand fra driftsbygningen til enkelte arealer eller adkomsten til arealene har blitt vanskeliggjort som en følge av inngrepet. Endret kantlengde vil også kunne påvirke avlingsnivået.⁷⁸

I slike tilfeller er det av og til mulig å benytte frigjort arbeidskraft og maskinkapasitet til det merarbeidet som disse driftsulempene har medført. Den økonomiske kompensasjonen for maskintid og arbeidstid kommer da fra ulempeerstatningen. På denne måten tilpasses arbeidskraften og maskinene økonomisk gjennom driftsulempene og tilhørende erstatning. Hvor det oppnås full økonomisk tilpasning gjennom tilkjent ulempeerstatning vil det ikke kunne gis erstatning for tilpasningstap for disse faktorene. Dersom erstatning blir tilkjent i slike tilfeller vil ekspropriaten få dobbelt erstatning.⁷⁹ Hvorvidt det skal tas hensyn til at frigjort arbeidskraft eller maskinkapasitet kan avbøte tapet vil avhenge av en konkret vurdering. Et viktig moment er om det foreligger reelle muligheter for å bruke arbeidskraften eller maskinkapasitet for å redusere de aktuelle ulempene. Av betydning er blant annet tidspunktet for når arbeidskraften eller maskinkapasiteten blir frigjort.⁸⁰

3.7 Metodevalg for beregning av erstatning

Ekspropriasjonserstatningsloven § 6 regulerer altså hvilken bruk (utnyttelse) av eiendommen verdsettelsen skal basere seg på. Bestemmelsen regulerer ikke hvordan den årlige nettoinnbetalingen skal beregnes eller hvilken kapitaliseringsrentefot som skal benyttes.⁸¹ Dette er sentrale momenter ved verdsettelsen som lovgiver har valgt ikke å regulere.

⁷⁸ Rønningen s.35

⁷⁹ Sætre s.32

⁸⁰ Rt.1982 s.1800 (1808)

⁸¹ NOU 1981:5 s.250

Avkastningen av en eiendom vil påløpe årlig eller periodisk. Ved ekspropriasjon skal grunneieren tilkjennes erstatning for denne avkastningsverdien ved et engangsbeløp. Når engangsbeløpet skal beregnes må det tas hensyn til rentefordelen (den økonomiske fordel) grunneieren får, ved å kunne disponere et engangsbeløp fremfor en løpende inntektsstrøm. Når man neddiskonterer de løpende inntektene ved hjelp av en kapitaliseringsrente fastsettes nåverdien. I dagens rettstilstand opereres det som hovedregel med en rentesats på 5%, hvor det er adgang til å avvike rentesatsen dersom det foreligger spesielle forhold ved eiendommen.⁸²

Når bruksverdiprinsippet blir tatt i bruk for å utmåle erstatning blir spørsmålet om hvilken økonomisk verdsettelses metode som skal benyttes. Opp igjennom tidene har det vært benyttet ulike metoder ved vurderingen av landbrukseiendommer og i tidsrommet rundt 1950 ble erstatningen fastsatt ut fra et nokså fritt skjønn.⁸³

Innenfor jordbruk står valget nå som oftest mellom «marginalkalkylemetoden» og metoden med «delt erstatning». I skjønnspraksis er det marginalkalkylemetoden som har blitt brukt oftest i de siste årene. Ved begge disse metodene tas det utgangspunkt i det økonomiske resultatet som kan oppnås ved landbruksdriften. Forskjellen er at marginalkalkylemetoden tar utgangspunktet i dekningsbidraget som kapitaliseres, mens metoden med delt erstatning tar utgangspunkt i grunnrenten som ved kapitalisering gir en jordverdi.⁸⁴

Ved begge metodene må det foretas en vurdering av hvorvidt det foreligger et tilpasningstap, tilpasningsvurderingen er således uavhengig av hvilken metode som benyttes.⁸⁵ Dette ble slått fast i Rt.1982 s.1800 (Randaberg). Denne saken gjaldt fastsetting av erstatning for erverv av grunn og rettigheter i forbindelse med anlegg av et fergeleie og ny riksvei i Mekjarvik. I denne avgjørelsen uttalte Høyesterett at:

«Så vel marginalkalkyler som en såkalt «flat» beregning av jordverdien kan lede til et riktig grunnlag for den skjønnsmessige fastsettelse av tapet som må foretas. Begge metoder er hjelpemidler og må anvendes med korreksjoner.»⁸⁶

⁸² Stavang s.349

⁸³ Sætre s.15

⁸⁴ Sætre s.21

⁸⁵ Sætre s.25

⁸⁶ Rt.1982 s.1800 (1806)

Dette betyr at ved anvendelse av marginalkalkylemetoden må det vurderes hvorvidt det må gjøres fradrag på bakgrunn av at tapets størrelse blir mindre etter som tiden går ved at ekspropriaten kan foreta tilpasninger av driften. Ved bruk av metoden med delt erstatning må det imidlertid vurderes om det skal gjøres tillegg i erstatningen for tilpasningstap. Det må altså tas standpunkt til de samme problemstillingene, både økonomiske og faktiske, forskjellen blir at man nærmer seg de fra forskjellige utgangspunkter.⁸⁷

Metoder for beregning av tilpasningstapet har også vært omdiskutert. Det har gjennom tidene blitt utviklet normtall som utgangspunkt for beregningene av tilpasningstapet. Normtallene har i praksis blitt tilpasset skjønnsmessig i den konkrete saken.⁸⁸

Innenfor skogbruk kan erstatningen beregnes ut fra flere forskjellige metoder. I rettspraksis er det særlig «realisasjonsmetoden» og «balansekvantummetoden» som er benyttet.⁸⁹

Ved balansekvantummetoden tas det utgangspunkt i grunneierens totale skogressurser. «Balansekvantumet er den tømmermengden som kan avvirkes årlig uten [at] den stående skogmassen – standskogen – blir redusert.»⁹⁰

Ved erstatningsutmålingen multipliseres den årlige reduksjonen i balansekvantumet med driftsinntektene pr. kubikkmeter skog. Slik får man beregnet inntektsstrømmen som deretter kapitaliseres for å finne det årlige tapet.⁹¹

Ved realisasjonsmetoden tas det utgangspunkt kun i det vernede arealet. Ved denne metoden vurderes det når standskogen i det vernede området ville blitt avvirket. Deretter legges tilvekst frem til antatt avvirkning til for å beregne den fremtidige inntekten. Inntektsstrømmen kapitaliseres og tillegges avslutningsvis arealets grunnverdi. Grunnverdien er bruksverdien avhogd skogmark har ved fortsatt skogproduksjon.⁹²

⁸⁷ Rt.1982 s.1800 (1806)

⁸⁸ Sætre s.23

⁸⁹ Stavang s.351

⁹⁰ Christian Reusch «Statens prosesstandpunkter og praksis i naturvernsaker», *Lov og Rett* 08-09/2006 pkt 4.3

⁹¹ *ibid*

⁹² *ibid*

Kapitaliseringsrentefot og økonomisk verdsettelsesmetode faller utenfor problemstillingen denne oppgaven søker å belyse, og blir ikke behandlet ytterligere.

4 TILPASNINGSTAP

4.1 Innledning

Til beregningen av bruksverdien knyttes det også en ulovfestet tapsvurdering.⁹³

Tilpasningstapet er det økonomiske tapet som oppstår når innsatsfaktorene på eiendommen ikke kan utnyttes optimalt. Dette tapet vil kunne oppstå når balansen mellom grunnareal og driftsmidler forskyves som en følge av ekspropriasjonsinngrepet. Det kan være redusert utnyttelse av driftsbygninger, maskiner, arbeidskraft og andre driftsinstallasjoner. Dette økonomiske tapet har ekspropriaten i utgangspunktet krav på å få erstattet.⁹⁴ For å kunne kreve erstatning er det et krav om årsakssammenheng, det vil si at tapet må ha oppstått som følge av ekspropriasjonsinngrepet.⁹⁵

Erstatning for tilpasningstapet forutsetter imidlertid at ekspropriaten ikke kan bøte på tapet ved å tilpasse seg de nye forholdene. Dersom det foreligger tilpasningsmuligheter har ikke grunneieren krav på erstatning i den grad tapet kan begrenses.⁹⁶

Erstatningen skal fastsettes individuelt, og tilpasningstapet og tilpasningsplikten en grunneier vil ha som følge av ekspropriasjonsinngrepet må vurderes særskilt for hver enkelt ekspropriat.⁹⁷

Denne særskilte vurderingen er også lagt til grunn i Rt. 1975 s.580 (Gran – Ilevgsaken) som gjaldt anke over motorveiskjønn på E6 i Akershus. I denne avgjørelsen uttalte førstvoterende at: *«tilpasningstap (...) er en individuell korreksjonsfaktor som skal dekke de spesielle utgifter eller inntektstap den enkelte ekspropriat får.»*⁹⁸

⁹³ Stavang s.356

⁹⁴ Stavang s.424

⁹⁵ Sætre s.12

⁹⁶ Stavang s.424

⁹⁷ Sætre s.24

⁹⁸ Rt. 1975 s.580 (589)

Erstatning for tilpasningstap er en erstatning for ulemper ved drift av gjenværende eiendom.⁹⁹ At tilpasningstapet er en ulempeerstatning fremkommer av Gran – Ilevsaken hvor det ble uttalt at: «*Tilpasningstapet er en ulempeerstatning (...) Dette tilpasningstapet er individuelt og vil bli fastsatt under de respektive takstnumre i form av en ulempeerstatning.*»¹⁰⁰

Tilpasningsplikten og tilpasningstapet er to ulike innfallsvinkler for tapsvurderingen. Tilpasningsplikten forutsetter at ekspropriaten utnytter mulighetene som tilgjengelige eller frigjorte ressurser gir. Mens tilpasningstapet betegner et tap som oppstår på bakgrunn av manglende muligheter for utnyttelse av disse ressursene. Hvilke av disse innfallsvinklene man benytter ved tapsvurderingen vil ofte bero på valg av beregningsmetode.¹⁰¹

4.2 Tilpasningsvurderingen

For å fastsette tilpasningstapets størrelse må det utføres en tilpasningsvurdering.

Tilpasningsvurderingen er en selvstendig og uavhengig del av den samlede erstatningsvurderingen og er uavhengig av hvilken økonomisk verdsettelsesmetode som legges til grunn for erstatningsutmålingen.¹⁰²

I tilpasningsvurderingen kreves det utfyllende opplysninger om eiendommen og driften av den. Disse opplysningene skal gi et grunnlag for å kunne ta stilling til hvorvidt det oppstår et tilpasningstap, størrelsen på det eventuelle tapet og hvordan en tilpasning kan gjennomføres. Opplysningene må gjøre det mulig å foreta en forsvarlig vurdering av erstatningskravet.¹⁰³

Tilpasningsvurderingen kan skjematisk deles opp i tre. For det første må man vurdere om det oppstår et tilpasningstap som følge av ekspropriasjonen og i så fall for hvem tapet oppstår. For det andre må tilpasningsmåten og tilpasningstiden vurderes, og for det tredje må det vurderes hvilke tilpasningsmuligheter som finnes.¹⁰⁴

⁹⁹ Sætre s.89

¹⁰⁰ Rt. 1975 s.580 (584 og 590)

¹⁰¹ Stavang s.424

¹⁰² Sætre s.25

¹⁰³ Sætre s.23

¹⁰⁴ Sætre s.35

4.2.1 Tapets eksistens

For å ta stilling til om det foreligger et tilpasningstap må eiendommens forhold vurderes opp mot konsekvensene av ekspropriasjonsinngrepet. Tilpasningstapet kan blant annet oppstå som en følge av redusert utnyttelse av driftsbygninger, maskiner, arbeidskraft og andre driftsinstallasjoner. Ekspropriasjonen kan for eksempel ha ført til at behovet for arbeidskraft på gården har blitt redusert. Ekspropriaten vil da kunne bli påført et tap ved at han får godtgjørelse for færre arbeidstimer enn tidligere.

Dersom man i vurderingen kommer frem til at det foreligger et tilpasningstap, må man også ta stilling til når tapet vil realiseres. På eiendommer hvor det ikke er noen drift, vil det i utgangspunktet ikke oppstå noe umiddelbart tilpasningstap. Et tap vil i dette tilfellet oppstå først når eiendommens arealer er satt i drift igjen. Her vil det derfor være snakk om et eventuelt fremtidig tap som må diskonteres til ekspropriasjonstidspunktet. For å kunne ta stilling til om det foreligger et tilpasningstap må det i vurderingen også tas hensyn til hvorvidt det foreligger tilpasningsmuligheter når driften blir satt i gang igjen.¹⁰⁵

På eiendommer som grunneieren driver selv vil det eventuelle økonomiske tapet oppstå på eiers hånd. I tilfeller hvor det eksproprieerte arealet er utleid eller bortforpaktet må det utføres en vurdering av hvorvidt det er grunneieren eller forpakteren som lider det økonomiske tapet.

4.2.2 Tilpasningsmåte og tilpasningstid

Når det gjelder tilpasningsmåten vil denne kunne variere betraktelig. Den vil ikke minst avhenge av hvilke tilpasningsmuligheter som finnes i det konkrete tilfellet. Ulike tilpasningsmåter vil kunne være blokktilpasning, momentant tilpasning og lineær tilpasning.¹⁰⁶

¹⁰⁵ Sætre s.35

¹⁰⁶ Sætre s.35

Ved blokktilpasning står man ovenfor et tilpasningstap som i tilpasningstiden er like stort fra år til år og som faller bort på det tidspunktet fullført tilpasning inntreffer.

Momentant tilpasning innebærer at arbeidskraft, maskiner, driftsbygninger og driftskostnader med mere kan tilpasses med en gang. Ledig maskinkapasitet kan eksempelvis ved nydyrking utnyttes økonomisk under arbeidet med nydyrkingen. Den ledige maskinkapasiteten vil bli tilpasset på det tidspunktet nydyrkingen starter, og forutsatt at nydyrkingen starter umiddelbart etter ekspropriasjonen vil tilpasningen skje momentant.

Lineær tilpasning er betegnelsen på tilpasninger som skjer gradvis. I slike tilfeller vil kostnadsdekningen gradvis bli bedre og føre til at tilpasningstapet vil avta. Eksempel på en lineær tilpasning kan man finne ved kultivering av beiter hvor produksjonen gradvis vil øke frem til den stabiliseres på et naturlig nivå.¹⁰⁷

Tilpasningstapet er et tidsbegrenset tap hvor tilpasningstiden vil avhenge av situasjonen hos den enkelte ekspropriat, dette vil kunne variere betydelig mellom de ulike tilfellene. Eksempelvis vil tap i arbeidsfortjeneste til grunneieren bli begrenset til den tiden han ville hatt arbeidsinntekter fra det eksproprieerte arealet.

I vurderingen av tilpasningstiden vil den tid ekspropriaten ville ha drevet arealet dersom ekspropriasjonsinngrepet ikke hadde kommet sette en maksimumsgrense for hvor lenge tapet kan vare. Tilpasningstiden vil i derimot ofte være betydelig kortere enn gjenværende driftstid derfor er det tilpasningsmulighetene som vil bli avgjørende i disse tilfellene.¹⁰⁸

4.2.3 Tilpasningsmuligheter

Ved vurderingen av tilpasningsmulighetene er spørsmålet om det er mulig å utnytte tilgjengelige ressurser på en annen måte, eller om ressursene kan utnyttes på en mer effektiv måte slik at nettoavkastningen blir optimal.

I likhet med tilpasningstapet kreves det utfyllende opplysninger om eiendommen og driften av den, for å kunne ta stilling til hvilke tilpasningsmuligheter som finnes med tanke på

¹⁰⁷ Sætre s.36

¹⁰⁸ Sætre s.36

driftsforholdene på eiendommen.¹⁰⁹ I vurderingen av hvilke tilpasningsmuligheter som foreligger på en landbrukseiendom er det flere forhold på eiendommen som knytter seg til denne vurderingen. Vurderingen omfatter både forhold knyttet til restarealet, driftsapparatet og grunneierens situasjon.¹¹⁰

Tilpasningsmulighetene på en landbrukseiendom kan omfatte kostnadsreduksjoner eller inntektsøkninger. Inntekter kan økes ved å for eksempel legge om driften på gården, kultivere beiteområder, oppdyrking eller anskaffelse av tilleggsareal.¹¹¹ Kostnader kan reduseres blant annet ved at det anskaffes utstyr og maskiner som er tilpasset størrelsen på det reduserte arealet. Et annet eksempel på en tilpasningsmulighet er alternativ anvendelse av arbeidskapasitet. Det redegjøres nærmere for ulike tilpasningsmuligheter under fremstillingen av tilpasningsplikten i de følgende kapitlene.

Ved erstatningsutmålingen er det kun økonomiske tilpasningsmuligheter som er relevante, tilpasninger som ikke gir utslag økonomisk skal ikke tillegges vekt. Dette betyr at hvordan kapasiteten av driftsbygninger, maskiner og arbeidskraft tilpasses bare er av interesse som et ledd i en økonomisk tilpasning.¹¹²

I tilfeller hvor det foreligger tilpasningsmuligheter som utløser en tilpasningsplikt vil ekspropriaten i tillegg ha krav på å få erstattet kostnadene i forbindelse med tilpasningen.¹¹³

5 EKSPROPRIATENS TILPASNINGSPLIKT

5.1 Innledning

I ekspropriasjonserstatningsutmålingen legges det til grunn at ekspropriaten ikke kan kreve erstatning for de økonomiske tap han etter evner og muligheter kan avbøte på annen måte enn

¹⁰⁹ Sætre s.23

¹¹⁰ Stavang s.425

¹¹¹ Sætre s.26

¹¹² Sætre s.24

¹¹³ Stavang s.424

gjennom erstatning. Dette er en rettslig standardregel som kalles tilpasningsplikt og som vil få betydning for erstatningens størrelse.¹¹⁴

Tapsbegrensningsplikten gjelder både for tap som oppstår ved avståelse av areal og for tap som følge av ulemper som påføres.¹¹⁵

I dette kapittelet vil først prinsippet om grunneierens tilpasningsplikt og dets rettslige betydning presenteres. Videre fremstilles sentrale momenter som har betydning for vurderingen av om det foreligger en tilpasningsplikt.

5.2 Prinsippet om grunneierens tilpasningsplikt

Tilpasningsplikten anses som et utslag av den generelle tapsbegrensningsplikten i skadeerstatningsloven og er utviklet og slått fast gjennom rettspraksis.¹¹⁶

Prinsippet om grunneierens tilpasningsplikt ved ekspropriasjon oppstod før den første lovreguleringen av erstatningsutmålingsprinsippene. Som eksempel kan nevnes en Høyesterettsavgjørelse inntatt i Rt.1964 s.832. Denne avgjørelsen omhandlet riktignok ikke ekspropriasjon av landbruksareal men ekspropriasjon av et forretningslokale. Avgjørelsen er allikevel relevant ettersom tilpasningsplikten er et generelt prinsipp som gjelder for all erstatningsutmåling ved ekspropriasjon.¹¹⁷

I denne avgjørelsen pliktet selskapet å tilpasse seg ved å leie andre lokaler til sin virksomhet. Som en følge av denne tilpasningsmuligheten ble selskapets tap redusert og de ble derfor bare tilkjent erstatning for tap ved å overføre virksomheten til de nye lokalene.¹¹⁸

Prinsippet er videreført i nyere avgjørelser av Høyesterett og er gjeldende norsk rett også ved ekspropriasjon av landbrukseiendommer.

Prinsippet kommer til uttrykk i Gran-Ilvegen dommen. I denne saken hadde overskjønnsretten lagt vekt på at grunneierne pliktet å legge sin produksjon slik an og innrette seg på en slik

¹¹⁴ Sætre s.23

¹¹⁵ LA-2010-65001

¹¹⁶ Stavang s.421

¹¹⁷ Stavang s.357

¹¹⁸ Rt.1964 s.832 (837)

måte at tapet deres ble redusert mest mulig. På dette grunnlaget hadde de tatt hensyn til at det forelå en mulighet for utvidelse av innmarken i og med at skogen kunne anses som dyrkingsjord.¹¹⁹

Grunneierne anførte at dette var feilaktig rettsanvendelse da skoggrunnen representerte en fremtidsverdi som det ikke var berettiget å trekke inn ved vurderingen av tilpasningstapets størrelse. Anken førte derimot ikke frem og førstvoterende uttalte på side 591 at:

«En ekspropriat plikter å tilpasse seg de nye forhold, og når han som følge av ekspropriasjon får frigjort arbeidskraft og maskiner m.v. må han, hvis det er mulig for ham, ved nydyrking skape anvendelse for disse produksjonsmidler om han derved helt eller delvis kan begrense sitt tap.»¹²⁰

Høyesterett legger her til grunn at ekspropriaten har en tilpasningsplikt. Dersom det er mulig skal ekspropriaten innrette seg etter de nye forholdene på en måte som begrenser det økonomiske tapet som han har blitt påført av ekspropriasjonsinngrepet. I dette ligger en tapsbegrensningsplikt.

Prinsippet om tilpasningsplikten kommer også til uttrykk i forarbeidene til 1973 loven, hvor det uttales at det ved erstatningsutmålingen skal det legges til grunn «at ekspropriaten får innrette seg som en rimelig og fornuftig mann.»¹²¹

Dette viser at ved erstatningsutmålingen forutsettes det at grunneieren innretter seg og tilpasser seg de nye forholdene på eiendommen og at han derved søker å begrense sitt tap.

Hensynene bak denne tapsbegrensningsplikten er at utgiftene til et samfunnsnyttig tiltak bør begrenses så langt det er mulig, og at grunneierens økonomiske stilling ikke skal forbedres ved ekspropriasjonsinngrepet.¹²²

Når deler av en eiendom eksproprieres har grunneieren dermed plikt til å tilpasse bruken av gjenværende eiendom slik at tapet ikke blir større enn nødvendig. På denne måten skal han bidra til å begrense både sitt eget tap, og samfunnets kostnader forbundet med ekspropriasjonen. Grunneieren har altså ikke krav på erstatning for avkastningstap som det er

¹¹⁹ Rt.1975 s.580 (585)

¹²⁰ Rt.1975 s.580 (591)

¹²¹ NUT 1969: 2 s.112

¹²² Stavang s.421

mulig å bøte på ved å tilpasse utnyttelsen av den gjenværende delen av eiendommen. Eksproprianten plikter mot å få dekket eventuelle utgifter og ulemper ved en tilpasning å gjøre sitt til at tapet for eksproprianten ved inngrepet blir minst mulig. Dette anses som det samfunnsmessig forsvarlige samspill når grunneierinteresser og samfunnsmessige behov og verneinteresser står mot hverandre.¹²³

Som nevnt er bare det økonomiske tapet grunneieren har krav på å få erstattet. Dette har også betydning for innholdet av tilpasningsplikten. Tilpasningsplikten vil bare være knyttet til tap som er av økonomisk art. Dette betyr for eksempel at i tilfeller hvor bygninger har blitt overdimensjonert som en følge av ekspropriasjonsinngrepet, så vil det oppstå en frigjort kapasitet for bygningene. En tilpasning knyttet til denne frigjorte kapasiteten vil kun være av betydning dersom den begrenser tapet.¹²⁴

Når tilpasningsbegrepet skal defineres er det hensiktsmessig å skille mellom kapasitetsmessig-, kostnadsmessig-, og økonomisk tilpasning.¹²⁵

Ved ekspropriasjon av landbrukseiendommer kan det oppstå frigjort kapasitet for blant annet arbeid, maskiner, driftsbygninger og driftsinstallasjoner. En kapasitetsmessig tilpasning oppstår når den ledige kapasiteten blir fullstendig utnyttet igjen. Eksempelvis at siloer kan fylles i like stor grad som tidligere eller at traktorer brukes like mange timer som før ekspropriasjonen.¹²⁶

Kostnader knyttet til den frigjorte kapasiteten på bruket vil ikke nødvendigvis falle bort umiddelbart etter ekspropriasjonsinngrepet. Driftsmidler som for eksempel maskiner avskrives ofte over flere år og vil derfor vedvare en tid etter avståelsen. Når kostnadene er blitt tilpasset det nye arealet på eiendommen har det skjedd en kostnadsmessig tilpasning.¹²⁷

Det økonomiske tapet som oppstår ved at kostnadene knyttet til det eksproprieerte arealet ikke faller bort samtidig som arealet avstås skal som utgangspunkt erstattes. Tapet kan imidlertid

¹²³ Rt.1992 s. 217 (226)

¹²⁴ Sætre s.24

¹²⁵ Sætre s.25

¹²⁶ Sætre s.25

¹²⁷ Sætre s.25-26

kompenseres ved at kostnadene reduseres eller at inntektene økes.¹²⁸ Tilpasningsmulighetene ble omtalt i punkt 4.2.3.

Man må være oppmerksom på at selve tilpasningsplikten er kun et moment som legges til grunn for erstatningsutmålingen, grunneieren har ingen plikt til å oppfylle denne tilpasningen i praksis. Uavhengig av om grunneieren oppfylder tilpasningsplikten i praksis eller ikke så får tilpasningsmulighetene som ligger til grunn samme betydning for størrelsen på erstatningen.¹²⁹

Tilpasningsplikten anses som en rettslig standardregel og presiseringen av selve innholdet i regelen er overlatt til domstolene.¹³⁰ Ettersom tilpasningsplikten er en rettslig standardregel som vil utvikle seg i takt med endringer i samfunnet vil innholdet i regelen kunne ha endret seg gjennom årene. For å kunne gi tilpasningsbegrepet et mere presist innhold er det nødvendig å se på domstolenes tolkning av regelen.

5.3 Vurderingen av tilpasningsplikten

Vurderingen av hvorvidt en grunneier skal pålegges en tilpasningsplikt må baseres på en konkret helhetsvurdering hvor flere momenter vektlegges.¹³¹ I vurderingen skal det legges til grunn at ekspropriaten innretter seg etter forholdene slik som en rimelig og fornuftig person ville ha gjort.¹³²

Spørsmålet om grunneierens tilpasningsplikt ble behandlet av Høyesterett i den såkalte Lillehammer-dommen inntatt i Rt.1991 s.1157. Saken gjaldt ekspropriasjon i forbindelse med anlegg av en parsell av E6 gjennom Lillehammer.

Her hadde grunneierne anket overskjønnets avgjørelse på grunnlag av uriktig rettsanvendelse av tilpasningsplikten.

¹²⁸ Sætre s.26-27

¹²⁹ Stavang s.421

¹³⁰ Sætre s.23

¹³¹ Rt.1991 s.1157 (1162)

¹³² Rt.1992 s.217 (226)

Førstvoterende uttalte at lagmannsrettens rettsanvendelse var riktig når det gjelder tilpasningsplikts utforming. En grunneier har plikt til å innrette seg slik at ekspropriasjonen kan gjennomføres på den rimeligste måte. Så lenge grunneieren settes i den samme økonomiske stillingen han ville vært i om ekspropriasjonen ikke hadde funnet sted, har han fått den erstatning han etter loven har krav på.¹³³

I forhold til tilpasningsplikts rekkevidde uttales på side 1162:

*«Hvor langt en ekspropriasjon i det enkelte tilfellet må innrette seg etter ekspropriasjonsinngrepet, beror på en konkret helhetsvurdering».*¹³⁴

Det fremkommer av denne avgjørelsen at følgende momenter vil spille inn i helhetsvurderingen; de faktiske forhold må ligge til rette for en tilpasning, ekspropriasjonen må ha en faktisk mulighet til å tilpasse seg og i tillegg må det være rettslig adgang til en omlegging av driften.¹³⁵ Med rettslig adgang menes blant annet at reguleringsplaner som vil kunne forhindre en omlegging av driften kan medføre at tilpasningsplikt ikke foreligger. Dette kan eksempelvis være reguleringsplaner som begrenser utnyttelsen av arealet.

Tilpasningstiltaket kan også innebære et krav om offentlig tillatelse i form av konsesjon.

Dersom dette er tilfelle vil tilpasningsplikten avhenge av at konsesjonen blir innvilget.

Vurderingen av tilpasningsplikten var også tema i Rt.1992 s.217 (Ulvåkjøl) hvor grunneierne hadde fått fredet et skogareal på sin eiendom. Her ble lagmannsrettens overskjønn opphevet på bakgrunn av feil rettsanvendelse, da de ikke hadde vurdert spørsmålene om påregnelighet og grunneierens tilpasningsplikt. I denne avgjørelsen uttalte Høyesterett at:

*«Det er fast rettspraksis for at en ekspropriasjon - mot å få dekket eventuelle utgifter og ulemper ved en tilpasning (...) plikter å gjøre sitt til at tapet for ekspropriasjonen ved inngrepet blir minst mulig (...) Ekspropriasjonen må tilpasse seg de nye forhold, innen de rammer som er rettslig, praktisk og økonomisk mulig.»*¹³⁶

Det kan utledes fra denne avgjørelsen at momenter av betydning for tilpasningsplikten er at tilpasningen må være rettslig, praktisk og økonomisk mulig.

¹³³ Rt.1991 s.1157 (1162)

¹³⁴ Rt.1991 s.1157 (1162)

¹³⁵ Rt.1991 s.1157 (1162)

¹³⁶ Rt.1992. s.217 (226)

Videre skal vurderingen som legges til grunn for tilpasningsplikten være individuell og konkret for hver enkelt ekspropriat.¹³⁷ Dette fremgår blant annet av Rt.1989 s.1014 (Nymoen) som gjaldt avståelse av grunn ved fremføring av ny Europavei i Ringerike.

Lagmannsretten hadde i sin avgjørelse tilkjent grunneierne erstatning etter salgsverdien for tomtearealer. De hadde derimot lagt til grunn en for generell vurdering, uten å vurdere konkret hvorvidt grunneieren kunne kompensere et mulig tap av tomter i ekspropriasjonsområdet ved å selge fra andre deler av sin eiendom.¹³⁸

På side 1018 uttaler Høyesterett at:

*«Ved den nye behandling vil tapsberegningene måtte foretas ut fra en bred totalvurdering hvori inngår nærmere overveielser om det individuelle tap, hensett til eiendommens beskaffenhet og omfang - herunder øvrige muligheter for å utnytte andre deler av eiendommen for tomteformål».*¹³⁹

I juridisk teori er det lagt til grunn at en slik individuell vurdering vil være rettslig nødvendig.¹⁴⁰ Dersom et fullstendig individualiseringskrav skal kunne følges fullt ut, vil dette bety at erstatningen kun skal bygge på data fra den enkelte ekspropriat. Slik data vil måtte omfatte opplysninger om driften av eiendommen, arealressurser, bygninger, maskiner, utstyr og arbeidskraft. I tillegg vil regnskapstall, investeringsbehov og investeringsmuligheter være viktige faktorer. Ved ekspropriasjon av skog vil særlig data om bonitet, treslag og kubikkmasse være av betydning for den individuelle vurderingen.¹⁴¹

Dette viser at en fullstendig individuell vurdering vil kreve en stor mengde opplysninger knyttet til driften av eiendommen. Arbeidet med en innsamling av en slik betydelig mengde data vil kunne forsvares ved ekspropriasjon av hele eller store deler av eiendommen.¹⁴²

¹³⁷ Sætre s.24

¹³⁸ Rt.1989 s.1014 (1017)

¹³⁹ Rt.1989 s.1014 (1018)

¹⁴⁰ Carl August Fleischer mfl. *Ekspropriasjon, ulempe, skjønn*. 1.utg. Oslo 1974 s.99

¹⁴¹ Sætre s.133

¹⁴² Sætre s.87

Det ideelle for en fullstendig individuell vurdering er en driftsplan fra før og etter ekspropriasjonsinngrepet.¹⁴³ På den annen side kommer hensynet til prosessøkonomi og de praktiske behov ved at selve skjønnsbehandlingen også skal være overkommelig.¹⁴⁴

Ser man videre hen til Høyesteretts uttalelse i Lillehammer-dommen om hvilke momenter som vil ha betydning for vurderingen av tilpasningsplikten, fremkommer det på side 1162 at:

«Ekspropriaten må ha en faktisk mulighet til å tilpasse seg»¹⁴⁵

Hvorvidt tilpasning faktisk er mulig vil avhenge av eiendommens karakter og egenskaper. Her er det i tillegg ekspropriaten som må ha en faktisk mulighet til å tilpasse seg og i dette ligger det også en individuell vurdering. Uttalelsen tilsier at vurderingen av tilpasningsplikten er subjektiv.¹⁴⁶

Også i Stordranges bok fra 1988 om ekspropriasjonsrettslige emner synes standpunktet å være at grunneierens tilpasningsplikt skal baseres på en subjektiv vurdering. Stordrange drøfter ikke tilpasningsplikten eksplisitt, men utaler på s.100 i forbindelse med bruksverdiestatningen, at: «Det er særlig Høyesteretts syn på (...) ekspropriatens tilpasningsplikt som taler for en subjektiv beregningsmåte».¹⁴⁷ Denne uttalelsen kan tolkes dithen at Stordrange også legger til grunn en subjektiv vurdering av grunneierens tilpasningsplikt.

Ut fra disse kildene kan det utledes en subjektiv vurderings-norm. Grunneierens muligheter til å tilpasse seg må som utgangspunkt vurderes subjektivt. Ekspropriaten kan ikke pålegges en tilpasningsplikt som han ikke kan gjennomføre.¹⁴⁸ I denne vurderingen skal det legges til grunn at ekspropriaten innretter seg «(...) som en rimelig og fornuftig person ville [ha] gjort

¹⁴³ Fleischer m.fl. (1974) s.98

¹⁴⁴ Sætre s.87

¹⁴⁵ Rt.1991 s.1157 (1162)

¹⁴⁶ Stavang s.431

¹⁴⁷ Bjørn Stordrange, *Ekspropriasjonsrettslige Emner særlig om erstatning for reguleringer*. 1.utg. Oslo 1988 s.100

¹⁴⁸ Stavang s.432

(...)).¹⁴⁹ I dette ligger det en objektiv vurdering av hva som er rimelige og fornuftige tilpasninger sett opp mot hva som er mulig å gjennomføre for den aktuelle grunneieren.¹⁵⁰

Ut fra dette vil man også måtte vurdere grunneierens vilje og motivasjon for tilpasning objektivt. Hvorvidt grunneieren har lyst til å tilpasse driften er ikke relevant så fremt tilpasningsmuligheten fremstår som rimelig og fornuftig, og grunneieren har mulighet til å gjennomføre den. Dette samsvarer også med tilpasningspliktes formål om å sikre et samfunnsøkonomisk forsvarlig samspill mellom motstridende interesser.¹⁵¹

I LA-2013-9048 kan det synes som om lagmannsretten legger til grunn en objektiv målestokk for vurderingen av tilpasningsplikten. Overskjønnet gjaldt fastsettelse av ekspropriasjonserstatning for landbrukseiendommer, i forbindelse med anleggelse av ny firefelts motorvei fra Tønsberg til Sandefjord og Larvik.

I denne saken hadde partene et vesentlig ulikt syn på de rettslige og faktiske forutsetninger av betydning for vurderingen av et eventuelt fradrag for tilpasningsmuligheter.

Statens vegvesen anførte på sin side at *«selv om bruksverdien beregnes objektivt, skal tilpasningsmulighetene vurderes individuelt og dermed subjektivt»*.¹⁵²

Grunneierne hevdet derimot at *«det følger av rettsavgjørelsene om objektiv bruksverdi at også mulighetene for tilpasning må vurderes etter en objektiv målestokk»*.¹⁵³

Lagmannsretten uttalte følgende om vurderingen av tilpasningsplikten:

«Lagmannsretten kan i det vesentlige slutte seg til grunneiernes standpunkt. En subjektiv og individuell vurdering av et tilpasningstap lar seg vanskelig å forene med en objektiv bruksverdeberegning. Som bemerket i Svenkeruddommen (...) ligger det i dette at det i utgangspunktet er det avståtte arealets verdi som inntektsgivende aktivum som skal erstattes, uansett hvem som er eier på avståelsestidspunktet. (...)

¹⁴⁹ Rt.1992 s.217 (226)

¹⁵⁰ Stavang s.432

¹⁵¹ Stavang s.432

¹⁵² LA-2013-9048

¹⁵³ LA-2013-9048

Lagmannsretten legger til grunn at det må skje en objektivisering også av eierens muligheter for tilpasning med utgangspunkt i hvordan en «rimelig og fornuftig person» ville innrettet seg (...).¹⁵⁴

Man ser her at lagmannsretten legger til grunn en objektiv norm for vurderingen av grunneierens muligheter for tilpasning.

Lagmannsretten uttalte i denne avgjørelsen at hva slags driftsapparat den enkelte grunneier har på verdsettelsestidspunktet, vil ha betydning for størrelsen av de faste kostnadene. Dette kan både være tilfeldig og variere mye avhengig av individuelle og subjektive forhold. Det samme gjelder for hvilke muligheter eieren har til å kompensere tapt arbeidstid ved å skaffe seg arbeid utenfor gården. Ved beregningen av en objektiv bruksverdi bør det derfor ikke tas hensyn til slike momenter. Det bør tas utgangspunkt i egenskaper ved eiendommen som samsvarer med synspunktet om at det er det eksproprierte arealets verdi som varig inntektsgivende aktivum som skal erstattes, uavhengig av hvem som er eier av eiendommen. Relevante momenter som kan legges til grunn for vurderingen av tilpasningsmulighetene vil etter dette blant annet være grunneierens muligheter til å foreta nydyrking og til å benytte frigjort arbeidskapasitet på annet inntektsgivende arbeid på selve gården.¹⁵⁵

Lagmannsretten la til grunn at momenter som varierer avhengig av subjektive forhold, som eiendommens driftsapparat (muligheten til å tilpasse faste kostnader) og grunneierens mulighet til å skaffe seg inntektsgivende arbeid utenfor landbrukseiendommen, ikke kunne legges vekt på.¹⁵⁶ Dette overskjønnet ble anket men ble nektet fremmet av Høyesteretts ankeutvalg.

En tilsvarende objektivisering av tilpasningsplikten ble også lagt til grunn i LE-2015-55694. Denne saken omhandlet fastsettelse av ekspropriasjonserstatning i forbindelse med utbygging av ny E6 i Sør-Fron og Nord-Fron kommune.

Om tilpasningsplikten generelt uttaler Lagmannsretten i denne avgjørelsen at:

¹⁵⁴ LA-2013-9048

¹⁵⁵ LA-2013-9048

¹⁵⁶ LA-2013-9048

«Enhver ekspropriert har plikt til å tilpasse seg til ekspropriasjonen og innrette seg rimelig og fornuftig, slik at tapet ikke blir større enn nødvendig. Slik tilpasning kan for eksempel skje ved kostnadsreduksjon, slik at driftsapparatet tilpasses til det reduserte areal. Alternativ sysselsetning av frigjort arbeidskraft må også vurderes. En forutsetning for å tillegge tilpasningsplikten betydning vil imidlertid være at grunneier både har faktisk og rettslig adgang til å tilpasse seg (...) Lagmannsretten legger videre til grunn at det må skje en i det vesentlige objektiv vurdering av grunneierens muligheter for tilpasning_(...)»¹⁵⁷

Det kan synes som om disse to avgjørelsene går bort i fra Høyesteretts anvisning på en subjektiv og individuell vurdering av tilpasningsplikten. Den vurderingen som lagmannsretten legger til grunn for tilpasningsplikten forankres i den objektive vurderingen av bruksverdien. Gjennom arbeidet med denne oppgaven synes det som om at disse avgjørelsene er de eneste som har lagt en slik vurdering til grunn. Utgangspunktet for lagmannsrettens vurderingen er fortsatt knyttet til hva som er en rimelig og fornuftig tilpasning.

I det følgende skal jeg forsøke å belyse hvordan tilpasningsplikten anvendes i praksis. Som forklart ovenfor må man for å finne tilpasningsplikten innhold og rekkevidde foreta en konkret og sammensatt vurdering. Det vil i utgangspunktet være vanskelig å kategorisere ulike tilfeller hver for seg. For å tydeliggjøre tilpasningsplikten anvendelsesområde har jeg allikevel valgt å dele den opp i ulike kategorier. Innledningsvis i kapittel 6 har jeg forsøkt å belyse hvordan tilpasningsplikten generelt kommer til anvendelse etter avståelse av areal. Tilpasningsmulighetene er her knyttet til resteiendommen. Videre i kapittel 7 behandles tilpasningsplikten ved frigjort arbeidskraft. Deretter vinkles tilpasningsplikten mot to ulike temaer, henholdsvis tålegrense og naturressurser. Oppgavens struktur er valgt for å gi en mest mulig bredde i fremstillingen av tilpasningsplikten, samtidig som tilpasningsplikten gjør seg spesielt gjeldende i de utvalgte emnene.

¹⁵⁷ LE-2015-55694 (pkt 5.2.3)

6 GENERELT OM TILPASNINGSPLIKTEN KNYTTET TIL RESTEIENDOMMEN

6.1 Innledning

Etter arealavståelsen blir et av spørsmålene om det foreligger tilpasningsmuligheter på resteiendommen. Dette kapittelet tar for seg hvordan tilpasningsplikten anvendes i praksis og hvilken plikt grunneier kan pålegges for å begrense sine tap.

Innledningsvis fremstilles tilpasningsplikten knyttet til restarealet på eiendommen. Derneft belyses tilpasningsplikten ved omlegging av driften på gården. Avslutningsvis behandles tilpasningsplikten knyttet opp mot driftsmidlene. Som nevnt ovenfor er en slik inndeling ment å forenkle fremstillingen av tilpasningsplikten. I praksis vil disse faktorene som oftest behandles i samme vurdering.

6.2 Restarealet

Den mest nærliggende tilpasningsmuligheten når et gårdsbruk mister areal er å skaffe et alternativt areal. Da øker man produksjonsarealet slik at det blir like stort som før ekspropriasjonen. Dersom dette er mulig vil frigjort kapasitet for andre innsatsfaktorer som for eksempel lediggjort arbeidstid eller maskinkapasitet kunne brukes på det nye arealet. Tilpasningsulempene vil i så fall bare foreligge i tiden frem til eiendommen har fått økt arealet.¹⁵⁸

En slik tilpasning forutsetter imidlertid at det alternative arealet gjør det mulig å oppnå en mest mulig tilnærmet lik økonomisk drift som før inngrepet. For at dette skal være mulig må arealets anvendelsesområde, bonitet og avlingsnivå ideelt sett være tilnærmet likt det avståtte arealet. Dersom det alternative arealet ikke har de samme egenskapene som det avståtte arealet kan det oppstå problemer knyttet til tilpasningen. Eksempelvis vil et avstått areal som

¹⁵⁸ Sølve Bærug, *Tilpasning ved avståelse av dyrka mark*, Ås 2003 s.22

har vært benyttet til grønnsaksproduksjon stille høye krav til det alternative arealet med tanke på bonitet dersom det skal være mulig å produsere grønnsaker der.¹⁵⁹

I forhold til økning av produksjonsarealet kan tilpasningsplikten innebære at ekspropriaten plikter å akseptere et tilbud om erstatningsareal fra staten, som kompensasjon for grunnavståelsen. I tilfeller hvor erstatningsarealet er av samme størrelse og kvalitet som arealet som avstås vil det som utgangspunkt ikke oppstå noe tilpasningstap.¹⁶⁰

Dette ble blant annet lagt til grunn i RG 1986 s.694 som gjaldt ekspropriasjon i forbindelse med bygging av E6 i Trøndelag, hvor lagmannsretten uttalte:

«Når det (...) tilføres en eiendom et nytt areal dyrket mark, har skjønnsretten i hvert enkelt tilfelle foretatt en konkret sammenligning av det dyrkede areal som avstås og det som tilføres. I de fleste tilfeller har en funnet at arealene er av samme kvalitet og karakter, og en legger da til grunn at tilføringen av arealene gir full erstatning for det arealet som går tapt (...)»¹⁶¹

Her ble det som utgangspunkt lagt til grunn at inngrepet ikke medførte noe tap i det grunneierne fikk kompensasjon ved tilsvarende arealer som de avståtte.

Erstatningsareal var også tema i overskjønnet LH-2014-153255. Her var spørsmålet om en ekspropriat pliktet å tilpasse seg ved å akseptere et erstatningsareal for den delen av eiendommen som hun måtte avstå. Om tilpasningsplikten uttalte lagmannsretten her:

«Det er riktig at den som ekspropriasjonen rettes mot har en tapsbegrensningsplikt/tilpasningsplikt (...) Etter lagmannsrettens vurdering kan imidlertid ikke gårdbrukeren i dette tilfellet bebreides for at hun ikke godtok tilbudet om erstatningsareal. Dette arealet lå en god del lengre unna gården enn arealet som ble ekspropriert, og siden gården er basert på silodrift og ikke rundballedrift, er kjøreavstanden av større betydning enn ellers. I tillegg var det behov for betydelig mer

¹⁵⁹ Bærug s.22

¹⁶⁰ Sætre s.29

¹⁶¹ RG-1986-694 s.705

skogrydding for å komme i gang der, enn på arealet nærmere gården, hvor det også så ut til å være lite stein.»¹⁶²

Man ser her at tilpasningsplikten ble vurdert konkret for det aktuelle gårdsbruket ved at kjørelengden og driftsmetoden med silodrift ble vektlagt. I tillegg fikk omfanget av skogryddingen og forekomsten av stein på det nye arealet betydning for vurderingen. Avgjørelsen viser at ekspropriaten ikke kan pålegges en plikt til å tilpasse seg utelukkende på bakgrunn av at det er mulig, de faktiske forholdene må også ligge til rette for en fornuftig drift.

Ved vurderingen av tilpasningsmulighetene på eiendommen kan det også oppstå en plikt til å leie beite eller tilleggsjord dersom dette er mulig. Leie av jord er blitt svært vanlig i landbruket og stadig flere gårdbrukere leier jord som følge av at naboeiendommer har lagt ned driften på gården.¹⁶³

Leie av tilleggsjord var et av spørsmålene for lagmannsretten i RG 2002 s.53. I denne avgjørelsen som omhandlet stripeekspropriasjon ved utvidelse av vei, anførte grunneieren forgyves at det ikke var mulig å tilpasse seg ved å leie tilsvarende areal. Han hevdet at det var umulig å få leie et areal med leiekontrakt på 10 år som var kravet ved tildeling av melkekvote. Lagmannsretten la derimot til grunn at grunneieren ville kunne tilpasse seg ved å leie tilleggsareal i området på vilkår som tilfredsstilte regelverket for kjøp av melkekvoter.

Tilpasning ved leie av beiteareal ble drøftet i overskjønnet LE-1996-70. Saken gjaldt erstatningsfastsettelse ved ekspropriasjon av beiteareal i forbindelse med omlegging av E6 ved Krekke i Gudbrandsdalen.

I denne avgjørelsen uttrykte lagmannsretten at en alternativ tilpasningsmåte kunne være å leie vårbeite eller opparbeide nye beiter på egen eiendom og at begge alternativene lå klart innenfor ekspropriatens tilpasningsplikt.

¹⁶² LH-2014-153255

¹⁶³ Fleischer mfl.(1974) s.94

Lagmannsretten kom derimot frem til at det aktuelle området på eiendommen ikke var skikket til vårbeite. Videre fant de det ikke sannsynliggjort at utleiemarkedet var påregnelig nok til at grunneierne kunne basere fortsatt drift ved leie av beiteareal.¹⁶⁴

Ut fra lagmannsrettens avgjørelser kan det utledes at en plikt til å leie tilleggsjord eller beite forutsettes av at utleiemarkedet i det aktuelle området er påregnelig og sannsynliggjort.

Tilpasningsplikten kan også innebære en plikt til nydyrking på restarealet. Oppdyrking av et område på eiendommen som ligger brakk kan være et alternativ. Spørsmålet om tilpasning ved nydyrking ble drøftet i RG 1986 s.694. Her kom imidlertid lagmannsretten til at det (med unntak av en eiendom) ikke ville være mulig å oppnå noen reduksjon av tapet ved nydyrking. I den forbindelse uttalte lagmannsretten på side 700:

«Retten har foretatt en konkret vurdering av de arealer det er aktuelt å dyrke. Særlig ved de helt små arealene, vil det være slik at dersom en skal nydyrke et lite stykke for å tilpasse seg for eksempel en arealavståelse på to dekar, så vil dette bli langt dyrere pr. arealenhet enn gjennomsnittstall, fordi en må regne med langt større tilriggingskostninger (...)»¹⁶⁵

Dette viser at en plikt til å tilpasse seg forutsettes av at tiltaket vil begrense tapet. Dersom det ikke er mulig å oppnå en reduksjon av tapet ved den aktuelle tilpasningsmuligheten vil det ikke oppstå noen tilpasningsplikt.

Et alternativ til å øke produksjonsarealet er å øke produksjonsevnen til arealer som i dagens drift har lav avkastning. En slik tilpasningsplikt vil kunne bestå av for eksempel kultiveringstiltak. Her vil man kunne tilføre vekstfremmende midler som kalk og gjødsel til områder som i utgangspunktet gir lav avkastning. Andre tiltak som grøfting og drenering vil også kunne gi økt avkastning. Ved slike metoder vil man kunne øke avlingen betydelig. En

¹⁶⁴ LE-1996-70

¹⁶⁵ RG 1986 s.694 (s.700)

slik tilpasning vil kunne skje forholdsvis raskt og kan utføres med forholdsvis små kostnader.¹⁶⁶

Grunneieren kan også ha en plikt til å leie bort restarealer til naboeiendommer.

I et overskjønn inntatt i RG 2012 s.1007 ble erstatningsfastsettelsen ved erverv av grunn og rettigheter til bygging av ny E6 i Stjørdal kommune behandlet. Konsekvensen for noen av eiendommene etter inngrepet var at det ville ligge igjen et restareal på motsatt side av E6 uten driftsadkomst. Statens vegvesen hadde inntatt en skjønnsforutsetning der grunneierne ble tilbydd en innløsning av dette arealet til jordbrukspris. Det var derimot ingen av grunneierne som aksepterte dette tilbudet.

Statens vegvesen gjorde da gjeldende i overskjønnet at grunneierne var forpliktet til en slik innløsning basert på eiernes generelle tilpasningsplikt. Samtidig anførte Statens vegvesen at grunneierne ved innløsningen hadde en mulighet til å eliminere sitt tap, og at de ved å avslå tilbudet ikke lenger hadde et tap som var forårsaket av inngrepet. På bakgrunn av dette ble det hevdet at grunneierne ikke hadde krav på erstatning for disse restarealene.

Grunneierne på sin side fremholdte at de ønsket å beholde arealet for å avvente den videre arealutvikling i området. Dette var ifølge grunneierne en valgfrihet som ikke kunne tas fra dem.

Lagmannsretten bemerket at det i lovgivningen finnes hjemmel for utvidelse av et ekspropriasjonsinngrep dersom saksøker har en grunnet interesse i utvidelsen. I denne saken forelå det ikke noe krav om utvidelse av ekspropriasjonsinngrepet, bare et tilbud om innløsning av arealet.

Lagmannsretten uttrykte i den forbindelse at:

*«(...) tilpasningsplikten [går]ikke så langt at grunneieren plikter å innløse restarealet. Grunneieren kan derfor velge å beholde arealet».*¹⁶⁷

¹⁶⁶ Sætre s.30

¹⁶⁷ RG 2012 s.1007

Lagmannsretten la imidlertid til grunn at grunneierne hadde plikt til å tilpasse seg ekspropriasjonsinngrepet ved å leie bort dette restarealet til andre nabobruk.

Som det fremkommer av dette overskjønnet vil bortleie kunne være en tilpasningsmulighet. Derimot rekker ikke tilpasningsplikten så langt at salg av eiendommen vil være en tilpasningsmulighet som kan vektlegges.

Synet om at grunneierens tilpasningsplikt ikke går så langt at grunneieren plikter å selge restareal ble også lagt til grunn i LG-2006-145579. Dette overskjønnet gjaldt fastsetting av erstatning i forbindelse med anlegg av ny veg (RV 44) i Sandnes. I denne saken ble små snipper av resteiendommene liggende på øst- eller vestsiden av vegen da denne skjærte gjennom ytterkanten av teigene.

Statens vegvesen anførte for noen av eiendommene at det ved erstatningsfastsettelsen måtte tas hensyn til at grunneierne kunne selge arealene og i den forbindelse få kompensert sitt tap.

Lagmannsretten uttalte også i denne avgjørelsen at en grunneier ikke skal være nødt til å selge areal for å begrense sitt tap.¹⁶⁸

Ut fra gjennomgangen av rettspraksis i arbeidet med denne oppgaven viser det seg at en stor del av ekspropriasjonssakene gjelder delavståelser, hvor arealene som avstås er gjennomgående små. I slike saker blir grunneierens tilpasningsplikt som oftest ikke vektlagt.

Et eksempel er LE-2013-27778 som gjaldt ekspropriasjon til veg på østre Toten. I forbindelse med tilpasningsplikten ved avståelse av små arealer uttaler lagmannsretten i denne avgjørelsen:

*«Det er tale om prosentvis meget små areal, og følgelig også begrensede tap knyttet til at grunneierne blir sittende igjen med for stort driftsapparat og/eller får ledig arbeidskraft. Når tap knyttet til unødvendige utgifter til stort driftsapparat og tapt arbeidsinntekt er små, vil tilpasningsplikten på disse områdene også få tilsvarende liten betydning i det totalskjønnet som må foretas».*¹⁶⁹

¹⁶⁸ LG-2006-145579 (pkt. 5)

¹⁶⁹ LE-2013-27778

Også i LF-1996-713 var de avståtte arealene gjennomgående små. Dette overskjønnet gjaldt erstatning for ekspropriert areal til gang- og sykkelvei i Stjørdal kommune. Fra en landbrukseiendom gjaldt avståelsen en stripe på underkant av 3 dekar. I denne avgjørelsen uttalte lagmannsretten at en tilpasningseffekt knapt er målbar når kun ca. 1% av dyrket areal avstås.¹⁷⁰

Dette tyder på at det avståtte arealet og tapet knyttet til dette må ha et visst omfang for at en tilpasningsplikt skal komme på tale. Videre må tilpasningen ha en økonomisk målbar effekt. En konkret grense kan imidlertid ikke utledes ut fra dette.

Som nevnt tidligere skal vurderingen av tilpasningsplikten baseres på en individuell vurdering. Generelt ved tilpasning knyttet til restarealet ville det dersom det skulle gås helt individuelt til verks ved vurderingen, ha medført omfattende undersøkelser. Undersøkelsene måtte blant annet ha omfattet eiendommens driftsopplegg, produksjonsutstyr, arealer og regnskapstall.¹⁷¹ Når det er snakk om små avståelser vil økonomiske hensyn kunne tilsi at en slik innsamling ikke vil stå i forhold til de erstatningene som skal fastsettes.¹⁷²

6.3 Driftsomlegging

En tilpasningsplikt kan også bestå av omlegging av driften på gården. En driftsomlegging vil kunne begrenses til små justeringer av det eksisterende driftsopplegget, eller medføre fullstendige omlegginger. Her kan også grunneieren bli pålagt en plikt til å legge om driften i henhold til den teknologiske utviklingen i landbruket.¹⁷³

¹⁷⁰ LF-1996-713

¹⁷¹ Sætre s.85

¹⁷² Sætre s.133

¹⁷³ Sætre s.31

Ved å legge om driften eller gjennom å ta i bruk en mer moderne teknologi er synspunktet at dette vil resultere i større avlinger på restarealet. Dette vil kompensere for dekningsbidraget som gikk tapt gjennom ekspropriasjonen. I slike tilfeller skjer det imidlertid ingen tilpasning mellom areal, driftsmidler og arbeid. Her får man en økning i avkastningen på det reduserte arealet slik at dekningsbidraget økes på tross av den ubalanse som ekspropriasjonen skapte.¹⁷⁴

En alternativ utnyttelse av restarealet er en form for driftsomlegging og vil kunne være en tilpasningsplikt som grunneieren pålegges. I en avgjørelse inntatt i RG 2011 s.1095 som omhandlet ekspropriasjon i forbindelse med etablering av gang og sykkelveg uttalte lagmannsretten at det er:

«(...) praktisk mulig å redusere tapet ved stripeavståelsen ved å ta deler av kornarealet i bruk til grasproduksjon. Det er tale om et lite areal, og noen dekar korn er ikke avgjørende for driften. Saksøkte har ikke krav på erstatning for et avkastningstap som det er mulig å bøte på gjennom å tilpasse utnyttelsen av den gjenværende eiendommen.»¹⁷⁵

Som man ser ut fra denne avgjørelsen vil tilpasningsplikten kunne innebære en plikt til å dyrke andre vekster på et område som allerede er i drift, for å begrense tapet. Som vist i pkt. 6.2 vil dette måtte forutsettes av at arealet er egnet for en slik drift. Dersom omleggingen vil føre til at det oppstår et tap ved at det opprinnelige arealet ikke lengre utnyttes på samme måte, vil det oppstå et spørsmål om en slik tilpasning er hensiktsmessig.

Det kan også foreligge tilfeller hvor tilpasningsplikten ikke rekker så langt som til en driftsomlegging. Et eksempel på dette finnes i LG-2006-15271. Dette overskjønnet gjaldt fastsetting av erstatning for avståelse av areal i forbindelse med grunnerverv til bygging, vedlikehold og drift av riksvegen i Kvinnherad kommune.

En av grunneierne som ble rammet av inngrepet var aktiv gårdbruker og drev med melkeproduksjon på gården. Ekspropriasjonsinngrepet førte til at eiendommens dyrka mark ble delt i to av en vei, noe som medførte driftsulemper for gårdsdriften. Veien ville vanskeliggjøre for driving av dyr til og fra arealene som ble liggende øst for den nye veien.

¹⁷⁴ Pedersen mfl. s.252

¹⁷⁵ RG 2011 s1095

Spørsmålet for lagmannsretten i denne saken var om grunneieren kunne pålegges en tilpasningsplikt ved å legge om driften på gården til rotasjonsbeiting. En slik driftsomlegging ville være omfattende og ville innebære at besetningen med melkekyr måtte fores inne på bås eller i luftegård med sammenhengende beiting i 8 uker i sommerhalvåret, mot dagens drift hvor dyrene beitet ute i 5 måneder.

Lagmannsretten uttalte her at utgangspunktet er at en grunneier har plikt til å innrette seg slik at inngrepet kan gjennomføres på rimeligste måte. Innrettingspliktens rekkevidde vil bero på en konkret helhetsvurdering hvor grunneieren må ha faktisk mulighet for å tilpasse seg og at det må være rettslig adgang til en omlegging av driften.¹⁷⁶

Det faktum at rotasjonsbeitingen er innenfor lovens krav om minimum 8 ukers beiting i sommersesongen gir ikke grunneieren i seg selv en plikt til å innrette seg, det må foretas en konkret helhetsvurdering.¹⁷⁷

I denne konkrete saken var det knyttet en åpenbar usikkerhet til om de faktiske forholdene lå til rette for en driftsomlegging. Lagmannsretten pekte i den forbindelse på klimatiske forhold og det faktum at til dels store beitearealer måtte pløyes opp og sås. I vurderingen ble det blant annet vektlagt at rotasjonsbeiting ikke var gjennomførbart da jorden meget raskt ville bli opptråkket og derved uegnet som beite. Av betydning var også at rotasjonsbeiting ikke var i samsvar med fremtidsrettet jordbruk og at det ville gi dårligere betingelser for driften. Rotasjonsbeiting ville dessuten innebære et markant avvik fra den etablerte driftsformen. Området utmerket seg klimatisk med lang vekstsesong for gress og derved lang beitesesong for grovfôr-etende husdyr.

I vurderingen av tilpasningsplikten la lagmannsretten videre til grunn at driftsomleggingen til rotasjonsbeite ville vanskeliggjøre ivaretagelse av en forsvarlig hygiene hos dyrene på tross av at det var innenfor lovens minstekrav.¹⁷⁸

Som det fremkommer av denne avgjørelsen vil tilpasningsplikten avhenge av at de faktiske forholdene ligger til rette. Ut fra lagmannsrettens drøftelse av dette momentet tilsier det at

¹⁷⁶ LG-2006-15271 (under takstnummer 7)

¹⁷⁷ LG-2006-15271 (under takstnummer 7)

¹⁷⁸ LG-2006-15271 (under takstnummer 7)

tilpasningen ikke bare må være mulig, men at tilpasningsmuligheten må fremstå som et fornuftig alternativ.

Når det gjelder kravet til at ekspropriaten må ha en rettslig mulighet til å tilpasse seg peker denne avgjørelsen i retning av at lovligheten i seg selv ikke er tilstrekkelig, og at det derfor parallelt må foretas en konkret vurdering av den foreliggende situasjonen opp mot hva som er forsvarlig og rimelig.

Tilpasningsplikten kan også bestå av driftstilpasning ved redusering av slaktevekt på besetningen. I LE-1996-70 måtte grunneierne avstå beiteareal på henholdsvis 25 og 15 dekar i forbindelse med ekspropriasjonsinngrepet. Grunneierne var avhengig av beitearealet som ble avstått for å kunne opprettholde dagens sauedrift og krevde derfor at erstatningen skulle bli utmålt ut fra det økonomiske tapet de ble påført ved å måtte redusere antall vinterfôret sau.

Det avgjørende spørsmålet for lagmannsretten var hvorledes grunneierne pliktet å tilpasse seg overfor de endrede driftsbetingelsene som reduksjonen av vårbeite hadde skapt.

Lagmannsretten bemerket at en tilpasning ved å redusere saueantallet for å etablere balanse mellom saueantall og beiteareal ville slå kraftig ut i erstatningen. Dette grunnet i at en stor del av ekspropriatens økonomiske tap bestod av produksjonstilskudd som ble gitt pr. vinterfôret sau.

Når det gjaldt tilpasning ved redusering av slaktevekt la lagmannsretten til grunn at det var praktisk mulig å opprettholde saueantallet med det reduserte arealet. Basert på forskningsresultater ville dette innebære at beitet ble redusert fra å være godt tilpasset antall sau til å være dårlig tilpasset. En slik drift ville ifølge lagmannsretten ikke være optimal men praktisk mulig og innenfor det forsvarlige ut fra dyrevernhensyn.

Lagmannsretten uttalte i den forbindelse at:

«Når det er tilfelle, ligger det innenfor ekspropriatens tilpasningsplikt å innrette seg slik for å redusere tapet hos eksproprianten (...) Ut fra dette utmåler lagmannsretten

*erstatningen ut fra det tap de lider i form av redusert slaktevekt som følge av at vårbeitet er redusert».*¹⁷⁹

Lagmannsretten kom i denne avgjørelsen til at grunneierne kunne tilpasse driften ved å opprettholde samme antall sau som de hadde før inngrepet på det nå reduserte arealet. I avgjørelsen ble hensynet til samfunnsmessige kostnader ved ekspropriasjonsinngrepet vektlagt, slik at tilpasningsmuligheten med å redusere antall sau ikke ble lagt til grunn.

6.4 Driftsmidler

På en landbrukseiendom vil det være ulike driftsmidler knyttet til driften. Eksempler på slike driftsmidler kan være forbruksvarer, maskiner, redskaper og bygninger.¹⁸⁰ Etter avståelsen av arealer kan deler av driftsmidlene på gården bli overdimensjonert.

En tilpasningsmulighet kan da være at grunneieren foretar en kostnadsreduksjon ved at fremtidige investeringer tilpasses den nye situasjonen med redusert areal. På denne måten blir driftsmidlene tilpasset det gjenværende arealet.

Dette kan være tilpasning av variable driftsutgifter som eksempelvis gjødsel, drivstoff, sprøytemidler og såkorn. Slike driftsutgifter vil kunne tilpasses forholdsvis enkelt og raskt ved at man reduserer innkjøp mengden. I noen tilfeller vil grunneieren bli sittende igjen med varer som han allerede har kjøpt inn og som han ikke får benyttet seg av etter ekspropriasjonen, dette vil i så fall kunne regnes som et tilpasningstap.¹⁸¹

Noe som også kan regnes som variable driftsutgifter er ulike faktorer som leies inn til driften av eiendommen. Dette kan eksempelvis være leiekjøring og maskinleie. Slike leiekontrakter er ofte over kortere tidsrom og driftsutgiftene vil derfor raskt kunne tilpasses driften. Dersom leiekontrakten er inngått for et lengre tidsrom blir tilpasningsspørsmålet vurdert på samme måte som for grunneierens egne driftsfaktorer i det tidsrommet avtalen gjelder.¹⁸²

¹⁷⁹ LE-1996-70

¹⁸⁰ Bærug s.19

¹⁸¹ Bærug s.19

¹⁸² Bærug s.20

De faste produksjonskostnadene vil også kunne tilpasses når eiendommens areal reduseres. Hovedtendensen er at de faste kostnadene i kroner pr. dekar er tilnærmet uavhengig av bruksstørrelsen, og de vil i utgangspunktet bli lavere desto mindre bruket er. Dette betyr at en tilpasning av disse kostnadene vil kunne skje fullstendig, da medregnet at tilpasningen vil kunne ta noe tid. I denne vurderingen legges det til grunn at målsettingen for den økonomiske driften av gården er å maksimere nettoutbyttet ved å redusere avstanden mellom inntekter og kostnader mest mulig.¹⁸³ Det vil være rimelig å kunne forvente at ekspropriaten ved fremtidige investeringer og valg av produksjonsmetoder tar utgangspunkt i brukets nye areal og dermed kostnadmessig blir tilpasset gårdens størrelse.¹⁸⁴

På landbrukseiendommer vil egne maskiner og redskaper blant annet være traktorer, tilhengere, horve, plog, treske, sprøyter. I tillegg er det også vanlig at det finnes brøyteutstyr og gravemaskiner som benyttes som en del av foretaket og som dekkes av inntekter fra gården. I følge Bærug vil tilpasning av maskiner og redskaper kunne skje på flere ulike måter, blant annet ved å bytte ut maskiner og utstyr og erstatte de med maskiner og utstyr som har tilpasset kapasitet til eiendommens nye areal. Dette vil imidlertid medføre store transaksjonskostnader.¹⁸⁵

Et annet alternativ Bærug nevner er å selge maskiner og utstyr for så å leie disse tjenestene.¹⁸⁶ Dette fremstår som et dårlig alternativ ettersom man daglig vil ha behov for maskiner når man driver et landbruksforetak. Leie knyttet til deler av driften som for eksempel våronn og innhøsting kan derimot være gjennomførbart. Tilpasning ved alternativ anvendelse av frigjort maskin- og utstyrskapasitet ved å benytte disse til leiekjøring for andre bruk er også en mulighet. En utfordring knyttet til dette kan være at leiekjøringen gir en lavere avkastning enn maskinene og utstyret ville ha gjort på egen eiendom.¹⁸⁷

Driftsbygninger er bygninger som kan knyttes til driften av landbruksforetaket.

Driftsbygningene er ofte det vanskeligste å tilpasse på grunn av at bygningene har lang levetid og at de normalt ikke kan flyttes eller selges.¹⁸⁸

¹⁸³ Sætre s.28

¹⁸⁴ Sætre s.29

¹⁸⁵ Bærug s.20

¹⁸⁶ *Ibid*

¹⁸⁷ *Ibid*

¹⁸⁸ Bærug s.21

Det er sjelden at arealavståelsen vil medføre så store tilpasningsproblemer at driftsbygningene må bygges om.¹⁸⁹ Dersom det er tale om en betydelig arealavståelse vil det i derimot kunne oppstå et behov for endret bygningsmasse. Tilpasning vil da kunne gjennomføres for eksempel ved å leie ut bygningene, bygge om til andre landbrukstilknyttede formål, oppføre et nybygg eller øke arealet. Ved ombygging til andre formål vil gårdsturisme eller gårdsbutikk som krever mindre arealer kunne være en mulighet. Ofte vil gjennomføringen av slike tiltak være begrenset på grunn av restriksjoner. Dette kan for eksempel være begrensinger knyttet til plan- og bygningsloven.¹⁹⁰

Et redusert areal på gården vil også kunne føre til at driftsbygningene vil dekke behovet på gården i et lengre tidsrom, ettersom utviklingen fører til en stadig økning i avlingsmengden.¹⁹¹

Hytter som benyttes som et ledd i landbruksforetaket ved for eksempel utleie til laksefiske kan også betegnes som driftsbygninger.

Et eksempel på hvor tilpasningsplikten drøftes i tilknytning til driftsbygninger finnes i RG 2002 s.1574. Saken omhandlet erstatningsutmåling for avståelse av grunn og rettigheter ved etablering av riksveg i Melhus kommune. I denne avgjørelsen var et av spørsmålene for lagmannsretten om grunneieren hadde krav på erstatning for fremtidige tapte inntekter for hytteutleie. På bakgrunn av at grunneieren hadde startet med utleie av hyttene etter at det var klart at veianlegget kom anførte Statens vegvesen at grunneieren som følge av tilpasningsplikten var avskåret fra å starte utleie.

I denne avgjørelsen slår lagmannsretten fast at: *«tilpasningsplikten [ikke] rekke[r] så langt at grunneieren er avskåret fra å utnytte et alminnelig inntekspotensiale på gården.»*¹⁹²

Dette tyder på at selv om ekspropriaten ikke utnytter et inntekspotensiale på gården i tidsrommet før ekspropriasjonsinngrepet har gjort seg til kjenne, så kan ikke tilpasningsplikten rekkevidde gå så langt at det hindrer ham fra å kreve erstattet et tap knyttet til dette.

¹⁸⁹ *Ibid*

¹⁹⁰ Bærug s.22

¹⁹¹ Bærug s.21

¹⁹² RG 2002 s.1574

Når det gjelder driftsmidler generelt så er det sparsomt med rettspraksis som eksplisitt drøfter tilpasning knyttet til dette.

7 TILPASNINGSPLIKTEN VED FRIGJORT ARBEIDSKAPASITET

7.1 Innledning

Eiendommens reduserte areal etter ekspropriasjonsinngrepet kan føre til at det blir frigjort arbeidskapasitet på gården og at ekspropriaten påføres et tap som en følge av dette. Frigjort arbeidskapasitet kan være knyttet både til grunneierens egen arbeidsinnsats, ansatte og innleid arbeidskraft. Spørsmål som er av betydning i denne forbindelse er hva som kan regnes som ekspropriatens tap og hvordan tilpasningsplikten skal anvendes ved frigjort arbeidskraft.

7.2 Tapet som oppstår ved frigjort arbeidskapasitet

Som et resultat av at ekspropriaten etter Grunnloven har krav på full erstatning for sin eiendom, har han som utgangspunkt også krav på å få erstattet økonomiske tap knyttet til frigjort arbeidskapasitet på gården.

At grunneieren har krav på å få erstattet dette tapet fremkommer av en rekke avgjørelser, blant annet et overskjønn inntatt i RG 2000 s.312. Saken omhandlet erstatningsutmåling ved ekspropriasjon av Nesvangen beiteområde i Rena.

Her uttalte lagmannsretten at når grunneieren blir påført et tap ved å ikke kunne nyttiggjøre seg sin arbeidskapasitet i driften, har han i prinsippet krav på å få erstattet dette.¹⁹³

¹⁹³ RG 2000 s.312 (pkt.6)

At grunneieren har krav på å få erstattet dette tapet ble også lagt til grunn i LE-2015-55694 hvor lagmannsretten bemerker at: *«Det tap grunneier lider ved at han ikke får utnyttet sin arbeidskapasitet på eiendommen vil i utgangspunktet kunne kreves erstattet»*¹⁹⁴

Tapet som oppstår ved frigjort arbeidskapasitet skal vurderes subjektivt jf. Rt.1967 s.148 (Varedommen). Denne saken omhandlet ekspropriasjon i forbindelse med anlegg og drift av Rana Gruber. I denne avgjørelsen uttalte Høyesterett på side 151:

*«Under forutsetning av at ektefellene kunne finne annen like lønnende anvendelse for sin arbeidskraft - et spørsmål som ikke kan ses reist under skjønnet - er det bare den del av utbyttet som representerer kapitalavkastningen av «Nyenget»s innmark som er gjenstand for erstatning».*¹⁹⁵

Det man ser her er at det er ektefellenes mulighet til å finne anvendelse for sin arbeidskraft som er gjenstand for vurderingen. Ettersom det er ektefellenes mulighet som skal vurderes tilsier dette en subjektiv og individuell vurdering.

At tapet skal vurderes individuelt og subjektivt ble også lagt til grunn i RG 2000 s.312, hvor lagmannsretten uttalte:

*«Denne erstatning for tapt arbeidsinntekt skal fastsettes individuelt og subjektivt. Selv om erstatningen for selve eiendommen (kapitalavkastningen) skal fastsettes objektivt, gjelder ikke det dette spesielle tapet som oppstår ved at ekspropriaten får lediggjort arbeidskapasitet som det ikke er anvendelsesmuligheter for (...)»*¹⁹⁶

For å fastsette et slikt tap vil det etter dette være naturlig å ta utgangspunkt i en arbeidstakers timelister og arbeidsvederlag. Ved landbruksforetak vil det i derimot kunne være utfordringer knyttet til beregninger av tapt arbeidsvederlag, dette faktum kan synliggjøres ved en avgjørelse inntatt i RG 1985 s.357 som omhandlet ekspropriasjon av dyrket mark. I denne avgjørelsen uttales det:

«Når det gjelder arbeidsvederlaget så vil de færreste gårdbrukere føre nøyaktige noteringer vedrørende timeforbruk på det enkelte gårdsbruk. Man vil i slike tilfeller

¹⁹⁴ LE-2015-55694 (pkt 5.2.3)

¹⁹⁵ Rt.1967 s.148 (151)

¹⁹⁶ RG 2000 s.312 (pkt.6)

nødvendigvis måtte basere seg på normtall ut ifra bruksstørrelse og driftsform og de effektivitetskrav man forutsetter i landbruket. Når det gjelder den konkrete godtgjørelse pr. time, så vil også dette måtte bero på en i høyeste grad skjønnsmessig vurdering. Overenskomster vedrørende lønninger i arbeidstaker/arbeidsgiverforhold vil i den sammenheng kun gi en viss rettleiding ved vurderingene. En viss rettleiding vil også den landbrukspolitiske målsetning m.h.t. sammenligning med industriarbeiderlønninger gi for vurderingen av familiens arbeidsvederlag. Man legger forøvrig til grunn det ca. timetall landbrukets organisasjoner stipulerer for et årsverk i den produksjonsform brukene utgjør i denne sak».¹⁹⁷

Med dette som utgangspunkt vil tilpasningsplikten i forbindelse med lediggjort arbeidskapasitet i mange tilfeller måtte bli vurdert ut fra et forventet tap og ikke nødvendigvis et reelt tap. Arbeidsinnsatsen til en gårdbruker som har buskap vil dessuten stå i en særstilling sammenlignet med andre yrker. Dette kommer av at gårdbrukeren ikke har fritid på samme måte som en vanlig arbeidstaker, da dyreholdet forutsetter tilsyn og ansvar hele døgnet.

Ekspropriaten kan også ha krav på erstatning for forventet fremtidig tapt arbeidsinntekt.

I LE-2015-55694 var et av spørsmålene hvorvidt grunneierne kunne kreve erstatning for tapt arbeidsinntekt når det ikke var noen drift på gården på ekspropriasjonstidspunktet.

Tingretten hadde i sin avgjørelse lagt til grunn at dersom grunneierne på ekspropriasjonstidspunktet ikke hadde noe arbeidsinntekt fra gårdsdriften, så kunne de ikke kreve erstatning for tapt forventet fortjeneste av arbeid ved en bruksomlegging. Tingrettens begrunnelse var at grunneierne rent faktisk ikke hadde blitt påført noen reduksjon av inntekten som følge av ekspropriasjonsinngrepet

Lagmannsretten var ikke enig i at det på generelt grunnlag kunne legges til grunn at ekspropriaten ikke kunne kreve erstattet arbeidsinntekt ved en bruksomlegging, og uttalte i den forbindelse:

«Lagmannsretten er ikke enig i at det generelt kan legges til grunn at grunneier ikke kan kreve erstattet arbeidsvederlag ved en bruksomlegging, for eksempel fra produksjon av grovfôr for salg til dyrehold, eller hvor eiendommen har vært

¹⁹⁷ RG 1985 s.357 (360)

bortforpaktet. Ved vurderingen av om en bruksendring vil være sannsynlig, skal det i det alt vesentlige legges en objektiv vurdering til grunn. Ved å knytte spørsmålet om erstatning av eget arbeidsvederlag til grunneierens faktiske driftsform på tiltredelsestidspunktet, vil vurderingen bli subjektiv. Etter lagmannsrettens syn er utgangspunktet at det er det avståtte arealets verdi som varig inntektsgivende aktivum som skal erstattes, uansett hvem som er eier på tidspunktet for avståelsen, og uavhengig av hvilken type drift eieren utøver på avståelsestidspunktet».¹⁹⁸

Lagmannsretten bemerket imidlertid at det måtte legges til grunn at en grunneier som ikke har drift på eiendommen på ekspropriasjonstidspunktet vil ha en tilpasningsplikt slik at han ved en eventuell oppstart av drift på gården tilpasser arbeidskraften til eiendommens faktiske størrelse.

I denne avgjørelsen ser man at tilpasningsplikten ble vurdert opp mot hva som ville være den påregnelige driften på eiendommen uavhengig av hvem som var eier på ekspropriasjonstidspunktet. Dette overskjønnet ble anket til Høyesterett, og anken ble tillatt fremmet. Anken omfattet spørsmål om fastsettelse av rentesats ved neddiskontering av fremtidig salgsverdi av næringstomter. Salgsverdi og kapitaliseringsrente faller utenfor denne oppgavens tema.

Utgangspunktet etter det ovennevnte er at grunneieren har krav på å få erstatning for tapt arbeidsvederlag og som vist kan det knytte seg utfordringer til fastsettelsen av tapets omfang.

7.3 Grunneierens plikt til å begrense tapet - tilpasningsplikten

Grunneieren plikter imidlertid å begrense tapet som oppstår som følge av frigjort arbeidskapasitet. Erstatning skal bare gis for grunneierens individuelle tap med hensyn til manglende muligheter for anvendelse av arbeidskraft etter fradrag av det han faktisk har

¹⁹⁸ LE-2015-55694 (pkt. 5.2.3)

oppnådd og med rimelighet kan oppnå ved alternativ anvendelse.¹⁹⁹ Tap i familiens arbeidsvederlag må i utgangspunktet kompenseres ved å øke inntektene på gården.²⁰⁰

Tapsbegrensningsplikten knyttet til frigjort arbeidskraft var tema i RG 2000 s.312, her uttalte lagmannsretten:

*«Men det [tapet] står i særstilling sammenliknet med de øvrig utgiftsposter i driften forsåvidt som det korresponderer med at en tilsvarende arbeidskapasitet blir frigjort. Dette fører til at ekspropriaten får plikt til å tilpasse seg den nye situasjon ved å finne alternativ sysselsetting for den lediggjorte arbeidskapasitet. Bare hvis det ikke er mulig, skal det gis erstatning (...)».*²⁰¹

Som denne avgjørelsen viser vil en tilpasningsmulighet ved frigjort arbeidskapasitet være å finne alternativ sysselsetting. I denne sammenheng er det interessant å se på om tilpasningsplikten rekkevidde strekker seg så langt at den omfatter arbeid utenfor gårdsdriften.

I RG 2000 s.312 var et av spørsmålene for lagmannsretten om grunneieren kunne finne alternative anvendelsesmuligheter for sin arbeidskapasitet knyttet til en drift basert på 40 vinterfødte sau.

Grunneieren drev ved siden av gårdsdriften et eget eiendomsforetak. Lagmannsretten la derfor til grunn at han kunne tilpasse seg umiddelbart og fullt ut ved å legge ned mere av sin arbeidskapasitet i dette eiendomsforetaket og at han faktisk hadde gjort det.²⁰²

Lagmannsretten la her vekt på at grunneieren kunne tilpasse arbeidskapasiteten sin ved å utnytte denne i arbeid utenfor gårdsdriften og han fikk derfor ikke noen erstatning for tapt inntekt på gården som en følge av ekspropriasjonsinngrepet.

Generelle uttalelser fra lagmannsretten i forbindelse med grunneierens tilpasningsplikt ved frigjort arbeidskraft finnes videre blant annet i de to overskjønnene LF-2014-191362 og LF-

¹⁹⁹ Carl August Fleischer, *Norsk ekspropriasjonsrett* 1.utg. (Oslo 1978) s.315

²⁰⁰ Sætre s.27

²⁰¹ RG 2000 s.312

²⁰² RG 2000 s.312 (pkt.6)

2008-21938. Disse omhandlet ekspropriasjon i forbindelse med utbygging og omlegging av E6 i Steinkjer kommune.

I avgjørelsen LF-2014-191362 bemerket lagmannsretten at grunneierne har en generell plikt til å tilpasse seg og at når de får frigjort arbeidskraft må denne vurderes i forhold til hva som er praktisk mulig. Blant annet på hvilken tilgang det er på arbeidsmuligheter utenfor bruket.²⁰³

I avgjørelsen LF-2008-21938 hadde flere av grunneierne arbeid utenfor gårdsbruket. Lagmannsretten bemerket at arbeidsforholdenes art og det forhold at den frigjorte arbeidstid i kornproduksjonen er sesongbetont, medfører at det er vanskelig å benytte den ledige tid til inntektsbringende arbeid utenfor bruket.

Man ser fra disse avgjørelsene at tilpasningsplikten også omfatter arbeid utenfor gårdsdriften. At tilpasningsplikten omfatter arbeid utenfor gårdsdriften er også lagt til grunn i juridisk teori sml. Sætre s.27 og Fleischer s.94.²⁰⁴

For å kunne ta stilling til om det foreligger slike muligheter for tilpasning vil det måtte gjennomføres en individuell vurdering i hvert konkrete tilfelle. Det må blant annet foreligge arbeidsmuligheter i området hvor ekspropriaten bor.

Som nevnt i kapittel 5.3 ble det i LA-2013-9048 og LE-2015-55694 tilsynelatende lagt til grunn en objektive målestokk for vurderingen av grunneierens muligheter for tilpasning. Dersom en slik vurdering skal legges til grunn, vil dette medføre at grunneierens mulighet til å skaffe seg inntektsgivende arbeid utenfor landbrukseiendommen ikke kan vektlegges.²⁰⁵

Etter dette fremstår det som uklart hvorvidt grunneierens tilpasningsplikt går så langt at den omfatter inntektsgivende arbeid utenfor gårdsdriften.

Det er i derimot klart at tilpasningsplikten omfattes av alternativt arbeid knyttet til driften på gården.²⁰⁶ Denne påstanden understøttes blant annet av LF-2008-21938 hvor det i forbindelse

²⁰³ LF-2014-191362

²⁰⁴ Sætre s.27 og Fleischer mfl. (1974) s.94

²⁰⁵ LA-2013-9048

²⁰⁶ Jf. bla. RG 2000 s.312 og LF-2008-21938

med ekspropriasjonsinngrepet oppstod merarbeid i driften i form av steinplukking. Lagmannsretten bemerket at i den utstrekning dette merarbeidet ligger innenfor frigjort arbeidstid, skulle det ikke betales erstatning for dette. I denne relasjonen forelå det således en tilpasningsmulighet som gav tilpasningsplikt.²⁰⁷ I dette kan det også ligge formålsbetraktninger som tilsier at det er rimelig at grunneieren ikke kan kreve erstattet arbeidskapasitet som kan utnyttes i annet arbeid på gården. På den annen side kan det spørres om alt arbeid på gården kan likestilles, da det vil kunne være betydelige variasjoner i inntekspotensialet for de ulike arbeidsoppgavene på gården.

Når det gjelder redusert arbeidsmengde til innleid arbeidskraft eller ansatte er dette et tap som i utgangspunktet kan tilpasses fullt ut umiddelbart ved at ansettelsesforholdet opphører helt eller delvis. Her vil også en viss tilpasning kunne være mulig ved å bytte ut innleid arbeidskraft med driftens egen frigjorte arbeidskraft.

I RG 2000 s.312 var sønnen til ekspropriaten ansatt på gården. I sin vurdering av det økonomiske tapet la lagmannsretten vekt på at grunneierens sønn som ansatt ikke hadde noe selvstendig vern for sin tapte arbeidsinntekt. På grunneierens hånd ville lønnsutgiftene til sønnen være en utgift for driften som fullt ut og umiddelbart ville forsvinne som en følge av ekspropriasjonsinngrepet.²⁰⁸

Tilpasningsplikten i forbindelse med frigjort arbeidskapasitet kan også bestå i intensivering av driften på den gjenværende eiendommen. På denne måten kan grunneieren redusere den lediggjorte arbeidskapasiteten. En slik tilpasningsmulighet er spesielt aktuell ved avståelse av små arealer.²⁰⁹

²⁰⁷ LF-2008-21938

²⁰⁸ RG 2000 s.312

²⁰⁹ Fleischer mfl.(1974) s.94

8 TILPASNINGSPLIKTEEN VED ERSTATNING FOR NATURRESSURSER

8.1 Innledning

Fra et historisk perspektiv kom tilpasningsplikten særlig til uttrykk ved erstatningsutmåling av naturressurser, hvor det i erstatningsutmålingen ble lagt til grunn at det eksproprierte arealet ble utnyttet sist. Tilpasningspliktens rekkevidde i slike saker ble derimot innskrenket etter en lovendring i ekspropriasjonerstatningsloven § 6 i 1997.

I dette kapitlet redegjøres det for tidligere gjeldende rett og bakgrunnen for lovendringen. Deretter belyses hva som er gjeldende rett etter lovendringen, med vekt på tilpasningspliktens rekkevidde ved erstatningsutmåling av naturressurser.

8.2 Bakgrunn

Ved lovreguleringen av ekspropriasjonerstatningsutmålingen ble grunneiernes stilling ved verdifastsettelse av naturressurser på eiendommen svekket. Dette gjaldt spesielt naturressurser som skog, sand- og grusforekomster.²¹⁰

Landbrukseiendommer består ofte av slike naturressurser og grunneierne ble ved ekspropriasjon av disse eiendommene derfor særlig rammet av svekkelsen av det erstatningsrettslige vernet.

Med hjemmel i tilpasningsplikten ble det ved ekspropriasjon av naturressurser lagt til grunn at grunneierne utnyttet de eksproprierte naturressursene sist, etter at de resterende ressursene hadde blitt utnyttet.

Som eksempel kan nevnes ekspropriasjon av arealer som bestod av sand. Dersom det ikke hadde foreligget ekspropriasjonsadgang ville eksproprianten måtte ha betalt for sanden til samme pris som hvilken som helst kjøper. Ved ekspropriasjon av slike arealer ble det derimot lagt til grunn at disse naturressursene ble tatt ut sist. Dette medførte at prisen ble fastsatt til

²¹⁰ Dok.nr.8:87(1995-96)s.2

det beløpet som ekspropriaten da ville ha oppnådd, neddiskontert til dagsverdi. Ved å legge en slik vurdering til grunn for beregningen medførte dette at ekspropriaten kun fikk en brøkdel av dagens markedspris.²¹¹

I Lillehammer-saken ble det med hjemmel i tilpasningsplikten lagt til grunn at i tilfeller hvor grunneieren beholder grusforekomster, skulle det ved utmålingen av erstatningen forutsettes at disse anvendtes før de eksproprierede grusforekomstene.

Høyesterett uttalte på side 1162 i denne avgjørelsen:

*«Lagmannsretten har lagt til grunn at de ankende parter har alternative grusforekomster som kan utnyttes i stedet for de som er ekspropriet. De påføres således ikke noe umiddelbart inntektstap. Plikten til å utnytte disse forekomster blir en naturlig konsekvens av det grunnsyn at ekspropriaten skal stilles økonomisk i samme situasjon som om inngrepet ikke hadde funnet sted. Dette innebærer at erstatningen for den eksproprierede grusen må baseres på at den først ville blitt solgt når de øvrige grusforekomster var utnyttet. En slik tilpasningsplikt finner jeg ikke særlig tvilsom. Et motsatt resultat her ville medført en klar gevinst for ekspropriaten, som da samtidig ville fått realisert både de eksproprierede masser og de løpende salg fra de øvrige forekomster (...).»*²¹²

Det kan synes som om Høyesterett begrunner en slik anvendelse av tilpasningsplikten med at grunneieren ikke skal oppnå noen gevinst. Det faktum at Statens vegvesen oppnår en gevinst ved at de får grus til langt under markedspris vektlegges i midlertid ikke.

Når det gjaldt ekspropriasjonserstatning etter vedtak om fredning av naturressurser ble erstatningen frem til 1985 fastsatt etter reglene i lov 19. juni 1970 nr. 63 om naturvern (naturvernloven). Også her ble det med hjemmel i tilpasningsplikten lagt til grunn at grunneieren utnyttet de eksproprierede naturressursene sist. Dette medførte at nåverdien av de

²¹¹ Dok.nr.8:87(1995-96)s.3

²¹² Rt.1991 s.1157 (1162)

eksproprierte naturressursene ofte avvek betraktelig fra dagens verdi.²¹³ Etter at naturvernloven ble endret i 1985 skulle erstatningen fastsettes etter ekspropriasjonserstatningsloven.^{214 215}

I Ulvåkjøldommen ble utmålingen av ekspropriasjonserstatning etter vedtak om fredning av skog basert på at grunneierens tilpasningsplikt var nært knyttet til vilkåret om påregnelighet i ekspropriasjonslovens § 6 første ledd første punktum. Det måtte derfor anses som påregnelig at det ville skje en tilpasning hvor det var mulig, og førstvoterende uttalte på side 226 at:

«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. 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.»²¹⁶

Ut fra tilpasningsplikten skulle erstatningen baseres på at den eksproprierte skogen ikke ville ha blitt avvirket straks dersom området ikke hadde blitt fredet.

Rettstilstanden tilsa at tilpasningsplikten medførte at ekspropriatens resteiendom skulle trekkes inn ved vurderingen av tapet. Det skulle ikke skulle foretas en isolert vurdering av den påregnelige utnyttelsen av det eksproprierte arealet. Dette kunne resultere i at erstatningen ble betydelig redusert og at erstatningen ville bli forskjellig avhengig av om det forelå en resteiendom eller ikke.²¹⁷

8.3 Lovendringen

Verdsettelsespraksisen som forelå for naturressurser fremstod som grovt urimelig, og særlig praktiseringen av tilpasningsplikten utløste reaksjoner hos befolkningen.²¹⁸ Dette resulterte i

²¹³ Stavang s.354

²¹⁴ Rt.2008 s.195 (avsnitt 59)

²¹⁵ NOU 2004:28 s.392

²¹⁶ Rt.1992 s.217 (226)

²¹⁷ Rt.2008 s.195 (avsnitt 63)

²¹⁸ Stavang s.354

et forslag om en særskilt verdsettelsesregel for naturressurser. Forslaget kom fra privat hold og ble fremsatt av stortingsrepresentanter i Dok.nr.8:87(1995-96).

Stortingsrepresentantene fremmet følgende forslag til endringer i § 6 første ledd annet punktum i ekspropriasjonsloven:

«(...) Det skal samstundes gjevast vederlag etter dagens pris for dei ressursar på eigedomen som vert oreigna og som har salsverde som standskog, jord, sand- og grusforekomster m.v.»

I forslaget ble det uttalt at reglene om at det ikke skal gis erstatning for den verdi det eksproprierte har for eksproprianten, og ekspropriatens tilpasningsplikt burde opprettholdes, men at enkelte utslag av dem virket sterkt urimelig på de grunneieren som hvert år ble berørt.²¹⁹

I brev fra justisministeren av 15.oktober 1996 var forslaget til endringer i ekspropriasjonserstatningsloven tolket dithen at erstatningen skulle utmåles uavhengig av hva som var påregnelig og uavhengig av hvilke tilpasningsmuligheter som fantes.²²⁰

Flertallet i innstillingen fra justiskomiteen (Innst.O.nr.65(1996-1997)) var uenige i justisdepartementets tolkning av forslaget. Etter flertallets mening fremgikk det klart av forslagets ordlyd at det var den påregnelige utnyttelsen som skulle legges til grunn. Videre stilte flertallet seg undrende til departementets påstand om at forslaget ville innebære at man gikk bort fra regelen om grunneierens tilpasningsplikt. Komiteens flertall påpekte at det i premissene for forslaget ble uttrykkelig uttalt at regelen om grunneierens tilpasningsplikt burde opprettholdes og at forslaget kun tok sikte på å endre enkelte uheldige utslag av dagens praksis.²²¹

Komiteens mindretall mente at forslaget slik det fremsto ville inkludere alle eventuelle utnyttelsesmuligheter av naturressursene selv om det aldri hadde vært aktuelt å utnytte dem. Videre mente mindretallet at forslaget så bort i fra grunneierens tilpasningsplikt.²²²

²¹⁹ Dok.nr.8:87(1995-96)s.2-3

²²⁰ Innst.O.nr.65(1996-1997)s.8

²²¹ Innst.O.nr.65(1996-1997)s.4

²²² Innst.O.nr.65(1996-1997)s.4

Lovforslaget resulterte i en særskilt verdsettelsesregel for naturressurser som finnes på eiendommen og ved en lovendring 13. mai 1997 ble regelen tilføyd i ekspropriasjonerstatningsloven som nytt andre punktum i § 6 første ledd:

«Det skal samstundes gjevast vederlag etter dagens pris for dei ressursane på eigedomen som vert oreigna og som har salsverde som standskog, jord, sand og grusforekomster m.v når dette er pårekneleg etter første punktum».

8.4 Tilpasningspliktes rekkevidde etter lovendringen

Den nye verdsettelsesregelen har ført til utfordringer knyttet til tolkningen av bestemmelsens innhold. De sentrale problemstillingene som reises i rettspraksis er hvilken rekkevidde tilpasningsplikten har og forholdet til påregnelighetsvilkåret i første punktum. Vilkåret om påregnelighet blir ikke behandlet i denne oppgaven.

Hvilken rekkevidde har tilpasningsplikten i forhold til ekspropriasjonerstatningsloven § 6 første ledd annet punktum?

Hvilken betydning tilpasningsplikten har i forhold til denne bestemmelsen fremkommer ikke klart av ordlyden. Som det fremkom av forarbeidene til lovendringen, gir disse også liten veiledning om i hvilken grad tilpasningsplikten vil foreligge etter denne bestemmelsen, utover at den som en generell regel burde opprettholdes. Det er derfor ikke slik at ekspropriasjonsloven § 6 første ledd annet punktum avskjærer enhver form for tilpasningsplikt.²²³

Et mulig svar på denne problemstillingen kan være å se på rettsavgjørelser hvor tilpasningsplikten er drøftet ut fra denne bestemmelsen.

Spørsmålet ble behandlet i Rt.1999 s.458 (Fosen-dommen). Saken gjaldt erstatning etter ekspropriasjon for steinmasser som ble benyttet til et veianlegg. Her anførte grunneieren forgjeves at ekspropriantens bruk av de eksproprierte steinmassene var tilstrekkelig for å tilkjenne erstatning etter dagens pris. I denne avgjørelsen ble det avklart at erstatning for

²²³ Dok.8:87 (1995-1996) s.2-3

naturressursene etter dagens pris forutsetter at utnyttelsen av ressursene er påregnelig på grunneierens hånd. Dette er uavhengig av om eksproprianten nyttiggjør seg av ressursene.

I forbindelse med tilpasningsplikten uttalte Høyesterett at forarbeidene til lovendringen måtte forstås slik at:

«formålet var å endre regelen om at bruksverdierstatning for naturressurser som eksproprianten nyttiggjør seg, skal baseres på at eksproprianten plikter å tilpasse seg, slik at det ved erstatningsfastsettelsen skal legges til grunn at den ressurs som blir avstått skal utnyttes sist.»²²⁴

Rekkevidden av grunneierens tilpasningsplikt i tilfeller hvor eksproprianten skulle benytte seg av de avståtte naturressursene ble således innskrenket, og det kunne ikke legges til grunn at de avståtte ressursene ble utnyttet sist.

Spørsmålet etter dette var hvorvidt innskrenkningen av tilpasningsplikten også skulle gjelde i tilfeller hvor eksproprianten ikke benyttet seg av de avståtte naturressursene.

I NOU 2003:29 (Skoghøy-utredningen) var flertallets oppfatning når det gjaldt fredningssaker hvor eksproprianten ikke kunne benytte seg av naturressursene at disse sakene falt utenfor bestemmelsens område. Flertallet mente at både ordlyden og formålet med § 6 første ledd annet punktum talte mot at bestemmelsen skulle gjelde i fredningssaker. I tillegg ville det være i strid med forståelsen som måtte legges til grunn av Fosen-dommen, hvor det ble lagt til grunn at eksproprianten måtte nyttiggjøre seg ressursen for at man skulle kunne se bort fra tilpasningsplikten, noe som ikke er tilfelle i fredningssaker. Etter dette var flertallets syn at tilpasningsplikten måtte gjelde som vanlig i fredningssaker.²²⁵

Spørsmålet om innskrenkningen av tilpasningsplikten også skulle gjelde i tilfeller hvor eksproprianten ikke benyttet seg av de avståtte naturressursene ble avklart i Rt.2006 s.720 (Vesteinvika). Denne saken omhandlet erstatningsutmåling etter naturvernloven ved reservatfredning av en eiendom som innebar et forbud mot uttak av grus. Hovedspørsmålet for Høyesterett her var hvorvidt ekspropriasjonserstatningsloven § 6 første ledd annet punktum skulle anvendes.

²²⁴ Rt.1999 s.458 (464)

²²⁵ NOU 2003:29 s.104

Her konstaterer Høyesterett at: «(...) naturvernlovens system for utmåling av erstatning for fredningsvedtak er at den foretar en bevisst og klar kobling til vederlagslovens bestemmelser, slik disse til enhver tid er». På dette grunnlag kom de til at bestemmelsen kommer til anvendelse i fredningssaker.²²⁶

Etter en vurdering av bestemmelsens ordlyd og endringslovens forarbeider avviste Høyesterett at ekspropriasjonerstatningsloven § 6 oppstiller et vilkår om at eksproprianten må utnytte naturressursen.²²⁷

Sett i lys av disse Høyesterettsavgjørelsene må rettstilstanden forstås slik at det ikke med hjemmel i tilpasningsplikten automatisk kan legges til grunn at de avståtte naturressursene utnyttes sist. Spørsmålet som da reiser seg er om det etter dette er igjen noe rom for tilpasningsplikt ved erstatningsutmålingen etter § 6 første ledd annet punktum.

Dette spørsmålet kan belyses gjennom avgjørelsen inntatt i Rt.2008 s.195. Saken gjaldt erstatning ved ekspropriasjon til et skyte- og øvingsfelt for forsvaret.

Et av spørsmålene for Høyesterett var hvorvidt skogerstatning etter ekspropriasjonerstatningsloven § 6 første ledd annet punktum, skulle fastsettes etter slakteverdi prinsippet (som om det ble avvirket på ekspropriasjonstidspunktet) eller etter en fremtidig påregnelig skogsdrift.

Høyesterett kom til at det er et krav etter § 6 første ledd annet punktum om at det er påregnelig at naturressursen ville ha blitt utnyttet på ekspropriatens hånd. Videre uttaler førstvoterende:

«Etter min oppfatning viser henvisningen til første punktum, sammenholdt med grunnsetningen om at det er ekspropriatens tap som skal erstattes, at erstatningsfastsettelsen må baseres på den påregnelige utnyttelsestakten på ekspropriatens hånd.

Dette følger etter min mening også av formålet med lovendringen: Det var innholdet i tilpasningskravet ved ekspropriasjon av naturressurser Stortinget ville endre.

²²⁶ Rt.2006 s.720(Avsnitt 56)

²²⁷ Rt.2006 s.720 (Avsnitt 60)

Forarbeidene viser etter min mening klart at Stortinget ikke ville endre det grunnleggende utgangspunktet om at det er ekspropriatens tap som skal erstattes. Dersom man ser bort fra at ressursen først ville ha blitt utnyttet flere år etter ekspropriasjonen og unnlater neddiskontering, får ekspropriaten en høyere erstatning enn sitt tap.»²²⁸

Høyesterett kom til at bestemmelsen måtte forstås slik at det må foretas en neddiskontering basert på påregnelig utnyttningstakt dersom det ikke er påregnelig at ekspropriaten sett bort fra ekspropriasjonsinngrepet, ville ha utnyttet hele naturressursen straks.²²⁹

Rettsstilstanden etter dette synes å være at det fortsatt foreligger tilpasningsplikt ved ekspropriasjon av naturressurser. Som denne avgjørelsen viser så kan påregnelighetsvurderingen tilsi at naturressursene ikke vil bli utnyttet straks og kanskje i noen tilfeller bli utnyttet sist.

Tilpasningspliktens rekkevidde vil dermed bero på en vurdering av det konkrete tilfellet ut fra hva som er påregnelig drift.

9 TILPASNINGSPLIKTE SOM TÅLEGRENSE

9.1 Innledning

På tiden da jernbanen ble anlagt i Norge ble mange landbrukseiendommer delt i to av jernbanelinjen. I den forbindelse ble det inngått avtaler mellom jernbaneverket og grunneierne langs linjen. Som en del av kompensasjonen for avståelse av grunnen var det vanlig at grunneierne fikk en rett til å krysse jernbanen for å få tilgang til den delen av eiendommen som ble delt av jernbanelinjen. Disse planovergangene kunne være private eller offentlige.²³⁰

²²⁸ Rt.2008 s.195 (avsnitt 74-75)

²²⁹ Rt.2008 s.195 (avsnitt 76)

²³⁰ <http://www.jernbaneverket.no/Sikkerhet/Planovergangar/Der-vei-krysser-jernbane/>

I takt med samfunnsutviklingen har de mange planovergangene medført et stort sikkerhetsproblem for jernbanedriften. Risikoen ved kryssing av planovergangen har økt i takt med hyppigere avganger og mere stillestående og hurtigere tog. En tredjedel av dødsrisikoen i jernbanetrafikken anses knyttet til planovergangene.²³¹

Nedleggelse av disse trafikkfarlige planovergangene har derfor vært et satsingsområde for jernbaneverket i mange år, og mere enn 1500 planoverganger ble fjernet i perioden mellom 1998-2015.²³²

Når planovergangene blir fjernet resulterer dette i at grunneierne må avstå sin krysningsrett til overgangene. Ved to enstemmige Høyesterettsdommer²³³ er det slått fast at det skal legges til grunn en tålegrense ved erstatningsutmålingen for avståelsen av denne rettigheten. Dette medfører at grunneierne pålegges en plikt til å tilpasse seg og at Jernbaneverkets erstatningsplikt begrenses som en følge av dette.²³⁴

Dette kapittelet skal synliggjøre Høyesteretts praksis vedrørende tilpasningsplikten som tålegrense ved erstatning for avståelse av krysningsretter til planoverganger. Spørsmålet som reiser seg er i hvilken grad grunneierne pålegges en slik plikt til å tilpasse seg.

9.2 En plikt til å tilpasse seg den påregnelige utviklingen i jernbanedriften – tålegrensen

I et overskjønn inntatt i RG 2000 s.281 omhandlet saken erstatning i forbindelse med nedleggelse av en jernbaneovergang. I denne saken anførte Jernbaneverket at det i erstatningsutmålingen måtte ses hen til grunneierens tilpasningsplikt til den påregnelige utviklingen av jernbanedriften.²³⁵

²³¹ <http://www.jernbaneverket.no/Nyheter/Nyhetsarkiv/Arkiv/Planovergangene-fortsatt-storste-sikkerhetsutfordring/>

²³² <http://www.jernbaneverket.no/Sikkerhet/Planoverganger/Der-vei-krysser-jernbane/>

²³³ Rt.2003 s.281 og Rt.2014 s.560

²³⁴ Tallag Andersen «Ekspropriasjonsrettslig tålegrense?» *Lov og Rett* 01/2016

²³⁵ RG 2000 s.281 (283)

I lagmannsrettens erstatningsutmåling ble det i derimot ikke lagt til grunn noen tilpasningsplikt i form av en tålegrense ved nedleggelsen av planovergangen. Erstatningen ble utmålt etter ekspropriasjonerstatningsloven og lagmannsretten uttalte i den forbindelse:

*«Det må tas hensyn til alle merkostnader og andre forhold som vanskeliggjør driften. Samtidig må det tas hensyn til de fordeler eiendommene oppnår ved den nye løsningen».*²³⁶

Grunneierne fikk erstatning for hele det økonomiske tapet nedleggelsen av planovergangen medførte. Det ble ikke lagt til grunn noen tilpasningsplikt knyttet til den påregnelige utviklingen av jernbanen.

Denne rettsstilstanden ble imidlertid endret i 2003 da Høyesterett fastsatte en ulovfestet tålegrense ved avståelse av krysningsretter av planoverganger. Tålegrensen medførte at grunneieren plikter å tilpasse seg den endrede situasjonen jf. Rt.2003 s.1730 (Kongsbergsaken).

I denne saken var avståelsen av krysningsretten basert på avtaleskjønn og det var avtalt at erstatningen skulle bygge på ekspropriasjonsrettslige prinsipper.

Jernbaneverket hadde inngått avtaler med flere grunneiere i Kongsberg kommune i forbindelse med nedlegging av fem planoverganger. Planovergangene hadde blant annet vært brukt som adkomstvei til jord- og skogarealer. Nedleggelsen av planovergangene ville blant annet medføre en forlenget driftsvei for disse grunneierne.

Syv av grunneierne krevde ulempeerstatning i forbindelse med nedlegging av planovergangene. Erstatningskravet var knyttet til utgifter til veivedlikehold, brøyting, økte transportkostnader og verditap på eiendommene.

Det sentrale spørsmålet for Høyesterett var om det ved erstatningskrav for nedlegging av planoverganger skulle gjelde noen tålegrense knyttet til påregnelig utvikling.

Partene var enige om at grunneiernes rett til bruk av planovergangen er en eksklusiv rettighet med grunnlag i skjønnene fra 1870. Ulempeerstatningen ble den gang utmålt under

²³⁶ RG 2000 s.281 (285)

forutsetning av at grunneierne fikk overgang over jernbanen på nærmere angitte steder. Det var således på det rene at de saksøkte hadde erstatningsrettslig vern for sine rettigheter.

Spørsmålet var hva som var omfanget av dette vernet, herunder i hvilken utstrekning rettighetshavere måtte finne seg i ulemper ved omlegging av planoverganger.

På det tidspunktet denne avgjørelsen ble avsagt fantes det ingen Høyesterettsavgjørelser som omhandlet erstatning ved tap av planoverganger.

Etter en vurdering av tidligere praksis i saker som omhandlet flytting av avkjørsel fra offentlig vei og hensynene bak prinsippet om den ulovfestede tålegrensen på dette området, uttalte Høyesterett:

*«For brukerne fremstår både omlegging av avkjørsler og nedlegging av planoverganger som endringer i adkomstsystemet for en eiendom. Nedlegging av planoverganger er et tiltak i utviklingens medfør med tilsvarende bakgrunn som avkjørselsendringer. Endringene kan ramme mange, slik omlegging av veier med tilsvarende endringer av avkjørsler også kan. Jeg har vanskelig for å se at det er grunnlag for å vurdere den erstatningsrettslige situasjon forskjellig for de to typer endringer, og har derfor kommet til at det ved erstatningsvurdering i forbindelse med nedlegging av planoverganger må gjelde en tilsvarende tålegrense som ved erstatningsvurdering i forbindelse med endringer i avkjørsler fra offentlig vei».*²³⁷

Ut fra denne uttalelsen fremstår det som om at begrunnelsen for den ulovfestede tålegrensen i hovedsak baseres på den praksis som foreligger ved omlegging av avkjørsler til offentlig vei. Dette på tross av at rettsgrunnlagene for disse rettighetene er vesentlig forskjellige.

Høyesterett omtaler ikke tålegrensen eksplisitt som en tilpasningsplikt. Men ved å legge en slik tålegrense til grunn for erstatningsutmålingen påføres grunneierne en indirekte plikt til å tilpasse seg den endrede situasjonen uten å få erstatning for avståelsen av rettigheten.

Denne Høyesterettsavgjørelsen er et prejudikat og avgjørelsen må tillegges stor vekt.²³⁸

²³⁷ Rt.2003 s.1730 (avsnitt 33)

²³⁸ Rt.2014 s.560 (avsnitt 73)

At tålegrensen ved avståelse av krysningsretter er knyttet til grunneierens tilpasningsplikt kommer klarere til uttrykk i Rt.2014 s.560.

I denne saken hadde gården Kjølen Nordre blitt delt i to forbindelse med anleggelse av Solørbanen i 1908, slik at arealet Hasleenga kom på nedsiden av jernbanelinjen. Det ble avholdt ekspropriasjonsskjønn hvor det ikke ble gitt noen ulempeerstatning, men gården skulle ha anlagt tre overganger på nærmere angitte steder med rett til å krysse jernbanespolet for å komme seg til jordbruksarealet som ble liggende på andre siden av sporet.

I 2011 ble det inngått en avtale mellom grunneieren og jernbaneverket hvor grunneieren fraskrev seg bruksretten til de tre planovergangene for all fremtid. I følge grunneieren ble denne avtalen inngått under «trussel» om ekspropriasjon.²³⁹ Avståelsen av krysningsretten var basert på avtaleskjønn og det var avtalt at erstatningen skulle bygge på ekspropriasjonsrettslige prinsipper.

For Høyesterett var det sentrale spørsmålet om det for erstatningskravet for avståelsen av bruksretten skulle gjelde en tålegrense knyttet til påregnelig utvikling.

Etter en konkret vurdering av saken kom Høyesterett også her til at de hensynene som bar avgjørelsene om erstatningsplikt ved omlegging av avkjørsler til offentlig vei var relevante. Men at det ut fra tidligere praksis måtte tas utgangspunkt i at det skal legges en tålegrense til grunn for vurderingen av det erstatningsrettslige vernet. Utgangspunktet ble da at grunneieren bare har krav på erstatning som overstiger denne grensen.

I forbindelse med grunneierens tilpasningsplikt uttalte Høyesterett at «(...) *Rettighetshaveren har plikt til innenfor visse rammer å tilpasse seg utviklingen*».²⁴⁰

Det skal nevnes at avgjørelsen fremstår som noe uklar i forhold til hvilket rettsgrunnlag fradraget i erstatningsutmålingen er forankret i. Det kan synes som grunnlaget er en kombinasjon av en ulovfestet tålegrense og grunneierens tilpasningsplikt.

I artikkelen Ekspropriasjonsrettslig tålegrense stiller Tallag Andersen et kritisk blikk til Høyesteretts grunnlag for å anvende en tålegrense knyttet til avståelse av planoverganger. I

²³⁹ Rt.2014 s.560 (avsnitt 34)

²⁴⁰ Rt.2014 s.560 (avsnitt 74)

denne oppgaven går jeg ikke nærmere inn på denne problemstillingen men ser på avgjørelsens betydning knyttet opp mot tilpasningsplikts rekkevidde.

9.3 Tilpasningsplikts rekkevidde ved avståelse av krysningsretter

Ut fra de tolkningsmomentene som ble vektlagt i Høyesterettsavgjørelsene ovenfor, skal det her forsøkes å redegjøre for tilpasningsplikts rekkevidde ved avståelse av krysningsretter til planoverganger.

For at grunneieren skal kunne pålegges en tilpasningsplikt ved en tålegrense må stiftelsesgrunnlaget for krysningsretten åpne for dette. Dersom stiftelsesgrunnlaget ikke åpner for endringer, vil grunneieren ha krav på erstatning for hele sitt økonomiske tap uten fradrag for noen tålegrense.²⁴¹ For å fastlegge innholdet i stiftelsesgrunnlaget må det foretas en konkret tolkning i hvert enkelt tilfelle.

Det erstatningsrettslige vernet må vurderes i lys av om ulempene ekspropriaten er påført har oversteget tålegrensen. Uten at det vil utløse et krav om erstatning må det innenfor rammen av rettigheten til å krysse planovergangen, aksepteres en viss endring i rettigheten som en følge av utviklingen i driften av jernbanen. På den annen side må det i vurderingen også tas hensyn til at også landbruket er i utvikling.²⁴²

Dersom stiftelsesgrunnlaget åpner for endringer blir spørsmålet hvor stor rekkevidde grunneierens tilpasningsplikt skal ha. Det må imidlertid foretas en vurdering av hvor langt tilpasningsplikten rekker i hvert konkrete tilfellet.

Samfunnsmessige hensyn som transportnett og forebygging av ulykker er sentrale momenter som vektlegges for at en tålegrense skal anvendes ved avståelse av krysningsretter. Hensynet

²⁴¹ <http://www.bondebladet.no/side/erstatning-ved-ekspropriasjon-%E2%80%A8av-private-jernbaneoverganger/>

²⁴² Rt.2014 s.560 (avsnitt 75)

til at transportnettet er under voldsom utbygging og endring tilsier at det ville være uråd å gjøre alle ulemper til gjenstand for erstatningsplikt.²⁴³

Innholdet i tilpasningsplikten skal fastsettes på bakgrunn av tålegrensen slik den er etablert i praksis ved omlegging av avkjørsel til offentlig vei.²⁴⁴ I denne sammenheng viste førstvoterende i 2014 saken til vurderingsmomentene i Rt.1974 s.352 (Fobrigddommen) som omhandlet erstatning ved stenging av avkjørsel til vei. Av denne avgjørelsen kan følgende momenter utledes: Hvor påkrevd er det med en avlingsvei og hvor store utgifter vil det påløpe ved opparbeiding av en ny vei. Hvorvidt er det foretatt investeringer som går tapt som følge av avståelsen og om endringen vil medføre driftsmessige fordeler.²⁴⁵

Videre fremkommer det av Rt.2014 s.560 at: «(...) dersom Jernbaneverket går for langt i å pålegge Kjølen å tilpasse seg den endrete situasjonen, så vil hans krysningsrett være krenket og han vil ha krav på erstatning».²⁴⁶

Hvor langt grensen går og hva som konkret ligger i vurderingsmomentene gir derimot avgjørelsen ingen holdepunkter for å fastsette. I den sammenheng er det interessant å se på hvordan lagmannsretten har anvendt Høyesteretts anvisning.

Eidsivating lagmannsrett avhjemlet skjønn i saken den 19.august 2015.²⁴⁷ I motsetning til LE-2012-205194 kom lagmannsretten denne gang til at det ikke var påregnelig etter ekspropriasjonerstatningsloven § 6 at grunneieren ville ha etablert ny adkomst til Hasleenga, dersom planovergangen ikke ble stengt.

Dette medførte at det ikke var sannsynliggjort at grunneieren ble påført noe tap som følge av stenging av planovergangen, og erstatningen for avståelse av krysningsretten ble satt til kr. 0,-. På denne bakgrunn ble spørsmålet om tilpasningsplikten og tålegrensen begrenset til kun å omhandle erstatningsspørsmålet knyttet til grunneierens investeringer i veitraseen.

Grunneieren hadde allerede investert kr.80.000 i veitraseen knyttet til planovergangen. Dette tapet skulle grunneieren i utgangspunktet ha krav på å få erstattet. Lagmannsretten bemerket i

²⁴³ Rt.2006 s.1730 (avsnitt 22 og 31)

²⁴⁴ Rt.2014 s.560 (avsnitt 74)

²⁴⁵ Rt.1974 s.352 (360)

²⁴⁶ Rt.2014 s.560 (avsnitt 52)

²⁴⁷ 14-113578SKJ-ELAG

den forbindelse at grunneierens investeringer lå under tålegrensen.²⁴⁸

Grunneieren fikk således ikke erstattet dette tapet. Hva slags vurdering lagmannsretten bygger på, eller hvor denne terskelen går fremkommer ikke av avgjørelsen. Det sies heller ingenting om beløpet som grunneieren hadde investert ligger i øvre eller nedre grense i forhold til terskelen.

Etter dette står spørsmålet om grunneierens tilpasningsplikt ved stenging av jernbaneoverganger forholdsvis åpent, uten særlige holdepunkter for hvordan en slik vurdering skal utføres og hvilken rekkevidden en slik tilpasningsplikt skal ha.

Det skal bemerkes at tilpasningsplikten slik den fremstår i disse sakene skiller seg litt fra den tradisjonelle tilpasningsplikten hvor grunneierens tapsbegrensningsplikt er det grunnleggende. I sakene om avståelse av krysningsrettene begrunnes tilpasningsplikten hovedsakelig i jernbanedriftens behov for utvikling.²⁴⁹

Et av hensynene bak tapsbegrensningsplikten fremgår imidlertid av Rt.2006 s.1730 hvor det fremkommer at utgiftene til et samfunnsnyttig tiltak bør begrenses.²⁵⁰

Dersom ekspropriaten blir pålagt en tilpasningsplikt skal han i utgangspunktet få dekket eventuelle utgifter og ulemper ved tilpasningen. Dette er også å anse som et samfunnsmessig forsvarlig samspill.²⁵¹ Det forutsettes imidlertid at ekspropriaten ikke kan bøte på tapet ved å tilpasse seg de nye forholdene på gården.²⁵²

Ved å legge en tålegrense til grunn vil ekspropriaten ikke nødvendigvis få dekket alle sine utgifter og ulemper ved tilpasningen.

Til sammenligning skiller dette seg mye fra de tilfellene hvor grunneieren eksempelvis blir pålagt en plikt til å akseptere tilleggsjord eller foreta nydyrking for å redusere sitt tap. Ved en slik tilpasning øker samtidig avkastningen på gården tilsvarende, og grunneieren får i tillegg erstattet kostnadene som tiltaket medfører.

²⁴⁸ 14-113578SKJ-ELAG

²⁴⁹ Rt.2014 s.560 (avsnitt 74 og 75)

²⁵⁰ Rt.2006 s.1730 (avsnitt 22 og 31)

²⁵¹ Rt.1992 s.217 (226)

²⁵² Stavang, s424

For å bruke den konkrete saken om Kjølen.²⁵³ Her ble grunneieren pålagt en tilpasningsplikt uten at det forelå en reell tilpasningsmulighet. Slik jeg oppfatter saken ble grunneieren påført et økonomisk tap som følge av avståelsen av krysningsretten, ettersom de investeringene han hadde gjort i veitraseen gikk tapt ved stengingen av planovergangen. Dette tapet fikk han derimot ikke erstattet med bakgrunn i tilpasningsplikten som en tålegrense.

Det er imidlertid sikker rett at grunneierens tilpasningsplikt ved ekspropriasjon ikke er i strid med påbudet om full erstatning i Grl. § 105.²⁵⁴ Tilpasningsplikten vil i derimot som nevnt tidligere forutsettes av at grunneieren har en faktisk mulighet til å tilpasse seg. Der hvor det er mulig å tilpasse seg vil det således ikke oppstå noe tap. I dette tilfellet ble det ikke lagt til grunn noen tilpasningsmuligheter utover at grunneieren selv måtte dekke sitt økonomiske tap. Dette er ikke i tråd med den ulovfestede læren om grunneierens tilpasningsplikt ved ekspropriasjon. Videre kan det også fremstå som betenkelig i forhold til Grl. § 105.

Dersom en slik rettsutvikling blir opprettholdt kan det dermed tyde på at tilpasningspliktens rekkevidde blir utvidet. Videre vil det kunne oppstå en skjevhet i forhold til hva som er det samfunnsmessige forsvarlige samspillet når grunneierens interesser og samfunnsmessige behov står mot hverandre.

Avslutningsvis kan det nevnes at også jernbaneverket ble pålagt en tilpasningsplikt i Rt.2014 s.560. Her åpnet stiftelsesgrunnlaget etter Høyesteretts syn for en gjensidig plikt til tilpasning innenfor rimelige grenser. Med dette som grunnlag uttalte Høyesterett i avsnitt 51:

«Jernbaneverket er altså pålagt en plikt til å sørge for en hensiktsmessig adkomst til Hasleenga som korresponderer med en tilsvarende krysningsrett for Kjølen (...).»²⁵⁵

Jernbaneverket kan også pålegges en tilpasningsplikt ved å tilrettelegge for krysningen uten å gå til det skritt å stenge planovergangen. I lagmannsrettens avgjørelse utdypes det nærmere hva en slik tilpasningsplikt kan innebære:

«Det må imidlertid ligge innenfor Jernbaneverkets tilpasningsplikt å tilby en ringerutine og/eller plan som forkorter grunneiers ventetid ved den enkelte krysning, slik at dette kunne

²⁵³ 14-113578SKJ-ELAG

²⁵⁴ Jf. Andersen «Ekspropriasjonsrettslig tålegrense?»

²⁵⁵ Rt.2014 s.560 (avsnitt 51)

latt seg redusere til ca. 4 minutter hver vei. Lagmannsretten har vurdert, men ikke funnet grunnlag for, å forutsette at Jernbaneverket tilpasser seg ytterligere, for eksempel ved hastighetsreduksjon for togene, lyssignal, elektrisk bom eller andre tiltak som kunne forenklet jernbanekrysningen»²⁵⁶

Det fremgår av denne avgjørelsen at en av Jernbaneverkets tilpasningsmuligheter kan være hastighetsreduksjon for togene. Det kan derimot vanskelig sees at Jernbaneverket i praksis vil bli pålagt en tilpasningsplikt ved å redusere hastigheten på togene. Dette på grunn av at et av hoved hensynene bak grunneierens tilpasningsplikt ved avståelse av krysningsretter er å tilpasse seg jernbanens behov for utvikling, herunder behovet for tog med høy hastighet.

10 SKJØNNSGRUNNENE

10.1 Innledning

Gjennom arbeidet med denne oppgaven har en av utfordringene vært skjønnsrettens knappe og til dels manglende begrunnelse av tilpasningsplikten. Dette kapittelet skal forsøke å vise hvordan rettens vurdering av tilpasningsplikten kommer til uttrykk i skjønnnet, gjennom noen betraktninger knyttet til kravene til rettens skjønnsgrunner og ved eksempler fra rettspraksis.

10.2 Tilpasningsplikten er et resultat av rettens skjønn

I vurderingen av hvor langt ekspropriatens tilpasningsplikt rekker må det skjønnnes over hva det er rimelig å forvente av ekspropriaten. De relevante momenter som må vektlegges i dette skjønnnet er ekspropriatens alder, fysiske tilstand, evner og utdannelse. Dette skjønnnet må sammenholdes med resteiendommens fysiske beskaffenhet der både praktiske og økonomiske muligheter for driftsendringer må vurderes.²⁵⁷

²⁵⁶ 14-113578SKJ-ELAG

²⁵⁷ Storange (1992) s.122

For det tilfellet at forholdene ligger slik an at eieren rent fysisk kan tilpasse driftsopplegget må det i vurderingen av om det foreligger tilpasningsplikt vurderes hva ekspropriaten bør gjøre, hvilke kostnader tiltaket vil medføre og hvor lang tid det tar før driftsopplegget er fullt tilpasset.²⁵⁸

Som for andre domstolsavgjørelser kreves det også en begrunnelse av skjønnene. I følge Lid så har det vært omdiskutert hvor detaljert denne begrunnelsen skal være.²⁵⁹ På den ene siden har det blitt hevdet at skjønnsretten burde fremlegge hele regnestykket som er anvendt i erstatningsutmålingen. Mens det på den andre siden har blitt påpekt at dette ville bli uforholdsmessig mye arbeid som i tillegg kunne føre til unødig anke av skjønnet. Lids synspunkt er at det gjeldende rettslige kravet til skjønnsgrunnene er «*heller lite*».²⁶⁰

10.3 Krav til rettens skjønnsgrunner

Kravene til rettens skjønnsgrunner fremgår av skjl. § 28 første ledd som lyder følgende:

«I skjønnsgrunnene skal det gjøres greie for det rettslige grunnlag skjønnet er bygd på og faktiske omstendigheter og andre forhold av vesentlig betydning for avgjørelsen».

Ordlyden tilsier at det kun er de forholdene som har vesentlig betydning for rettens avgjørelse som må begrunnes i tillegg til at det redegjøres for det rettslige grunnlaget.

I kravet til skjønnsgrunnene følger det videre av Ot.prp.nr18 (1971-72) at:

«Når det gjelder redegjørelsen for det rettslige grunnlag som skjønnet bygger på, må det være et minstekrav at den overordnede domstol vil ha tilstrekkelig materiale til å kontrollere den rettsanvendelse skjønnet har foretatt. Dette innebærer for det første at skjønnet må redegjøre for hvilke rettssetninger det har lagt til grunn. (...) Det er imidlertid ikke i seg selv tilstrekkelig at skjønnet redegjør for de generelle rettssetninger som legges til grunn. Skjønnet må gi en slik beskrivelse av de faktiske

²⁵⁸ Stordrange (1992) s.122

²⁵⁹ Fleischer Carl August m.fl.(1974) s.138

²⁶⁰ Fleischer mfl.(1974) s.138

omstendigheter og forhold som legges til grunn at selve den konkrete rettsanvendelse (subsumsjonen) kan prøves.»²⁶¹

De konkrete kravene til skjønnets begrunnelse vil imidlertid bero på en totalvurdering av sakens art og de rettslige spørsmålene som behandles. Skjønnen skal alltid inneholde en skjønnsslutning som viser hvilket resultat retten har kommet til.²⁶²

Når det gjelder erstatningen så må den spesifiseres slik at det er mulig å vurdere riktigheten eller rimeligheten av erstatningsfastsettelsen i forhold til hver enkelt eiendom eller rettighet.²⁶³ Av proposisjonen fremgår det at:

«Det alminnelige utgangspunkt må være at det ikke kan kreves at skjønnen deler opp erstatningen, f.eks. for huset, for skogen, for jorden i tilfelle hvor en jordbrukseiendom eksproprieres, men at skjønnen må kunne nøye seg med å fastsette én samlet erstatning for det hele. Imidlertid må det selvsagt av skjønnsgrunnene gå fram hvilke rettssetninger som er lagt til grunn ved verdsettingen, og hvilke faktiske forhold som har vært av vesentlig betydning».²⁶⁴

Ved erstatning for ulemper er standpunktet at det neppe er noen grunn til å fastsette som en alminnelig regel at en slik erstatning skal spesifiseres. Det bemerkes i proposisjonen at rettspraksis allikevel synes å spesifisere denne erstatningen i tilfeller hvor partene krever dette.²⁶⁵

I skjønnen må det også redegjøres for tilpasningsplikts rekkevidde i den enkelte sak. Dette er lagt til grunn i Høyesteretts avgjørelse Nymoen. Her opphevet Høyesterett overskjønnet blant annet på grunn av manglende skjønnsgrunner. Anførsler om at grunneieren pliktet å redusere det økonomiske tapet sitt var ikke drøftet tilstrekkelig i lagmannsrettens avgjørelse.²⁶⁶

I tilfeller hvor retten ikke har lagt spesielt stor vekt på tilpasningsspørsmålet synes det som om at det ikke stilles særlig store krav til skjønnsgrunner knyttet til tilpasningsplikten. Dette

²⁶¹ Ot.prp.nr.18 (1971-1972) s.41

²⁶² Stavang s.93

²⁶³ Ot.prp.nr.18 (1971-1972) s.42

²⁶⁴ Ot.prp.nr.18 (1971-1972) s.42

²⁶⁵ Ot.prp.nr.18 (1971-1972) s.42

²⁶⁶ Rt.1989 s.1014 (1017-1018)

fremgår blant annet av Høyesteretts avgjørelse inntatt i Rt.1979 s.168. Saken omhandlet ekspropriasjon i forbindelse med utvidelse av vei. Hovedspørsmålet for Høyesterett var hvorvidt skjønnnsretten hadde gitt en tilstrekkelig begrunnelse for erstatningsutmålingen knyttet til tilpasningstapet.

Fra grunneiernes side ble det anført at skjønnnsretten hadde gjort feil når det ikke var gjort rede for når og hvordan tilpasningsmulighetene for den enkelte eiendom skulle realiseres.

På side 172 i denne avgjørelsen uttalte Høyesterett:

*«Jeg er enig i at det kunne ha vært ønskelig med noe fylligere skjønnnsgrunner. Jeg kan imidlertid ikke regne det som en feil at skjønnnsretten ikke har gått nærmere inn på disse forhold (...) jeg [kan] ikke se at skjønnnsretten har lagt spesielt stor vekt på de spørsmål som gjelder nydyrking og erstatning for tap av dyrkingsreserve. (...) Spørsmålet om nydyrking har nok hatt betydning, men skjønnnsretten har så vidt skjønnes vurdert dette moment sammen med andre som generelt gjør seg gjeldende (...). Jeg minner om at det i denne saken dreier seg om avståelse av smale striper langs en eksisterende veg som samlet er små arealer, og tilsvarende begrensede tilpassingsspørsmål».*²⁶⁷

Ut fra dette kan det synes som om at kravet til skjønnnsgrunnene reduseres når tilpassingsspørsmålet er av begrenset omfang.

Skjønnnsgrunnene knyttet til tilpasningsplikten kan derimot ikke utelukkende være av generell karakter, det kreves en konkretisering av de forhold som retten har vektlagt for den enkelte eiendom. Dette fremkommer blant annet av Rt.1982 s.1800 hvor Høyesterett kom til at overskjønnet måtte oppheves på grunnlag av manglende skjønnnsgrunner.

I denne avgjørelsen uttalte Høyesterett at:

«(...) skjønnnsrettens generelle premisser - som av redaksjonelle grunner er samlet på ett sted - må anses som en del av premissene for de enkelte takstnummer. Under disse finnes ingen supplerende rettslige betraktninger fra skjønnnsrettens side med sikte på den mer konkrete anvendelse av de generelle synspunkter. Det er således ikke sagt noe

²⁶⁷ Rt.1979 s.168 (173)

om hvorledes skjønnsretten har anvendt sine generelle synspunkter om tilpassing m.v. på de forhold som foreligger under de enkelte takstnummer.(...) Skjønnsretten har ikke gitt nærmere faktiske opplysninger under de enkelte eiendommer om forhold som har betydning for tilpassingen, såsom hvorvidt avstått areal kan erstattes med nydyrking eller med mer intensiv drift, om muligheten for reduksjon av faste utgifter på driftsbygninger eller maskiner, eller hvorvidt tapet kan reduseres ved anvendelse av lediggjort arbeidskraft. Det er ingen uttalelse om i hvilken utstrekning, og over hvor lang tid, tilpassing kan skje. Det er intet sagt om hvilken betydning det måtte ha at jorda på enkelte eiendommer er bortleid, til tross for at det i de alminnelige skjønnsgrunner er sagt at det ville bli nevnt.

Det er naturligvis så at det er begrenset hvilke krav som med rimelighet kan stilles til skjønnsgrunnene; en viss resignasjon her er nødvendig. Men at alle disse spørsmål helt er forbigått under de enkelte takstnummer, kan ikke godtas».²⁶⁸

Med bakgrunn i denne avgjørelsen skulle det være naturlig å anta at begrunnelsen av tilpasningsplikten rekkevidde ville komme frem gjennom skjønnsgrunnene.

Etter en gjennomgang av en stor mengde overskjønn ved arbeidet med denne oppgaven kan det derimot sies at skjønnsrettens begrunnelse av tilpasningsplikten i hovedsak er svært knapp. Det må være lov å gå så langt at man kan tørre å påstå at mange av begrunnelsene fremstår som vilkårlige på bakgrunn av dette. En av årsakene til at lagmannsrettens begrunnelse er for så vidt knapp, kan være som et resultat av at en stor del av sakene omhandler ekspropriasjon av små arealer hvor tilpasningsspørsmålet er begrenset.

Stordrange uttaler i forbindelse med begrunnelsen av tilpasningsplikten at «*i praksis er det så mange forhold å skjønne over i denne vurderingen, at retten vil nøye seg med å si at forholdene er tatt «i betraktning». Dette må etter omstendighetene være en tilstrekkelig begrunnelse (...)*».²⁶⁹

²⁶⁸ Rt.1982 s.1800 (1807-1808)

²⁶⁹ Stordrange s.122

I den sammenheng kan det være på sin plass å sitere Lid: «(...) *Det skulle ikkje undre meg så mykje om (...) skjønnsmenn (...) kan gjera seg fortente til heiderstittelen «Riddarane av det runde ord».*»²⁷⁰

En rettsstilstand med en gjennomgående knapp begrunnelse av tilpasningsplikten, kan føre til at det blir vanskelig for grunneiere som rammes av ekspropriasjon å forutberegne sin rettsstilling. Dette er spesielt med tanke på at staten nesten utelukkende påberoper seg at det foreligger en tilpasningsplikt i alle slike saker.

På den annen side vil det også være av interesse fra ekspropriasjonens side med en utfyllende begrunnelse av tilpasningsplikten for å kunne ta stilling til om alle forholdene er tilstrekkelig vurdert. Tilpasningsplikten er et sentralt moment i erstatningsfastsettelsen som det prosederes på i svært stor grad i ekspropriasjonssaker som omhandler landbrukseiendommer. Utfallet av rettens vurdering av tilpasningsplikten vil kunne få stor betydning for erstatningens størrelse.²⁷¹

11 AVSLUTTENDE BEMERKNINGER

Formålet med denne oppgaven var å klargjøre innholdet i tilpasningsplikten og undersøke om det var mulig å fastsette noen grense for tilpasningspliktens rekkevidde.

Etter en gjennomgang av rettskildene på området med hovedvekt på Høyesteretts avgjørelser viser disse til sentrale vurderingsmomenter knyttet til tilpasningsplikten. I følge Gran-Ilvegendommen skal tilpasningsplikten baseres på en vurdering hvor det legges til grunn at ekspropriaten har en tapsbegrensningsplikt. Grunneieren skal således søke å begrense ekspropriatens tap i forbindelse med inngrepet ved å tilpasse seg de nye forholdene. Denne tapsbegrensningsplikten skal legges til grunn i den videre vurderingen av om det foreligger en tilpasningsplikt.

²⁷⁰ Fleischer mfl.(1974) s.138

²⁷¹ Jf samtale med advokat Vagnildhaug.

Ut fra Høyesterettsavgjørelsene Nymoen, Lillehammer og Ulvåkjøl kan følgende vurderingsmomenter utledes:

I vurderingen av om det foreligger tilpasningsmuligheter som pålegger grunneieren en tilpasningsplikt må det utføres en individuell og konkret helhetsvurdering i hvert enkelt tilfelle. Dette gjelder for den gjenværende eiendommen og alt som er knyttet til driften av denne. Sentrale momenter for den konkrete helhetsvurderingen er for det første at de faktiske forhold må ligge til rette for en tilpasning og ekspropriaten må ha en faktisk mulighet til å tilpasse seg. Videre må det være rettslig adgang til å tilpasse seg og det må være både praktisk og økonomisk mulig. I vurderingen skal det legges til grunn at ekspropriaten innretter seg som en rimelig og fornuftig person ville ha gjort i samme situasjon. I dette ligger en objektiv vurderingen av hva som er mulig for den aktuelle grunneieren.

Høyesteretts avgjørelser gir ut over dette liten veiledning for hvordan innholdet i tilpasningsplikten skal forstås.

Når det gjelder lagmannsrettens avgjørelser ser man i de skjønnene som tar for seg tilpasningsplikten at argumentasjon hovedsakelig samsvarer med vurderingsmomentene fra Høyesteretts avgjørelser. Det skal allikevel sies at jeg har erfart gjennom denne oppgaven, at lagmannsrettens avgjørelser generelt inneholder lite inngående drøftelser i forbindelse med grunneierens tilpasningsplikt. I de avgjørelsene som drøfter tilpasningsplikten fremstår skjønnsgrunnene som sparsomme og det er vanskelig å utlede fra premissene hva tilpasningsvurderingen konkret baseres på. Dette har spesielt vanskeliggjort synliggjøringen av tilpasningspliktens rekkevidde men også tilpasningspliktens innhold. I tillegg medfører en individuell og konkret vurdering av tilpasningsplikten til at det blir vanskelig å skulle sette en eksakt grense for rekkevidden av denne plikten.

Konklusjonen blir at det vanskelig kan oppstilles noen generell regel for innholdet i og rekkevidden av grunneierens tilpasningsplikt. Tilpasningspliktens innhold og rekkevidde må fastsettes ut fra et konkret skjønn i den aktuelle saken. Det er allikevel ikke slik at tilpasningsplikten kan fastsettes ut fra et fritt skjønn. Rettskildene som finnes på området, da særlig Høyesterettspraksis og Grl. § 105 vil være retningsgivende for rammene av skjønnen.

12 KILDEREGISTER

Litteratur

Stavang Endre (red), *Ekspropriasjon*. 2.utg. 1.opplag (Latvia 2015).

Pedersen Odd Jarl, Sandvik Per, Skaaraas Helge, *Ekspropriasjon Særlig etter plan-og bygningsloven*.(Oslo 1990).

Keiserud Erik, Bjella Kristin, *Oreigningsloven Kommentarutgave*. 3.utg. (Oslo 2015)

Falkanger Thor, Falkanger Aage Thor, *Tingsrett*. 7.utg. (Oslo 2013)

Stordrange Bjørn, *Ekspropriasjonsrettslige Emner særlig om erstatning for reguleringer*. 1.utg. (Oslo 1988)

Fleischer Carl August, *Norsk ekspropriasjonsrett* 1.utg. (Oslo 1978)

Gisle John, *Jusleksikon*. 4.utg. (Oslo 2010)

Lilleholt Kåre, *Knophs oversikt over Norges rett*. 13.utg. (Oslo 2009)

Stordrange Bjørn, *Ekspropriasjonerstatningsloven Kommentarutgave*.2.utg. (Oslo 1992)

Fleischer Carl August, Vislie Ingolf, Kolrud Helge, Lid Olav, *Ekspropriasjon, ulempe, skjønn*. 1.utg. (Oslo 1974)

Eckhoff Torstein, *Rettskildelære*. 5.utg ved Jan E.Helgesen (Oslo 2001)

Artikler og rapporter

Sætre Olav, *Erstatning ved ekspropriasjon av landbrukseiendom*. (Oslo/Ås 1984)

Bærug Sølve, *Tilpasning ved avståelse av dyrka mark*, (Ås 2003)

Grunnerverv til vegformål – utmåling av erstatning for dyrkamark (håndbok V743), vegdirektoratet juni 2014. (ISBN: 978-82-7207-647-3)

<http://www.bondebladet.no/side/erstatning-ved-ekspropriasjon-%E2%80%A8av-private-jernbaneoverganger/> (13.10.2016)

Rønningen Nils «Grunneieren og eiendomsinngrep, rettigheter, plikter og muligheter», *utgitt av Norges bondelag*, 2010

(<http://www.bondelaget.no/getfile.php/13524785/Nettbutikk/Kunnskapsmaterieell/Grunneier%20og%20eiendomsinngrep.pdf>) (16.10.2016)

<http://www.jernbaneverket.no/Sikkerhet/Planovergangar/Der-vei-krysser-jernbane/>
(28.10.2016)

<http://www.jernbaneverket.no/Nyheter/Nyhetsarkiv/Arkiv/Planovergangene-fortsatt-storste-sikkerhetsutfordring/> (28.10.2016)

Christian Reusch «Statens prosessstandpunkter og praksis i naturvernsaker», *Lov og Rett 08-09/2006* s.510-530

(https://www.idunn.no/lor/2006/08-09/statens_prosesstandpunkter_ogpraksisinaturvernsaker)
(10.11.2016)

Stavang, Endre «Ekspropriasjon», *Tidsskrift for eiendomsrett*, 2015 s.216-220

(https://www.idunn.no/tidsskrift_for_eiendomsrett/2015/02/endre_stavang_red_ekspropriasjon)
(24.11.2016)

<http://www.bondelaget.no/sor-trondelag/vern-om-matjorda-article85948-187.html>
(25.11.2016)

Andersen Tallag «Ekspropriasjonsrettslig tålegrense?» *Lov og Rett 01/2016* s.3-11

(https://www.idunn.no/lor/2016/01/ekspropriasjonsrettslig_taalegrense) (26.11.2016)

Lover

Kongeriket Norges Grunnlov 17.mai 1814

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

Lov 23.oktober 1959 nr.3 om overføring av fast eiendom.

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

Lov 26.januar 1973 nr.4 om vederlag ved ekspropriasjon (Opphevet)

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

Lov 27.juni 2008 nr.71 om planlegging og byggesaksbehandling.

Lov 12.mai 1995 nr.23 om jord

Konvensjoner

Den europeiske menneskerettskonvensjonen (EMK).

Europarådets konvensjon 4.
November 1950 om beskyttelse av
menneskerettighetene og de
grunnleggende friheter.

Lovforarbeider

NUT 1969:2

NUT 1969:2 Innstilling om Skjønnsordningen og
om erstatningsmåling ved ekspropriasjon
(Husaaskomiteén)

NOU 1981:5

NOU 1981:5 Prisregulering og
ekspropriasjonserstatning. Fast eiendom.

NOU 2003:29

NOU 2003:29 Arealplaner og
ekspropriasjonserstatning (Skoghøy utredningen).

NOU 2004:28

NOU 2004:28 Naturmangfoldloven

Ot.prp.nr18 (1971-72)

Ot.prp.nr18 (1971-72) Om lov om endring i lov 1.juni 1917 om skjønn, ekspropriasjonsaker og odelsløsning m.m.

Dok. Nr. 8:87 (1995-96)

Dok.nr. 8:87 (1995-1996) Forslag fra stortingsrepresentantene Arild Hiim, Jorunn Ringstad, Anita Apelthun Sæle, Jan Simonsen og Lars Sponheim om endringer i lov av 6. april 1984 nr. 17 om vederlag ved oreigning av fast eiendom og endring i lov av 21. juni 1963 nr. 23 veglov.

Innst.O.nr.65(1996-1997)

Innst.O.nr.65(1996-1997) Innstilling fra justiskomiteen om forslag fra stortingsrepresentantene Arild Hiim, Jorunn Ringstad, Anita Apelthun Sæle, Jan Simonsen og Lars Sponheim om endringer i lov av 6. april 1984 nr. 17 om vederlag ved oreigning av fast eiendom og endring i lov av 21. juni 1963 nr. 23 veglov.

Rettspraksis

Avgjørelser fra Høyesterett

Rt.1964 s.932

Rt.1974 s.352 (Fobrigddommen):

Rt.1975 s.314

Rt.1975 s.580 (Gran – Ilevsaken)

Rt. 1979 s.168

Rt.1982 s.1800

Rt.1986 s.1354 (Svenkerud-dommen)

Rt.1989 s. 1014 (Nymoen)

Rt.1991 s.1157 (Lillehammer)

Rt.1992 s.217 (Ulvåkjøl)

Rt.1999 s.458 (Fosen-dommen)

Rt.2006 s.720 (Vesteinvika)

Rt.2008 s.195

Rt.2009 s.1142 (Hakkloa)

Avgjørelser fra lagmannsretten

RG 1985 s.357

RG 1986 s.694

LE-1996-70

LF 1996-713

RG 2000 s.281

RG 2000 s.312

RG 2002 s.53

LG-2006-15271

LG-2006-145579

LF-2008-21938

LA-2010-65001

RG 2011 s.1095

LE-2012-205194

RG-2012 -1007

LA-2013-9048

LE-2013-27778

LF-2014-191362

LH-2014-153255

LE-2015-55694

Upubliserte avgjørelser

14-113578SKJ-ELAG

Skjønn avhjemlet av Eidsivating lagmannsrett 19.08.2015