

CP

REGJERINGSADVOKATEN

DISPOSISJON

ADVOKAT CHRISTIAN REUSCH

EKSPPROPRIASJONERSTATNING

(unntatt vederlagsl. §§ 5 (salgsverdi), 7 (gjenervervsverdi) og 8 (ulempeserstatning))

1. OVERORDNEDE FØRINGER

Grunnloven § 105 – påbudet om full erstatning

EMK P1-1? (Eget tema senere)

2. RETTSTILSTANDEN FREM TIL 1973

Omfattende rettspraksis

Ga praksis uttrykk for hvilken minimumserstatning Grunnloven krevde eller var det tale om ekspropriasjonsrett på lavere nivå (nivå for vanlig, formell lov)?

Tolkningen av Grl. § 105:

- Det Adler-Falsenske utkast (kopi vedlagt)
- Se nærmere Fleischer: Grunnlovens grenser
- Husaaskomiteens utredning
- Fliflets fortolkning i "Dog fred er ej det beste ..."

3. LOV 26. JANUAR 1973 NR. 4 OM ERSTATNING VED EKSPROPRIASJON AV FAST EIENDOM

(kopi vedlagt)

Lovens hovedprinsipper

4. AVKLARING AV REKKEVIDDEN AV GRL. § 105 – KLØFTADOMMEN, RT. 1976/1

Gjennomgå de sentrale elementene i dommen

- domstolenes prøvelsesrett
- rekkevidden av Grl. § 105
- "den harde kjernen"
- utenfor denne kjernen

5. RETTSTILSTANDEN I DAG

Lov 6. april 1984 nr. 17 om om vederlag ved oreigning av fast eigedom

Lovens utgangspunkt – den høyeste av salgsverdien og bruksverdien skal erstattes, jf. § 4

Forholdet mellom bruksverdierstatning etter § 6 og gjenervervserstatning etter § 7

6. NÆRMERE OM BRUKSVERDIERSTATNING

Hvilken bruk skal legges til grunn

Objektiv eller subjektiv bruksverdi?

Eiendommens avkastning

- tre faktorer
- Metoder for beregning av bruksverdi av dyrket mark
Eks. på hvordan det ikke skal gjøres:
Bringebærskjønnen i Rt. 2007/1354
- Metoder for beregning av bruksverdi av skog
- noen ganger kombineres bruksverdiberegninger av for eksempel skog med salgsverdiberegning av for eksempel tomtesalg

Kapitaliseringsrentefoten

Fradrag i bruksverdien

- justering etter § 5 (3) og (4)
- Særlig om tilskuddsordninger

Erstatning for annet/mer enn ekspropriasjonens tap?

- "forhandlingsmaksimen"
- Rt. 1976/1362 Eikeland
- Rt. 2008/195 RØ

7. EKSPROPRIATENS TILPASNINGSPLIKT

Rt. 1991/1157 E-6 v/Lillehammer

Rt. 1992/217 Ulvåkjølen

8. ENDRINGEN AV § 6 FØRSTE LEDD I 1997 – SÆRREGEL FOR GRUNNRESSURSER

Bakgrunnen for lovendringen

Hva slags ressurser er omfattet og hva slags ressurser faller utenfor?

Uklarheten mht. om bestemmelsen gjaldt for erstatningsutmåling ved rådighetsreguleringer etter naturvernloven. Se nå Rt. 2006/720 Haramsøya

Særregelen forutsetter at utnyttelse av grusressursen ville vært påregnelig, jf. Rt. 1999/458 Fosen

Skal erstatningen neddiskonteres i samsvar med det som ville vært påregnelig uttakstakt? Rt. 2008/195 RØ

Udkast

til en

Constitution

for

Kongeriget Norge.

Udarbejdet

af

J. G. Adler, og C. M. Fassen,
Sector.

Forfatter.

Udført af Høghaven fra 1814.

Christiania.

Jacob Dybbvads Forlag.
1881.

Constitution.

Første Capitel.

Almindelige Grundlosetning. I for Stats-Forsamlingen.

§. 1.

Alle Mennesker søges frie og lige; de have visse naturlige, væsentlige og uforanderlige Rettigheder. Disse ere Frihed, Sikkerhed og Eiendomsret.

§. 2.

Frihed er den Ret, ethvert Menneske har til at foretage Alt, hvad der ikke indskrænker Andre; dens Princip er Naturen, dens Regel: Respektheds, dens Værn: Lovet.

§. 3.

Sikkerhed er den Beskyttelse, Selskabet tilskaaer ethvert af dets Medlemmer for sin Person, sine Rettigheder og sine Eiendomme.

§. 4.

Eiendomsret er den Ret, som hver Borger har, til at nyde og raabe over sit Gods, sine Indtægter, over Frugterne af sit Arbejde og sin Gids.

§. 5.

Alle Selskabets Medlemmer have, uden Henpaa deres Bøddel, Formue, Rang eller Stand, fuldkommen lige Forbring paa dets Forbøle.

§. 6.

Ethvert i Selskabet levende Menneske har Ret til at tilbede det højeste Væsen paa den med hans Overbevisning og Følelse

§. 10.

Da Hensigten med ethvert Selskabs Stiftelse er: Det Høieste Lykke; og da Regjering indføres for at sikre Menneskene Nødværelsen af deres naturlige Rettigheder, saa tilkommer det blot det hele Folk, igjennem sine Repræsentanter, at konstituere sin Regjering.

§. 11.

Paa samme Grund har Folket Ret til, efter visse nærmere bestemmende Mellemrum og Regler, at lade gennemse og forbedre Constitutionen; dog saaledes, at hvad der engang er antaget for dens Grundvæsen, ei maa forandres. Den nærværende Generation kan ikke paatvinge de kommende Generationer sine Løbe.

§. 12.

Alle Raag maa være frie og offentlige. Endover Andvaaner, som har de Egenheder, Constitutionen foreskriver, har lige Ret til at vælge og vælges.

§. 13.

De offentlige Regjeringer, hvortil man vælges, ere efter deres Natur temporære; de kunne ikke betragtes som Ubmerkselser, heller ikke som Besværgelser, men som Pligter.

§. 14.

Folket kan ikke forpligtes ved andre Løve end dem, som det, ved sine frit valgte Repræsentanter, har givet sig selv. Som Følge heraf kan intet Individ kræves den mindste Deel af sin Eiendom, uden sit eget, eller den repræsenterende Forsamlings Samtykke. Forskriben den offentlige Nødværelse, paa en ved Lovene bestemt Maade, at et Individ maa afgive sin Eiendom til offentlig Brug, saa maa han derfor have en spidsigjørende Erstatning.

§. 15.

Løbene, som er et frit og høitberømt Udsættelse af den almindelige Vilje, eller hede Selskabets Vilje, udtrykt ved Majoriteten af dets Borgere, eller deres Repræsentanter, maa være eens for Alle, hvad enten den bestyrtter, eller den straffer. Den kan ikke befale, uden hvad der er retfærdigt og nyttigt for Selskabet; den kan ikke forhøje, uden hvad der er dette skadeligt; den maa være et sikkert

Værn for hvert Individ Person, Eiendom og Være. Den straffer sig blot til Pandling, ikke til Meninger.

§. 16.

Hvert Individ er, for den Beskyttelse, han nyder i Samfundet, pligtig at bidrage til de Omkostninger, som dets Beskyttelse udfører; han er ligesaa pligtig til at gjøre personlig Tjeneste; men hvert det ene eller det andet kan paalægges ham, uden de lovlige valgte Repræsentanters Samtykke.

§. 17.

Jungen Underhaat skal være pligtig til at underkastes Tilskade for nogen Forbrydelse eller Fornærmelse, naar ikke en Klage, der er fuldstændig og tydelig, saavel i Hensende til Materie som Form, forelægges ham.

Jungen skal kunne tvinges til at vandre indom sig selv.

§. 18.

I criminelle Sager skal det staae Enhver frit for, at forsvare sin Sag selv, eller ved en Sagfører, som han kan forlange sig udnevnt af det Offentlige; at forlange sig gens Ansag og Højsstand; at forlange sig konfronteret med Vidnerne, og disse afskrives i hans Nærværelse, og at tilbeibringe alle de Beviser, som tale for ham.

§. 19.

Jungen i Staten maa anholdes eller arresteres, Ingen maa berøves sin Eiendom, sine Rettigheder eller Friheder, uden efter Lands-Loven, og paa den i Samme foretrede Maade; Ingen maa forvises, straffes paa Liv, Frihed, eller Være, med mindre han er dømt skuldig af sine lige (Judicium parium, Geshorne.)

§. 20.

I criminelle Sager bør, for at sikre Andvaanernes Frihed og Eiendom, Misdigtningen skede under siges paa det Sted, hvor den er begaaet (forum delicti commissi.)

§. 21.

Ethvert Foretagende imod en Andvaaner, udenfor de Tilskade, og imod den Form, som Lovene bestemme, er ulovligt og forbudt.

§. 22.

Alle de, som anholdes om, uafhængige, un-

LOV 1973-01-26 nr 04: Lov om erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom (Opphevd).

DATO: LOV-1973-01-26-4 OPPHEVET Base: ROL

DEPARTEMENT: JD (Justis- og politidepartementet)

SIST-ENDRET:

SYS-KODE: C1, C9

NÆRINGSKODE: 9129 Statsadministrasjon ellers

KORTTITTEL: Ekspropriasjonserstatningsloven (Opph).

INNHold

Lov om erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom (Opphevd).

- § 1. (området for loven).
- § 2. (definisjoner).
- § 3. (hva erstatningen skal omfatte).
- § 4. (grunnlaget for verdsetting av grunnarealer). ...
- § 5. (høyere verdsetting av grunnarealer i visse høve).
- § 6. (verdsetting av bygning, anlegg eller annen innretning).
- § 7. (ulempen for gjenværende eiendom).
- § 8. (fordeler for gjenværende eiendom).
- § 9. (salgsverdi, bruksverdi eller utgift til gjenerverv).
- § 10. (nærmere om erstatning etter utgifter til gjenerverv).
- § 11. (hvilket tidspunkt skal legges til grunn for verdsettingen).
- § 12. (vegledende regler om vurdering av jord og skog).
- § 13. (ikrafttredelse).
- § 14. (endring i ...)

Lov om erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom (Opphevd).

Jfr. Grunnl. § 105 og lov 23 okt. 1959.

§ 1. (området for loven).

Denne lov gjelder erstatning ved ekspropriasjon¹ av fast eiendom.

Loven får anvendelse for så vidt ikke annet er bestemt ved lov.²

¹ Se § 2.

² Jfr. lov 30 mai 1975 nr. 20 §§ 11, 14.

§ 2. (definisjoner).

I denne lov menes med:

- a) Ekspropriasjon: lovheimlet tvangsavståing av eiendomsrett til eller annen rett i eller over bestemte faste eiendommer,
- b) ekspropriasjonstiltak: virksomhet, innretning eller formål som det eksproprieres til fordel for,
- c) eiendom: fast eiendom eller rettighet i eller over slik eiendom,

d) ekspropriert: den hvis eiendom eksproprieres.

§ 3. (hva erstatningen skal omfatte).

Ekspropriaten ¹ skal ha erstatning for avståing av eiendom ¹ og for skade eller ulempe på gjenværende eiendom i samsvar med bestemmelsene nedenfor.

Det gis ikke erstatning for skattekrav som ventes utløst som følge av den ekspropriasjonserstatning som tilkjennes.

¹ Se § 2.

§ 4. (grunnlaget for verdsetting av grunnarealer). ¹

1. Verdsettingen skal skje på grunnlag av den bruk som gjøres av eiendommen på det tidspunkt da søknad om ekspropriasjon er lagt fram for den myndighet som kan gi samtykke til inngrepet. Kreves ikke slikt samtykke er det tidspunkt avgjørende da ekspropriasjonssaken er tatt opp til behandling av den myndighet som kan gjøre vedtak om ekspropriasjon og melding er sendt ekspropriaten.
2. Ved verdsettingen tas hensyn til slike påreknelige endringer av eiendommens driftsmåte som det er naturlig grunnlag for etter forholdene på stedet innen rammen av den næring eller det alminnelige formål som eiendommen brukes til. Det ses bort fra forventning om framtidig verdauk. Det tas heller ikke hensyn til hvor mye den det eksproprieres til fordel for, på grunn av sitt særlige behov kunne tenkes å ha vært villig til å gi for eiendommen om det ikke hadde foreligget ekspropriasjonsadgang.
3. Det skal ses bort fra verdiendringer som skyldes ekspropriasjonstiltaket ² eller gjennomførte eller planlagte investeringer eller virksomhet som har sammenheng med ekspropriasjonstiltaket.

¹ Jfr. §§ 5 og 9.

² Se § 2.

§ 5. (høyere verdsetting av grunnarealer i visse høve).

1. Vile verdsetting etter § 4 føre til en vesentlig lavere verdi enn den som generelt gjelder for tilsvarende eiendommer i distriktet etter deres vanlige bruk, kan det tas hensyn til denne høyere verdi for så vidt det finnes rimelig og vilkåra etter nr. 2 og 3 foreligger.
2. Ved vurderingen av om eiendommer som nevnt i nr. 1 har en vesentlig høyere verdi, gjelder § 4 nr. 3 tilsvarende. Det skal for øvrig ses bort fra verdauk i distriktet som skyldes det offentlige planer for grunnutnytting eller planlagte tiltak ellers av offentlige myndigheter, og i rimelig utstrekning også fra verdauk som skyldes gjennomførte tiltak og investeringer som nevnt.
3. Det tas bare hensyn til den høyere verdi når slik bruk som betinger denne verdi ville ha vært i samsvar med godkjente planer for arealdisponeringen av den eiendom som eksproprieres.
4. Skjer ekspropriasjonen til en bruk som vil gi eiendommen en vesentlig høyere verdi enn erstatning etter § 4 ville utgjøre, kan Kongen ved forskrift bestemme at det kan tas hensyn til denne høyere verdi med de begrensninger som følger av nr. 2 og 3.

§ 6. (verdsetting av bygning, anlegg eller annen innretning).

For så vidt gjelder verdsettingen av bygning, anlegg eller annen innretning skal det tas hensyn til hva en naturlig og påreknelig utnytting etter forholdene på stedet gir grunnlag for. § 4 nr. 3 gjelder tilsvarende.

§ 7. (ulemper for gjenværende eiendom).

Ekspropriaten ¹ skal ha erstatning for skade og ulempe på gjenværende eiendom for så vidt dette ikke dekkes ved erstatning for den eiendom som avstås. Det gis likevel ikke erstatning for ulemper av alminnelig karakter for eiendommer i distriktet, for så vidt ulempen ikke overstiger det en eier eller rettighetshaver må finne seg i uten erstatning etter granneloven.

1 Se § 2.

§ 8. (fordeler for gjenværende eiendom).

Fordeler som ekspropriasjonstiltaket ¹ medfører for gjenværende eiendom, skal komme til fradrag i erstatningen for så vidt fordelene ikke er av alminnelig karakter for eiendommer i distriktet.

1 Se § 2.

§ 9. (salgsverdi, bruksverdi eller utgift til gjenerverv).

Verdsetting skjer på grunnlag av salgsverdi eller bruksverdi, med de begrensninger som følger av §§ 4-6. Har eiendommen en høyere bruksverdi for ekspropriaten ¹ enn salgsverdien, skal bruksverdien legges til grunn, med mindre det tap som ville overstige salgsverdien kan avbøtes ved gjenerverv av eiendom for tilsvarende bruk.

Vil utgiftene til gjenerverv av eiendom for tilsvarende bruk overstige salgs- eller bruksverdien skal erstatningen fastsettes på grunnlag av disse utgiftene dersom vilkårene etter § 10 foreligger.

1 Se § 2.

§ 10. (nærmere om erstatning etter utgifter til gjenerverv).

Ved ekspropriasjon av eiendom med bygning eller anlegg som ekspropriaten ¹ bruker som bolig eller til egen virksomhet, kan erstatning fastsettes på grunnlag av utgiftene til gjenerverv av eiendom for tilsvarende bruk såfremt gjenerverv må anses påkrevd for at ekspropriaten skal holdes skadesløs.

Erstatning etter gjenervervsverdien kan ikke kreves for bygning eller anlegg som på grunn av elde eller sin tilstand for øvrig ikke kan anses tjenlig til fortsatt bruk.

Ved erstatningsfastsettingen skal gjøres fradrag for fordeler som gjenerverv av annen eiendom i tilfelle vil medføre, så som ved mer moderne utstyr, lengre levetid, mer rasjonell drift eller lavere vedlikeholdskostnader.

1 Se § 2.

§ 11. (hvilket tidspunkt skal legges til grunn for verdsettingen).

Til grunn for erstatningsfastsettingen legges det tidspunkt skjønnet avheimles. Er ekspropriasjon iverksatt før den tid, ¹ legges verdien på tiltredingstidspunktet til grunn. Ved erstatningsfastsettingen tas hensyn til tap som følger av at erstatningsutbetalingen helt eller delvis skjer på et seinere tidspunkt enn tiltredingen.

1 Jfr. lov 23 okt. 1959 § 25.

§ 12. (vegledende regler om vurdering av jord og skog).

Kongen kan gi vegledende forskrifter for vurdering av jord og skog og kan herunder fastsette en alminnelig kapitaliseringsfaktor ved erstatning for skog på grunnlag av netto avkasting.

§ 13. (ikrafttredelse).

Denne loven trer i kraft fra den tid Kongen bestemmer. ¹

Loven får ikke anvendelse i saker hvor skjønnsforhandlingen er påbegynt før loven trådte i kraft.

§ 14 trer i kraft straks.

1 Fra 15 april 1973, iflg. res. 16 feb. 1973.

§ 14. (endring i oreigningslova) ¹ - - - .

1 Lov 23 okt. 1959 § 25.