

UiO : **Det juridiske fakultet**

Prisen for en stripe

Det ekspropriasjonsrettslige differanseprinsipp: En rettslig analyse av prinsippet, med særlig fokus på dets betydning ved stripeekspropriasjon

Kandidatnummer: 204

Leveringsfrist: 1. juni 2015

Antall ord: 39 748



Innholdsfortegnelse

1	INNLEDNING.....	1
1.1	Tema.....	1
1.2	Nærmere om problemstilling	3
1.3	Avgrensninger og presiseringer	5
1.4	Metoder og rettskilder.....	6
1.4.1	Metode.....	6
1.4.2	Rettskilder.....	7
1.5	Avhandlingens videre fremstilling.....	10
2	PRESENTASJON AV UTMÅLINGSREGLENE VED STRIPEEKSPROPRIASJON.....	11
2.1	Grunnloven § 105.....	11
2.2	Krav om økonomisk tap.....	11
2.3	Målestokker for erstatningsutmålingen: salgsverdi og bruksverdi	12
2.4	Øvrige elementer ved erstatningsutmålingen.....	15
3	HVA INNEBÆRER DET EKSPROPRIASJONSRETTLIGE DIFFERANSEPRINSIPP?.....	17
3.1	Innledning	17
3.2	Grunnloven § 105 som bakteppe	18
3.2.1	Rettslig utgangspunkt – full erstatning.....	18
3.2.2	Hensynene bak Grunnlovens differansevurdering	19
3.3	Differanseprinsippets forhold til den alminnelige erstatningsretten	19
3.4	Tiden før <i>Sandefjordkjennelsen</i> – opptakt til lovregulering	21
3.5	En analyse av <i>Sandefjordkjennelsen</i> (Rt.1976 s.1507).....	25
3.6	Tiden etter <i>Sandefjordkjennelsen</i>	27
3.7	Et differanseprinsipp eller en differansebetragtning?	29
3.8	Sammenfatning	30
4	DIFFERANSEPRINSIPPETS ANVENDELSESOMRÅDE.....	31
4.1	Innledning	31
4.2	Differanseprinsippets anvendelse ved offentlige reguleringer.....	32
4.2.1	Innledning	32
4.2.2	Hovedregel og unntak.....	33
4.2.3	Differanseprinsippets betydning når areal er regulert til veiformål	35

4.2.4	Differanseprinsippets betydning når areal er regulert til friområder	37
4.2.5	Forholdet til innløsningsregelen i plan- og bygningslovens § 15-2	46
4.3	Erstatningsutmålingen med utgangspunkt i vederlagslova § 5: salgsverdi – illustrert med typetilfeller	48
4.3.1	Innledning	48
4.3.2	Forholdet til vederlagslova § 8: ulempeerstatning	49
4.3.3	Fradrag for fordeler: vederlagslova § 9 og forholdet til naturalerstatning	49
4.3.4	Typetilfelle 1: Bebygd boligeiendom	52
4.3.5	Typetilfelle 2: Ubebygd tomt	62
4.3.6	Kort om jord- og skogbrukseiendom	64
4.3.7	Oppsummering	65
4.4	Forholdet til vederlagslova § 6: Bruksverdi	65
4.4.1	Problemstilling: Kan differanseprinsippet anvendes ved bruksverdi?	65
4.4.2	Andre utmålingsmetoder ved bruksverdi – med fokus på jord- og skogbruk ..	66
4.4.3	Åpner <i>Sandeffjordkjennelsen</i> opp for å anvende differanseprinsippet ved bruksverdi?	68
4.4.4	Øvrig rettspraksis	69
4.4.5	Konklusjon	72
4.5	Differanseprinsippet vs direkteprinsippet	72
4.6	Sammenfatning	75
5	NÆRLIGGENDE FEILKILDER VED BRUK AV DIFFERANSEPRINSIPPET	77
5.1	Innledning	77
5.2	Krav til tålegrense ved fastsettelse av ulempeerstatning	77
5.2.1	Innledning	77
5.2.2	Særulempe eller alminnelig ulempe?	78
5.2.3	Bør ulempeerstatning fastsettes som en særskilt post?	83
5.2.4	Oppsummering	92
5.3	Krav til økonomiske tap – kan erstatning settes lik null?	93
5.3.1	Innledning	93
5.3.2	Adgang til å tilkjenne nullerstatning	93
5.3.3	Stiller nullerstatning særskilte krav til begrunnelsen?	95
5.3.4	Oppsummering	97
5.4	Sammenfatning	97
6	DIFFERANSEPRINSIPPETS RETTSLIGE KARAKTER	99
6.1	Innledning	99
6.2	Er differanseprinsippet et alminnelige ekspropriasjonsrettslig utmålingsprinsipp?	99
6.2.1	Innledning	99

6.2.2	Tolkning av rettspraksis.....	100
6.2.3	Begrepsjurisprudens?.....	102
6.2.4	Konklusjon.....	103
6.3	Differanseprinsippets forhold til Grunnlovens differansevurdering.....	103
6.3.1	Innledning.....	103
6.3.2	Hva skiller disse to differansevurderingene?.....	104
6.3.3	Differanseprinsippet som et konstitusjonelt prinsipp?.....	105
6.4	Differanseprinsippet som utmålingsprinsipp.....	107
6.5	Sammenfatning.....	109
7	AVSLUTTENDE BETRAKTNINGER OG VEIEN VIDERE.....	110
7.1	Sammenfatning av den rettslige analysen av differanseprinsippet.....	110
7.2	Bør differanseprinsippet lovfestes?.....	111
	KILDEREGISTER.....	115

1 Innledning

1.1 Tema

På midten av 1970-tallet eksproprieres små striper fra en rekke villaeiendommer i Sandefjord fordi kommunen ønsker å bygge ut Sandefjordveien. Det er først og fremst areal fra hagene som blir tatt. Ingen av disse stripene kan utparselleres eller på annen måte benyttes som tomt for ny bebyggelse. Stripene har i seg selv ikke en verdi på eiendomsmarkedet og hva kommunen skal betale for disse stripene er et hett stridstema. Høyesterett blir forelagt spørsmålet og i *Sandefjordkjennelsen* (Rt. 1976 s. 1507) kommer dommen. Det blir gjort klart at erstatningen i slike tilfeller må «...settes til forskjellen mellom verdien av eiendommen med det areal som skal avstås, og verdien uten dette areal.»¹

Denne metoden som Høyesterett legger til grunn i *Sandefjordkjennelsen*, har i ettertiden blitt kjent som *det ekspropriasjonsrettslige differanseprinsippet*. En slik metode for å fastlegge erstatningen skiller seg fra det tradisjonelle utgangspunktet om at erstatning skal tilsvare verdien av det areal som avstås isolert sett, det såkalte *direkteprinsippet*.² Gjennom differanseprinsippet tar man i stedet direkte utgangspunkt i det individuelle tapet for eieren, slik tapet gjenspeiles i resteiendommens verdifall.

Temaet for denne avhandlingen er en rettslig analyse av dette differanseprinsippet. Avhandlingens problemstillinger er hva differanseprinsippet innebærer og hvordan det forholder seg til de øvrige ekspropriasjonsrettslige utmålingsreglene. Jeg vil særlig analysere prinsippets betydning ved *stripeekspropriasjon*, en form for ekspropriasjon hvor kun en del av den faste eiendommen blir ekspropriet.³ *Ekspropriasjon* som sådan kan betegnes som tvangsavståelse av grunn eller rettighet, og innebærer en endring i et konkret rettsforhold.⁴ Som følge av at ekspropriasjon hjemler bruk av tvang, utgjør det et alvorlig inngrep i den privates eiendoms-

¹ Side 1510-1511 i dommen.

² *Sandholmen* (Rt. 2005 s. 607)

³ Jeg bruker begrepet i den forstand at det omfatter alle former for delekspropriasjoner, fra store deler av eiendommen til kun et lite hjørne i ytterkanten. På den måten unngår man en formalistisk vurdering av hvor stor en stripe kan være før man har beveget seg utenfor ordet «stripe». Hovedpoenget for differanseprinsippets del er at grunneier fortsatt har en resteiendom som verdsettelsen kan relatere seg til, ettersom det er en nødvendig forutsetning for å anvende prinsippet.

⁴ Den som ønsker å gjennomføre en ekspropriasjon betegnes *eksproprietant*, mens grunneier som gjennom tvang må avstå eiendom kalles *ekspropriet*. I denne avhandlingen vil jeg imidlertid også bruke termen grunneier som alternativ til ekspropriet.

rett, og av den grunn pålegger legalitetsprinsippet forvaltningen å ha hjemmel i lov for å kunne fatte vedtak om ekspropriasjon.⁵

Erstatningsutmåling ved stripeekspropriasjon er høyst aktuelt. Det norske veinettet er stadig under utbygging som følge av at staten kontinuerlig blir møtt med krav om tettere og bedre veinett som lettere kan binde Norge sammen, samt et økende fokus på tryggere veier og bedre trafiksikkerhet.⁶ Dagens klimautfordringer nødvendiggjør også at det i større grad satses på utvikling av sykkelnett i storbyene for å øke antall syklistene. Både utbygging av veinett og sykkelnett vil i mange tilfeller nødvendiggjøre eiendomsavståelse i form av stripeekspropriasjon. Av hensyn til å bevare naturen, samt sikre at en større andel av Norges areal blir tilgjengelig for allmennheten, er det også behov for delavståelser, for eksempel i form av et belte langs sjøen.

En stor del av grunnvervene vil riktignok skje gjennom minnelig løsning,⁷ men det er på det rene at ekspropriasjonsinstituttet og den utmålingen som fastsettes ut fra dette vil være av stor betydning som grunnlag for forhandlinger. Som en sentral aktør i mange ekspropriasjonssaker, har Statens Vegvesen som mål at grunneier skal få tilnærmet det samme ved forhandlinger som man ville fått ved ekspropriasjon.⁸ Dette innebærer at Vegvesenet skal unngå ytelse av vederlag utover det lovbestemte økonomiske tapet.⁹ Når konflikt oppstår og forhandlinger strander er det ofte erstatningsutmålingene som skaper problemer. Klarere rammer og bedre forutsigbarhet i lovverket vil trolig igjen ha positive ringvirkninger på forhandlingene, slik at en nærmere klargjøring av de utmålingsprinsipper som gjelder vil kunne virke konfliktforebyggende.

⁵ Legalitetsprinsippet følger også av Første tilleggsprotokoll artikkel 1 til EMK («EMK TP1-1»), og etter grunnlovsrevisjonen av 2014 fremkommer nå legalitetsprinsippet uttrykkelig av Grunnloven § 113. Hjemmelsgrunnlaget for ekspropriasjon finnes først og fremst i oreigningslova § 2. I tillegg lister oreigningslova § 30 opp andre særlover som gir hjemmel til ekspropriasjon. De mest sentrale lovene i den forbindelse er plan- og bygningsloven og veglova.

⁶ Det følger av Nasjonal transportplan 2014-2023 at regjeringen ønsker en sterk forbedring av norske veier, med opprusting av E39 for å binde Vestlandet bedre sammen, og en oppgradering av hovedfartsårer som E6 og E18 med firefelts vei i større grad enn det som eksisterer i dag, jf. Meld. St. 26 (2012-2013).

⁷ Statens Vegvesen har en målsetting om at 95 % av ekspropriasjonstilfeller skal løses gjennom frivillige avtaler.

⁸ Statens Vegvesen (2014) kapittel 6, punkt 1.2.

⁹ Det vil likevel i forhandlinger være et visst rom for å yte noe ekstra som et incentiv for å velge en minnelig løsning fremfor en langtekkelig prosess med ekspropriasjon og påfølgende skjønn.

Til tross for at det finnes mye ekspropriasjonsrettslig teori, begynner et flertall av de større verkene å bli utdaterte, ettersom de ikke inkluderer de siste tiårene med rettspraksis og den utviklingen som har funnet sted i lys av dette. Differanseprinsippet er nærmere behandlet i *Ekspropriasjon – Særlig etter plan- og bygningsloven* (1990) av Pedersen, Sandvik og Skaa-raas, hvor ulike typetilfeller av stripeekspropriasjon gjennomgås. De to siste tiårene har det imidlertid i liten grad blitt foretatt en nærmere analyse av differanseprinsippet og dets betydning ved stripeekspropriasjon.¹⁰ Forholdet til ekspropriasjonserstatningens øvrige utmålingsregler er også uavklart på flere områder, spesielt forholdet til bruksverdi og forholdet til offentlige reguleringer. I tillegg er det en stor andel saker som ikke kommer lenger enn skjønnsretten, en praksis som kan være uoversiktlig og som for differanseprinsippets anvendelsesområde har vært gjenstand for beskjedne omtale i juridisk litteratur. Det er av stor betydning for erstatningsutmålingen å vite om man som utgangspunkt alltid må vurdere resteiendommens verdireduksjon i tråd med differanseprinsippet, eller om dette bare skal gjøres i spesielle tilfeller. Det er derfor behov for en nærmere analyse av differanseprinsippet, hvor siktemålet er å få en mer helhetlig forståelse av differanseprinsippet og dets betydning ved stripeekspropriasjon. Dette ønsker jeg å gjøre med denne avhandlingen.

1.2 Nærmere om problemstilling

I seg selv er differanseprinsippet et særdeles enkelt og grunnleggende prinsipp; erstatningen settes til forskjellen mellom verdien av eiendommen med det areal som avstås og verdien uten dette. Rent logisk fremstår prinsippet derfor som både greit og fornuftig. Problemet oppstår når man stiller spørsmålet: Hvordan skal denne differansevurderingen foretas?

Prinsippet er ikke hjemlet i vederlagslova, men er ulovfestet, slik at rammene og prinsippets anvendelsesområde i stor grad fastlegges av rettspraksis. En analyse av differanseprinsippet favner dermed en rekke større og mindre problemstillinger som får betydning for hverandre. Av den grunn har jeg funnet det mest hensiktsmessig å foreta en helhetlig rettsdogmatisk analyse av differanseprinsippet, hvor de overordnede problemstillingene er: *Hva innebærer differanseprinsippet og hvordan forholder prinsippet seg til de øvrige ekspropriasjonsrettslige utmålingsreglene?*

¹⁰ Differanseprinsippet er kortfattet behandlet i blant annet Stordrange (2000) s. 115-117 og Knudsen (1997) s. 174-176, og noe nærmere vurdert av Bærug (2007) s. 203 flg.

I det følgende vil jeg utdype og presisere disse problemstillingene ytterligere. For det første vil jeg analysere hva differanseprinsippet innebærer. For å forstå prinsippets innhold, er det nødvendig å analysere den samfunnsmessige konteksten prinsippet ble utviklet i, samt begrunnelsen for at Høyesterett så behov for et differanseprinsipp. *Sandefjordkjennelsen* blir sett som prejudikatet for differanseprinsippet og er dermed et naturlig utgangspunkt for analysen.

For det andre vil jeg undersøke hvordan differanseprinsippet forholder seg til de øvrige ekspropriasjonsrettslige utmålingsreglene. For erstatningsutmålingen er Grunnloven § 105, og dens krav om full erstatning, sentral. De nærmere reglene om utmålingen finnes i Lov av 6. april 1984 nr. 17 (heretter kalt vederlagslova). Selve erstatningen fastsettes normalt ut fra to målestokker; enten en *salgsverdibetraktning*, hvor erstatningen utmåles på grunnlag av eiendommens omsetningsverdi, eller en *bruksverdibetraktning*, hvor eiendommens fremtidige avkastning utgjør grunnlaget for erstatningen. En naturlig forståelse av til disse målestokkenes ordlyd, er at det legges opp til en vurdering av arealet isolert sett, i tråd med direkteprinsippet.

I analysen av differanseprinsippets forhold til de øvrige ekspropriasjonsrettslige utmålingsreglene, er det derfor interessant å analysere differanseprinsippets anvendelsesområde fordi vurderingstema ikke er arealet isolert sett, men reduksjonen i resteiendommens verdi. Jeg vil vurdere forholdet til offentlige reguleringer, forholdet til målestokkene salgsverdi og bruksverdi, samt hvordan differanseprinsippet forholder seg til direkteprinsippet. Jeg vil også redegjøre for to nærliggende feilkilder ved anvendelsen av differanseprinsippet: krav til tålegrense og krav til økonomisk tap.

Gjennom å drøfte hvordan differanseprinsippet forholder seg til de øvrige utmålingsreglene, muliggjør dette å svare på en interessant problemstilling: Har differanseprinsippet utviklet seg til å bli et alminnelige ekspropriasjonsrettslig verdsettelsesprinsipp? Besvares spørsmålet bekræftende er konsekvensen at ekspropriaten kan kreve differanseprinsippet lagt til grunn ved alle typer avståelser, såfremt dette gir ham eller henne høyere erstatning enn etter direkteprinsippet. Spørsmålet henger nært sammen med en mer prinsipiell vurdering av differanseprinsippets rettslige karakter, som åpner for en nærmere analyse av forholdet til Grunnlovens § 105, samt en drøftelse av hva differanseprinsippet *egentlig* er når det kommer til utmåling.

1.3 Avgrensninger og presiseringer

Jeg har anlagt et helhetlig perspektiv på differanseprinsippet. Alternativet kunne ha vært en kasuistisk fremstilling av ulike typetilfeller ved stripeekspropriasjon og på den måten belyst prinsippet. Utfordringen er at en slik fremstilling ville nødvendiggjort drøftelser av øvrige utmålingsregler som er mer særegne for enkelte typetilfeller, for eksempel tomtebelastningskalkylen ved stripeekspropriasjon av næringseiendom. Dette ville dermed ha gått på bekostning av en mer helhetlig forståelse av samspillet mellom differanseprinsippet og de øvrige ekspropriasjonsrettslige utmålingsreglene. I den grad andre utmålingsprinsipper som er aktuelle ved stripeekspropriasjon trekkes inn i avhandlingen, er det for å belyse poenger knyttet til tolkningen.

Som følge av at jeg har anlagt et mer helhetlig perspektiv på differanseprinsippet, er det nødvendig å avgrense mot visse deler av ekspropriasjonsretten. For det første forutsettes det at selve grunnlaget og kompetansen for å fatte vedtak om ekspropriasjon er til stede, ettersom fokuset vil ligge på den etterfølgende erstatningsutmålingen. Videre vil jeg kun behandle ekspropriasjon av fast eiendom,¹¹ slik at avståelse av rettigheter, som jakt- eller beiterettigheter, faller utenfor avhandlingens tema.

Jeg avgrenser også mot gjenervervsprinsippet etter vederlagslova § 7, ettersom dette er en særregel.¹² Forutsetningen for å anvende bestemmelsen, er at utgifter til gjenkjøp er høyere enn salgs- eller bruksverdien. I situasjoner hvor ekspropriaten både har bygninger som gir rett på gjenanskaffelseserstatning, men også bygninger som ikke tilfredsstillende de strenge vilkårene i vederlagslova § 7, kan differanseprinsippet bli aktuelt for disse såkalte unødvendige bygningene. I slike tilfeller vil erstatningen for disse bygningene tilsvare eiendommens salgsverdi med og uten de unødvendige bygningene.¹³

Mulige virkninger av Den europeiske menneskerettighetskonvensjon («EMK») vil heller ikke bli drøftet. Konvensjonen ble inkorporert i norsk rett gjennom menneskerettsloven, og ved eventuell motstrid gir lovens § 3 EMK forrang foran annen norsk lovgivning som ikke har

¹¹ Dette begrepet kan defineres som «...grunnarealer og byggverk og andre innretninger som er fast og varig forbundet med grunnen.», jf. NOU 1981:5 s. 22.

¹² Stordrange (2000) s. 39.

¹³ Svalheim (manus til nytt kapittel 6, 2015) s. 482.

grunnlovs rang. Det kan virke som at EMK, gjennom første tilleggsprotokoll 1 artikkel 1, har et noe videre eiendomsbegrep enn Grunnlovens § 105. For selve erstatningsutmålingen har det vært antatt at Grunnloven § 105 gir et bedre vern med sitt krav om «full erstatning» sammenlignet med EMK. Årsaken er at Den Europeiske Menneskerettighetsdomstol («EMD») har uttalt at det ikke følger et absolutt krav om full erstatning. I stedet opererer man med et krav om rimelig erstatning for at inngrepet ikke skal utgjøre en krenkelse av konvensjonen.¹⁴ Samtidig viser EMDs praksis at EMK i visse tilfeller kan gi et bedre vern enn Grunnloven § 105, for eksempel ved at nullerstatning, som ikke nødvendigvis krenker Grunnloven, kan utgjøre en krenkelse etter EMK. I *Zubani v. Italy* ble erstatning under full markedsverdi i en relativt ordinær veiekspropriasjonssak ansett for å være en krenkelse av konvensjonen.¹⁵ Når det gjelder fordeler og ulemper har EMD lagt til grunn at dersom nasjonal rett ikke åpner for en konkret vurdering av disse så kan dette utgjøre en krenkelse.¹⁶ Norske domstoler har så langt ikke latt bestemmelsen få noen særlig virkning på tolkningen av norske ekspropriasjonsregler. Dette kan endre seg som følge av en økende mengde av praksis fra EMD, som igjen kan bidra til å utkrystallisere mer presise rettsprinsipper.¹⁷ Med tiden vil dette kunne aktualisere spørsmålet om norsk retts forhold til TP1-1, en slik vurdering er en omfangsrik oppgave som vil overskride denne avhandlingens ramme.¹⁸

1.4 Metoder og rettskilder

1.4.1 Metode

I denne avhandlingen skal jeg først og fremst foreta en rettsdogmatisk analyse av differanseprinsippet. Målet er å kartlegge gjeldende rett ved å undersøke relevante rettskilder, for deretter å ta standpunkt til rettsspørsmål slik den juridiske metode gir anvisning på. Rettsspørsmål

¹⁴ *The Holy Monasteries v. Greece*, avsnitt 71. Se også Samerettsutvalgets redegjørelse av vernet mot ekspropriasjon i lys av EMK TP1-1, jf. NOU 2007:13 A punkt 9.2.6.3.

¹⁵ Aall (2011) s. 298. EMD har uttalt at avståelse av eiendom uten en erstatning som er «reasonably related» til verdien av det som er godet, normalt vil utgjøre en krenkelse, se for eksempel *Papachelas v. Greece*, avsnitt 48.

¹⁶ Dette var tilfellet i *Katkaridis and Others v. Greece*, hvor gresk lovgivning presumerte at ekspropriasjon til visse formål, her veiformål, innebar en fordel for ekspropriaten, som da ikke hadde mulighet til å argumentere for at inngrepet i realiteten ikke medførte en fordel.

¹⁷ Både *J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the United Kingdom* og *Anheuser-Busch Inc. v. Portugal* indikerer at problematiseringen av TP1-1 er kommet lenger for EMD enn hva som er tilfellet for norske domstoler. En mer utførlig fremstilling av de overnevnte avgjørelser og utviklingen generelt, er gitt av Solheim (2008).

¹⁸ For en mer fullstendig analyse av artikkel 1 i EMKs første tilleggsprotokoll, se Çoban (2004), *Protection of Property Rights within the European Convention on Human Rights*.

kan både forstås som spørsmål om hvilke regler som gjelder, og hvilket innhold de har, og som spørsmål om hvordan «...enkelttilfeller rettslig sett skal bedømmes.».¹⁹

Jeg vil også komme med rettspolitiske betraktninger der jeg mener det kan være behov for endring. Slike rettspolitiske oppfatninger om hvordan retten *bør* være, står i motsetning til en rettsdogmatisk analyse som sier hva gjeldende rett *er*. Slike oppfatninger trenger således ikke å ha den samme rettskildemessige forankringen, nettopp fordi det enten ikke finnes tilstrekkelig materialet eller fordi den rettsoppfatningen som gjelder per i dag har svakheter. Når man så skal vurdere hvordan retten bør være gjennom et de lege ferenda-perspektiv vil reelle hensyn være sentrale, som innehaver av godhetsvurderinger.

1.4.2 Rettskilder

Avhandlingen bygger på alminnelig juridisk metode, hvor lovtolkning og den alminnelige språklige forståelsen av lovens ordlyd er et naturlig utgangspunkt.²⁰ Ekspropriasjon forutsetter hjemmel i lov, og det følger av Grunnloven § 105 at grunneier ved ekspropriasjon skal ha «full erstatning».²¹ Før 1973 fantes det ikke noen nærmere lovreguleringen av ekspropriasjonserstatning,²² slik at domstolene måtte forholde seg til en ren tolkning av Grunnloven § 105.²³ Gjennom lovregulering ble dette endret ved at man fikk ulike verdsettelsesmetoder å forholde seg til, og vederlagslova er nå det naturlige utgangspunkt for utmåling av erstatning. Differanseprinsippet ble utviklet som en del av de lovfestede ekspropriasjonsrettslige reglene, slik at også forståelsen av vederlagslova er viktig for tolkningen av differanseprinsippet.

Ettersom differanseprinsippet er ulovfestet, er det likevel rettspraksis som er den mest sentrale kilden for å besvare denne avhandlingens problemstillinger. Dommer avsagt av Høyesterett

¹⁹ Eckhoff (2001) s. 15.

²⁰ Eckhoff (2001) s. 39.

²¹ Når det gjelder tolkningen av Grunnloven § 105 er det nærliggende å se hen til at Høyesterett har lagt til grunn en tredeling av grunnlovsbestemmelsene, hvor vern om økonomiske rettigheter kommer i en mellomstilling, se for eksempel Rt.2007 s. 1281 (*Øvre Ullern*), avsnitt (73) og (74), hvor det blant annet vises til Rt.1976 s. 1 (*Kløftasaken*). Eivind Smith har imidlertid stilt seg kritisk til læren om relativisering av grunnlovsvernet, blant annet med bakgrunn i at flertallet i *Kløftasaken* på flere punkter håndhevet § 105 i strid med stortingsflertallets ønske, til tross for at saken nettopp gjaldt kjernen av økonomiske rettigheter, se Smith (2009) s. 372. Fliflet (2013) er også tydelig på at den tredeling som oppstilles i *Kløftasaken* må nyanteres, se s. 145.

²² Loven ble vedtatt 26. januar 1973, men senere opphevet og erstattet med ny lov av 1984.

²³ Andenæs (2006) s. 436

har størst rettskildemessig vekt, mens underrettspraksis har en betydelig lavere vekt enn høyesterettspraksis.²⁴ I saker hvor Høyesterett har gitt klare retningslinjer for hvordan differanseprinsippet er å forstå, vil skjønnspraksis først og fremst fungere som illustrasjonsmaterialet for å vise hva gjeldende rett er, i tillegg til å underbygge tolkningsresultater fastslått av Høyesterett. Et eksempel er LA-2013-11073 hvor lagmannsretten bekrefter Høyesteretts uttalelser i *Sandefjordkjennelsen* og Rt. 2002 s. 1045 (*Landøyasaken*). I saker hvor retningslinjene fra Høyesterett er mindre klare, vil underrettspraksis i seg selv fungere som en rettskilde ved at de bidrar til å klargjøre hvordan differanseprinsippet skal forstås og anvendes. Eksempel på dette finnes i RG 1988 s. 519, hvor lagmannsretten presiserer at differanseprinsippet slik det ble oppstilt i *Sandefjordkjennelsen*, også kunne anvendes på ubebygde arealer. Underrettspraksis får i tillegg en sterkere rettskildemessig betydning i de tilfeller der det foreligger en lang rekke dommer, slik at «... man i virkeligheten står overfor en sedvanerettsdannelse.»²⁵

Selv om Høyesterett har vært sentral i utviklingen av prinsippet, tar ikke Høyesterett stilling til selve erstatningsutmålingen, men vurderer kun lagmannsrettens rettsanvendelse. Dette følger av skjønnsprosessloven § 38 første ledd, hvor det fremgår at Høyesterett kun kan prøve rettsanvendelsen og saksbehandlingen. Høyesterett uttaler seg derfor kun om rettsanvendelsen, mens den konkrete erstatningsutmålingen overlates til skjønnsrettene.²⁶ Videre har Høyesterett gitt uttrykk for at skjønnspraksis kan bidra til å presisere rettstilstanden på ekspropriasjonsrettens område, så fremt praksisen ikke strider mot hva Høyesterett tidligere har lagt til grunn.²⁷ Dette innebærer at skjønnspraksis kan få en særlig betydning for tolkningen av differanseprinsippet.

Jeg har brukt Lovdata til å finne rettspraksis. Jeg har i hovedsak søkt med ordene «ekspropriasjon*» og «differanseprinsipp*». Med utgangspunkt i de resultatene jeg da fikk, har jeg funnet frem til ytterligere relevant praksis. Ved gjennomgangen av rettspraksis har jeg først og fremst sett på saker fra Høyesterett og lagmannsrettene. Av høyesterettsdommer har jeg i ho-

²⁴ Eckhoff (2001) s. 162.

²⁵ Fleischer (1978) s. 34.

²⁶ Til tross for lovendringer brukes fortsatt begrepene «skjønn» og «skjønnsforretning» om rettsmøtet tingretten holder etter skjønnsprosesslovens prosessuelle regler når skjønnskravet skal avgjøres, selv om det til tider også omtales som hovedforhandling, jf. Lie (manus til nytt kapittel 2, 2015) s. 61. Jeg vil i hovedsak bruke ordet «skjønn».

²⁷ Se for eksempel *Bjørheimdommen* (Rt.1986 s. 430), hvor Høyesterett la vesentlig vekt på en langvarig og fast skjønnspraksis ved fortolkningen av vassdragsloven § 18.

vedsak forholdt meg til saker fra og med *Sandefjordkjennelsen* fra 1976 og frem til nå, mens jeg av underrettspraksis særlig har sett på dommer avsagt de siste ti årene. Grunnen til at jeg har foretatt disse avgrensningene, er at det blir avsagt mange saker om dette hvert år slik at det blir omfattende å dekke alle disse. For å analysere prinsippets utvikling, har jeg i tillegg funnet det hensiktsmessig å gjennomgå noe eldre rettspraksis med det formål å kaste lys over hvordan prinsippet skal forstås og anvendes i dag.

Ved bruk av høyesterettsdommer har jeg valgt å gi et flertall av avgjørelsene kallenavn, slik at dommene skal bli lettere å huske for leseren. Ved valg av navn har jeg basert meg på hva teori for øvrig har brukt tidligere, saksforholdet i dommen eller ord som prinsipielt avklarer noe i dommen.

De nærmere regler rundt erstatningsutmålingen ble for første gang lovfestet i 1973,²⁸ og denne lovs forarbeider vil fortsatt kunne ha betydning ettersom dagens lov av 1984 i betydelig grad viderefører gjeldende rett.²⁹ Differanseprinsippet som verdsettelsesprinsipp ble overraskende nok ikke behandlet i forarbeidene, til tross for at forarbeidene ble skrevet etter *Sandefjordkjennelsen*. Det er imidlertid kommet forslag til endring i vederlagslova i NOU 2003: 29 «Arealplaner og ekspropriasjonserstatning» som kort omtaler prinsippet i relasjon til reguleringsplaner.

Juridisk teori har generelt lav rettskildemessig status. For at den skal fungere som rettskildfaktor må den være «...én blant flere faktorer for å tolke lov og rett på en bestemt måte...».³⁰ En slik funksjon står i motsetning til mer samlende og systematiserende fremstillinger av materiale, som ikke tar stilling til tolkningsspørsmål av gjeldende rett, og dermed heller ikke opptrer som en selvstendig rettskildfaktor. For behandlingen av avhandlingens problemstillinger vil juridisk teori først og fremst bli brukt som rettskilde, selv om jeg tidvis også anvender teorien for å beskrive gjeldende rett mer generelt. Dette gjelder særlig for temaene i kapittel 2, hvor utmålingsreglene ved stripeekspropriasjon blir presentert.

²⁸ Forut for lovreguleringen hadde domstolene fastsatt erstatning etter ulovfestede regler med utgangspunkt i Grunnloven § 105.

²⁹ NOU 2003:29 s. 21.

³⁰ Boe (2012) s. 320.

Reelle hensyn vil også være en relevant rettskildefaktor for denne avhandlingen, og kan best beskrives som en type argumenter. Disse kan igjen deles inn i ulike hensynstyper, hvor de sentrale er betraktninger om hva som er godt i seg selv, konsekvensbetraktninger og betraktninger omkring tingenes og rettsforholdenes karakter og egenskaper.³¹ I denne avhandlingen vil reelle hensyn både bli brukt som del av begrunnelsen for utviklingen av differanseprinsippet, og mer generelt som et grunnlag for erstatningsutmålingen. Nettopp det at ekspropriasjonsretten stadig er i utvikling, gjør også at reelle hensyn får stor betydning, ettersom behovet for endring normalt fremmes i form av rettspolitiske ideer om hvordan retten bør være. Dette fremgår også av litteraturen og forarbeidene som viser at verdier som likhetshensyn, reparasjonshensyn og alminnelige rettferdighets- og rimelighetsbetraktninger, får betydningen for praktiseringen av erstatningsreglene. Da er det i realiteten reelle hensyn som er begrunnelsen.

1.5 Avhandlingens videre fremstilling

I kapittel 2 presenteres de generelle utmålingsreglene ved stripeekspropriasjon som den videre fremstillingen vil bygge på. I kapittel 3 vil jeg foreta en nærmere analyse av hva differanseprinsippet innebærer, samt en redegjørelse av den historiske konteksten, herunder en analyse av *Sandefjordkjennelsen*. Avhandlingens tyngdepunkt er kapittel 4, hvor differanseprinsippet's anvendelsesområde analyseres ved å se prinsippet i forhold til vederlagslovas øvrige utmålingsregler. I kapittel 5 vil jeg redegjøre for to nærliggende feilkilder ved bruken av differanseprinsippet, henholdsvis kravet til tålegrense og kravet om at kun det økonomiske tap skal erstattes. På bakgrunn av analysene i kapittel 3-5 vil jeg i kapittel 6 mer prinsipielt vurdere differanseprinsippet's rettslige karakter, herunder om differanseprinsippet er et alminnelige ekspropriasjonsrettslig utmålingsprinsipp, og forholdet til Grunnlovens § 105. I kapittel 7 samles trådene, før jeg løfter blikket og ser fremover for å ta stilling til om tiden er kommet for å lovfeste differanseprinsippet.

³¹ Blandhol (2013) s. 37-48.

2 Presentasjon av utmålingsreglene ved stripeekspropriasjon

2.1 Grunnloven § 105

Grunnloven har ingen prinsippbestemmelse om eiendomsrett. Adler-Falsens grunnlovsutkast ga riktignok eiendomsretten en sterk stilling, men konstitusjonskomitéen valgte å se bort fra dette forslaget.³² Det ble derfor ikke vedtatt en særskilt hjemmel i Grunnloven om adgangen til å ekspropriere. Til gjengjeld ble det inntatt en egen bestemmelse om erstatningsutmålingen ved ekspropriasjon, jf. Grunnlovens § 105, hvor det fremgikk at ekspropriaten skulle få «full erstatning» ved tvungen avståelse av eiendomsretten.

Etter vedtakelsen av vederlagslova fikk vi en mer utførlig lovregulering av erstatningsutmålingen.³³ Vederlagslova antas å tilfredsstille kravene til «full erstatning» og følgelig har Grunnlovens praktiske funksjon blitt redusert,³⁴ men ikke mer enn at den fortsatt fungerer som en overordnet skranke for erstatningsutmålingen; en skranke som både lovgiver, domstolene og rettsanvenderne må operere innenfor.³⁵ Hensynene bak Grunnloven § 105 tjener også som viktige tolkningsmomenter når det nærmere innholdet av dagens regler skal fastsettes og anvendes på konkrete tilfeller.

2.2 Krav om økonomisk tap

Vederlagslova oppstiller ikke et eksplisitt krav om økonomisk tap, men det følger av den alminnelige erstatningsretten at skadelidte, i dette tilfelle ekspropriaten, kun skal ha erstattet sitt økonomiske tap.³⁶ Kravet har også uttrykkelig blitt stadfestet av rettspraksis, for eksempel i Rt. 1998 s. 29 (*Mærradalen*), hvor det også vises til Ot.prp. nr. 50 (1982–1983). I denne saken fremhever Høyesterett at kravet til økonomisk tap er et hevdvunnet prinsipp i norsk rett. Økonomisk tap er dermed et vilkår for å kreve erstatning, med mindre lov eller avtale sier noe annet.³⁷

³² Møse (2002) s. 500, Andenæs (2006) s. 418, Aall (2011) s. 287.

³³ Først gjennom loven av 1973, og siden gjennom loven av 1984.

³⁴ Andenæs (2006) s. 436.

³⁵ Rt. 1976 s.1 (*Kløftasaken*)

³⁶ Lødrup (2009) s. 447.

³⁷ Stavang (2007) s. 31.

Hva som utgjør et økonomisk tap er et rettslig og ikke et økonomisk spørsmål.³⁸ I Rt.1976 s. 1 (*Kløftadommen*) betegner Høyesterett en eiendoms økonomiske verdi som:

«...verdien av de beføyelser eieren til enhver tid kan utøve innenfor lovgivningens ramme, slik beføyelsene kan utnyttes av grunneieren selv, eller slik mulighetene for å kunne nyttiggjøre dem vurderes av andre som ønsker å erverve grunnen.»³⁹

Eiendommens verdi fastlegges således ut fra en vurdering av eierens beføyelser. Norsk rett legger i så måte til grunn et funksjonelt eiendomsrettsbegrep, som innebærer at man forstår eiendomsretten som en sum av ulike beføyelser.⁴⁰ En slik forståelse av begrepet står som motsats til å anse eiendommen som en subjektiv rett, forskjellig fra eierbeføyelsene.⁴¹

I Norge har man ellers hatt lite fokus på en nærmere analyse av begrepet «økonomisk tap» som vilkår for erstatningskrav.⁴² I stedet har man bare lagt til grunn at skaden eller ulempen må kunne verdsettes i penger.⁴³ Tap som ikke er gitt en økonomisk målestokk, for eksempel affeksjonsverdier, regnes som et ikke-økonomisk tap.⁴⁴ Grunneier vil derfor ikke få medhold i et erstatningskrav som bygger på at eiendommen har særskilt verdi som følge av at han eller hun har vokst opp på eiendommen. Et slikt tap vil ikke kunne verdsettes i en økonomisk målestokk.⁴⁵

2.3 Målestokker for erstatningsutmålingen: salgsverdi og bruksverdi

Utgangspunktet for erstatningsutmålingen er vederlagslova § 3 første ledd. Bestemmelsen hjemler eksproprietens plikt til å betale «vederlag» for ekspropriasjonsinngrepet, både for grunn som avstås og for skade og ulempe på eksproprietens gjenværende eiendom. Dette innebærer at grunneiers individuelle tap skal erstattes slik at han eller hun ikke blir stilt økono-

³⁸ Pedersen (1990) s. 167.

³⁹ Dommens s. 7.

⁴⁰ Falkanger (2007) s. 40. Beføyelsene kan være fordelt på flere personer.

⁴¹ En slik subjektiv betraktning har fått lite oppslutning i norsk rett i dag.

⁴² I Stavang (2007) foretas det imidlertid en mer utførlig analyse av begrepet, se særlig s. 23–43.

⁴³ Nygaard (2007) s. 68. Stavang har vært kritisk til en slik holdning. Begrunnelsen hans er at den kan føre til at det dekkes over viktige spørsmål, særlig når noe ikke kan måles eller verdsettes i penger. Han behandler derfor mer utførlig begrepet «økonomisk tap», se særlig Stavang (2007) s. 23–33.

⁴⁴ Lødrup (2009) s. 50. Nærmere om grensen mellom økonomisk og ikke-økonomisk tap, se Stavang (2007) s. 33 flg.

⁴⁵ NOU 1982:19 s. 177.

misk dårligere som følge av ekspropriasjonsvedtaket.⁴⁶ Begrepet «vederlag» kan i seg selv indikere en kompensasjon utover det økonomiske tapet.⁴⁷ Det er imidlertid på det rene at begrepet, slik det er brukt i vederlagslova, skal forstås i betydningen «erstatning».⁴⁸

Differanseprinsippet utgjør en metode for å fastsette erstatningen, hvor tapet settes til differansen mellom eiendommens «verdi» før og etter inngrepet. For å avgjøre hva denne verdien består av, må det ses hen til vederlagslovas verdibegreper. De mest aktuelle målestokkene er *bruksverdi* (§6) og *salgsverdi* (§5).⁴⁹ Det følger av ordlyden i § 4 at det ligger en frihet i valget mellom disse målestokkene, hvor det avgjørende er hva som gir ekspropriaten høyest vederlag. I det følgende vil salgsverdi og bruksverdi kort bli behandlet, hvor formålet kun er å gi en *oversikt* over bestemmelsene.

Salgsverdien er et naturlig utgangspunkt for beregningsgrunnlaget siden retten til å selge er en sentral funksjon av eiendomsretten.⁵⁰ Det rettslige grunnlaget for utmåling av salgsverdi er vederlagslova § 5, hvor det fremgår at vederlaget skal fastsettes «på grunnlag av det som må reknast med at vanlege kjøparar ville gje for eigedomen ved friviljug sal.» Utgangspunktet skal tas i en konkret og individuell vurdering av den aktuelle eiendom som eksproprieres og eiendommens egenskaper, i den utstrekning disse påvirker salgsverdien.⁵¹

Vurderingstemaet er hva en *vanlig kjøper* vil betale for eiendommen. Dette utelukker således spekulasjonskjøpere, og kjøpere som har en særlig interesse i eiendommen og som dermed er villige til å betale mer, ettersom dette ikke vil utgjøre den reelle salgsprisen.⁵² «Ventesjanse» erstattes heller ikke, noe som innebærer at ekspropriaten i alminnelighet ikke får erstattet fratakelsen av en mulighet til å sitte med eiendommen i påvente av et høyere prisnivå.⁵³ Målet er å finne en realistisk markedspris basert på eiendommens påregnelige salgspotensial. Dette gjøres gjennom en bred totalvurdering, hvor annet ledd oppstiller en rekke momenter som

⁴⁶ Rt. 1976 s. 1 (*Kløftasaken*) på s. 7.

⁴⁷ Dette er for eksempel tilfellet når begrepet benyttes i naboloven § 10.

⁴⁸ Stordrange (2000) s. 4.

⁴⁹ Et tredje alternativ er gjenervervserstatning, jf. vederlagslova § 7. Avhandlingen er avgrenset mot å behandle differanseprinsippets forhold til denne bestemmelsen, jf. kapittel 1.3.

⁵⁰ Aall (2011) s. 294.

⁵¹ Rt. 2011 s.1683 (*Kløvtveit*) avsnitt 24.

⁵² Ot.prp.nr.50 (1982-1983) s. 34 og Rt. 1989 s.245 (*Lyngholmen*) på s. 251.

⁵³ Stordrange (2000) s. 112.

skal tas i betraktning når verdien av eiendommen fastsettes. Momentene er en oppramsing av hva det er nærliggende å legge til grunn at en vanlig kjøper vil ta i betraktning når han eller hun vurderer å gå til innkjøp av en eiendom.

Et viktig moment som fremgår av § 5 er at verdivurderingen skal baseres på den utnyttelse av eiendommen som det er «røyneleg» grunnlag for. Dette innebærer at salgsverdien skal fastsettes med utgangspunkt i *påregnelig utnyttelse*. Spørsmålet blir så hva som ligger i påregnelig utnyttelse. Utgangspunktet er at bruken som forutsettes på restfeltet må være lovlig. Begrensninger på grunneiers utnyttelse av eiendommen følger for eksempel av plan- og bygningslovens byggelinjer, forbudet mot å bygge i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag, jf. plan- og bygningsloven § 1-8, og veilovens forbud mot å bygge i en bestemt avstand fra veien. Bebyggelse i strid med disse reglene er ulovlig, og får betydning for hvorvidt erstatning kan kreves eller ei.⁵⁴

Det er ikke nok at bruken er lovlig, den må også være påregnelig. I den forbindelse får areal- og reguleringsplaner stor betydning ettersom disse regulerer den fremtidige arealbruken for område og er bindende for nye tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 11-6 og § 12-4. Dersom arealet for eksempel er regulert til friområde, kan ikke ekspropriaten kreve erstatning basert på planer om bygge boliger på det aktuelle område. Det finnes enkelte unntak fra reguleringsplaners bindende virkning, som jeg vil komme tilbake til i kapittel 4.2.

Bruksverdierstatning er hjemlet i vederlagslova § 6. Det følger av ordlyden at utgangspunktet for verdsettingen skal være avkastningen ved «slik påregneleg utnytting som det røyneleg er grunnlag for etter tilhøva på staden». Dette innebærer at det er den kapitaliserte nettoavkastningen som skal erstattes.⁵⁵ I likhet med vurderingen etter § 5 foreligger det et krav om at utnyttelsen av eiendommen skal være påregnelig, hvor reguleringsplaner også her som hovedregel skal legges til grunn.

Både §§ 5 og 6 legger opp til at det skal gjøres visse fradrag i erstatningen. Etter § 5 tredje og fjerde ledd, som også § 6 annet ledd viser til, skal det henholdsvis gjøres fradrag for verdiendringer som skyldes ekspropriasjonstiltaket eller som har en nærmere bestemt sammenheng

⁵⁴ Til illustrasjon, se Rt. 2002 s. 64 (*Bjørøgo*) og Rt. 2014 s. 538 (*Parkeringsplass*).

⁵⁵ Stordrange (2000) s. 162 flg.

med dette, og fradrag for andre investeringer og planer.⁵⁶ Disse justeringsreglene knytter seg i hovedsak til det areal som avstås, i motsetning til fradragsregelen i § 9 som gjelder for gjenværende eiendom.⁵⁷ Reglene er derfor mindre aktuelle ved anvendelsen av differanseprinsippet,⁵⁸ og av den grunn vil jeg avgrense mot å vurdere differanseprinsippet's betydning for disse fradragsreglene.

2.4 Øvrige elementer ved erstatningsutmålingen

I tillegg til den erstatningen som ekspropriaten har krav på etter salgs- eller bruksverdien, må erstatningssummen korrigeres ved at det i tillegg tilkjennes erstatning for ulemper og gjøres fradrag for fordeler.

Ulempeerstatning er hjemlet i vederlagslova § 8, og er en øvrig erstatningspost som skal kompensere for ulemper som resteiendommen blir påført som følge av stripeekspropriasjonen.⁵⁹ Ulempeerstatning deles inn i særulemper, som er ulemper i direkte sammenheng med grunnavståelsen, og alminnelige ulemper, som i større grad er en følge av ekspropriasjonstiltaket, for eksempel støy på grunn av veianlegg. Det sentrale skillet mellom særulemper og alminnelige ulemper er at særulemper skal erstattes fullt ut, mens alminnelige ulemper bare skal erstattes i den grad ulempene overstiger en tålegrense.

Fradrag for fordeler innebærer at ekspropriaten må finne seg i at fordeler han ikke ville fått uten at ekspropriasjonen hadde funnet sted, fradras den endelige erstatningssummen, jf. vederlagslova § 9.⁶⁰ Her skiller det også mellom særfordeler og alminnelige fordeler.

Et tredje element er tilpasningsplikten, som innebærer at grunneier har plikt til å innrette seg slik at ekspropriasjonen kan gjennomføres på rimeligst mulig måte.⁶¹ Tilpasningsplikten er et utslag av det samfunnsmessige forsvarlige samspillet når grunneierinteresser og samfunns-

⁵⁶ *ibid* s. 117.

⁵⁷ *ibid* s. 146.

⁵⁸ Differanseprinsippet anvendes normalt når den avståtte verdien er marginal i forhold til de verdier som ligger i resteiendommen. Det vil da være feil å gjøre fradrag for verdier som i meget liten grad faktisk reflekteres i arealet som er avstått, se for eksempel RG 2000 s. 1499.

⁵⁹ For en mer utførlig redegjørelse av ulempeerstatning, se Stordrange (2000) s. 233 flg.

⁶⁰ For en inngående behandling om fradrag for fordeler, se særlig Johansen (2010) s. 369 flg. og Stordrange (2000) s. 277 flg.

⁶¹ Rt. 1991 s.1157 (*Lillehammer*) på s. 1161.

messige behov står mot hverandre. Plikten er også nært knyttet til spørsmålet om påregnelighet, idet det generelt må anses som påregnelig at det vil skje en tilpasning der dette er mulig. Så lenge grunneieren settes i den samme økonomiske stilling han ville ha vært i om ekspropriasjonen ikke hadde funnet sted, har han fått den erstatning han etter loven har krav på. Dette elementet fremgår ikke uttrykkelig av vederlagslova, men regelen er et utslag av den generelle tapsbegrensningsplikten,⁶² og er uttrykkelig slått fast av Høyesterett.⁶³ Det kan presiseres at dette ikke er en plikt for ekspropriaten som sådan, men et forhold skjønnsrettene må ta i betraktning. Det skal forutsettes at partene opptre økonomisk rasjonelt,⁶⁴ og erstatningen skal derfor utmåles basert på hvordan en fornuftig grunneier ville tilpasset seg de endrede forhold. For landbruksareal vil tilpasningsplikten for eksempel innebære at skjønnsrettene legger til grunn at grunneier ville foretatt en fornuftig omlegging av driften innenfor resteiendommen, mens det for boligarealer kan innebære at det legges til grunn at grunneier for eksempel ville bygget om inngangspartiet.

⁶² Den generelle tapsbegrensningsplikten er i dag lovfestet i skadeerstatningsloven § 5-1 nr. 2.

⁶³ Se blant annet Rt. 1989 s. 1014 (*Nymoen*) og Rt. 1991 s.1157 (*Lillehammer*).

⁶⁴ Rt. 2011 s. 1683 (*Kløvtveit*) avsnitt 33.

3 Hva innebærer det ekspropriasjonsrettslige differanseprinsipp?

3.1 Innledning

Sandefjordkjennelsen fra 1976 blir sett som prejudikatet for differanseprinsippet.⁶⁵ Spørsmålet Høyesterett ble forelagt i denne saken var hvordan erstatningen skal fastsettes ved stripeekspropriasjon av villaeiendommer. Høyesterett la til grunn at man i slike situasjoner vil

«...være henvist til å utmåle erstatningen på grunnlag av en differansevurdering hvor erstatningen - med visse unntak - settes til forskjellen mellom verdien av eiendommen med det areal som skal avstås, og verdien uten dette areal.»⁶⁶

Dette er således definisjonen på differanseprinsippet i ekspropriasjonsretten slik vi kjenner det i dag.

At det skulle foretas en differansevurdering ved ekspropriasjon var imidlertid ikke nytt, og problemene knyttet til tap ved stripeekspropriasjon var vel kjent lenge før kjennelsen. Schjødt fremhevet allerede på 1940-tallet at tapet fort kan bli større enn verdien av det eksproprieerte areal isolert sett når kun deler av en eiendom blir ekspropriert.⁶⁷

For å forstå hvorfor domstolene begynte å operere med et differanseprinsipp, må vi få klarhet i utviklingen frem mot dagens rettstilstand. For det første vil jeg se på betydningen av Grunnloven § 105 som en overordnet norm når differanseprinsippet skal analyseres nærmere. Jeg vil også kort behandle hvordan det ekspropriasjonsrettslige differanseprinsipp forholder seg til den alminnelige erstatningsretten for øvrig. Videre vil jeg redegjøre for rettstilstanden i tiårene før *Sandefjordkjennelsen*, før jeg foretar en nærmere analyse av selve kjennelsen og deretter retter blikket fremover og ser på hvilken betydning *Sandefjordkjennelsen* fikk i tiden som fulgte. Avslutningsvis vil jeg kort se på betydningen av å omtale differanseprinsippet som et «prinsipp».

⁶⁵ Se for eksempel Rt. 2014 s.385 (*Friområdedommen*) og Rt. 2002 s.1045 (*Landøyasaken*)

⁶⁶ Kjennelsens s. 1510-1511.

⁶⁷ Schjødt (1947) s. 43.

3.2 Grunnloven § 105 som bakteppe

3.2.1 Rettslig utgangspunkt – full erstatning

Uavhengig av om det erverves en hel eiendom, eller om det bare erverves en del eller stripe, er utgangspunktet full erstatning etter Grunnloven § 105, hvor bestemmelsen lyder som følger:

«Fordrer statens tarv at noen må avgi sin rørlige eller urørlige eiendom til offentlig bruk, så bør han eller hun ha full erstatning av statskassen.»⁶⁸

Grunnloven fungerer dermed som en skranke for annen lovgivning i den forstand at lovgiver ikke kan vedta bestemmelser gjennom ordinære lover, som avskjærer ekspropriatens krav om full erstatning. Både vederlagslova og ulovfestede prinsipper som differanseprinsippet må derfor tolkes og anvendes i lys av Grunnlovens krav om full erstatning, og kan ikke resultere i en erstatning som gir ekspropriaten mindre enn dette.

For å oppfylle Grunnlovens krav om full erstatning, må utmålingsreglene i videste forstand forstås slik at de går ut på å finne den økonomiske differansen mellom situasjonen før og etter inngrepet. Dette fremgår også av Husaas-komiteens innstilling, hvor det ble uttalt følgende:

«Når man skal gå nærmere inn på hva som ligger i «full erstatning», er utgangspunktet at ekspropriatens økonomiske stilling ikke skal forringes ved ekspropriasjonen. Dette innebærer at ved en sammenlikning av hans stilling før og etter ekspropriasjonen, skal han økonomisk sett være like godt stillet etterpå som før.»⁶⁹

Basert på forarbeidene fra 1969 kan det legges til grunn at kravet om full erstatning i seg selv beror på en differansevurdering, hvor målet er at ekspropriaten ikke skal stilles økonomiske dårligere som følge av ekspropriasjonen.⁷⁰

⁶⁸ Gjennom den omfattende grunnlovsrevisjonen i forbindelse med 200-årsjubileet har bestemmelsen fått en ny språkdrakt, og Grunnloven er nå vedtatt både på bokmål og nynorsk.. Til tross for at to målformer i fremtiden kan skape en viss debatt med hensyn til ordlydstolkningen har det ikke vært lovgivers intensjon å foreta noen materiell endring av betydning, se Innst.177 S (2013-2014) s. 53.

⁶⁹ NUT 1969:2 s. 112.

⁷⁰ Denne tolkning underbygges også av Rt. 1976 s. 1 (*Kløftasaken*).

3.2.2 Hensynene bak Grunnlovens differansevurdering

Ettersom ordlyden i seg selv gir få føringer for hva som nærmere ligger i § 105, må man derfor se hen til formål og hensyn bak regelen. Dette har sammenheng med at grunnlovsbestemmelsen ses på som en rettslig standard, slik at man må supplere tolkningen «...med henvisninger til dagens forhold og samfunnsbehov».⁷¹ Dette gir også domstolene større handlingsrom til å tilpasse seg samfunnsutviklingen. Vedrørende selve adgangen til å ekspropriere vil *samfunnsmessig hensyn* være av stor betydning, ettersom hensynet til samfunnet er kjernen i begrunnelsen for ekspropriasjonsinstituttets eksistens. Slike hensyn vil typisk være bevaring av naturverdier, skape bedre og tryggere veier, tilgang på friarealer osv.

For erstatningsutmålingen er det særlig to hensyn som begrunner kravet om full erstatning: *likebehandling og rettferdighet*.⁷² Likhets hensynet begrunnes gjerne med at «[d]e ofre samfunnet krever, skal bæres i fellesskap.».⁷³ I motsatt fall ville det blitt vilkårlig hvem som måtte dekke fellesskapets kostnader.⁷⁴

Tillit i befolkningen skapes gjennom å sikre følelsen av rettferdighet. For å sikre denne følelsen, er det viktig at ekspropriaten får kompensasjon for det tapet han eller hun lider, og ikke blir stilt dårligere som følge av allmennhetens behov. Ekspropriasjonsinngrep får videre en mer legitimerende effekt ved at inngrepene erstattes. En slik tankegang kan sies å ha ligget bak en økende bruk av erstatning ved rådighetsinnskrenkninger for naturressursreservater.⁷⁵

Som vi skal se, vil disse hensyn som Grunnlovens differansevurdering bygger på være av stor betydning når vi skal tolke og forstå differanseprinsippets innhold.

3.3 Differanseprinsippets forhold til den alminnelige erstatningsretten

Begrepet «differanseprinsipp» er også anvendt i den alminnelige erstatningsretten,⁷⁶ hvor det legges til grunn at skadelidte skal settes i den samme økonomiske stilling før og etter ska-

⁷¹ Fliflet (2006) s. 182.

⁷² Andenæs (2006) s. 418.

⁷³ Aall (2011) s. 287.

⁷⁴ Dette hensynet understrekes også av annenvoterende i Rt. 2005 s. 607 (*Sandholmen*) (107).

⁷⁵ Ot.prp.nr.52 (2008-2009) s. 256

⁷⁶ Se for eksempel Rt. 2005 s. 65 (*KILE*), Rt. 2010 s. 584 (*Stutteri*) og Rt. 2011 s. 1121

den.⁷⁷ Dette er et gammel og veletablert prinsipp som eksisterte lenge før *Sandefjordkjennelsen*. I det følgende vil jeg kort analysere hvilken betydning den alminnelige erstatningsretten får ved analysen av det ekspropriasjonsrettslige differanseprinsipp.

Differanseprinsippet som et mer generelt erstatningsrettslig utmålingsprinsipp springer ut av den tyske rettsvitenskapen på midten av 1800-tallet, hvor man så på forholdet mellom den skadelidtes økonomiske stilling dersom skaden ikke hadde inntruffet, sett opp mot slik den ble som følge av den skadevoldende handling.⁷⁸ I svensk rett har differanseprinsippet i den alminnelige erstatningsretten, eller «differenslären», i mangel av annet lovgrunnlag blitt hjemlet i begrepet «skade».⁷⁹ Dette begrepet ble nøye analysert i Strahls doktoravhandling fra 1926, «Fyra expropriationsrättsliga uppsatser». Strahl mente at differanseprinsippet var nødvendig for å fastslå hvilken skade ekspropriaten ble påført som følge av ekspropriasjonen, noe som var påkrevd for å kunne beregne erstatningen.⁸⁰ På bakgrunn av denne analysen konkluderer han med at økonomisk skade var et resultat av forskjellen mellom et hypotetisk og faktisk hendelsesforløp.⁸¹ I følge Strahl er differenslären delvis en forklaring på begrepet skade som forutsetning for å tilkjenne erstatning, delvis et prinsipp for å fastslå ekspropriasjonserstatningen, og dette synspunktet er gjentatt i nyere svensk litteratur.⁸² Differanseprinsippet i svensk ekspropriasjonsrett har dermed klare paralleller til den alminnelige erstatningsretten, ved at utmålingen knyttes til begrepet «skade».

Norsk ekspropriasjonsrett og Grunnloven § 105 bygger som sagt på en differansevurdering, men ikke nødvendigvis ut fra et skadebegrep slik svensk rett og den alminnelige norske erstatningsretten gjør. I stedet har det blitt hevdet at ettersom staten har en forfatningsmessig rett til å ekspropriere, kan det ikke være tale om rettsbrudd eller skade i den forstand.⁸³ Ekspropriasjon er i stedet et særegent rettsinstitutt som har egne regler for blant annet erstat-

⁷⁷ Lødrup (2009) s. 447.

⁷⁸ Hellner (2001) side 236.

⁷⁹ I.c.

⁸⁰ Selve utmålingen vil imidlertid måtte ta utgangspunkt i den svenske grunnloven («Regjeringsformen») 2. pkt 15 § og Expropriationslagen (1972:719) kapittel 4.

⁸¹ Strahl (1926) s. 168.

⁸² Hellner (2001) s. 236-237.

⁸³ Schjødt (1947) s. 41. Tidligere var det også en teori som gikk ut på å se ekspropriasjon som vederlag for tvangskjøp, men ettersom ekspropriasjon forutsetter tvang kan man heller ikke snakke om handel på den måten, slik at denne lære nå er forkastet.

ning.⁸⁴ I følge Schjødt bygger rettsgrunnlaget for erstatningen på en likhetstanke, hvor det vil stride mot likhetsideen å pålegge den enkelte grunneier et særoffer dersom staten kan klare seg på en annen måte.⁸⁵ Erstatningsplikten er derfor i større grad et utslag av statsrettslige prinsipper knyttet til forholdet mellom enkeltindividet og staten, enn alminnelig erstatningsrettslige prinsipper med en skadelidt og en skadevolder.

Differanseprinsippet i den alminnelige erstatningsretten og det ekspropriasjonsrettslige differanseprinsipp bygger dermed på ulike grunnlag. Dette innebærer at det ikke kan settes likhetstegn mellom disse vurderingene, og for avhandlingens videre fremstilling vil jeg derfor kun behandle det ekspropriasjonsrettslige differanseprinsipp. Til tross for dette utgangspunktet vil de to rettsdisiplinene kunne inspirere hverandre ved løsningen av konkrete rettsspørsmål.

3.4 Tiden før Sandefjordkjennelsen – opptakt til lovregulering

Før 1973 hadde ikke Norge lovregler om fastsettelse av ekspropriasjonserstatningen. I stedet hadde vi utviklet regler på ulovfestet grunnlag, hvor praksis og juridisk teori som omhandlet Grunnloven § 105 sto sentralt. For stripeekspropriasjon hadde hovedregelen utviklet seg til å bli en matematisk øvelse hvor erstatningen ble et produkt av strøksprisen og antall kvadratmeter som ble avstått. At tapet ble fastlagt basert på *strøkspris* innebar at man beregnet erstatningen ut fra en gjennomsnittlig kvadratmeterpris ved å sammenligne salgsværdien med andre eiendommer i strøket. Dette resulterte i en gjennomsnittspris, som ikke tok hensyn til de konkrete arealene som faktisk ble avstått.⁸⁶

Å anvende en ujustert strøkspris kan være problematisk fordi man da opererer med en erstatning som overstiger ekspropriatens reelle tap. For det første bygger strøksprisen hovedsakelig på tomtens utbyggingsmuligheter. Disse blir i liten grad redusert når kun en stripe av eiendommen avstås. Hvis ekspropriaten likevel får tapte utbyggingsmuligheter erstattet gjennom en ujustert strøkspris vil dette overstige hans eller hennes økonomiske tap. For det andre skrives deler av strøksprisen seg fra vei, vann- og avløpsanlegg. Heller ikke disse verdiene blir

⁸⁴ Fleischer (1978) s. 10.

⁸⁵ Schjødt (1947) s. 42.

⁸⁶ Det kan nevnes at begrepet «strøkspris» også brukes i betydningen utjevnet pris, for eksempel ved erstatning etter park- eller strøksprisprinsippet. Den utjevnete prisen tar da sikte på å oppheve en vilkårlig ulikhet som ellers ville oppstå mellom grunneiere som får sin eiendom avstått til bebyggelse, og grunneiere som får utlagt areal til friarealer, jf. Rt. 1998 s. 1025 (*Son*) på s. 1029-1030.

normalt påvirket av stripeavståelsen, slik at eksproprianten også her kan risikere å måtte dekke langt mer enn ekspropriatens reelle tap.

I forhold til Grunnloven er ikke et slikt resultat problematisk. Som nevnt over fungerer Grunnloven § 105 riktignok som en skranke ved at den oppstiller en minstestandard for hvilken erstatning som kan utbetales, men bestemmelsen oppstiller ingen maksimumsstandard. Sagt på en annen måte så er ikke Grunnlovens § 105 til hinder for at ekspropriaten tilkjennes mer enn full erstatning.⁸⁷ Årsaken til at en ujustert strøkspris blir problematisk, er at norsk ekspropriasjonsrett opererer med et krav om at kun det økonomiske tapet erstattes, jf. kapittel 2.2. Hensynene bak kravet om full erstatning begrunner ikke en erstatning utover dette. Tvert i mot så kan det hevdes at ekspropriasjon er et nødvendig element i vårt samfunn som tilgodeser allmennheten. Følgelig burde heller ikke erstatningen settes høyere enn hva som er påkravet for å sikre Grunnlovens krav.

Høyesterett forsøkte å dreie kursen vekk fra en slik ujustert strøkspris. I Rt.1948 s. 967 og Rt.1955 s. 1199, som behandlet henholdsvis bygningslovens byggelinjer og veilovens forbud mot å bygge i en bestemt avstand fra veien, kom Høyesterett til at disse reguleringene hindret at det avståtte areal kunne bebygges. På bakgrunn av direkteprinsippet ble arealet verdsatt som hagegrunn og ikke tomt, hvor kun den verdi arealet hadde som hageareal kunne vektlegges. At hagearealet isolert sett neppe ville gi noe særlig erstatning å snakke om ble ikke problematisert, og det var aldri tale om å anvende en differansevurdering.

Til tross for Høyesteretts klare tale fortsatte skjønnsretten likevel å fastsette erstatning uavhengig av om det avståtte areal faktisk kunne bebygges eller ikke, og praktiseringen av en strøkspris basert på tomteverdi fikk derfor fortsette. Det er nærliggende å anta at praksisen var preget av den urimeligheten som fulgte av å anvende direkteprinsippet ved stripeekspropriasjon av boligeiendom. Gjennom å anvende en ujustert strøkspris, uavhengig av om arealet kunne bebygges, forhindret skjønnsrettene det som ville blitt et urimelig resultat av en for strikt forståelse av vederlagslova. I tillegg var metoden enkel, oversiktlig og lett å anvende i praksis. I stedet for å måtte foreta svært skjønnspregede vurderinger, kunne skjønnsretten enkelt forholde seg til strøksprisen og dermed raskt angi en kvadratmeterpris. Problemet med

⁸⁷ For eksempel står eksproprianten fritt til å tilby mer enn full erstatning dersom dette for eksempel kan bidra til å løse saken i minnelighet, og dermed unngå ekspropriasjon.

metoden var som nevnt at den opererte helt i strid med hva det avståtte areal kunne brukes til, både faktisk og rettslig.

I Rt.1966 s. 1478 kom Høyesterett til et resultat som er vanskelig å forene med de to tidligere høyesterettsavgjørelsene om at areal som ikke kunne bebygges skulle verdsettes som hagegrunn.⁸⁸ Saken gjaldt stripeekspropriasjon av boligeiendom i forbindelse med regulering av Drammensveien i Oslo. På denne tiden var salg av fast eiendom underlagt en såkalt *pristakstplikt*, som innebar at man måtte forholde seg til hva myndigheten hadde regulert som lovlig høyeste omsetningsverdi når salgsverdien skulle fastsettes.⁸⁹ Det var imidlertid hjemmel i daværende prisforskrift til å få dispensasjon ved salg av hele boligen. Partene var enig om at den aktuelle eiendom, dersom hele eiendommen hadde blitt solgt, ville oppfylt vilkårene for å få dispensasjon. Det som var gjenstand for ekspropriasjon var imidlertid ikke hele eiendommen, men kun en mindre del. Denne delen var hverken stor nok til at det kunne fraskilles noen byggetomt, og arealet kunne heller ikke bebygges som følge av nær avstand til veien. Det var derfor snakk om ubebyggelige deler av eiendommen som skulle erstattes. Av den grunn mente kommunen at det ikke var kurant med dispensasjon fra pristakstplikten, slik at denne måtte legges til grunn ved verdsettelsen av arealet.

Høyesterett var ikke enig i kommunens anførsler. For at ekspropriaten skulle få erstattet hele sitt individuelle tap som følge av avståelsen, fremhevet Høyesterett at hun nødvendigvis hadde krav på å få erstattet «differansen mellom omsetningsverdien av eiendommen før avståingen og omsetningsverdien etterpå.»⁹⁰ Høyesterett viser riktignok ikke direkte til Grunnlovens § 105, men at ekspropriaten har krav på full erstatning for sitt individuelle tap fremgår imidlertid klart av premissene. Det er nærliggende å tolke dette som en henvisning til Grunnloven § 105. Dette er også naturlig sett hen til at § 105 var grunnlaget for de ulovfestede reglene rettspraksis baserte seg på. Vi kan derfor si at en mer udefinert form for differanseprinsipp ble anvendt av rettspraksis uten at det var blitt etablert som et selvstendig prinsipp. Dette viser klare tegn på at differanseprinsippet var i emning allerede på denne tiden, og Rt.1966 s. 1478

⁸⁸ Sandvik (1980) s. 373.

⁸⁹ NOU 1981:5 s. 35-38. Pristakstplikten hadde sammenheng med den omfattende prisreguleringen av fast eiendom som hadde funnet sted etter 1940. I prisforskriften for omsetning av fast eiendom av 15. oktober 1954 ble prisregulering for grunnarealer opphevet, men så gjeninnført ved kongelig resolusjon av 18. juli 1958.

⁹⁰ Dommens s. 1480.

kan derfor ses på som forløperen til det differanseprinsipp som ble lagt til grunn i *Sandefjordkjennelsen*.⁹¹

Den differansevurdering som Høyesterett fremholder i Rt.1966 s. 1478, kan underbygges av de reelle hensyn som Grunnlovens krav om full erstatning er tuftet på. Dette er også relevante hensyn for dagens differanseprinsipp. For det første kan hensynet til *gjenopprettelse* spille inn, et hensyn som også henger sammen med *likhetshensynet*. Utgangspunktet er at ekspropriatens materielle situasjon ikke skal forrykkes som følge av inngrepet. Ved anvendelsen av direkteprinsippet inkluderes kun erstatning for areal som isolert sett kan verdsettes. For grunneiere som kun kan påvise tap i resteiendommens verdi, står følgelig uten erstatning dersom direkteprinsippet legges til grunn. En slik forskjellsbehandling blir vilkårlig, og det kan heller ikke ha vært lovgivers mening at dette skulle bli resultatet.

For det andre kan hensynet til *rimelighet* og *rettferdighet* anføres som begrunnelse for å operere med et differanseprinsipp. Uten et slikt prinsipp får vi en situasjon som kan slå svært urimelig ut for grunneiere som må avstå areal som isolert sett har liten verdi, men som gir dem et økonomisk tap når resteiendommen tas i betraktning. Med en slik situasjon er det trolig at ekspropriater i større grad vil protestere mot inngrepet, og at andelen minnelige løsninger vil synke. Det kan derfor hevdes at differanseprinsippet samsvarer bedre med folks alminnelige oppfatning av hva som er rimelig, og prinsippet kan således bidra til å legitimere bruken av stripeekspropriasjoner. I tillegg kan hensynet til *rettssikkerhet* anføres ettersom differanseprinsippet bidrar til å garantere at ekspropriaten får det han materielt sett har krav på etter Grunnloven § 105.

I 1973 ble erstatningsreglene lovfestet. Gjennom en lovregulering ble det fastsatt regler for verdsettelsen av grunnarealet gjennom målestøkkene salgsverdi og bruksverdi, og det ble klargjort regler rundt det faktiske grunnlaget for verdsettelsen. Departementet så det slik at prisen på tomtegrunn ved frivillig salg og tvangssalg gjensidig påvirket hverandre. Et av formålene med de nye reglene var derfor å motvirke den generelle prisstigningen på fast eiendom.⁹² For stripeekspropriasjon medførte lovreguleringen imidlertid liten avklaring. Resultatet ble heller det motsatte, særlig ved stripeekspropriasjon av boligeiendom.

⁹¹ Vislie (1979) s. 36.

⁹² Ot.prp.nr. 56 (1970-1971) s. 8.

Etter lovens § 4 nr. 1 skulle erstatningen nå fastsettes etter aktuell bruk, uten at stripeekspropriasjon ble nærmere omtalt. Når det gjaldt stripeekspropriasjon fokuserte forarbeidene i hovedsak på jordbruksarealer og sa lite om andre bruksområder, som for eksempel boligeiendom.⁹³ At boligeiendom ble utelatt er overraskende ettersom skjønnsrettens praksis med ujustert strøkspris ga urimelig høye erstatningssummer. Dette sto direkte i motstrid til lovgivers ønske om å redusere prisstigningen. Rettstilstanden forble derfor uklar, og det ble opp til Høyesterett å avklare den videre utviklingen.

3.5 En analyse av Sandefjordkjennelsen (Rt.1976 s.1507)

Sandefjordkjennelsen inneholder ingen egentlig drøftelse av hvorvidt det finnes et differanseprinsipp ved utmåling av ekspropriasjonserstatning. Prinsippet legges mer eller mindre til grunn. Det er nærliggende å tolke Høyesterett dithen at det er et selvfølgelig utgangspunkt at den som påføres tap som følge av ekspropriasjonen, skal ha dette erstattet når eiendommen etter avståelsen er mindre verdt.⁹⁴ Dette er også naturlig sett i lys av dommen fra 1966 som nettopp legger en slik differansevurdering til grunn. Det som skiller *Sandefjordkjennelsen* fra Rt.1966 s. 1478, er at Høyesterett i førstnevnte tydelig påviser to forhold som begrunner behovet for et differanseprinsipp.

Høyesterett innleder med å presisere at den nye vederlagslova av 1973 ikke bryter med de prinsipper som tidligere praksis fastla for vurderingen av deler av bebygde tomter. Deretter kommer Høyesterett med en uttalelse som viser hvilke utfordringene som oppstår når kun en stripe av eiendommen avstås, samtidig som uttalelsen begrunner hvorfor vi har behov for en alternativ metode for verdsettelsen av slike arealer:

«For striper av hage eller uopparbeidet grunn i utkanten av villatomter vil det vanligvis ikke være aktuelt å sette erstatningen etter bruksverdien eller omsetningsverdien av de arealer som skal avstås. Bruksverdien vil ofte være lav, og stripene behøver ikke ha noen markedsverdi. Ulempene for den gjenværende eiendom vil ofte være en dominerende faktor, og det vil vanske-

⁹³ NUT 1969:2 s. 151.

⁹⁴ En slik forståelse av *Sandefjordkjennelsen* fremkommer uttrykkelig i Rt. 2014 s. 385 (*Friområdedommen*).

lig kunne trekkes et skarpt skille mellom omsetningsverdi eller bruksverdi på den ene side og ulemper på den annen side.»⁹⁵

For det første viser Høyesterett til at stripene sjelden har en selvstendig verdi, noe som gjør direkteprinsippet lite anvendelig. Direkteprinsippet knytter seg til en verdsettelse av *arealet som avstås*. Dette kalkulerer ikke inn faktorer som kan påvirke resteiendommens salgsverdi, og skaper derfor en risiko for at grunneier reelt sett lider et tap som ikke blir erstattet. Ved å anvende differanseprinsippet knyttes i stedet vurdering opp mot markedets betalingsvillighet for eiendommen med og uten det avståtte areal. Selv om dette ikke nødvendigvis fører til et annet resultat enn direkteprinsippet, gir differanseprinsippet en sikrere garanti for at grunneiers fulle økonomiske tap blir dekket.

For det andre peker Høyesterett på ulempeerstatningen. Når direkteprinsippet anvendes gir dette kun grunnlag for fastsettelse av grunnerstatningen for det avståtte areal. Ulempeerstatning etter vederlagslova § 8 vil komme inn som et ytterligere element som utmåles i tillegg. For stripeekspropriasjon er normalt grunnerstatningen beskjedent, mens det er ulempene som er den dominerende faktoren ved slike avståelser. I slike tilfeller peker Høyesterett på at det da vil være vanskelig å trekke skillet mellom salgs- eller bruksverdien, altså grunnerstatningen, og ulempene. Differanseprinsippet forutsetter en helhetsvurdering av resteiendommen med og uten det avståtte areal, slik at rettsanvenderen kan slippe å trekke dette skillet. Som jeg vil komme tilbake til i kapittel 5.2. reiser dette likevel problemer i forhold til skillet mellom særulemper og alminnelige ulemper.

Gjennom *Sandefjordkjennelsen* kommer dermed Høyesterett med en klargjøring: Differanseprinsippet er ikke en metode for å fastslå verdien på det avståtte areal, men reduksjonen i resteiendommens verdi.⁹⁶

De hensyn som ligger bak utviklingen av differanseprinsippet kan tolkes ut av Rt. 1966 s. 1478, men er mindre synbare i *Sandefjordkjennelsen*. En av årsakene er at kjennelsen først og fremst var et oppgjør med skjønnsrettens utstrakte bruk av strøkspris basert på tomteverdi. Ved å etablere et differanseprinsipp ble grunneiere forhindret i å vinne gjennom med krav om

⁹⁵ Kjennelsens s. 1510.

⁹⁶ Pedersen (1990) s. 318.

en ujustert strøkspris for ubebyggelig areal, og følgelig var det Sandefjord kommune som tjente på at differanseprinsippet ble anvendt. Naturlig nok var derfor ikke ekspropriatenes krav på full erstatning og hensynene bak Grunnlovens § 105 like tydelig fremme i denne saken. Samtidig hadde rettspraksis, som redegjort for i punkt 3.4, som alternativ til strøksprisen anvendt direkteprinsippet med den forutsetning at arealet var hagegrunn, som igjen ga minimal erstatning. I så måte understreker *Sandefjordkjennelsen* at dette heller ikke er en farbar vei dersom grunneier skal få full erstatning. Til tross for at praksisen rundt strøkspris ikke var en lovlig måte å fastsette erstatningen, hadde grunneier fortsatt krav på full erstatning. Ved å bruke et differanseprinsipp fikk Høyesterett både understreket at en ujustert strøkspris var feil rettsanvendelse, samtidig som grunneiers konstitusjonelle rettigheter ble ivarettatt.

3.6 Tiden etter *Sandefjordkjennelsen*

Ekspropriasjonsloven av 1973 bidro som nevnt i liten grad til å klargjøre hvordan erstatningen ved stripeekspropriasjon skulle fastlegges. I tillegg var loven i sin mer generelle form vanskelig tilgjengelig, og hadde blitt gjenstand for kritikk, særlig etter Rt.1976 s. 1 (*Kløftadommen*). Saken gjaldt ekspropriasjon til vegformål i forbindelse med utbygging av E6. Her ble det reist mer prinsipielle spørsmål om forholdet mellom Grunnloven og loven av 1973, hvor resultatet ble at Høyesterett tolket deler av lovens bestemmelser innskrenkende. På bakgrunn av denne dommen og en mer generell politisk uenighet knyttet til hvordan vederlagslova skulle forstås i praksis, ble loven opphevet og erstattet med dagens ekspropriasjonserstatningslov av 1984. Dagens lov er likevel i stor grad en fortsettelse av 1973-loven, selv om det ble gjort en viktig endring med hensyn til påregnelighetsvurderingen. Denne endringen innebar at utmålingen ikke lenger skulle bygge på aktuell bruk, men på eiendommens fremtidige bruksmuligheter.⁹⁷

Differanseprinsippet var ikke oppe til debatt i forbindelse med ny lov, til tross for at *Sandefjordkjennelsen* hadde blitt avsagt kun noen år tidligere. En forklaring kan være at man anså den rettsstilstand som kjennelsen ga uttrykk for som ønskelig, og ikke fant det nødvendig med verken en lovfesting av prinsippet eller uttalelser om prinsippets anvendelsesområde. Selv om *Sandefjordkjennelsen* skapte en mer rettferdig metode for å fastlegge erstatning, forble metodens nærmere innhold likevel uklar og svært skjønnspreget. Prinsippet innhold har riktignok gradvis blitt utpenslet gjennom rettspraksis, men differanseprinsippet kjennetegnes fortsatt av

⁹⁷ NOU 1981:5 s. 242.

skjønnspregede vurderingstemaer. Hvorvidt tiden har kommet for å lovfeste prinsippet, vil bli drøftet i avhandlingens avsluttende del.

Sandefjordkjennelsen ble stadig påberopt i tiden som fulgte. Dette hadde for det første sammenheng med at pristaksten ved overdragelse av fast eiendom ble opphevet i 1983, noe som medførte en enorm økning av salgsprisen, særlig i Oslo-området.⁹⁸ Som følge av denne prisøkningen på boliger fortsatte kommunene i stadig større grad å henvise til *Sandefjordkjennelsen* og differanseprinsippet som begrunnelse for at ikke strøksprisen skulle legges til grunn, ettersom en ujustert strøkspris ga svært høye erstatningssummer. Kommunene fikk i stor grad gjennomslag for sitt syn.⁹⁹ Med tiden ble imidlertid strøksprisen gradvis justert ned slik at den i større grad reflekterte en bebygd tomts reelle verdi. Konsekvensen var at differanseprinsippet i stedet ble påberopt av ekspropriaten, ettersom nedgangen i eiendommens restverdi normalt nå ble høyere enn den justerte strøksprisen. Denne vekselvirkningen i hvem differanseprinsippet tilgodeser, har også bidratt til uenighet om differanseprinsippets anvendelsesområde. Jeg vil behandle spørsmålet om differanseprinsippets anvendelsesområde nærmere i kapittel 4.

At *Sandefjordkjennelsen* stadig ble påberopt, medførte også at kjennelsens rettskildemessige vekt og rolle som prejudikat veier tungt sett i sammenheng med kjennelsens alder. I vurderingen av hvorvidt Høyesterett kan fravike tidligere avgjørelser, vil særlig prejudikatets alder være av betydning. Normalt vil eldre dommer kunne miste noe av sin rettskildemessige autoritet som følge av at oppfatninger kan ha endret seg ettersom tiden har gått.¹⁰⁰ Dette vil særlig kunne være tilfellet der det har kommet nye lover, slik tilfellet var med *Sandefjordkjennelsen*, som ble avsagt mens 1973-loven gjaldt. For *Sandefjordkjennelsens* rettskildemessige vekt vil det imidlertid ha betydning at kjennelsen la til grunn et ulovfestet prinsipp, slik at den er mindre bundet til forståelsen av datidens ekspropriasjonserstatningslov. I tillegg er det anerkjent at dersom det er grunn til å tro at det syn som er lagt til grunn i en gammel dom fremdeles blir fulgt i praksis, vil det være mer betenkelig å fravike prejudikatet.¹⁰¹ Dette er tilfellet for *Sandefjordkjennelsen*, som den dag i dag, også etter flere lovendringer, brukes av Høyeste-

⁹⁸ Pedersen (1990) s. 234.

⁹⁹ Se for eksempel RG 1982 s.1036 og RG 1984 s.1051, som begge følger opp *Sandefjordkjennelsen*.

¹⁰⁰ Eckhoff (2001) s. 183.

¹⁰¹ Eckhoff (2001) s. 183.

terett som hjemmel for differanseprinsippet.¹⁰² Av den grunn er kjennelsen et særlig tungtveiende argument når differanseprinsippet skal analyseres nærmere.

3.7 Et differanseprinsipp eller en differansebetraktning?

I *Sandefjordkjennelsen* omtales ikke differanseprinsippet som et «prinsipp», men som en «differansebetraktning». Det var først gjennom rettspraksis i tiden etter *Sandefjordkjennelsen* at betegnelsen «prinsipp» dukket opp,¹⁰³ som også har blitt fulgt opp i juridisk teori. Spørsmålet blir derfor om det har betydning hvorvidt man omtaler det som et prinsipp.

Begrepet «prinsipp» dekker en rekke ulike forhold i norsk rett, uten at innholdet som sådan er presist fastlagt.¹⁰⁴ Graver fremhever at prinsippbegrepet kan avhenge av både «...saksinnhold, karakter, grunnlag og funksjon.»¹⁰⁵ Blant annet skilles det mellom prinsipper som kun er rent systematiserende og av pedagogisk karakter, og prinsipper som, blant annet på bakgrunn av sitt grunnlag, innehar en normativ komponent.¹⁰⁶ For at et prinsipp skal være av sistnevnte karakter må prinsippet ha en substans slik at det kan brukes i retten. I slike tilfeller vil «...rettsanvenderen motiveres normativt av det aktuelle prinsippet», og på den måten vil rettens innhold også følge av prinsippet.¹⁰⁷ Frøberg skiller tydelig mellom en prinsippargumentasjon som sier noe om grunnlaget for et argument, og tilfeller hvor det kun sier noe om trekk ved argumentet.¹⁰⁸

Dersom differanseprinsippet anses for å være en metode for å fastslå erstatning ved stripeekspropriasjon, kan det tale for at prinsippet først og fremst har en pedagogisk funksjon. Samtidig kan prinsippet sies å ha en normativ karakter ved at det springer ut av de hensyn som Grunnloven § 105 er tuftet på. Målet er å sikre full erstatning for ekspropriaten. På den måten sier det også noe om grunnlaget prinsippet springer ut fra. Gjennom rettspraksis har differanseprinsippet, slik jeg ser det, fått en slik autoritet at det i dag stiller normative krav til rettsan-

¹⁰² Se for eksempel Rt. 2014 s. 385 (*Friområdedommen*).

¹⁰³ Se for eksempel RG 1988 s. 519.

¹⁰⁴ Det er et stort omfang av juridisk litteratur som nærmere analyserer bruken av prinsipper i rettslig argumentasjon, for eksempel Frøberg (2014), Fredriksen (2011) og Graver (2006), og jeg viser til disse verkene for en utførlig analyse av prinsippbegrepet.

¹⁰⁵ Graver (2006) s. 194.

¹⁰⁶ *ibid* s.196–197.

¹⁰⁷ Fredriksen (2011) s. 38.

¹⁰⁸ Frøberg (2014) s. 327–332.

venderen. Det er likevel viktig ikke å la navnet på begrepet definere dets nærmere innhold. Hvorvidt det er mest korrekt å omtale dagens differanseprinsipp som et prinsipp, betraktning eller vurdering er av underordnet betydning. Mer avgjørende er hvor langt rettsanvenderen er forpliktet til å ta differansevurderingen i betraktning, og dermed hvilke rettsvirkninger som følger av prinsippet. Dette vil jeg komme tilbake til i kapittel 6.

3.8 Sammenfatning

I ovenstående drøftelse har vi sett at *Sandefjordkjennelsen* riktignok oppfattes som prejudikamentet for differanseprinsippet, men at begrunnelsen for prinsippet strekker seg lenger tilbake og knytter seg tett til Grunnlovens differansevurdering og de hensyn som denne er tuftet på. Forklaringen bak *Sandefjordkjennelsens* sentrale plass, er først og fremst at kjennelsen fremhevet to sentrale begrunnelser for at norsk ekspropriasjonsrett har behov for et differanseprinsipp: For det første at stripene sjelden har en selvstendig verdi; for det andre at det forelå utfordringer knyttet til ulempeerstatning. Gjennom *Sandefjordkjennelsen* ble differanseprinsippet tilgjengelig for partene og skjønsretten i langt større grad enn hva som hadde vært tilfellet tidligere. Konsekvensen ble at kjennelsen stadig ble påberopt i tiden som fulgte, og er den dag i dag sentral i domstolens anvendelse av differanseprinsippet.

Differanseprinsippet er således et produkt av domstolenes rettsskapende virksomhet, og frem til lovgiver eventuelt skulle regulere dette ytterligere, er det Høyesterett som er ansvarlig for den videre utviklingen. Rettspraksis vil dermed være utgangspunktet for analysen av prinsippets anvendelsesområde, som er tema i neste kapittel.

4 Differanseprinsippets anvendelsesområde

4.1 Innledning

Grunnlovens § 105 og kravet til full erstatning gir få føringer for den nærmere erstatningsutmålingen. Av den grunn har domstolene stått relativt fritt med hensyn til hvilke momenter som skal få betydning, slik at det nærmere innholdet og anvendelsesområdet til differanseprinsippet har blitt fastlagt i rettspraksis. Vederlagslova setter riktignok enkelte skranker for hva som er erstatningsrettslig vernet i ekspropriasjonssaker, men for øvrig bringer differanseprinsippet en stor grad av fleksibilitet og dynamikk inn i erstatningsutmålingen. Av den grunn vil analyser av rettspraksis være nødvendig for å kartlegge de problemstillinger som anvendelsesområdet reiser. Samtidig må fastleggelsen av anvendelsesområde hele tiden tolkes i lys av Grunnloven § 105, som prinsippet er et utslag av.

Siden *Sandeffjordkjennelsen* gjaldt stripeekspropriasjon av villaområder oppsto det spørsmål om differanseprinsippets anvendelsesområde var innskrenket til kun å gjelde bebygde eiendommer. Bakgrunnen var anførsler om at ved ubebygde tomter kunne man bare fastsette erstatningen direkte ut fra strøksprisen for tomtegrunnen.¹⁰⁹ Gradvis kom det imidlertid overskjønnsavgjørelser som antydte at prinsippet måtte få et mer generelt anvendelsesområde, ved at det også ble brukt ved stripeekspropriasjon av ubebygd tomt og næringseiendommer.¹¹⁰ Differanseprinsippet gjelder dermed uavhengig av hvilket eiendomsobjekt det gjøres inngrep i. Det er likevel en rekke aspekter ved prinsippets anvendelsesområde som fortsatt er uavklart, og siktemålet med dette kapitlet er derfor å analysere prinsippets anvendelsesområde nærmere. Dette vil jeg gjøre ved å vurdere prinsippets forhold til øvrige ekspropriasjonsrettslige utmålingsregler.

For det første vil jeg redegjøre for hvordan differanseprinsippet forholder seg til offentlige reguleringer, jf. kapittel 4.2. Slike reguleringer får stor betydning ettersom disse legger grunnlaget for hvilken påregnelig bruk differanseprinsippet skal vurderes etter.

For det andre vil jeg analysere differanseprinsippets forhold til salgsverdi, jf. kapittel 4.3. Hovedvekten av rettspraksis knytter differanseprinsippet til denne målestokk og jeg vil derfor bruke en del tid på å vurdere hvordan differanseprinsippet anvendes i slike tilfeller. Som følge

¹⁰⁹ Pedersen (1990) s. 232.

¹¹⁰ RG 1988 s. 519.

av at prinsippet varierer avhengig av hva slags eiendomsobjekt stripen avstås fra, vil jeg ta utgangspunkt i to ulike typetilfeller: bebygd boligeiendom og ubebygd eiendom.

At differanseprinsippet som hovedregel anvendes ved salgsverdi gjør det interessant å undersøke hvilken adgang det er til å anvende differanseprinsippet på bruksverdi. Spørsmålet er foreløpig ikke avklart i Høyesterett, men i underrettspraksis er det en tendens mot at differanseprinsippet i større grad påberopes også her. Jeg vil derfor i kapittel 4.4, vurdere differanseprinsippets forhold til vederlagslova § 6.

For det fjerde vil jeg kort vurdere hvordan differanseprinsippet forholder seg til direkteprinsippet, og ta stilling til om ekspropriaten kan velge mellom disse to metodene, jf. kapittel 4.5.

4.2 Differanseprinsippets anvendelse ved offentlige reguleringer

4.2.1 Innledning

For å analysere differanseprinsippets anvendelsesområde, er det nødvendig å vite hvordan prinsippet forholder seg til offentlige reguleringer ettersom disse setter rammene for hvilken påregnelig bruk prinsippet skal måles etter. Ettersom hovedvekten av rettspraksis knytter differanseprinsippet til salgsverdi, vil drøftelsene i dette kapitlet knytte seg til vederlagslova § 5.

I det følgende vil jeg først kort behandle hovedtrekkene ved reguleringsplaners bindende virkning, inkludert hvilke unntak som kan oppstilles. Formålet er kun å danne et grunnlag for de øvrige drøftelsene. Jeg vil videre behandle differanseprinsippets anvendelsesområde der areal er regulert til veiformål (punkt 4.2.3) og der areal er regulert til friområde (4.2.4). I oreigningslova § 2 er det listet opp en rekke ulike formål som kan nødvendiggjøre stripeekspropriasjon, blant annet til veier, avløp, friområder og kraftlinjer. Rettspraksis viser imidlertid at det ved anvendelsen av differanseprinsippet i hovedsak er to reguleringsformål som aktualiseres; *vegformål* og *areal regulert til friområde*. Dette er bakgrunnen for at jeg har fokusert på disse to reguleringsformålene.

At disse to formålene er mest synlige betyr ikke at delavståelser er utelukket ved andre reguleringsformål, som for eksempel nærings- eller utbyggingsformål. Årsaken til at de øvrige formålene ikke gjenspeiles i rettspraksis, er at areal regulert til slike formål ofte er mer attraktive å anskaffe seg grunnet god inntjening. Av den grunn kjøpes disse arealene normalt opp av eksproprianten på forhånd, slik at ekspropriasjon ikke blir nødvendig.

Avslutningsvis vil jeg også kort se hen til innløsningsregelen i plan- og bygningsloven § 15-2 fordi regelen er nært knyttet til ekspropriasjon av areal regulert til veier og friområde.

4.2.2 Hovedregel og unntak

4.2.2.1 *Generelle utgangspunkt*

Gjennom å treffe planvedtak etter plan- og bygningsloven, legges det restriksjoner på fremtidig arealbruk. Det trekkes opp grenser for hvilke områder som skal bebygges, og hvilke som skal holdes ubebygde.¹¹¹ Det er særlig den kommunale arealplanleggingen, gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner, som legger disse føringene. Kommuneplanen er i utgangspunktet en overordnet og samlet plan med både handlingsdel og arealdel, jf. plan- og bygningsloven § 11-1. En reguleringsplan derimot, er et «arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser», jf. plan- og bygningsloven § 12-1, hvor det i fjerde ledd også fremgår at planen enten kan utarbeides som områderegulering, jf. § 12-2, eller detaljregulering, jf. § 12-3. Som følge av at reguleringsplanen normalt er mer detaljert enn kommuneplanen, vil reguleringsplaner dermed få en mer direkte betydning for grunneier. For den videre fremstillingen av differanseprinsippets betydning ved offentlige reguleringer, vil jeg derfor i hovedsak behandle reguleringsplaner.¹¹²

4.2.2.2 *Hovedregel: Reguleringsplaner skal legges til grunn*

Reguleringsplaner fastsetter den framtidige arealbruken for området og er bindende for nye tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 12-4. Ved ekspropriasjon er hovedregelen i norsk rett at planer som er bindende for grunnutnyttelsen skal legges til grunn ved erstatningsutmålingen. Dette følger av fast og langvarig rettspraksis.¹¹³ Begrunnelsen er at reguleringsplaner er en form for rådighetsregulering eller rådighetsinnskrenkning, som normalt ikke er erstatningsbetingende, jf. Rt. 1970 s. 67 (*Strandlov*).¹¹⁴ Skillet mellom ekspropriasjon og rådighetsregule-

¹¹¹ Innjord (2010) s. 405.

¹¹² I enkelte tilfeller kan imidlertid også kommuneplanene være så detaljerte at planene får samme virkning for grunneier som om område var regulert, jf. Ot.prp.nr.56 (1984–1985) s. 117.

¹¹³ Se blant annet Rt. 2009 s. 740 (*Seimsmyrane*), Rt. 2006 s. 473 (*Stange*), Rt. 2005 s. 1255 (*Voss*), Rt. 1996 s. 521 (*Lena*) og Rt. 1977 s. 24 (*Østensjø*).

¹¹⁴ Erstatning for rådighetsregulering kan kun gis i den utstrekning det følger av «alminnelige rettsgrunnsetninger». I forbindelse med en eventuell erstatningsutmåling har begrepet «differanseprinsipp» blitt benyttet for situasjoner der en eventuell erstatning for utnyttingsinteressen blir begrenset til det tap som overstiger hva grunneier måtte ha tålt uten erstatning, se for eksempel Rt. 1988 s. 890 (*Jærstrendene*) og Rt. 1989 s.

ringer er i rettspraksis formelt begrunnet ut fra hvorvidt det rettslig sett har funnet sted en avståelse eller en tilegnelse, ikke hvordan inngrepet rent faktisk fortoner seg for grunneierne, jf. Rt.1987 s. 80 (*Rønnåsmyra II*).¹¹⁵ De faktiske virkningene for grunneier kan i stor grad være de samme, men rådighetsinnskrenkninger kjennetegnes ved at det kun er eierens rådighet som båndlegges.¹¹⁶ Eiendomsretten som sådan overføres ikke. Utgangspunktet er derfor at eieren må finne seg i slike reguleringer uten erstatning.¹¹⁷

Når det gjelder reguleringsplaners betydning i relasjon til differanseprinsippet ble det stadfestet i Rt.2002 s. 1045 (*Landøyasaken*) at reguleringsplanen for området som hovedregel skal legges til grunn ved erstatningsfastsettelsen, også når erstatningen utmåles etter differanseprinsippet. Dette innebærer at selv om erstatningsutmålingen som sådan skal gjøres ved å vurdere delavståelsens betydning for resteiendommen, må man ta hensyn til hvilket formål arealet er regulert til. Normalt er det samsvar mellom påregnelig utnyttelse på restfeltet og på den eksproprierte del. Ved areal regulert til for eksempel friområde vil derimot restfeltet ofte være regulert til boligbygging, mens den eksproprierte delen er regulert til friområde. Hvilken betydning dette får for erstatningsutmålingen vil bli drøftet i kapittel 4.2.4.

4.2.2.3 To unntak: Offentlige anlegg og parkprinsippet

Fra hovedregelen om reguleringsplaners bindende virkning, har rettspraksis slått fast to unntak. For det første er det gjort unntak for vei og andre offentlige anlegg, jf. Rt.1996 s. 521 (*Lena*), og for det andre er det gjort unntak for det såkalte strøksprinsippet, også kalt parkprinsippet. Sistnevnte prinsipp har gradvis blitt utviklet av Høyesterett, men fikk for alvor sin plass i norsk rett etter Rt.1977 s. 24 (*Østensjødommen*), og har i nyere tid blitt presisert, blant annet i Rt.2002 s. 1045 (*Landøyasaken*). Jeg vil komme kort tilbake til disse unntakene under behandlingen av henholdsvis areal regulert til veiformål (punkt 4.2.3) og areal regulert til friområde (punkt 4.2.4).

1339 (*Biliåsen*). Dette er en annen form for differanseprinsipp enn det ekspropriasjonsrettslige differanseprinsipp som denne avhandlingen tar sikte på å analysere og vil derfor ikke behandles nærmere.

¹¹⁵ I denne saken fravek Høyesterett på s. 89 i dommen det materielle skillet som hadde blitt lagt til grunn i Rt. 1978 s. 442 (*Lamyra*) s. 447, hvor det nettopp hadde blitt vektlagt hvordan inngrepet fortonet seg for grunneierne.

¹¹⁶ Stordrange (2000) s. 14. For nærmere redegjørelse om erstatning for rådighetsreguleringer vises det til NOU 2004:28.

¹¹⁷ En slik regel følger også implisitt av plan- og bygningsloven § 15-3.

Som følge av forslag om å lovfeste disse to unntakene, ble det oppnevnt et utvalg som fikk i oppgave å utarbeide et lovutkast vedrørende reguleringsplaners betydning for erstatningsutmålingen. Dette resulterte i NOU 2003: 29 «Arealplaner og ekspropriasjonserstatning». Omtalen av differanseprinsippet er påfallende fraværende i denne sammenheng. I den grad prinsippet er omtalt, er det i lys av *Landøyasaken*, hvor kun hovedregelen om reguleringsplaners bindende virkning gjentas. Dette er overraskende. Hva det avståtte areal er regulert til, vil få stor betydning for den faktiske erstatningsutmålingen ved stripeekspropriasjon, særlig der det eksproprierede areal er regulert til noe annet enn det resterende areal. NOU'en har så langt ikke vært gjenstand for videre behandling av Stortinget, og unntakene for offentlig anlegg og parkprinsippet har derfor forblitt ulovfestet.

4.2.3 Differanseprinsippetets betydning når areal er regulert til veiformål

Å bygge eller utvide veier forutsetter at arealet reguleres til veiformål. Formålet med denne reguleringen er at arealet skal holdes ubebygget av hensyn til veianlegget. Dette står i motsetning til areal regulert til friområde hvor formålet er å holde arealet generelt fritt for utbygging.

Når areal reguleres til veiformål reduseres arealets verdi, og av den grunn blir det ulovfestede unntaket for vei og offentlig anlegg viktig. Unntaket medfører at man ser bort fra at areal er regulert til for eksempel vei, og i stedet gir erstatning basert på hva som ville ha vært påregnelig alternativ utnyttelse av arealet. Hensyn som begrunner unntaket er at utbygging til offentlig vei kan representere en alternativ, konkurrerende utnyttelse til den utnyttelsen eieren selv kunne foretatt, forutsatt at dette for øvrig var påregnelig. Gjennom reguleringen blir arealets utbyggingsverdi overført fra den private eier til det offentlige, og dette tilsier at man ved erstatningsutmålingen ser bort fra veiplanen.¹¹⁸

For denne avhandlingens formål er det differanseprinsippetets forhold til reguleringsplaner som er interessant. Der unntaket for vei og offentlig anlegg kommer til anvendelse, må man vurdere hva som ville ha vært en påregnelig utnyttelse hvis for eksempel veien ikke hadde kommet.

¹¹⁸ Rt. 1996 s. 521 (*Lenadommen*) på s. 540.

Dette gjelder også for differanseprinsippet, men det går utenfor avhandlingens tema å behandle unntaket i sin alminnelighet.¹¹⁹

I ett tilfelle er det likevel interessant å vurdere unntaket for vei og offentlig anlegg ved anvendelsen av differanseprinsippet. Årsaken er at Høyesterett i Rt. 2000 s. 1997 (*Matjorddommen*), kom til at man bare skal se bort fra reguleringsplanen der dette er til gunst for ekspropriaten. Selv om saken først og fremst gjaldt spørsmålet knyttet til hvorvidt det skulle gjøres fradrag for fordeler,¹²⁰ behandlet Høyesterett også erstatning for stripeekspropriasjon av dyrket mark. I denne saken var jorda regulert til veiformål, og dermed var den aktuelle stripen ikke lenger omfattet av forbudet i jordlova § 9.¹²¹ Slik Høyesterett så det kunne ekspropriaten da utnytte arealet til uttak av matjord, slik at dette ble grunnlaget for verdidifferansen. Det ble dermed konkludert med at unntaket etablert i Rt. 1996 s. 521 (*Lena*) bare kom til anvendelse der det var til gunst for ekspropriaten. Dersom regulering til vei faktisk ga ekspropriaten et høyere vederlag enn hva arealet tidligere hadde blitt regulert til, var Høyesterett tydelig på at hovedregelen om reguleringsplaners bindende virkning ville komme til anvendelse. Dette utgangspunktet ble også lagt til grunn i NOU 2003: 29 av utvalgets leder og tre av medlemmene, hvor de i tillegg fant det mest hensiktsmessig at regelen gjaldt bruksverdi så vel som salgsverdi.¹²²

Da *Matjorddommen* på ny kom opp for lagmannsretten, ble regulering til veiformål lagt til grunn hvor erstatning for tapt matjord ble satt til kr 90 per kvadratmeter.¹²³ Det kan dermed se ut som den valgfriheten *Matjorddommen* oppstiller i mange tilfeller vil lede til at differanseprinsippet i slike saker blir overflødig, fordi direkteprinsippet kan gi et høyere vederlag. Forholdet mellom direkteprinsippet og differanseprinsippet vil bli behandlet mer inngående senere i dette kapitlet, jf. punkt 4.5.

¹¹⁹ Unntaket for vei og offentlig anlegg er nøye redegjort for i NOU 2003: 29, hvor det finnes et omfattende materiale. Reguleringsplaners betydning for erstatningsutmålingen og unntaket for vei og andre offentlige anlegg, er også utførlig behandlet i Ankerud (2010) s. 37 flg.

¹²⁰ For nærmere om dommens betydning for forståelsen av fradragsreglene, vises det til Johansen (2010) s. 369 flg.

¹²¹ Forbudet innebærer at dyrket jord ikke kan brukes til andre formål enn jordbruk.

¹²² NOU 2003:29 s. 55-56.

¹²³ RG 2002 s. 423.

4.2.4 Differanseprinsippets betydning når areal er regulert til friområder

4.2.4.1 Innledning

Det offentlige har myndighet til å regulere en del av en eiendom til friareal, typisk et grønt belte langs strandsonen, for å sikre viktige fellesarealer for samfunnet. Etter plan- og bygningsloven § 12-5 nr. 3 er friområde en underkategori av «grønnstruktur», men kan nærmere defineres som mindre områder tilrettelagt for allmennhetens bruk, for eksempel parker, turveier, leirplasser og idrettsanlegg.¹²⁴

For areal regulert til friområde oppstilles det som nevnt et unntak fra hovedregelen om reguleringsplanens bindende virkning, det såkalte park- eller strøksprinsippet. Unntaket innebærer at arealer innenfor et reguleringsområde ved fastsettelse av erstatning etter salgsverdien, verdsettes etter en utjevnet pris for området sett under ett.¹²⁵ Et viktig vilkår for at parkprinsippet skal komme til anvendelse, er at arealet tjener det interne området, og ikke allmennheten mer generelt.¹²⁶ Unntaket begrunnes ut fra et likhetshensyn. Grunneiere som får areal regulert til utbygging kan innkassere store verdier. Grunneiere som derimot får areal utlagt til friarealer som skal tilgodese resten av reguleringsarealet, får i realiteten en eiendom med meget lav verdi. Ved ekspropriasjon vil resultatet bli en vilkårlig fordeling av erstatningsutbetalingen innenfor et reguleringsområde, og derfor har domstolene i stedet utviklet parkprinsippet, slik at erstatningen kan basere seg på en utjevnet pris.

Parkprinsippet fungerer ofte som et alternativt grunnlag til differanseprinsippet, og er normalt å foretrekke for grunneier.¹²⁷ Årsaken er at en utjevnet pris innenfor reguleringsområdet ofte gir en langt høyere erstatningsutbetaling enn hva grunneier kan få etter differanseprinsippet. Av den grunn vil jeg ikke behandle parkprinsippet nærmere, men holde fokuset på de tilfeller der parkprinsippet ikke kan anvendes, slik at differanseprinsippet blir aktuelt å påberope seg.

Et eget spørsmål er om det kan legges vekt på hva det offentlige ville vært villig til å betale for friområde, i stedet for å ekspropriere og begjære skjønn. Utgangspunktet er at det er

¹²⁴ NOU 2003:29 s. 59.

¹²⁵ NOU 2003:29 s. 30.

¹²⁶ I Rt.1983 s. 700 (*Gommerud*) på side 706 ble det påpekt at det avgjørende var om «...et areal må sies å være trukket inn i utbyggingen for å tilfredsstille de særlige behov som beboerne i selve utbyggingsfeltet måtte ha.»

¹²⁷ Se for eksempel LF-2006-157659.

grunneiers tap ved ikke å kunne selge til andre enn det offentlige som er gjenstand for erstatning.¹²⁸ For at det skal foreligge en markedsverdi for friarealer, er utgangspunktet at andre enn ekspropriaten er villig til å betale for arealet. Dette utgangspunktet var tidligere lovfestet i loven fra 1973,¹²⁹ og rettspraksis har forutsatt at denne regelen også gjelder for dagens vederlagslov.¹³⁰ Det er derfor svært sjelden at areal regulert til friområde i seg selv vil ha en markedsverdi, noe som aktualiserer spørsmålet om differanseprinsippets betydning for slike delavståelser.

4.2.4.2 *Forholdet mellom Rt. 2002 s. 1045 (Landøyasaken) og Rt. 2014 s.385 (Friområdedommen)*

Spørsmålet om differanseprinsippets anvendelse ved areal regulert til friområde kom opp i Rt. 2002 s. 1045 (*Landøyasaken*). Saken gjaldt et område som hadde vært gjenstand for offentlige reguleringer på slutten av 80-tallet, hvor den vesentlige delen av eiendommen riktignok var regulert til byggeområder for boliger, men hvor et belte ned mot sjøen ble regulert til friområde. Sistnevnte område ble ervervet av Asker kommune i 1997, og spørsmålet var hvordan dette beltet eller stripen skulle verdsettes og hvilke prinsipper som kom til anvendelse.

I lagmannsretten ble det vist til Rt. 1996 s. 521 (*Lena*) og det unntak som der oppstilles for areal som erverves til offentlige anlegg, hvor lagmannsretten kom til at dette unntaket også måtte gjelde for mindre avståelser av areal regulert til friområde. Resultatet ble at lagmannsretten så bort fra det faktum at området var regulert til friområde, og baserte seg i stedet på tomtereguleringen ved anvendelsen av differanseprinsippet. Det å miste strandarealet medførte dermed en vesentlig reduksjon i eiendommens verdi slik lagmannsretten så det, og fastsatte en erstatning på kr 7 000 000.¹³¹

Dommen ble anket til Høyesterett, hvor førstvoterende kom med følgende uttalelse knyttet til lagmannsrettens rettsanvendelse:

¹²⁸ Rt.1993 s. 166 (*Sukke vann*) side 170. Se også RG 2007 s. 59.

¹²⁹ Jf. § 4 nr. 2, tredje punktum.

¹³⁰ I Rt.1989 s. 245 (*Lyngholmen*) understreket Høyesterett, på side 251, at utgangspunktet følger av begrepet «vanlig kjøper» i vederlagslova § 5.

¹³¹ LB-2000-1874.

«Lagmannsretten slo ... fast at differanseprinsippet måtte kunne anvendes ved erstatningsfastsettelsen. Dette gjaldt selv om det ikke var «tale om bebyggelse av strandarealet, men utelukkelse av den særlige rett til bruk eieren har i utmark og virkningen for innmarken rundt badehuset». I korthet betyr dette at lagmannsretten har anvendt differanseprinsippet og sett bort fra at strandarealet var regulert til friområde. Denne rettsanvendelse er uriktig.»¹³²

Dommen ble opphevet og sendt tilbake til lagmannsretten. Da lagmannsretten påny skulle ta stilling til erstatningsutmålingen, ble det reist tvil om differanseprinsippet i det hele tatt kunne anvendes. Lagmannsretten valgte i stedet å legge til grunn en bruksverdibetraktning.¹³³ På naboeiendommen, som ikke hadde blitt innløst, hadde kommunen inngått avtale om vederlag for vedlikehold av strandsonen. Selv om en slik avtale ikke var inngått her, anslo retten at det var påregnelig at ekspropriaten kunne fått dette dersom arealet ikke hadde blitt innløst, og tilkjente således kr. 58 000. Retten understreket at resultatet neppe hadde blitt noe høyere dersom differanseprinsippet hadde blitt lagt til grunn. Differanseprinsippet som sådan ble dermed ikke avvist av lagmannsretten, men retten understreket den tvilen som premissene i *Landøyasaken* reiste.

I LB-2013-26564, som også gjaldt fastsettelse av erstatning ved innløsning av areal regulert til fritidsområde, ble *Landøyasaken* derimot tatt til inntekt for at det ikke var rom for differanseprinsippet overhode der areal var regulert til friområde. Dommen ble imidlertid anket og i Rt. 2014 s. 385 (*Friområdedommen*), konkluderte Høyesterett med at lagmannsretten også her hadde bygget på en uriktig lovforståelse, og opphevet dermed overskjønnet. For Høyesterett var spørsmålet om erstatningen skulle fastsettes på grunnlag av differanseprinsippet, eller på grunnlag av en isolert verdsettelse av det innløste arealet. Høyesterett går gjennom uttalelser fra *Landøyasaken* og finner at det ikke er grunnlag for den tolkningen lagmannsretten hadde lagt til grunn. Førstvoterende fremholder at *Landøyasaken* kun kan tolkes slik at den fastslår hovedregelen om at erstatning skal fastsettes etter gjeldende regulering, og at dette også må være tilfellet når differanseprinsippet skal anvendes. Dommen kan imidlertid *ikke* tas til inntekt for at differanseprinsippet overhode ikke kommer til anvendelse når det avståtte areal er regulert til friområde. Denne klargjørelsen for friområder kan neppe sies å være overraskende,

¹³² Dommens s. 1047.

¹³³ RG 2003 s. 1313

ettersom det er vanskelig å se noen prinsipielle grunner til at differanseprinsippet ikke skulle komme til anvendelse i slike tilfeller.¹³⁴

Under sakens behandling i neste omgang, i LB-2014-68556, ble tapet både vurdert etter direkteprinsippet og etter differanseprinsippet, hvor differanseprinsippet viste seg å gi høyest vederlag, og derfor lagt til grunn. I den konkrete differansevurderingen tok lagmannsretten først stilling til salgsværdien av hele eiendommen før inngrepet, hvor eiendommens størrelse ble tillagt vekt. Den avståtte parsellen hadde etter lagmannsrettens syn som funksjon at tomten virket rommelig, noe som ga den et usjenert preg. Før-verdien ble verdsatt til kr 4 350 000. Retten tok deretter stilling til resteiendommens salgsværdi etter avståelsen. Det ble fremholdt at de fleste kvalitetselementene ved eiendommen, som hytta, avstanden til sjøen og utsikten, forble i behold. Det som ville trekke salgsværdien ned var det faktum at selve eiendommens størrelse hadde blitt redusert, og at det ikke var en realistisk mulighet for at denne kunne bli bebygget. Dette resulterte i at eiendommens salgsværdi, etter lagmannsrettens syn, hadde sunket til kr 4 100 000. Differansen utgjorde dermed kr 250 000, slik at grunneier kunne kreve dette erstattet.¹³⁵

Siden Høyesteretts uttalelser i de to overnevnte dommene knytter seg til rettsanvendelsen, må man analysere lagmannsrettens avgjørelse i andre omgang for å kunne si noe om selve erstatningsutmålingen. Når saker behandles for andre gang i lagmannsretten blir de sjeldent anket påny. En av årsakene er at selve erstatningsutmålingen er underlagt skjønnsrettens «skjønn»,¹³⁶ i tillegg til at partene har lite å vinne ved å anke på rettsanvendelsen når saken behandles for andre gang, og Høyesterett allerede har avgjort prinsippet for utmåling. For *Landøyasaken* og *Friområdedommen* vil derfor særlig sakenes behandling i andre omgang være rettskildemessig interessant for å kartlegge differanseprinsippets betydning når areal er regulert til friområde.

¹³⁴ Bjørnebye (2014)

¹³⁵ Lagmannsretten fant at etter direkteprinsippet ville grunneier hatt krav på mellom kr 75 000 og kr 100 000.

¹³⁶ Jf. kapittel 1.4.2.

4.2.4.3 *Hvilken betydning får differanseprinsippet når areal er regulert til friområde?*

Som vist over er det avklart at differanseprinsippet også kommer til anvendelse når areal er regulert til friområde. Det kan imidlertid stilles spørsmål om hvilken reell betydning differanseprinsippet får i slike situasjoner.

En nærliggende tanke er at tapet av areal regulert til friområde er uten betydning. Reguleringsplanen innebærer at grunneier vil være forhindret fra å iverksette tiltak som kan komme i strid med planen. Så lenge arealet er regulert til friområde, vil planen være bestemmende for fremtidig bruk, uansett hvem som er eier. Grunneier kan for eksempel være forhindret fra å bygge på det regulerte området eller foreta andre tiltak som følge av planen. Et verditap som følge av en slik regulering er i liten grad vernet. Plan- og bygningsloven § 15-3 oppstiller strenge vilkår for å kreve erstatning på grunn av reguleringsplan, slik at verditap som følge av dette sjelden anses som beskyttelsesverdig. Det er først når ekspropriasjon finner sted at det normalt blir tale om erstatning. Av den grunn er det ved areal regulert til friområde sentralt å ha i mente hva før-situasjonen var; et areal uten noen form for utbyggingsmulighet eller faktisk rådighet for grunneier. Én måte å vurdere differanseprinsippets betydning, er derfor å se hen til de *formelle begrensningene* som allerede følger av reguleringen, og som innebærer at en faktisk ervervelse ikke medfører en innskrenkning av grunneiers formelle rådighet over arealet. De facto er denne rådigheten nært opp til allmennhetens rådighet, slik at ekspropriasjonen i realiteten ikke lider et økonomisk tap som følge av ekspropriasjon.

Rent markedsmessig er det derimot nærliggende å anta at en kjøper likevel vil tillegge arealet en større verdi enn hva det rent formelt er grunnlag for å gjøre. For eksempel kan man tenke seg at kjøper vil tillegge en strand særlig verdi, fordi det å eie stranden oppleves som et positivt verdiøkende element, selv om stranden som sådan er båndlagt. At markedselementet må stå i fokus følger også av ordlyden i vederlagslova § 5, hvor det avgjørende er hva en alminnelig kjøper ville betalt for eiendommen. Spørsmålet blir derfor hvilken av disse tilnæringsmåtene som er gjeldende norsk rett.

Landøyasaken kan tolkes som et uttrykk for at formelle begrensninger som ligger på eiendommen, får avgjørende betydning for den etterfølgende erstatningsutmålingen. Høyesterett fremhevet at erstatningen måtte fastsettes:

«...under hensyntagen til vederlagslovens krav om påregnelighet, til de begrensninger med hensyn til fremtidig anvendelse som følger av de reguleringer som gjelder for det aktuelle areal og til de erstatningsmessige konsekvenser av dette som er utviklet i rettspraksis.»¹³⁷

Denne uttalelsen, sett i lys av at Høyesterett også gjentatte ganger la vekt på at arealet som sådan ikke kunne bebygges, illustrerer betydningen av slike formelle begrensninger. Da saken kom opp igjen for lagmannsretten var nettopp eierens faktiske rådighet et moment som var sentralt for erstatningsutmålingen.¹³⁸ Det kan fremstå som at lagmannsretten fant at momentene som influerte negativt på eiendommens verdi, inkludert mulige ulemper, var en konsekvens av reguleringsplanen, og ikke av ekspropriasjonstiltaket. På bakgrunn av denne tolkingen fant lagmannsretten at en erstatning utmålet etter differanseprinsippet ikke ville gitt noen verdi av betydning.

Hvorvidt *Landøyasaken* og den etterfølgende lagmannsrettsbehandling faktisk kan tas til inntekt for at formelle begrensninger skal få så stor innvirkning på erstatningsutmålingen, er usikkert. Slik jeg tolker avgjørelsen var hovedformålet å understreke at selve reguleringsformålet var avgjørende for erstatningsutmålingen. Bakgrunnen for at byggeforbudet og den juridiske rådigheten sto i fokus hadde sannsynligvis sammenheng med at lagmannsretten i første omgang la til grunn tomteprisen og så bort fra reguleringen. Naturlig nok ble det viktig for Høyesterett å understreke at en slik tomtepris var feil rettsanvendelse ettersom arealet overhode ikke kunne bebygges, men dette utelukker ikke at andre momenter likevel kan påvirke resteiendommens verdi negativt.

Det som taler for å legge en særlig vekt de formelle begrensningene, og som er bakgrunnen for at det er viktig å være bevisst hvilke momenter som vektlegges i vurderingen, er den nære sammenhengen mellom rådighetsreguleringer og ekspropriasjon.¹³⁹ I NOU 2003: 29 ble det drøftet om det i tillegg til unntak for offentlig anlegg, skulle gjøres unntak for friområder. I synet på dette spørsmålet delte utvalget seg i to fraksjoner, hvor utvalgets leder og tre medlemmer (Skoghøyfraksjonen) mente at det også burde gjøres unntak for friområder mer gene-

¹³⁷ Dommens s. 1048.

¹³⁸ RG 2003 s. 1313.

¹³⁹ Årsaken til denne nære sammenhengen er blant annet at både ekspropriasjon og rådighetsreguleringer brukes side om side for å oppnå samfunnsgunstige tiltak, i tillegg til at de fungerer som alternative tiltak, jf. Ankerud (2010) s. 136.

relt, mens resten av utvalgets medlemmer (Løylandfraksjonen) gikk i mot en slik utvidelse.¹⁴⁰ Lovgiver har foreløpig ikke gått videre med de vurderingene som ble foretatt i NOU 2003:29, og de lege lata er det ikke grunnlag for å gjøre unntak for areal regulert til friområde mer generelt. Skjønnspremissene må derfor utformes slik at det fremstår som klart at skjønnsrettene i realiteten ikke har gitt erstatning for det faktum at arealet var regulert til friområde. Ellers vil grunneier få erstatning for rådighetsregulering i strid med gjeldende rett.

Det kan likevel spørres om fokuset på de formelle begrensingene reguleringsplanene medfører, og som normalt gir meget lav erstatning, nærmest oppfordrer eksproprianten til først å få gjennom en regulering som drastisk senker arealets verdi, før ekspropriasjon gjennomføres etterpå. På den måten vil eksproprianten kunne sikre seg verdifulle areal til en billig penge. Samtidig kan det hevdes at areal regulert til friområde som hovedregel skal være et gode for samfunnet, og at det er det offentliges ansvar å sikre slike fellesgoder. Eksproprianten vil fortsette kunne nyte godt av arealene selv om rådigheten er begrenset, samtidig som samfunnet for øvrig også får denne muligheten. Adgang til å regulere, og senere eventuelt ekspropriere, er også et viktig styringsverktøy for det offentlige, både på kommune, fylkes- og riksplan, og det er vanskelig å tenke seg et alternativ. Som en sikkerhetsmekanisme har eksproprianten i tillegg reglene om myndighetsmisbruk til rådighet dersom det offentlige skulle tøyse grensen for langt.

Som et motstykke til å fokusere på formalitetene, har vi tilfeller i rettspraksis som underbygger at differanseprinsippet kan føre til en verdireduksjon på resteiendommen, selv om den juridiske råderetten er uforandret. Dette illustreres blant annet av RG 2007 s. 59, hvor saken gjaldt ekspropriasjon av friområder. Lagmannsretten understreket at verdsettelsen var bundet av reguleringsplanen, men åpnet samtidig opp for å ta hensyn til at en kjøper kan vektlegge ikke-økonomiske verdier. Begrunnelsen var at kjøper kan vektlegge andre type momenter enn de rent formelle.

Et annet eksempel er LG-2013-114840, hvor saken gjaldt etablering av friområde på Boganeset i Stavanger. Arealet som skulle avstås hadde siden 60-tallet vært regulert til friluftsområde, men etter en ny reguleringsplan skulle den ytterste delen i sin helhet bli avsatt til offentlig

¹⁴⁰ NOU 2003:29 side 58-68. For oppsummering av hensyn og begrunnelser som taler for en eventuell utvidelse av unntaksbestemmelsene, se også Ankerud (2010) s. 122-128.

friområde, mens det for øvrig skulle være en del boligbebyggelse lenger inne. Dette nødvendiggjorde grunnerverv. Lagmannsretten la til grunn at differanseprinsippet fikk anvendelse og uttalte at det aktuelle friområdet utvilsomt ville vært et plussmoment for en vanlig kjøper av denne boligeiendommen. Her ble det særlig lagt vekt på arealets størrelse, en parsell på 1 686 m² som således vesentlig reduserte eiendommens totalstørrelse, og arealets funksjon som oppholds- og fritidssted. I tillegg ble det lagt vekt på at eiendommen etter avståelsen ikke lenger grenset til sjøen. Lagmannsretten fant derfor at disse momentene utelukket en økonomisk sterk kjøpergruppe, og tilkjente erstatning på kr 800 000.

Det er åpenbart at momenter som arealets størrelse spiller inn når differanseprinsippet legges til grunn i slike tilfeller. Det er noe mer tvilsomt hvilken betydning det skal få at eiendommen ikke lenger grenser til sjøen. Eiendommen vil fortsatt grense til fellesareal med strand, samtidig som allmennheten også før avståelsen hadde rett til ferdsel til fots, til landsetting og fortøyning av båt og til bading i samsvar med friluftslovens regler. Av den grunn kan det reises tvil om det faktum at stranden erverves får en reell betydning for eiendommens salgsverdi. Hvis man derimot også tar i betraktning subjektive momenter som en kjøper kan vektlegge, er det nærliggende at dette kan redusere salgsværdien. Følelsen av å eie en strand kan være et moment som øker en eiendoms verdi, selv om lov og reguleringer formelt legger en rekke begrensninger på grunneiers rådighet over strandarealet.

At markedselementet, hvor kjøperen står i fokus, får større betydning enn hva arealet etter planen kan utnyttes til, illustreres også av LG-2013-147388. Saken gjaldt en stor avståelse hvor 12,5 dekar av totalt 14 dekar skulle avstås til friluftsområde.¹⁴¹ I denne saken var differanseprinsippet anvendt i første instans, men som lagmannsretten påpekte hadde tingretten, noe uklart, kommet frem til at tap av areal ikke fikk betydning.¹⁴² Det er nærliggende å anta at tingretten hadde lagt vekt på at arealet allerede var regulert til friluftsområde, slik at det formelt ikke kunne bebygges. Spørsmålet som tingretten burde ha stilt seg var om det likevel kunne settes likhetstegn med at arealet var uten økonomisk betydning for en kjøper.

¹⁴¹ Dette kapitlet behandler i hovedsak areal regulert til friområde, ikke friluftsområde, men for denne drøftelsens del vil ikke sontringen ha betydning. For øvrig vil skillet kunne ha betydning for hvorvidt friområder også skal regnes som et unntak fra reguleringsplanen, noe som ble foreslått av Skoghøyfraksjonen. Dette unntaket skulle imidlertid kun gjelde friområder, ikke friluftsområder. For nærmere om hvordan denne sontringen skal trekkes, se NOU 2003:29 s. 59 flg.

¹⁴² Tingretten hadde likevel tilkjent en erstatning på 20 kroner per kvadratmeter, rundet opp til 260 000 kroner, som følge av at kommunen hadde tilbudt dette.

Dette gjorde overskjønnet, som blant annet la vekt på uttalelser fra eiendomsmegler om at mange kjøpere vil betale mer for muligheten til å ha store arealer rundt boligeiendommen, selv om det er regulert til friluftsområde. Resultatet ble at grunneier ble tilkjent 1 million kroner i erstatning. Dommen illustrerer også hvor mye erstatningen kan sprike mellom instansene, som igjen gjør partenes rettsstilling usikker. Hvorvidt denne usikkerheten taler for en lovfesting av differanseprinsippet vil bli drøftet avslutningsvis i avhandlingen.

Uavhengig av om lovregulering finner sted, finnes det gode argumenter for at domstolene bør være varsomme med å legge avgjørende vekt på formelle juridiske begrensinger, særlig ved friområder. Disse arealene vil normalt inneha kvaliteter som strand og natur; kvaliteter en kjøper vil vektlegge uavhengig av utbyggingspotensialet. En utfordring for jurister er at vi er bedre kvalifisert til å foreta en vurdering ut fra hvilken rettslig utnyttelsesgrad som er påregnelig basert på reguleringsplanen, sammenlignet med en skjønnsmessig vurdering av markedsprisene. En mer markedsrettet vurdering vil raskt forutsette bruk av eiendomsmeglere eller andre kyndige på den rent økonomiske vurderingen, som jurister normalt er mindre egnet til å foreta. Samtidig opererer vi fortsatt med en skjønnsrett, hvor flertallet nettopp består av skjønnsmenn uten særskilt kjennskap til jussen. Dette taler for at markedselementet i større grad bør vektlegges ved erstatningsutmålingen.

4.2.4.4 Oppsummering

Drøftelsen viser at differanseprinsippet også gjelder når areal er regulert til friområde. Ved anvendelsen av prinsippet, må rettsavenderen legge gjeldende regulering til grunn når før-etter-vurderingen skal gjøres, slik at grunneier ikke blir tilkjent erstatning for rådighetsreguleringer.

Analysen av rettspraksis illustrerer at det kan oppstå en spenning mellom betydningen av formelle juridiske begrensninger og betydningen av kjøpers subjektive verdier. Selv om reguleringen legger føringer på den påregnelige bruken av arealet som avstås, kan kjøper vektlegge verdier som ikke relaterer seg til dette. Som eksempel ble det vist til at kjøper kan vektlegge følelsen av å eie en strand, selv om stranden juridisk sett er båndlagt. Rettspraksis gir ikke et klart svar på hvordan pendelen skal svinge, men slik jeg ser det taler de beste grunner for å la markedselementet, og betydningen av kjøpers subjektive verdier, få et større innpass i norsk rett i dag.

4.2.5 Forholdet til innløsningsregelen i plan- og bygningslovens § 15-2

Reguleringsplaner er som nevnt rådighetsreguleringer og gir i utgangspunktet ikke krav på erstatning. I kapittel 15 oppstilles det imidlertid en adgang for grunneier, på nærmere bestemte vilkår, til å kreve erstatning eller innløsning som følge av de restriksjoner som planen legger på den fremtidige utnyttelsen. Utgangspunktet for erstatningen er det tap grunneier påføres ved ikke å kunne utnytte eiendommen i strid med disse restriksjonene.¹⁴³

Etter plan- og bygningsloven § 16-2 har kommunen rett til å ekspropriere for å gjennomføre en endelig vedtatt reguleringsplan. For areal regulert til veiformål og friområder vil det ofte være nærliggende at slike areal på sikt blir ekspropriert og ervervet av det offentlige. Dette kan være nødvendig for å få realisert formålet, for eksempel å opparbeide et areal for å gi allmennheten tilgang til sjøen. For at grunneier skal slippe å leve med en ekspropriasjonstrussel hengende over seg,¹⁴⁴ følger det av plan- og bygningsloven § 15-2 at grunneier på nærmere bestemte vilkår kan kreve at eiendommen innløses av det offentlige.¹⁴⁵

Kravet om innløsning etter § 15-2 forutsetter at vedtaket gjelder «grunn som i planen er angitt til offentlige trafikkområder, offentlige friområder, fellesområder, fornyelsesområder samt til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder», og at ekspropriasjon kan gjennomføres i medhold av § 16-2.¹⁴⁶ Ved regulering til slike formål er det sjelden at hele eiendommen reguleres. Det praktiske er at reguleringen bare gjelder en del av en eiendom, noe som dermed aktualiserer differanseprinsippet i den etterfølgende ekspropriasjonsrunden.

Etter § 15-2 annet ledd kan grunneier i slike tilfeller kreve innløsning hvis retten til ekspropriasjonen omfatter en ubebygde del av eiendommen, og dersom den medfører at eiendommen ikke lenger kan «anses skikket til å nyttes på en, etter hele eiendommens størrelse, beliggen-

¹⁴³ Innjord (2010) s. 407.

¹⁴⁴ Innjord (2010) s. 418-419.

¹⁴⁵ Det er gitt en tilsvarende bestemmelse i § 15-1 som gjelder kommuneplanens arealdel.

¹⁴⁶ Dersom slik ekspropriasjonsrett ikke foreligger, kan § 15-3 komme til anvendelse, som omhandler adgangen til å kreve erstatning som følge av regulering. Samtidig kan kommunen nesten alltid møte krav om erstatning med å kreve ekspropriasjon etter § 16-9 tredje ledd, og grunneier vil ikke kunne påberope seg § 15-3 i forbindelse med ekspropriasjon, jf. Rt.1998 s. 1025 (*Son*) på s. 1029. Dette gjør at bestemmelsen har begrenset praktisk betydning. Nærmere om vilkårene for å kreve erstatning etter § 15-3 og selve erstatningsutmålingen, se Pedersen (2010) s. 409 flg.

het eller etter øvrige forhold regningssvarende måte». Vurderingen må foretas i lys av eiendommen som en helhet basert på någjeldende regulering. Dette har sammenheng med at vurderingstema er hvorvidt «ekspropriasjonen» vil medføre at eiendommen ikke lenger kan nyttes regningssvarende, ikke restriksjonene som følge av selve reguleringsplanen.¹⁴⁷ I motsetning til ved ekspropriasjonserstatning og anvendelsen av differanseprinsippet, skal det ikke foretas en differansevurdering basert på en sammenligning mellom den utnyttelsen som var påregnelig før reguleringen og utnyttelsen etter reguleringen. Dette fremkommer uttrykkelig i Rt. 1998 s.1140 (*Nedre Foss*) hvor flertallet i Høyesterett uttaler:

«Spørsmålet er alene om eiendommen etter reguleringen - ut fra en vurdering av hele eiendommens forhold - overhodet kan utnyttes på en regningssvarende måte.»¹⁴⁸

Når domstolene skal ta stilling til hvorvidt eiendommen kan nyttes regningssvarende må altså eiendommen som helhet vurderes i lys av gjeldende regulering.¹⁴⁹

I den etterfølgende ekspropriasjonssaken kommer ekspropriasjonsrettslige regler til anvendelse, herunder differanseprinsippet, hvor vurderingstemaet er den økonomiske betydningen av resteiendommens verdi med og uten det avståtte areal. Hvorvidt grunneier har rett på innløsning og den etterfølgende erstatningsutmålingen, er i utgangspunktet to selvstendige vurderinger.¹⁵⁰ Dette innebærer at selv om vilkårene for å kreve innløsning er oppfylt, er ikke dette ensbetydende med at grunneier får erstatning for de restriksjoner som reguleringsplanen legger på eiendommen i det påfølgende ekspropriasjonsoppgjøret.¹⁵¹ Dersom skjønnsrettene allerede har konkludert med at eiendommen som helhet ikke kan nyttes regningssvarende som følge av reguleringen, er det likevel mulig å reise spørsmål om dette kan få betydning for anvendelsen av differanseprinsippet, spesielt når resteiendommens verdi etter ekspropriasjonen skal verdsettes. Jeg nøyer meg med å reise problemstillingen, ettersom en inngående behandling vil overskride avhandlingens ramme.

¹⁴⁷ Innjord (2010) s. 418.

¹⁴⁸ Dommens s. 1163.

¹⁴⁹ Dersom en eiendom består av flere bruksnummer, er det tilstrekkelig at disse fysisk utgjør en sammenhengende enhet for å bli ansett som en del av eiendommen, se Pedersen (2010) s. 457.

¹⁵⁰ Rt. 1998 s.1140 (*Nedre Foss*).

¹⁵¹ Innjord (2010) s. 415.

4.3 Erstatningsutmålingen med utgangspunkt i vederlagslova § 5: salgsverdi – illustrert med typetilfeller

4.3.1 Innledning

Rettspraksis viser at differanseprinsippet som hovedregel anvendes ved salgsverdi, med *Sandefjordkjennelsen* som prejudikat. Selve utmålingen vil likevel variere avhengig av eiendomsobjektet, og til tider kan det være vanskelig å trekke ut klare regler om hvilke momenter som skal vektlegges. Dette har sammenheng med at rettspraksis har lagt seg på en pragmatisk linje når erstatningen skal fastsettes, hvor resultatene ofte er konkret begrunnet i de faktiske forhold. Konsekvensen er at det ikke finnes et entydig og klart svar på hvordan differanseprinsippet i praksis skal anvendes ved salgsverdi.

Jeg har funnet det mest hensiktsmessig å analysere differanseprinsippet's anvendelsesområde ved å se på to ulike eiendomsobjekter; *bebygd boligeiendom* (punkt 4.3.4) og *ubebygd tomt* (4.3.5). På bakgrunn av disse typetilfellene vil jeg gjennomgå hvilke momenter som gjør seg gjeldende for erstatningsutmålingen når differanseprinsippet legges til grunn. Bakgrunnen for den konkrete utvelgelsen er at disse to objektene er gjengangere i rettspraksis der differanseprinsippet anvendes.

Jeg har valgt å avgrense mot å behandle differanseprinsippet's betydning for næringseiendom. Gjennom å behandle ubebygd eiendom mer generelt dekkes praktiske viktige momenter som også er avgjørende for næringseiendom. Videre kan en redegjørelse av erstatningsutmåling av næringseiendom åpne opp for en rekke særspørsmål, knyttet mer spesifikt til næringstap, og det vil overskride avhandlingens ramme å behandle dette nærmere.¹⁵² Jeg vil likevel i noen tilfeller bruke avgjørelser knyttet til næringseiendom for å illustrere enkelte poenger, hvor eiendomsobjektet har underordnet betydning.

Jord- og skogbrukseiendommer vil kort bli omtalt i punkt 4.3.6 fordi tendenser i rettspraksis indikerer at differanseprinsippet i tiden som kommer kan bli et mer aktuelt prinsipp for også disse eiendomsobjektene.

¹⁵² Momenter som typisk får betydning når differanseprinsippet anvendes ved næringseiendom er eiendommens utbyggingsmuligheter og parkeringsforhold, og i hvilken grad det avståtte arealet er opparbeidet, jf. RG 2009 s. 817. Hvordan næringseiendom og næringstap mer generelt skal verdsettes er detaljert behandlet av Bærug (2012) *Verdsetting av næringseiendom: Prinsipper, begreper og eksempler*, og i Pedersen (1990) s. 254 flg.

Innledningsvis vil jeg også, i punkt 4.3.2 og 4.3.3, kort behandle hvordan differanseprinsippet forholder seg til ulempeerstatning og fradrag for fordeler. Dette er ytterligere elementer som influerer på salgsverdien uavhengig av typetilfellet. Formålet er å illustrere hvordan differanseprinsippet forholder seg til vederlagslova §§ 8 og 9, uten å foreta en mer helhetlig redegjørelse av disse bestemmelsene.

4.3.2 Forholdet til vederlagslova § 8: ulempeerstatning

Differanseprinsippet bygger på en totalvurdering, der ulempeerstatningen utgjør et viktig element. Det rettslige grunnlaget for ulempeerstatning følger av vederlagslova § 8, hvor det fremgår at det skal ytes erstatning for ulemper som rammer gjenværende del av eiendommen. Følgelig er ulempeerstatning bare aktuelt for delekspropriasjoner. Ikke bare er det aktuelt, men som Høyesterett fremhever i *Sandefjordkjennelsen*, spiller ulemper normalt en dominerende rolle ved slike ekspropriasjoner. Ulemper er derfor et karakteristisk trekk ved stripeekspropriasjon.

Ulempene kommer automatisk inn i differansevurderingen når man skal sammenligne verdien av eiendommen før og etter fordi de influerer negativt på resteiendommens verdi. Vederlagslova § 8 legger likevel en begrensning på hvilke typer ulemper som gir grunnlag for erstatning. Alminnelige ulemper skal underlegges en tålegrense, og ulemper som ikke overskrider denne grensen skal heller ikke erstattes. Den naturlige differansevurderingen må derfor korrigeres for slike ulemper. Selve skillet mellom særulemper og alminnelige ulemper får betydning for hva som skal inkluderes i differanseprinsippet. Av den grunn vil jeg behandle dette skillet nærmere i et eget kapittel, jf. kapittel 5.2. Her vil jeg også se nærmere på spørsmålet om hvorvidt ulemper bør skilles ut som en særskilt post ved erstatningsutmålingen. For den videre fremstillingen av hvordan erstatningen utmåles etter differanseprinsippet der salgsverdien legges til grunn, vil jeg påpeke dersom skillet mellom særulemper og alminnelige ulemper får betydning.

4.3.3 Fradrag for fordeler: vederlagslova § 9 og forholdet til naturalerstatning

I en rekke tilfeller vil et ekspropriasjonstiltak også kunne tilføre ekspropriaten fordeler. Som eksempel kan vi tenke oss en boligeiendom som må avgi areal i forbindelse med utvidelse av veien. Avståelsen i seg selv kan innebære en verdireduksjon for eiendommen. Samtidig kan

det være fordeler som følge av tiltaket som slår positivt ut når ettervurderingen skal foretas, for eksempel at boligen får bedre utsikt til sjøen.

Utgangspunktet etter vederlagslova § 9 er at slike fordeler skal komme til fradrag. Ettersom fordelsfradraget gjøres som et ledd i å komme frem til en endelig nettoerstatning, kan fordelen imidlertid ikke i seg selv være en nettostørrelse.¹⁵³ Etter direkteprinsippet, hvor verdien av arealet verdsettes isolert sett, vil slike fordeler måtte komme i fradrag fordi dette prinsippet kun tar i betraktning eiendommens verdi etter inngrepet. Differanseprinsippet, derimot, tar hensyn til både før -og etterverdien, slik at det kun er differansen som erstattes. I slike tilfeller vil fordeler som øker eiendommens verdi naturlig komme inn som en faktor som reduserer ekspropriatens erstatning. På den måten blir fordelene innkalkulert i verdiberegning.

Det er imidlertid ikke alle fordeler som skal komme i fradrag. Etter § 9 sondres det mellom alminnelige fordeler og særfordeler. Skillet skal ikke trekkes etter de samme linjer som ulempeerstatning, og det må foretas en selvstendig vurdering av fordelene. I Rt.2000 s. 1997 (*Matjorddommen*) la Høyesterett til grunn at sontringen i dag beror på en helhetlig vurdering, hvor særlig hensynet til likhet og rimelighet står sterkt.¹⁵⁴ Fradrag for fordeler skiller seg også fra ulempeerstatning ved at det ikke skilles mellom vesentlige og mindre vesentlige fordeler, slik det gjøres for alminnelige ulemper, hvor det avgjørende er at ulempene overstiger tålegrensen. Av den grunn skal enhver påvisbar særfordel komme i fradrag, jf. *Matjorddommen*. Dersom fordelen kan karakteriseres som en alminnelig fordel, skal dette verdiøkende elementet ikke komme i fradrag. For differanseprinsippet må man derfor justere nettoresultatet for dette, ettersom fordeler som nevnt i utgangspunktet blir naturlig inkludert i før–ettervurderingen. I praksis virker det imidlertid som om skjønnsrettene gjør differansevurderingen i flere omganger hvor retten først vurderer hvilke momenter som reduserer eiendommens verdi, før det så foretas en vurdering av fordeler. Dersom det foreligger særfordeler er det sjelden at disse blir tydelig tallfestet til et beløp. Det fremheves kun at særfordeler foreligger, hvor retten så utmåler en rund sum, som da inkluderer den totale erstatning.

¹⁵³ Johansen (2010) s. 395. Se også NUT 1969:2 s. 123, hvor det fremholdes at det er ekspropriatens nettoresultat etter inngrepet som er avgjørende.

¹⁵⁴ Hvordan sontringen nærmere skal trekkes etter norsk rett i dag er drøftet av Johansen (2010) s. 433 flg.

Av aktuelle fordeler viser rettspraksis at det ved boligeiendom ofte dreier seg om oppsett av lokale støytiltak og lignende.¹⁵⁵ Spørsmålet er her om dette i realiteten utgjør en form for naturalerstatning, og om dette i så fall faller inn under differanseprinsippets anvendelsesområde.

Hovedregelen i norsk rett er at ekspropriater har krav på pengeerstatning, jf. oereigningslova § 22.¹⁵⁶ Dette innebærer at eksproprianten ikke har plikt til å utføre tiltak med mindre en slik plikt følger av særskilt grunnlag.¹⁵⁷ Et praktisk viktig grunnlag er bestemmelser i reguleringsplanen, jf. plan- og bygningsloven § 12-7. I tillegg kan naturalerstatning følge av at eksproprianten har oppstilt skjønnsforutsetninger om å gjøre tiltak som avbøter skader og ulemper.¹⁵⁸ Dette er for eksempel vanlig praksis for Statens Vegvesen når de erverver grunn. Støytiltak vil derfor være mer nærliggende å anføre under betegnelsen «naturalerstatning» fremfor fradrag for fordeler.

Spørsmålet blir dermed hvilken betydning differanseprinsippet får når det også tilkjennes naturalerstatning. Utgangspunktet er at naturalerstatning må vurderes etter ekspropriasjonsrettslige prinsipper. I noen tilfeller vil det være naturlig å anvende direkteprinsippet gjennom å foreta en isolert betraktning av for eksempel et tre, dersom dette har en selvstendig salgsverdi. Som støytiltak er det likevel mer nærliggende å anta at verdien ikke ligger i objektet som sådan, men den støyreducerende funksjonen. I slike tilfeller vil det mest korrekte være å inkludere støytiltaket som en del av differanseprinsippet.

For differanseprinsippets del blir fradrag for fordeler ellers særlig synlig i forbindelse med nullerstatning, hvor nettopp fradragreglene kommer inn i differansevurderingen og begrunner at inngrepet ikke har påført grunneier en verdireduksjon. Dette er som sagt en naturlig følge av differansevurderingen. Utfordringer knyttet til nullerstatning for øvrig kommer jeg tilbake til i kapittel 5.3.

¹⁵⁵ Se for eksempel LA-2013-11073.

¹⁵⁶ Se også Sandane (1999) s. 235–236.

¹⁵⁷ Pedersen (1990) s. 179.

¹⁵⁸ Brekken (2014) s. 314.

4.3.4 Typetilfelle 1: Bebygd boligeiendom

4.3.4.1 Innledning

Formålet med å løfte frem dette typetilfellet er å avklare hvordan avståelsen påvirker resteiendommens omsetningsverdi. Rettspraksis viser at dette gjøres både ved å se på en justert strøkspris og ved å skjønne over nærmere konkrete momenter.¹⁵⁹ I tillegg tas det stilling til om eiendommen etter inngrepet fortsatt kan bygges ut eller om potensielle utbyggingsmuligheter går tapt som følge av inngrepet.

I det følgende vil jeg se på hvilken betydning den justerte strøksprisen får på erstatningsutmålingen, før jeg ser nærmere på hvilke konkrete momenter som påvirker erstatningsfastsettelsen når det eksproprieres fra bebygd boligeiendom. I tillegg vil jeg avslutningsvis sammenligne norsk og svensk rett når det gjelder utmålingen for dette typetilfellet.

4.3.4.2 Justert strøkspris og kvadratmeterpris

Gjennom drøftelsen i kapittel 3 så vi hvordan praksis gikk fra å legge strøksprisen direkte til grunn, til å foreta en mer justert vurdering. Med «justert» menes at man ved fastsettelsen av salgsprisen tar hensyn til at visse verdier skrives seg fra byggemuligheter og tekniske anlegg, slik at disse ikke inkluderes.

Den justerte strøksprisen kan riktignok gi en viss veiledning ved stripeekspropriasjon av bebygd eiendom, men den skal ikke automatisk bli grunnlaget når salgsværdien av eiendommen før og etter inngrepet fastlegges.¹⁶⁰ Dette har sammenheng med at visse inngrep ikke får betydning for resteiendommen overhode eller at salgsværdien påvirkes av reguleringsformålet, ikke ekspropriasjonen, jf. kapittel 4.2. Salgsværdien må derfor alltid vurderes mer helhetlig, hvor vurderingstema er eiendommens verdi med og uten arealet. En justert strøkspris kan likevel ha funksjon som et utgangspunkt for det nærmere skjønnet. Fordeler med en slik metode er at den bidrar til et mer helhetlig utmålingssystem som skaper større forutsigbarhet for partene som er involvert, og kan medføre en større grad av likhet mellom sammenlignbare eiendommer.

¹⁵⁹ Strøksprisen er som nevnt den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen for ubebygde tomter, jf. kapittel 3.3.

¹⁶⁰ Se for eksempel RG 2011 s. 259, LE-2008-65784, RG 2006 s. 599 og LA-2004-102030.

Med utgangspunkt i en justert strøkspris kan det reises spørsmål om det er adgang til å fastsette en kvadratmeterpris når differanseprinsippet anvendes.¹⁶¹ En av årsakene til at kvadratmeterprisen fortsatt er å se i rettspraksis, er at Statens Vegvesens alminnelige skjønnsforutsetninger legger opp til en slik praksis. Begrunnelsen for en slik praksis er at den endelige oppmålingen av eiendommen først skjer når anlegget er avsluttet, slik at hensynet til oppgjøret gjør det praktisk med denne formen for erstatningsfastsettelse. Samtidig er ikke skjønnsretten bundet av slike forutsetninger, ettersom utgangspunktet etter tvisteloven § 11-3, jf. skjønnsloven § 2, er at retten av eget tiltak skal anvende gjeldende rettsregler.

Selv om en justert strøkspris gir en viss veiledning må det likevel utvises varsomhet med å begynne en utmålingsprosess her, særlig hvis det utmåles i antall kvadratmeter. Dette har sammenheng med at det avståtte areal ved stripeekspropriasjon i enkelte tilfeller er mer eller mindre uten betydning for eiendommens verdi slik at erstatning skal settes til kr 0. Da er det unaturlig i det hele tatt å gi illusjon av at hver enkelt kvadratmeter har en verdi, fordi differanseprinsippet her tilsier en nullverdi. Bakgrunnen er at differanseprinsippet ikke er en metode for å fastslå verdien på det avståtte areal, men reduksjonen i resteiendommens verdi. Dette utgangspunktet kan lett bli glemt dersom skjønnsrettene starter vurderinger med utgangspunkt i en kvadratmeterpris.

I *Sandeffjordkjennelsen* uttaler Høyesterett at anvendelsen av differanseprinsippet ikke forhindrer at det kan legges til grunn en kvadratmeterpris. Dette henger sammen med at forholdene kan være slik at det både er rimelig og naturlig å sette en kvadratmeterpris for en gruppe eiendommer. Høyesterett nevner i denne sammenheng som eksempel at en slik ensartethet lett vil foreligge når det eksproprieres striper av boligeiendommer til veiutvidelse. Samtidig understreker Høyesterett at resultatet må være et utslag av en «...vurdering av verdireduksjonen for eiendommene, og at det er overveid om det er grunn til å sette forskjellige kvadratmeterpriser for forskjellige eiendommer eller grupper av eiendommer.»¹⁶² I motsatt fall ville man stå overfor en rettsanvendelsesfeil, ettersom en individuell vurdering av eiendommen er nødvendig for å konstatere hvilket tap grunneier lider av inngrepet.¹⁶³ Konklusjonen er dermed at

¹⁶¹ Dette er blant annet gjort i LF-2002-152 (takstnummer 2).

¹⁶² Kjennelsens s. 1511.

¹⁶³ RG 1982 s. 1036.

det fortsatt er adgang til å fastsette en kvadratmeterpris, så fremt det fremgår at det er foretatt en særskilt vurdering av de enkelte eiendommene.

4.3.4.3 Momenter ved det konkrete skjønnet

4.3.4.3.1 Innledning

Ved avståelse av grunn på allerede bebygd tomt, vil også den økonomiske betydningen av grunnavståelsen i stor grad avhenge av arten og omfanget av det konkrete inngrep på den enkelte eiendom.¹⁶⁴ Problemstillingen blir derfor hvilke konkrete momenter det skal legges vekt på ved anvendelsen av differanseprinsippet i et slikt tilfelle.

I *Sandefjordkjennelsen* uttales det at man skal ta utgangspunkt i «... den nytte som en eier av boligen ville kunne ha av arealet om det ikke ble avstått.»¹⁶⁵ Et første spørsmål er da om man skal ta utgangspunkt i en subjektiv eller objektiv nyttevurdering.

Den nytte som «eier av boligen» har av arealet kan tas til inntekt for at det skal foretas en subjektiv nyttevurdering. Nytttevurderingen må imidlertid også vurderes i lys av vederlagslova § 5. Denne bestemmelsen legger til grunn en objektiv markedsvurdering, hvor det avgjørende er hva en alminnelig kjøper er villig til å betale. En nærliggende konklusjon er at nyttevurderingen tar utgangspunkt i en markedsrettet tankegang hvor nytten ligger i eiendommens potensielle avkastning i form av salg. Øvrige subjektive nyttemomenter, i form av for eksempel affeksjonsverdielementer, inkluderes ikke i den nyttevurderingen differanseprinsippet oppstiller. Dette samsvarer også med det ekspropriasjonsrettslige prinsippet om at kun økonomisk tap skal erstattes.

Konklusjonen blir derfor at det ikke skal foretas en subjektiv nytteverdi av eierens bruksmuligheter, men en objektiv nyttevurdering basert på eiendommens markedsverdi.

Spørsmålet blir videre hvordan denne objektive nyttevurderingen skal foretas. I RG 2000 s. 1078 har Sør-Østerdals herredsrett systematisk fremhevet fem forhold som bør tas med i betraktning når eierens nytte av eiendommen skal fastlegges. Dette kan ses på som en oppsummering av momenter tidligere vektlagt av rettspraksis, og så vidt jeg kan se gjør disse momen-

¹⁶⁴ RG 2000 s. 1078.

¹⁶⁵ Kjennelsens s. 1511.

tene seg gjeldende for senere rettspraksis. Jeg har derfor funnet det hensiktsmessig å bruke disse fem forholdene for å systematisere det konkrete skjønnet som praksis bygger på. Disse fem forholdene bekrefter at det er momenter som påvirker eiendommens salgsverdi som står i fokus.

4.3.4.3.2 Arealets størrelse

For det første vil det avståtte areals størrelse få betydning når verdireduksjonen på resteieendommen skal fastlegges. Hva dette innebærer i praksis er vanskeligere å svare på. Utgangspunktet er at man må tenke seg hva en vanlig kjøper ville gitt for en eiendom på for eksempel 1500 kvadratmeter sammenlignet med hva en kjøper vil gi for samme eiendom hvis den etter inngrepet kun var målt til 1400 kvadratmeter. Å vurdere hvilke utslag denne differansen gir på eiendomsmarkedet er nærmest umulig. Det er likevel ikke tvil om at hvor stor del av eiendommen som avstås vil være et vesentlig moment.¹⁶⁶ Kanskje viktigere er imidlertid den prosentvise størrelse på hva som avstås, det vil si arealets relative betydning. Selv om det i kvadratmetermål ikke avstås så mange meter, vil det likevel kunne få større betydning der eiendommen i utgangspunktet var liten, enn der det er snakk om en stor villaeiendom. Et inngrep som kun fører til at et fra før romslig areal blir mindre, vil bare i liten grad påvirke potensielle kjøperes bud. Dette har sammenheng med at «...kjøpere vil betale for det de får, mens ekspropriaten er opptatt av hva han mister.»¹⁶⁷ Av den grunn er det mer korrekt å vurdere den prosentmessige avståelsen av det avståtte arealets størrelse. Dette blir også gjort i rettspraksis i stor grad, hvor det kan sies å være en viss sammenheng mellom prosentsatsen og erstatningssummen.¹⁶⁸

4.3.4.3.3 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsens plassering på tomten i forhold til det som avstås kan også få betydning, for eksempel hvor nærme huset veien kommer. Dette ble vektlagt i LG-2012-44737 hvor overskjønnet fremholdt at en vanlig kjøper vil vektlegge mest mulig avstand fra huset og frem til en trafikkert gate, slik at ved å redusere denne avstanden så vil også salgsværdien falle.¹⁶⁹

¹⁶⁶ Sandvik (1980) s. 374.

¹⁶⁷ LE-2008-65784.

¹⁶⁸ Se for eksempel LA-2013-11073.

¹⁶⁹ Se også LH-2009-146529 og RG 2007 s. 368.

Verdien som ligger i tomtens beliggenhet som sådan vil ikke få betydning ettersom denne beliggenheten ikke blir endret ved at en mindre del av eiendommen blir avstått.

4.3.4.3.4 Beskjærings- og arronderingsproblemer

For det tredje vil beskjærings- og arronderingsproblemer for gjenværende eiendom få betydning.¹⁷⁰ Slike problemer faller i utgangspunktet inn under kategorien «ulemper». Som et utgangspunkt regnes arronderingsulemper som særulemper, ettersom ulempene henger så nært sammen med grunnavståelsen at det ikke er rimelig å anvende en tålegrense. I RG 2013 s. 926 var arronderingsproblemer et viktig moment ved erstatningsutmålingen. Saken gjaldt en hytteeiendom som måtte avstå den nederste delen av eiendommen som gikk ned mot et fjellvann fordi det skulle anlegges en skiløypetrasé. Lagmannsretten la vekt på at selv om grunneier fortsatt hadde tilgang til vannet, hadde terrenget rundt vannet fått endret karakter som følge av avståelsen. Det ville blant annet bli vanskeligere å trekke opp en båt, i tillegg til at avståelsen ville påvirke bading og andre aktiviteter langs vannet.¹⁷¹ Til sammenligning ble det i overnevnte dom ikke gitt erstatning for forstyrrelser og andre ulemper som kunne følge med aktiviteten i løypetraséen, ettersom dette var alminnelige ulemper som ikke overskred tålegrensekra-¹⁷²

4.3.4.3.5 Arealets funksjon og arealets kvalitet – særlig om betydningen av estetiske kvaliteter

Jeg har valgt å behandle de to siste momentene, arealets funksjon og arealets kvalitet, samlet. Årsaken er at momentene er delvis overlappende, og ved en samlet fremstilling vil disse kunne utfylle hverandre.

Selv om det avståtte areal er en ubebyggelig del av en bebygd tomt, kan arealet likevel være betydningsfullt for eiendommen. For det første kan den ha en funksjon som del av en stor hage ut mot veien som gir et tydelig preg på den helhetlige eiendommen. Eieren har i dette tilfellet vesentlig nytte av arealet som avstås, slik at det får betydning for verdien på resteie-
dommen. I motsatt fall, der stripen tas for eksempel av gategrunn eller areal i utkanten av ha-
gen, kan den sies å ha liten funksjon for resteiedommen. Det avståtte areals funksjon som en

¹⁷⁰ Med «arrondering» menes et grunnareals utforming.

¹⁷¹ Erstatningen ble skjønnsmessig fastsatt til kr 150 000.

¹⁷² Utfordringer knyttet til tålegrensekra-
vet og ulempeerstatning vil bli nærmere behandlet i kapittel 5.2.

pent opparbeidet hage kan derfor oppveie at arealet som avstås ikke prosentmessig utgjør så stor del av eiendommen.¹⁷³ I forbindelse kan også ikke-økonomiske verdier komme i betraktning. Det sentrale er da at det ikke er grunneierens subjektive opplevelse av eiendommens ikke-økonomiske verdier, men de ikke-økonomiske verdier som det antas at en kjøper vil kunne legge vekt på.¹⁷⁴

For det tilfellet at hagen ikke er opparbeidet, oppstår det et spørsmål om arealet skal anses som hagegrunn eller tomtegrunn. I *Sandefjordkjennelsen* fremhevet førstvoterende at en bebygd villatomt av vanlig størrelse måtte anses for å være i bruk som boligtomt uten hensyn til om en mindre del av tomten ikke var opparbeidet. Dette taler for at hagen, uavhengig av om den er opparbeidet eller ikke, skal verdsettes som hagegrunn. Noe annet er at en uopparbeidet hage normalt gir en lavere salgsverdi enn dersom den var pent opparbeidet.

Det avståtte areal kan også ha en funksjon som skjermingsone eller estetisk element, og på den måten være en del av det samlede ytre miljø.¹⁷⁵ Estetiske kvaliteter, som pent opparbeidet plen og beplantning av busker og trær, skal ikke erstattes etter gjenanskaffelsesprinsippet, men inngår i differanseprinsippet i den grad de er en plussfaktor i omsetningsverdien før inngrepet, sammenlignet med situasjonen etter inngrepet.¹⁷⁶

Et annet spørsmål er derfor om ekspropriaten kan kreve full erstatning dersom arealet for eksempel fungerer som beskyttelse mot støy og innsyn fra veien. Støy og innsyn er normalt å regne som alminnelige ulemper som må underlegges en tålegrense. Fleischer hevder likevel at ekspropriaten i slike tilfeller kan kreve full erstatning «...uten de begrensninger som gjelder særskilt for ulemper på resteiendommen...».¹⁷⁷ Begrunnelsen er at ulempen er en direkte følge av grunnavståelsen. Knudsen er kritisk til dette resonnementet, og legger bare til grunn at kravet til tålegrensen, jf. vederlagslova § 8, gjelder uavhengig av om erstatningen fastsettes

¹⁷³ Se for eksempel LA-2013-11073 og RG 2000 s. 643 (takstnummer 1).

¹⁷⁴ Jf. kapittel 4.2.4.3.

¹⁷⁵ Det er viktig å skille slike estetiske kvaliteter fra estetiske ulemper, for eksempel fra veier og broer, som tradisjonelt har blitt betraktet som alminnelige ulemper, og som derfor skal underlegges en tålegrense før erstatning kan tilkjennes.

¹⁷⁶ Til illustrasjon, se RG 1995 s. 127, RG 2000 s. 1078, LE-2008-65784.

¹⁷⁷ Fleischer (1978) s. 117.

etter differanseprinsippet eller ikke.¹⁷⁸ I rettspraksis finnes det eksempler på at dersom arealet har en funksjon som skjermzone eller estetisk element, vil tapet av dette kunne innvirke negativt på salgsverdien, og på den måten inngå i differanseprinsippet.¹⁷⁹ Det er klart at grensene mellom reduksjonen i eiendommens verdi knyttet til tapet av trær, som ikke skal underlegges en tålegrense, og en potensiell økende grad av støy, som i utgangspunktet skal underlegges en tålegrense, kan være vanskelig å trekke. Jeg kommer tilbake til denne problemstillingen i kapittel 5.2.2, hvor jeg nærmere vil redegjøre for skillet mellom særulemper og alminnelige ulemper.

Et tredje spørsmål er om det kan tilkjennes en *særskilt erstatning* for estetiske kvaliteter. Bakgrunnen for spørsmålet er at grunneier ofte krever estetiske kvaliteter erstattet i tillegg, etter som han eller hun ser på slike objekter som noe av særskilt verdi. I tillegg finnes det eksempler på at skjønnsforutsetningen legger til grunn at beplantning skal erstattes.

Utgangspunktet i norsk ekspropriasjonsrett er at det kun er nettotapet som skal erstattes.¹⁸⁰ Av den grunn har forarbeidene understreket at skjønnsrettene må være bevisst på at enkelte tapsposter ikke erstattes flere ganger.¹⁸¹ For ulempeerstatning følger det eksplisitt av ordlyden i vederlagslova § 8 at tapsposten bare skal dekke et eventuelt tap som ikke allerede er dekket gjennom grunnerstatningen. Gjennom å anvende differanseprinsippet, vil beplantningens verdi allerede være innkalkulert i verdiberegningen, ved at beplantning naturlig kommer inn som et element som øker eiendommens salgsverdi. Dersom grunneier i tillegg skulle fått erstattet estetiske kvaliteter særskilt, ville dette gitt dobbelt erstatning. Dette er i strid med prinsippet om at kun nettotapet erstattes.

Ved vurderingen av hvordan estetiske kvaliteter innvirker på resteiendommens verdi, er det viktig å ha i mente at en kjøper normalt vil tillegge en manglende beplantning langt mindre betydning enn grunneier, som for eksempler opplever å få de gamle epletrærne sine ødelagt. Dette har sammenheng med at kjøper kanskje i stedet kunne foretrekke å opparbeide hagen

¹⁷⁸ Knudsen (1997) s. 174.

¹⁷⁹ Se for eksempel RG 2009 s. 707 hvor det var lagt vekt på at trærne før inngrepet hadde hatt funksjon som tett levegg mot jernbanesporene, i tillegg til at trærne hindret innsyn. Se også LE-2006-8899.

¹⁸⁰ Dette følger også av den alminnelige erstatningsretten.

¹⁸¹ NUT 1969:2 s. 151.

slik han eller hun selv ønsker.¹⁸² Et illustrerende eksempel på dette er RG 2002 s. 1344, hvor ekspropriatene anførte et meget høyt verditap ettersom arealet var velstelt, og de hadde nedlagt mye arbeid og omtanke i å få arealet slik de ønsket. Til tross for at lagmannsretten anså dette som en forståelig anførsel, anså retten den som rettslig irrelevant, og som et forsøk på å kvantifisere et subjektivt tap knyttet til den spesielle verdi eiendommen hadde for ekspropriatene. Rettspraksis har avvist erstatning for den subjektive komponenten nettopp med begrunnelsen at ekspropriaten ellers ville fått dobbel erstatning.¹⁸³ Subjektive momenter tillegges derfor meget liten vekt i norsk rett. Fokuset ligger på eiendommens objektive omsetningsverdi, og hva en alminnelig kjøper kan være villig til å gi. Så lenge norsk rett kun omfatter erstatning for økonomisk tap, og verdien til estetiske elementer økonomisk sett er reflektert i markedsverdien, vil den naturlige konklusjon være at en særskilt erstatning for disse elementene bryter med regelen om at ekspropriaten ikke skal få dobbel erstatning.

4.3.4.3.6 Øvrige momenter

I tillegg til disse fem momentene kan mer allmenne markedsmomenter spille inn, for eksempel hvorvidt inngrepet reduserer den potensielle kjøpergruppen. En begrenset kjøpergruppe indikerer i seg selv en lav salgsverdi for eiendommen som helhet. Dersom denne gruppen blir ytterligere redusert, kan man få en verdireduksjon som blir betydelig sammenlignet med den prosentmessige avståelsen.¹⁸⁴

Et spørsmål som kan reises, er om det kan legges vekt på hva naboer ville vært villige til å gi for å tilegne seg arealet som tilleggsareal. Naboer med en særlig interesse, som ikke er reflektert ellers i markedet, kan ikke sies å representere en vanlig kjøper, jf. vederlagslova § 5. Dette innebærer at hva disse eventuelt ville betalt for stripen må ses bort fra. Dette underbygges også av RG 2009 s. 1463, hvor det ble vurdert om man kunne legge vekt på naboens tilbud om å kjøpe den aktuelle parsellen. Lagmannsretten presiserte at naboens særlige interesse i å utvide eiendommen innebar at han ikke kunne anses som en vanlig kjøper.

¹⁸² Pedersen (1990) s. 239.

¹⁸³ Se blant annet RG 2000 s. 1078.

¹⁸⁴ Dette illustrerer LF-2005-187919.

4.3.4.4 *Resteiendommens utbyggingsmuligheter*

I den forutgående drøftelsen ble det redegjort for typiske konkrete momenter som gjør seg gjeldende ved anvendelsen av differanseprinsippet på bebygd eiendom. I noen tilfeller er imidlertid eiendommen av en slik størrelse at det i tillegg kan være aktuelt å dele eiendommen for å utparsellere nye eiendommer. Som vi skal se i det følgende, kan differanseprinsippet her gi grunnlag for å utmåle langt høyere erstatningssummer enn hva tilfellet normalt er for bebygde eiendommer.

Pedersen illustrerer dette godt ved å bruke et tenkt eksempel med en tomt på 1400 kvadratmeter, hvor inngrepet medfører en reduksjon på 200 kvadratmeter.¹⁸⁵ Før avståelsen kunne eiendommen deles i to tomter på 700 kvadratmeter, mens denne muligheten forsvinner etter avståelsen som følge av at kommunen ikke tillater fradeling på tomter under 650 kvadratmeter. Når grunneier her i tillegg til tapet på 200 kvadratmeter også mister en utparselleringsmulighet, må differansen derfor være salgsverdien av en eiendom solgt som to tomter på 700 kvadratmeter og salgsverdien av en stor tomt på 1200 kvadratmeter.¹⁸⁶ Uten en slik differansevurdering vil ikke erstatningen tilsvare eierens fulle tap. Dette eksempelet illustrerer derfor at også en marginal avståelse i realiteten kan påføre grunneier et langt større tap enn avståelsen i seg selv skulle tilsi.

4.3.4.5 *Svenske undersøkelser av småtomters verdi*

I gjennomgangen av differanseprinsippets betydning når areal avstås fra bebygd boligeiendom, har vi blant annet sett at erstatningssummen riktignok kan ta utgangspunkt i en justert strøkspris, men at den nødvendigvis må justeres ytterligere for konkrete momenter ved den enkelte eiendom. Vi har også sett at der eiendommen har mulighet til å utparsellere, kan selv marginale avståelser gi høye erstatninger. Som en avslutning på behandlingen av dette typetilfellet, vil jeg løfte blikket og se hen til hvordan Sverige løser utfordringer knyttet til stripeekspropriasjoner fra bebygd eiendom.

På midten av 80-tallet ga det svenske Lantmäteriverket ut en rapport, LMV-rapport 1986:16 «Småhustomters marginalvärden», hvor formålet var å utrede forholdet mellom en gjennom-

¹⁸⁵ Pedersen (1990) s. 247.

¹⁸⁶ I Pedersens eksempel benyttes tallet 1500 kvadratmeter, men ettersom tomten i utgangspunktet kun var på 1400 kvadratmeter, legges det til grunn at dette må være en trykkfeil.

snittsverdi av tomten og marginalverdien.¹⁸⁷ På den måten forsøkte man å få en faglig plattform for normering av erstatningsutmålingen. Gjennomsnittsverdien tilsvarer her den norske strøksprisen, mens marginalverdien er verdien per kvadratmeter av det areal som blir avstått, inkludert spesielle kvaliteter som stripen skulle ha, for eksempel dens funksjon som støyskjerm. Rapporten konkluderte med at marginalverdien ligger på 20–50 % av gjennomsnittsverdien for små og mellomstore inngrep, slik at marginalverdien i en normalsituasjon utgjør omtrent 1/3 av gjennomsnittsverdien.¹⁸⁸ I tillegg må det for avvik fra normalsituasjonen gjøres særskilte vurderinger, for eksempel grunnet avstanden til bygningen.

Det er ikke gjennomført ytterligere undersøkelser på området i ettertid, slik at rapporten fortsatt anvendes som grunnlag for beregning av erstatningen. I Norge har rapporten også fått betydning for Statens Vegvesens veiledning for erstatning ved inngrep i boligeiendom,¹⁸⁹ som er viktig for forvaltningens verdsettelse i slike situasjoner. Den norske praksis med en justert strøkspris tilsvarer dermed i stor grad den svenske marginalverdien for normalsituasjoner. For begge tilfeller må det ved avvik fra normalsituasjonen legges vekt på konkrete momenter. Norsk rett mangler likevel den systematikken og forskningen som ligger bak det svenske utmålingssystemet. Selv om vi er influert av den svenske metoden, har norsk rett grunnleggende sett en annen måte å angripe problemstillingen på.

Svensk rett er i langt større grad tilhenger av metoder som gir mulighet for delvis ferdiglagde og systemfokuserede regler for erstatningsutmålingen. Fordelene dette gir for anvendelsen av differanseprinsippet, er at man får en enklere metode som kan bidra til mer forutsigbarhet og likhet i regelverket, som igjen trolig vil føre til at flere saker løses i minnelighet.

Norsk rett, derimot, er tradisjonelt sett preget av et bredt skjønnelement. Fordeler med denne tilnæringsmåten er at det åpnes for en fleksibilitet man mister ved et utpreget formalistisk regelverk. Ved å la erstatningsfastsettelsen inneha en slik pragmatisk tilnærming, vil man lettere kunne møte nye og uforutsigbare tilfeller på en rettferdig måte.¹⁹⁰ Hvorvidt norsk rett

¹⁸⁷ Lantmäteriverket (1986) s. 7.

¹⁸⁸ *ibid* s. 25.

¹⁸⁹ Statens Vegvesen (1993).

¹⁹⁰ Askeland (2002) s. 23. Askeland behandler behovet for pragmatisme i erstatningsretten mer generelt. Selv om det kan hevdes at behovet for pragmatiske løsninger kan være særlig aktuelt ved skadetilfeller som inntrer plutselig eller uventet, gjør det seg også gjeldende for ekspropriasjonstilfellene. Selv om ekspropria-

mer generelt bør gå inn for en mer detaljert normering av erstatningsutmåling ved ekspropriasjon, er et spørsmål som favner videre enn kun differanseprinsippet, og dermed overskrider avhandlingens ramme. Avslutningsvis i avhandlingen vil jeg imidlertid vurdere hvorvidt differanseprinsippet burde lovfestes, hvor nettopp denne avveiningen mellom skjønn og fleksibilitet på den ene siden og normering og forutsigbarheten på den andre siden, vil få betydning.

4.3.5 Typetilfelle 2: Ubebygd tomt

Så langt har jeg sett på de momenter som gjør seg gjeldende for bebygd eiendom ved anvendelsen av differanseprinsippet. I det følgende vil jeg vurdere ubebygd eiendom. I likhet med bebygd boligeiendom er også utgangspunktet her avståelsens påvirkning på resteiendommens salgsverdi, hvor for eksempel redusert uteareal eller hage kan få betydning. For dette typetilfellet vil utslag i differansevurderingen likevel først og fremst vise seg der tomter mister mulighet for å etablere uteareal av normal størrelse.

Utgangspunktet er at antall kvadratmeter bebyggelse som kan oppføres på et areal, vil være bestemt av arealets størrelse og utnyttelsesgrad. Normalt vil alle deler av en eiendom med utbyggingspotensial ha samme verdi. For delavståelse fra slike eiendommer vil reduksjonen i arealet medføre en tilsvarende reduksjon i den samlede utnyttelse av eiendommen. Rettspraksis har derfor lagt til grunn at det areal som avstås i større grad må ses i forhold til den totale utnyttelsen som kan gjøres av eiendommen.¹⁹¹ Tomteverdien kan dermed fastsettes etter samme prinsipper som ved avståelsen av en hel eiendom. I et slikt henseende kan det hevdes at man ikke har et egentlig behov for en differansevurdering, og at det uproblematisk kan fastsettes en erstatning per kvadratmeter basert på tomteverdien. I disse tilfellene gjøres det likevel en form for differansevurdering, basert på hvilket utbyggingspotensiale som blir igjen etter inngrepet i forhold til førsituasjonen, jf. blant annet RG 2013 s. 39 og RG 2012 s. 213.

For uutnyttet utbyggingspotensial er det også nødvendig å ta stilling til hvorfor arealet foreløpig ikke har vært utnyttet til utbygging. Dersom det er logiske årsaker til dette vil det få betydning for påregnelighetsvurderingen. Dette illustreres av RG 1993 s. 459, hvor tomtens utbyggingsmuligheter teoretisk sett var redusert med 355 kvadratmeter. Grunnet tomtens form

sjonsvedtaket skaper en større forutsigbarhet enn helt uventede skader, kan ofte det konkrete skadeomfanget bli annerledes enn først antatt.

¹⁹¹ LB-2010-18542 og RG 2008 s. 1380.

fant lagmannsretten likevel at det ikke ville vært mulig å utnytte bebyggelsesadgangen, selv før inngrepet. Av den grunn forelå det ikke et reelt tap av byggevolum.¹⁹²

Ved ubebygde tomter vil hele prosessen med utbygging fortsatt være på planleggingsstadiet. Dette innebærer at det stilles strengere krav til tilpasningsplikten i den forstand at skjønnsretten legger til grunn at bebyggelsen i stor grad kan tilpasses situasjonen etter inngrepet. Et spørsmål som kan reises i den forbindelse, er om skjønnsrettene i tråd med tilpasningsplikten skal legge til grunn at grunneier ville solgt andre deler av eiendommen først. Hvor langt en ekspropriert i hvert enkelt tilfelle må innrette seg etter ekspropriasjonsinngrepet, vil bero på en konkret helhetsvurdering. I Rt.1989 s. 1014 ble overskjønnets avgjørelse opphevet fordi spørsmålet om tilpasningsplikt ikke var tilstrekkelig drøftet. Høyesterett kan forstås dithen at dersom grunneier hadde mulighet til å selge andre deler av eiendommen først, ville dette innvirke på erstatningsutmålingen. Grunneier kan derfor ikke velge å planlegge en eventuell fremtidig bebyggelse akkurat på den delen som eksproprieres, dersom de fysiske omgivelsene gir valgmuligheter.¹⁹³ Så lenge arealene kan selges innen en overskuelig fremtid, legges det til grunn at de eksproprierede arealene selges sist.

I RG 2001 s. 423 gjaldt saken blant annet stripeekspropriasjon av et jordbruksareal som var ubebygd tomt, men hvor det var påregnelig med tillatelse til boligbygging. I forbindelse med erstatningsfastsettelsen uttalte lagmannsretten at differanseprinsippet i dette tilfellet ikke ga en tilstrekkelig nyansert behandling av de erstatningsspørsmålene som oppsto. I motsetning til bebygd boligeiendom, hvor det foretas en samlet bedømmelse av grunn- og ulempeerstatning av hensyn til at ulemperne normalt utgjør den dominerende faktor ved erstatningsutmålingen, vil dette hensynet ikke gjøre seg gjeldende i samme grad ved ubebygde tomter. Lagmannsretten begrunnet dette særlig i ekspropriertens tilpasningsplikt, ettersom det er nærliggende å anta at en grunneier vil tilpasse en fremtidig bebyggelse av eiendommen til veianlegget. Av den grunn fant lagmannsretten det mest korrekt å vurdere spørsmålet om grunnerstatning og ulempeerstatning hver for seg. Rent faktisk fremstår det som noe uklart hvilket prinsipp lagmannsretten så anvendte. Det var på det rene at stripen ikke utgjorde et selvstendig salgsobjekt, slik at anvendelsen av direkteprinsippet var vanskelig. Lagmannsretten må derfor tolkes

¹⁹² Saken gjaldt en næringseiendom, men når det gjelder betydningen av utbyggingspotensial gjør dommen seg gjeldende for ubebygde tomter i sin alminnelighet.

¹⁹³ Dette underbygges også av LB-1995-2745.

dithen at differanseprinsippet tross alt ble anvendt, men at det av prosessuelle hensyn ble skilt mellom grunnerstatning og ulempeerstatning. For grunnerstatningen ble utgangspunktet forventet salgsverdi for råtomt av parsellen, altså en verdi som er gjennomsnittsprisen for bebyggbart og ikke bebyggbart areal innenfor et utbyggingsområde, som så måtte justeres etter som arealet ikke kunne bygges selvstendig.

4.3.6 Kort om jord- og skogbrukseiendom

Verdien av jord- og skogbrukseiendom vil normalt ligge i den avkastningen bruken gir fremfor rene markedsbetraktninger, og av den grunn har bruksverdien tradisjonelt blitt lagt til grunn når slike arealer eksproprieres. Salgsverdien vil imidlertid kunne nærme seg bruksverdien dersom kapitaliseringsrenten settes høyt nok.¹⁹⁴ Det finnes også eksempler fra Høyesterett på at tradisjonelle arealer som skogbruk, kan blir vurdert etter differanseprinsippet med salgsverdien som målestokk. Dette var tilfellet i Rt.1986 s. 178 (*Noem*). Saken gjaldt i utgangspunktet fastsettelse av ekspropriasjonserstatning for skog etter bruksverdi, men flertallet i Høyesterett presiserte at dersom salgsverdien ble høyere enn bruksverdien, ville eksproprianten kunne kreve at førstnevnte ble lagt til grunn. Videre uttalte førstvoterende at:

«Selv om slike skogstriper som det er tale om i den foreliggende sak, i seg selv ikke er omsettelige, må det i ekspropriasjonssammenheng kunne gis erstatning på grunnlag av en pris pr. arealenhet beregnet ut fra salgsprisene for skog av tilsvarende bonitet og beliggenhet.»¹⁹⁵

En ren språklig fortolkning av denne uttalelsen gir inntrykk av at det er mulig å skape en fiktiv salgsverdi. Pedersen har imidlertid tolket førstvoterendes uttalelse til å forutsette at salgsverdien skal utmåles etter differanseprinsippet.¹⁹⁶ Denne fortolkningen gir mening, både i lys av ekspropriasjonsretten for øvrig, og det faktum at en fiktiv salgsverdi ellers vil stå i motstrid til hva Høyesterett konkluderte med i *Sandefjordkjennelsen*.

Mer generelt kan det hevdes at vi nå ser en trend hvor salgsverdien på jord- og skogbrukseiendommer gradvis blir en mer aktuell målestokk å beregne erstatningen ut fra, noe som der-

¹⁹⁴ Kapitaliseringsrenten er rentefoten som anvendes for å fastsette nåverdien av erstatning for fremtidige verdier. Jo lavere kapitaliseringsrente man baserer seg på, desto høyere blir erstatningen, og motsatt. Jo høyere kapitaliseringsrente, jo lavere blir erstatningen, se Knudsen (1997) s. 185.

¹⁹⁵ Dommens s. 187.

¹⁹⁶ Pedersen (1990) s. 225.

med også aktualiserer bruken av differanseprinsippet. Dette har sammenheng med at samfunnet er i endring og rammebetingelsene for omsetning av landbrukseiendommer har forandret seg betydelig de siste årene.¹⁹⁷ Årsaken er at det har skjedd en generell endring i markedet som følge av at folk gradvis har fått mer penger å rutte med, og derfor i større grad ønsker landbruksarealer til fritidsboliger hvor de kan jakte, fiske eller ta naturen i bruk til rekreasjon.¹⁹⁸ I tillegg er det mange landbruksområder som nå ligger i randsonen til byer, slik at det kan reises spørsmål med hensyn til påregnelighetsvurderingen og sannsynligheten for at landbruksområdene ville blitt tillatt utbygd i fremtiden. Disse forholdene gjør at også differanseprinsippet i fremtiden kan bli et mer aktuelt grunnlag å påberope seg for stripeekspropriasjon av landbruksarealer, slik at eiendommene i stedet blir vurdert som boligeiendom eller ubebygde tomter.

4.3.7 Oppsummering

Differanseprinsippet's anvendelsesområde avhenger av eiendomsobjektet det gjøres inngrep i. For *bebygd boligeiendom* vil en justert strøkspris kunne gi en viss veiledning, selv om den ikke ujustert kan legges til grunn. Resteieendommen må alltid vurderes konkret, hvor særlig fem momenter gjør seg gjeldende: arealets størrelse, bebyggelsens plassering, beskjærings- og arronderingsproblemer, arealets funksjon og arealets kvalitet. For *ubebygd eiendom* kan anvendelsen av differanseprinsippet være mindre aktuelt ettersom alle deler av en ubebygd eiendom har samme verdi. Prinsippet får først og fremst betydning der det er en påvisbar differanse i tomtens utbyggingsareal før og etter inngrepet.

4.4 Forholdet til vederlagslova § 6: Bruksverdi

4.4.1 Problemstilling: Kan differanseprinsippet anvendes ved bruksverdi?

Bakgrunnen for at jeg løfter frem denne problemstillingen, er for det første at jeg ikke har funnet noen særskilt behandling av dette spørsmålet i juridisk teori. Når differanseprinsippet som sådan behandles, har tradisjonen vært å knytte prinsippet opp mot salgsverdi og tap i form av at resteieendommens omsetningsverdi reduseres som følge av inngrepet.¹⁹⁹

¹⁹⁷ Bærug (2007) s. 204.

¹⁹⁸ Se for eksempel LE-2009-198597, hvor en mindre landbrukseiendom ble vurdert etter differanseprinsippet. Fokuset lå da på at eiendommen før inngrepet var en «...attraktiv boligeiendom med tilleggsverdi på grunn av beliggenheten og de tilliggende ressurser i form av dyrket mark, beite og skog.»

¹⁹⁹ Stordrange (2000) s. 115–117, Knudsen (1997) s. 174–176 og Pedersen (1990) s. 231 flg.

Etter vederlagslova § 6 skal bruksverdien fastlegges på «grunnlag av avkastninga av eiendommen». Ordlyden gir i seg selv ikke føringer på metodevalg for bruksverdi. Forutsetningen er kun at vurderingen skal gjøres på bakgrunn av eiendommens økonomiske avkastning. Videre har heller ikke forarbeidene foretatt en uttømmende regulering for de nærmere beregningsmetodene ved bruksverdi. Ifølge forarbeidene regulerer § 6 bare hvilken bruk av eiendommen beregningene skal bygge på, og hvilke verdiendringer det skal ses bort fra når erstatningen utmåles etter bruksverdi.²⁰⁰ Dette kan tas til inntekt for at ordlyden i § 6 ikke er til hinder for å anvende differanseprinsippet på bruksverdi.

I rettspraksis hvor differanseprinsippet er anvendt, knytter imidlertid hovedvekten av rettspraksis seg til salgsverdien. For tilfeller hvor bruksverdien normalt blir lagt til grunn, som jord- og skogbruk, har det utviklet seg andre metoder for å fastsette erstatning. Slik jeg ser det, er det likevel av prinsipiell interesse å avklare om prinsippet kan anvendes ved bruksverdi.

4.4.2 Andre utmålingsmetoder ved bruksverdi – med fokus på jord- og skogbruk

Det kan stilles spørsmål om hvorfor differanseprinsippet i så liten grad gjenspeiles når rettspraksis anvender bruksverdierstatning. Årsaken er først og fremst at det med utgangspunkt i vederlagslova § 6 har blitt utviklet egne beregningsmetoder. I motsetning til der salgsverdien legges til grunn har det derfor ikke foreligget det samme behovet for et differanseprinsipp. I det følgende vil jeg kort redegjøre for disse øvrige metodene,²⁰¹ og vurdere hvordan disse påvirker forståelsen av differanseprinsippet i lys av bruksverdibegrepet.

For jordbruksarealer er det etablert to metoder for å fastslå tap, henholdsvis marginalkalkylemetoden og flat jordbruksverdi. *Marginalkalkylemetoden* går i korte trekk ut på at man ser bort fra tilpasningsmuligheter og kun gjør fradrag i kalkylene for utgifter brukeren umiddelbart sparer ved at arealene ikke lenger kan drives som landbruk, som for eksempel såkorn og gjødsel.²⁰² Den andre metoden, *flat jordbruksverdi*, baserer seg på en nettoavkastning, som igjen kapitaliseres, hvor man på den måten får en grunnverdi.²⁰³ I tillegg til denne verdien må

²⁰⁰ Jf. NOU 1981:5 s. 250.

²⁰¹ For nærmere behandling av disse metodene, se Stordrange (2000) s. 163 flg.

²⁰² *ibid* s. 163-164.

²⁰³ *ibid* s. 164.

det utmåles erstatning for et tilpasningstap. Dette tapet oppstår som følge av at ekspropriaten normalt trenger en viss tid til å områ seg.

Ved beregning av bruksverdi av skog, er de to mest aktuelle metodene *realisasjonsverdi* og *reduisert balansekvantum*. Den førstnevnte metoden innebærer at man vurderer verdien av det avståtte areal gjennom både å se på grunnverdien, med et tillegg av en venteverdi av ikke-hugstmoden skog og en slakteverdi, som er salgsverdien av standskogen.²⁰⁴ Metoden med redusert balansekvantum er i bunn og grunn en differansevurdering, hvor man ser på den kapitaliserte årlige nettoavkastningen før og etter avståelsen.²⁰⁵ Tapet utgjør dermed differansen mellom bruksverdien av hele eiendommen og bruksverdien av gjenværende eiendom etter avståelsen.

At det finnes øvrige metoder for å fastslå erstatning for bruksverdi, får ikke den virkning at differanseprinsippet av den grunn ikke er anvendelig. Slik jeg ser det vil differanseprinsippet ved bruksverdi i større grad ha preg av å være et overordnet metodevalg. Dette gjelder særlig for tilfeller som krever særskilte og kompliserte utregningsmetoder for best å kunne estimere det økonomiske tapet, hvor differanseprinsippet alene ikke er tilstrekkelig som utmålingsverktøy. I forarbeidene gjengir departementet fra Prisreguleringsutvalgets innstilling at «[v]urderingen av hva som er naturlig og påregnelig kan...være mer omfattende og detaljert når bruksverdien skal fastsettes, enn dersom det er salgsverdien som skal fastsettes.»²⁰⁶ Begrunnelsen er at en alminnelig kjøper ikke vil foreta en så nøyaktig beregning av avkastningen som man er tvunget til å foreta ved bruksverdi. Dette medfører at differanseprinsippet sjelden alene er et tilstrekkelig verktøy for å utmåle korrekt erstatning.

Til sammenligning kan man tenke seg at det for salgsverdi ble fastlagt en mer detaljert metode for å fastsette erstatning, basert på undersøkelser av prisnivå for ulike typer avståelser, mer i tråd med hvordan erstatning utmåles etter svensk rett. Slike mer detaljerte metoder for best å fastslå en riktig salgsverdi får ikke den konsekvens at differanseprinsippet som prinsipp og metode for erstatningen mister sin betydning. Det avgjørende må være at der resteiendom-

²⁰⁴ *ibid* s. 166.

²⁰⁵ *ibid* s. 167.

²⁰⁶ Ot.prp. nr. 50 (1982-1983) s. 58.

mens avkastning før og etter inngrepet gir et høyere vederlag enn arealets avkastning isolert sett, må den metode som gir ekspropriaten høyest vederlag legges til grunn.

4.4.3 Åpner *Sandefjordkjennelsen* opp for å anvende differanseprinsippet ved bruksverdi?

I *Sandefjordkjennelsen* gjaldt saken stripeavståelse fra villaeiendom. Følgelig var det salgsverdien som var det aktuelle grunnlag, og i tiden som fulgte har rettspraksis og teori i stor grad tolket kjennelsen til å innebære at differanseprinsippet kun er anvendelig ved salgsverdi. Et spørsmål som kan reises er om *Sandefjordkjennelsen* likevel kan tolkes dithen at den åpner for at differanseprinsippet er anvendelig ved bruksverdi.

Dersom man tolker kjennelsen nærmere, er det mulig å forstå domspremissene dithen at det ikke utelukkes at også bruksverdi inkluderes. Som begrunnelse for at vi trenger et differanseprinsipp, uttalte Høyesterett at «[b]ruksverdien vil ofte være lav» og at stripene ikke «...behøver ... [å] ha noen markedsverdi». Dette kan tas til inntekt for at Høyesterett anså differanseprinsippet som mulig ved anvendelsen av begge disse målestokkene. Videre omtaler Høyesterett differanseprinsippet kun som vurderingen av «verdien» av eiendommen med det areal som avstås, og «verdien» uten dette areal. Basert på en språklig fortolkning av kjennelsen kan man derfor forstå begrepet «verdier» i denne sammenheng til også å inkludere eiendommens bruksverdi.

Sett i sammenheng med sakens faktum, kan det imidlertid være naturlig å forstå Høyesterett dithen at det vises til en objektiv forståelse av eiendomsbegrepet, hvor verdireduksjon nettopp referer til momenter som medfører at eiendommens markedsappell synker. Dette må også ses i sammenheng med praksis på den tiden, hvor salgsverdi mer eller mindre var det eneste alternativet ved ekspropriasjon av villaeiendommer. Dette taler for at differanseprinsippet er en metode utviklet på grunnlag av en salgsverdibetraktning, og denne tolkningen har fått størst oppslutning av både rettspraksis og teori i ettertiden.

Til tross for at en tolkning av *Sandefjordkjennelsen* kanskje best taler for at differanseprinsippet kun gjelder der salgsverdien legges til grunn, mener jeg at dette ikke er tilstrekkelig til å avvise differanseprinsippets anvendelse ved bruksverdi. Som vist under gjennomgangen av differanseprinsippets bakgrunn, var tanken bak prinsippet i emning allerede før *Sandefjordkjennelsen*, og prinsippets anvendelsesområde har utvidet seg i tiden etterpå. Av den grunn er

det nødvendig å se nærmere på nyere rettspraksis for å vurdere hvorvidt det i dag er rom for å bruke prinsippet på bruksverdi.

4.4.4 Øvrig rettspraksis

Bruksverdibegrepet er blant annet drøftet i Rt.1986 s. 1354 (*Svenkerud*), som gjaldt stripeavståelser fra jordbrukseiendom. I forhold til § 6 uttalte Høyesterett at utgangspunktet for hva som skulle erstattes var det avståtte areals verdi «...som varig inntektsgivende aktivum...». Dette indikerer at kun direkteprinsippet er aktuelt ved bruksverdi; verdien av det avståtte areal. I Rt.1982 s. 1800 (*Randaberg*) fremhevet imidlertid Høyesterett at det avgjørende ikke er hvilken metode man bruker, men at man tar standpunkt til de samme faktiske og økonomiske problemstillingene. Videre ble det uttalt at:

«Om metodene leder fram til riktige grunnlag for den skjønsmessige fastsettelse av ekspropriasjonserstatningen, avhenger særlig av om de beregninger som brukes er holdbare, og om tilpassningsmulighetene vurderes riktig. Det er etter min mening ikke så meget valget av metode som anvendelsen av den, som her er avgjørende.»²⁰⁷

Denne dommen kan tas til inntekt for at det ikke er metodevalget som er avgjørende, men at grunneier får full erstatning. I dette ligger også at det ikke bare er verdien av selve ekspropriasjonsarealet som skal erstattes, men det tapet grunneier lider som følge av inngrepet.²⁰⁸ En slik forståelse indikerer at differanseprinsippet kan anvendes ved bruksverdi.

Det finnes videre eksempler i rettspraksis på at areal i realiteten har blitt verdsatt etter differanseprinsippet, til tross for at bruksverdien er lagt til grunn. Erstatningen har da blitt fastsatt til arealets bruksverdi med og uten det avståtte areal. Et eksempel er RG 1995 s. 1123 (*Bensinstasjon*), hvor saken gjaldt utmåling av erstatning i forbindelse med ekspropriasjon av et bensinstasjonsareal.²⁰⁹ I dette tilfellet ble differanseprinsippet anvendt til tross for at ekspropriaten fikk tilkjent et kapitalisert bruksverditap på kr. 200 000. Tapet var begrunnet i den

²⁰⁷ Dommens s. 1806.

²⁰⁸ Dette er understreket i RG 1987 s. 1020 på s. 1021. Eksempler på tapte utgifter utenom grunnavståelsen er arronderingsulemper, frigjort arbeidskapasitet og utgifter knyttet til at faste utgifter må dekkes av et mindre areal.

²⁰⁹ Se også LA-2004-39819, hvor differanseprinsippet ble anvendt ved bruksverdi ettersom overskjønnet vurderte differansen i omsetningstap.

bruksverdireduksjonen som fulgte av at de fysiske mulighetene for å betjene kunder hadde blitt redusert som følge av avståelsen. Et interessant aspekt ved denne dommen, er at lagmannsretten uttalte at bruksverdien her tilsvarte salgsverdien. Erstatningen kunne derfor like gjerne vært fastsatt etter salgsverdien. Dette hadde sammenheng med at den faktiske realitetsforskjellen mellom bruksverdi og salgsverdi var uklar,²¹⁰ og kan bidra til å forklare hvorfor differanseprinsippet her ble anvendt sammen med bruksverdien. En annen forklaring kan være at det var mindre aktuelt å bruke de øvrige verdsettelsesmetodene, slik at differanseprinsippet derfor ble det naturlige grunnlaget.

I LE-2006-62262 gjaldt saken erstatning ved ekspropriasjon til nytt skyte- og øvingsfelt for forsvaret, hvor flere av de ekspropriasjonsrettslige spørsmål ble behandlet av lagmannsretten med sikte på rettsavklaring i Høyesterett. Hovedspørsmålet var om skogerstatninger skulle fastsettes etter slakteverdien eller etter fremtidig påregnelig drift. I den forbindelse ble også rekkevidden av differanseprinsippet drøftet. Staten anførte at differanseprinsippet forutsatte at ekspropriasjonsarealet ikke hadde en selvstendig omsetnings- eller bruksverdi, mens grunneierne gjorde gjeldende at det var et alminnelig verdsettelsesprinsipp både for fastsettelse av salgs- og bruksverdien. Det var dissens i lagmannsretten, hvor rettens formann, Odd Jarl Pedersen, var i mindretall.

Differanseprinsippetts rekkevidde er kun drøftet av mindretallet, som uttrykkelig legger til grunn at prinsippet kan anvendes ved bruksverdi. Som begrunnelse viser mindretallet til at differanseprinsippet tidligere har vært anvendt ved verdsettelse etter bruksverdi der ekspropriasjonsfeltet ikke har kunnet være drevet som en enhet. Videre ble det fremhevet at det ved verdsettelse av skog brukes metoden med redusert balansekvantum, hvor man tar utgangspunkt i at det er en viss årlig tilvekst i skogen og at en viss mengde skog derfor kan hogges hvert år uten at skogens samlede volum reduseres. Mindretallet fremhever at nettopp denne metoden foregår etter differanseprinsippet. På bakgrunn av dette konkluderte mindretallet med at differanseprinsippet var et alminnelig verdsettelsesprinsipp som grunneier kan kreve lagt til grunn ved alle typer avståelser, dersom slik verdsettelse gir ham høyere erstatning enn etter direktemetoden. Da saken kom opp for Høyesterett i Rt.2008 s. 195 (*Regionfelt*

²¹⁰ Det kan også nevnes at skillet mellom salgsverdi og bruksverdi nettopp kan være vanskelig å trekke. I en del tilfeller kan det hevdes at domstolene foretar en form for bruksverdiberegning for å komme frem til salgsverdien, særlig for næringseiendommer, se Ankerud (2010) s. 30.

Østlandet) ble ikke spørsmålet om differanseprinsippets rekkevidde nærmere behandlet. Høyesterett vurderte kun erstatning etter bruksverdi, hvor det sentrale spørsmålet var om verdien av skogen skulle fastsettes uten neddiskontering. Differanseprinsippets forhold til bruksverdien har dermed forblitt uavklart.

Metoden med redusert balansekvantum, som ble nevnt trukket frem av mindretallet i LE-2006-62262, bygger på den samme tankegang som ligger bak differanseprinsippet. Dette underbygges av Rt.1992 s. 217 (*Ulvåkjøl*), hvor saken gjaldt erstatning for bruksverdi etter vedtak om fredning av skog. Partene var uenige om hvilken metode som skulle legges til grunn; realisasjonsverdi prinsippet eller redusert balansekvantum. I forbindelse med redusert balansekvantum uttaler Høyesterett at det er den tapte inntektsstrømmen som gir differansen som skal sette ekspropriaten i samme økonomiske stilling han ville vært i uten inngrepet. Videre presiserer Høyesterett at det ved metodevalg må kunne tas prosessøkonomiske hensyn, «...så lenge grunneier ikke ved den påføres tap sammenholdt med beregninger foretatt av hele eiendommen.». Etter min mening kan dommen tas til inntekt for at differanseprinsippet, som nettopp er utledet av Grunnlovens § 105, også er anvendelig ved bruksverdi.

I RG 2007 s. 59 gjaldt saken stripeekspropriasjon av areal regulert til friområde, hvor differanseprinsippet ble anvendt. I den forbindelse uttalte lagmannsretten at det neppe var noen målbar differanse knyttet til avkastningen fra de avståtte arealer som kunne gi grunnlag for erstatning etter en bruksverdivurdering. Dette var derimot tilfellet dersom man så avståelsen i lys av reduksjon i salgsverdien, og denne ble derfor lagt til grunn. Det sentrale er at lagmannsretten åpner for at differanseprinsippet kunne blitt anvendt etter en bruksverdivurdering, forutsatt at det hadde vært en målbar differanse.

I LF-2010-5756 gjaldt saken stripeekspropriasjon fra en bebygd næringstomt, hvor det ble tilkjent erstatning for både grunneier og festeren. Lagmannsretten var tydelig på at erstatningen ble utmålt etter differanseprinsippet, men ga samtidig uttrykk for at grunneiers tap ble erstattet etter bruksverdien. Videre presiserte retten i forhold til forståelsen av differanseprinsippet, at bruksverditapet var noe lavere enn en ren forholdsmessig reduksjon av arealet. Slik jeg her tolker lagmannsretten, kan dette ses på som et alternativ til justert strøkspris når bruksverdien legges til grunn ved anvendelsen av differanseprinsippet.

4.4.5 Konklusjon

Prinsipielt er det vanskelig å se hvorfor differanseprinsippet ikke skulle kunne anvendes der bruksverdien legges til grunn, ettersom differanseprinsippet er et logisk utslag av den differansevurdering som Grunnloven § 105 bygger på.²¹¹ Isolert er det likevel problematisk å strekke det prinsippet som *Sandefjordkjennelsen* behandler, til også å omfatte bruksverdi. Saken gjaldt salgsverdi, og hovedvekten av rettspraksis ligger også her. For tradisjonelle stripeavståelser vil fortsatt differanseprinsippet tolket i lys av *Sandefjordkjennelsen* være den beste metoden for å sikre et riktig resultat.

I rettspraksis for øvrig er det imidlertid et visst grunnlag for å hevde at prinsippet også kan anvendes der bruksverdien legges til grunn, men da i større grad direkte på bakgrunn av Grunnlovens § 105. Dette vil særlig være tilfeller der øvrige bruksverdimetodene ikke resulterer i et økonomisk tap for ekspropriaten, eller tilfeller der det dreier seg om ulike former for inntektstap fra næringseiendom, hvor grensen mellom salgsverdi og bruksverdi kan bli uklare. Det kan tenkes at en slik måte å tilnærme seg forståelsen av differanseprinsippet ligger nærmere en form for ulempebetraktning, hvor differansetankegangen sikrer at ekspropriaten totalt sett ikke lider et tap. Dette kommer jeg nærmere tilbake til i kapittel 6.

Slik jeg ser det er det imidlertid ingen motsetning mellom å forstå differanseprinsippet i relasjon til en viss type avståelser i lys av *Sandefjordkjennelsen*, og samtidig anlegge den samme tankegangen mer prinsipielt for øvrige delavståelser, hvor resteiendommen på en eller annen måte blir påført et tap som følge av inngrepet. Metodevalg ved bruksverdi er fortsatt gjenstand for uenighet og konflikt i en rekke saker. Det kan derfor spørres om debatten kanskje kan tjene på at differanseprinsippet kommer tydeligere fram også for bruksverdi. På den måten holder man fokus på det sentrale, at grunneier skal holdes skadesløs som følge av inngrepet.

4.5 Differanseprinsippet vs direkteprinsippet

Differanseprinsippet blir tradisjonelt anvendt der det avståtte areal ikke har en egen verdi. I motsatt fall, hvis arealet har en verdi, for eksempel fordi det avståtte areal fungerer som en selvstendig byggetomt, vil det naturlige valget være å anvende direkteprinsippet. Dette prinsippet, som innebærer at man foretar en vurdering av det avståtte areal isolert sett, fungerer

²¹¹ Jf. kapittel 3.

dermed som en motsetning til differanseprinsippet. Det kan imidlertid tenkes tilfeller der det avståtte areal i og for seg har en verdi isolert sett, men grunneier anfører at differanseprinsippet må komme til anvendelse fordi resteiendommens verditap er høyere enn hva det avståtte arealet alene er verdt.

Problemstillingen som skal drøftes i det følgende, er hvorvidt det foreligger en valgrett mellom differanseprinsippet og direkteprinsippet. For at det skal være interessant å drøfte en eventuell valgrett, er det imidlertid en forutsetning at differanseprinsippet også kan anvendes på arealer som har en selvstendig salgsverdi.

Det første spørsmålet blir derfor om differanseprinsippet kan anvendes der det avståtte areal har selvstendig verdi. En tolkning av rettspraksis og teori tyder på at det har hersket en viss uenighet om dette spørsmålet. Tanken har vært at dersom arealet har hatt en slik verdi vil direkteprinsippet måtte anvendes i stedet. I RG 1988 s. 519 blir det uttalt at det avgjørende for at erstatningen ble fastsatt etter differanseprinsippet, var at «...det ikke hadde omsetningsverdi.», noe som begrunnet anvendelsen av differanseprinsippet. Denne uttalelsen kan tolkes slik at nettopp mangel på selvstendig salgsverdi var en forutsetning for å anvende differanseprinsippet. Samtidig ble det videre uttalt at:

«...differanseprinsippet [legges] til grunn så fremt de avståtte arealer ikke har noen selvstendig omsetningsverdi, eller hvis en erstatning utmålt etter direkteprinsippet vil føre til en lavere erstatning enn etter differanseprinsippet.»²¹²

Det er derfor nærliggende å tolke RG 1988 s. 519 dithen at differanseprinsippet *både* kan brukes der det avståtte areal ikke har en selvstendig salgsverdi *og* der arealet har en selvstendig verdi, men direkteprinsippet gir en lavere erstatning. Det avgjørende er hva som gir ekspropriaten høyest vederlag.

I ettertid har det likevel kommet uttalelser som antyder at mangel på selvstendig salgsverdi er et vilkår for å anvende prinsippet. Et eksempel er Rt.2002 s. 1045 (*Landøyasaken*), hvor Høyesterett uttalte at differanseprinsippet kan anvendes i de tilfeller «...hvor ekspropriasjonsarea-

²¹² Dommens s. 520.

let ikke kan sies å ha noen selvstendig salgspris.»²¹³ Det er imidlertid mulig å tolke Høyesterett dithen at uttalelsen kun er ment å illustrere en situasjon som aktualiserer differanseprinsippet, og ikke er ment som en normerende uttalelse om prinsippets anvendelsesområde.

I Rt.2014 s. 385 (*Friområdedommen*) blir dette spørsmålet nærmere avklart. Førstvoterende tar tak i uttalelsen fra *Landøyasaken* om at arealet ikke har en selvstendig salgsverdi, og presiserer at den ikke kan tolkes slik at Høyesterett har oppstilt dette som et nødvendig vilkår for å anvende differanseprinsippet. Som støtte for en slik forståelse vises det også til *Sandefjordkjennelsen* hvor det ble uttalt at «[b]ruksverdien vil ofte være lav» og at stripene ikke «behøver ... [å] ha noen markedsverdi.»²¹⁴ (uthevet her).

En slik tolkning som Høyesterett gjør i denne saken har gode grunner for seg, og begrunnelsen kan illustreres rent praktisk gjennom et eksempel utarbeidet av Bærug.²¹⁵ Dersom man har en avlang tomt som både kan reguleres til tett bebyggelse i form av for eksempel rekkehus, og til tre separate eneboliger, og salgsverdien av hver boligtomt er kr 500 000, mens markedsverdien av hele tomta til rekkehus er kr 2 000 000, vil en stripeekspropriasjon av den midtre delen (tilsvarende den midtre eneboligtomta), gi ulik erstatning avhengig av om direkteprinsippet eller differanseprinsippet anvendes. Det må her forutsettes at reguleringsmyndighetene ville ha akseptert begge løsningene slik at det blir selve ekspropriasjonen, og ikke reguleringen, som forårsaker tapet. Hvis direkteprinsippet legges til grunn vil grunneier ha krav på verdien av delen som eksproprieres, altså kr. 500 000. Hvis derimot differanseprinsippet legges til grunn vil grunneier ha krav på differansen mellom eiendommens verdi før inngrepet, kr. 2 000 000 som rekkehusomt, og verdien etter inngrepet, kr. 1 000 000, som er verdien av de to resterende boligeiendommene. Dersom grunneier her skal ha dekket sitt fulle økonomiske tap, synes det klart at differanseprinsippet må kunne anvendes. I motsatt fall kan man få den situasjonen at dersom kun en mindre del av midtarealet var blitt ekspropriert, slik at det ikke hadde en selvstendig salgsverdi som eneboligomt, men muligheten for rekkehus ville blitt ødelagt, ville man altså fått en langt høyere erstatning. Dette er en lite heldig løsning, og strider mot det likhetsprinsippet som Grunnloven bygger på, og som differanseprinsippet

²¹³ Dommens s. 1048.

²¹⁴ Kjennelsens s. 1510.

²¹⁵ Bærug (2007) s. 212.

nettopp skal sikre. Konklusjonen må derfor være at differanseprinsippet også kan anvendes der det avståtte areal har en selvstendig verdi.

Med en slik konklusjon reiser det seg spørsmål om skjønnsretten i så fall har plikt til å vurdere begge prinsippene. Vederlagslova bygger på et utgangspunkt om at ekspropriatens formuessituasjon skal opprettholdes. Dette indikerer i seg selv at en differansevurdering alltid må foretas når kun en del av eiendommen avstås; ekspropriaten må minimum få dekket nedgangen i hele resteiendommens verdi for at formuessituasjonen skal forbli uendret.²¹⁶ At eiendommen skal erstattes etter den høyeste verdi den har for ekspropriaten følger også av forarbeidene, og var begrunnelsen for at det kan velges mellom salgsverdi og bruksverdi, jf. vederlagslova § 4.²¹⁷

Hvorvidt skjønnsrettene har en plikt til også å vurdere differanseprinsippet ble endelig avgjort i *Friområdedommen*. Lagmannsretten hadde i denne saken kun anvendt direkteprinsippet. Høyesterett opphevet avgjørelsen grunnet gal rettsanvendelse fordi differanseprinsippet ikke var tatt i betraktning. Dommen illustrer derfor at skjønnsrettene har en plikt til å vurdere begge prinsippene. En naturlig tolkning av dette er at det foreligger en valgrett mellom prinsippene, hvor ekspropriaten har krav på den metode som gir høyest vederlag. Dette ble også lagt til grunn av lagmannsretten da saken påny var gjenstand for behandling.²¹⁸

Slik jeg ser det er det klare holdepunkter i norsk rett for å konkludere med at det foreligger en valgrett mellom differanseprinsippet og direkteprinsippet, hvor det avgjørende er hva som gir ekspropriaten høyest vederlag.

4.6 Sammenfatning

Gjennom en omfattende analyse av rettspraksis, kan det konkluderes med at differanseprinsippets anvendelsesområde favner vidt.

Hvilken regulering arealet er bundet av, får ikke betydning for adgangen til å anvende differanseprinsippet. Prinsippet må likevel praktiseres i tråd med den reguleringen som eksisterer, i

²¹⁶ *ibid* s. 211.

²¹⁷ NUT 1969: 2 s. 112.

²¹⁸ LB-2014-68556.

likhet med ekspropriasjonsretten for øvrig. Drøftelsen ovenfor viser likevel at areal regulert til friområde kan by på særlige utfordringer. Dette knytter seg først og fremst til hvilken betydning formelle begrensninger på området skal få, sett opp mot subjektive verdier hos kjøper.

Differanseprinsippet gjelder alle typer eiendomsobjekter, men den konkrete utmålingen vil variere avhengig av om det dreier seg om for eksempel en bebygd eiendom, sammenlignet med en ubebygd tomt.

Differanseprinsippets forhold til bruksverdi er foreløpig et uavklart spørsmål. Selv om hovedvekten av rettspraksis knytter seg til salgsverdien, har det i vært en tendens mot at differanseprinsippet også har blitt påberopt ved bruksverdi, og gode grunner kan anføres for at prinsippet også kan anvendes her.

Forholdet mellom direkteprinsippet og differanseprinsippet kan oppsummeres så enkelt som at det prinsipp som gir ekspropriaten høyest vederlag skal legges til grunn. Begge prinsipper må derfor vurderes av skjønnsretten når erstatningen skal fastsettes. Først da er man sikker på at grunneiers økonomiske stilling ikke forrykkes.

At differanseprinsippets anvendelsesområde favner vidt, gir grunnlag for å reise spørsmålet om prinsippet i dag kan sies å være et alminnelig ekspropriasjonsrettslig utmålingsprinsipp. Dette vil jeg ta stilling til i kapittel 6. Først vil jeg imidlertid vurdere differanseprinsippets forhold til to øvrige elementer ved ekspropriasjonserstatningen: krav til tålegrense og krav til økonomisk tap.

5 Nærliggende feilkilder ved bruk av differanseprinsippet

5.1 Innledning

I det foregående kapitlet ble differanseprinsippets anvendelsesområde nærmere avklart, samtidig som drøftelsene viser at differanseprinsippet fortsatt kjennetegnes av skjønnspregede vurderingstemaer. I det følgende vil jeg se på to potensielle feilkilder ved bruk av differanseprinsippet, som særlig er aktuelle ved stripeekspropriasjon: krav til tålegrense og krav til økonomisk tap. Med «feilkilder» så mener jeg elementer ved erstatningsutmålingen som, anvendt sammen med differanseprinsippet, kan skape en uklar rettsituasjon, spesielt i forhold til utforming av skjønnsgrunnene. Det er derfor interessant å drøfte hvordan differanseprinsippet skal praktiseres for å ivareta disse to kravene.

I den videre analysen vil jeg behandle differanseprinsippet i lys av en salgsverdidetruktur. Begrunnelsen er at rettspraksis først og fremst bruker denne målestokken når differanseprinsippet anvendes, slik at drøftelsene i dette kapitlet best illustreres ved å legge salgsverdien til grunn.

5.2 Krav til tålegrense ved fastsettelse av ulempeerstatning

5.2.1 Innledning

Ved anvendelse av differanseprinsippet kan det være utfordrende å sondre mellom hva som er erstatning for grunnen og hva som er erstatning for ulemper på resteiendommen. Årsaken er at en rent språklig forståelse av prinsippet tilsier at alle ulemper inngår i differansen. Dette blir problematisk fordi alminnelige ulemper skal underlegges en tålegrensevurdering, mens særulemper skal erstattes fullt ut. Spørsmålet blir dermed hvordan ulempeerstatningen skal praktiseres når differanseprinsippet legges til grunn for erstatningsutmålingen.

For det første må det tas stilling til skillet mellom særulemper og alminnelige ulemper, etter som tålegrensekravet kun gjelder for sistnevnte. Skillet mellom særfordeler og alminnelige fordeler er i nyere tid blant annet behandlet av Johansen,²¹⁹ men det er skrevet mindre utførlig om selve skillet mellom særulemper og alminnelige ulemper.²²⁰ Av den grunn vil jeg vie noe ekstra plass til denne drøftelsen.

²¹⁹ Johansen (2010) s. 433 flg. Se også avhandlingens kapittel 4.3.3.

²²⁰ Skillet mellom særulemper og alminnelige ulemper er kortfattet behandlet av blant annet Pedersen (1990) s. 291 flg. og Stordrange (2000) s. 249 flg.

For det andre må det tas stilling til hvilke føringer gjeldende rett legger for hvordan ulempe-erstatning skal fastsettes når differanseprinsippet anvendes. Dette leder til spørsmålet om erstatningsutmålingen av prosessuelle årsaker bør deles opp slik at ulempeerstatningen fastsettes i en særskilt post, og hvorvidt dette kun gjelder alminnelige ulemper eller om også sær-ulemper bør skilles ut.

5.2.2 Særulempe eller alminnelig ulempe?

5.2.2.1 Utgangspunkt

Hovedregelen er at alle ulemper direkte forårsaket av at arealet blir avstått, såkalte avståelses-ulemper, er særulemper. Ulemper som skyldes bruken av det avståtte areal i samsvar med ekspropriasjonsformålet, såkalte tiltaksulemper, regnes derimot som alminnelige ulemper. Basert på en slik inndeling kan det derfor hevdes at arronderingsulemper vil være en sær-ulempe som erstattes fullt ut,²²¹ mens støy og forurensning vil utgjøre en alminnelig ulempe, som må underlegges en tålegrense.²²²

5.2.2.2 Bakgrunnen for skillet

Historisk sett var kravet om ulempeerstatning et spørsmål om årsakssammenheng, hvor ekspropriaten hadde krav på erstatning for nærmest alle ulemper som var forårsaket av ekspropriasjonstiltaket.²²³ Dette årsakskravet ble imidlertid oppfattet som urimelig av hensyn til naboer som ble rammet av ulempene i like stor grad, men som altså ikke oppfylte kravet til årsakssammenheng. Domstolene strammet derfor inn på årsakskravet, slik at det bare var ulemper som kun rammet ekspropriaten, som var gjenstand for erstatning.²²⁴ Begrunnelsen var at øvrige ulemper, som også rammet naboer, ikke var en følge av ekspropriasjonen som sådan, men *ekspropriasjonstiltaket*.²²⁵ Parallelt med at årsakskravet ble strammet inn begynte eks-

²²¹ Dette ble lagt til grunn i Rt. 1983 s. 329, hvor Høyesterett opphevet skjønnet på grunn av feilaktig rettsanvendelse. I den forbindelse ble det blant annet vektlagt at i erstatningen for nærføringsulemper, kunne det virke som at også arronderingsulemper var inkludert. Dette var feil fordi disse utgjorde en særulempe som skulle erstattes fullt ut.

²²² At støy og støv utgjorde en alminnelig ulempe ble lagt til grunn i Rt. 1990 s. 526, hvor Høyesterett opphevet overskjønnet fordi det ikke var foretatt noen nærmere drøftelse av tålegrensen.

²²³ Schjødt (1947) s. 219–220.

²²⁴ Se for eksempel Rt. 1960 s. 59 (*Rygge flyplass*), hvor Høyesterett kom til at ulempene rammet alle som bodde i nærheten, uavhengig av om grunn ble ekspropriert. Ulempene var derfor ikke en følge av grunnavståelsen.

²²⁵ Stordrange (2000) s. 236.

propriatene å argumentere for at det måtte innføres en tålegrense som erstatningsbetingelse i ekspropriasjonssaker, slik at også alminnelige ulemper kunne gi grunnlag for erstatning så fremt denne grensen var overskredet.²²⁶ Dette ble akseptert av Høyesterett, og ble senere lovfestet i 1973-lovens § 7.

Det fremgår i forarbeidene til dagens ekspropriasjonerstatningslov at bakgrunnen for at lovgiver ønsket å operere med en tålegrense, var at dette ville bidra til å harmonisere ekspropriasjonsrettslige regler om full erstatning med bestemmelsene i annen lovgivning som opererer med en tålegrense, for eksempel naboloven.²²⁷ En nabo vil for eksempel ikke ha partsevne i en ekspropriasjonssak selv om støyen fra veien rammer eiendommen hans hardt. Naboen må i slike tilfeller gå til de alminnelige domstoler for å fremme sitt erstatningskrav. Formålet med å anvende en tålegrense også i skjønnsaker, var derfor å likestille ekspropriater med andre som utsettes for ulemper, i den forstand at ulemper som rammer begge parter skal erstattes etter samme prinsipper og underlegges den samme tålegrensen. I dag fremgår skillet av vederlagslova § 8, hvor det henvises til tålegrensen i naboloven og forurensningsloven.

I tiden som fulgte etter at tålegrensen ble lovfestet, slappet domstolene av på det strenge årsakskravet om at det måtte foreligge direkte årsakssammenheng mellom ulempen og *grunnnavståelsen*. Man godtok krav hvor det kun forelå årsakssammenheng mellom ulempen og *tiltaket*, såfremt det ble ekspropriert grunn til tiltaket fra ekspropriaten.²²⁸ Begrunnelsen var at det nå eksisterte en begrensning på alminnelige ulemper, slik at det ikke lenger var det samme behovet for et strengt årsakskrav.

Ved vurderingen av hva som utgjør en særulempe, får likevel årsakskravet fortsatt betydning fordi særulemper typisk defineres som ulemper som kan tilbakeføres til grunnnavståelsen. Som vi skal se i det følgende kan det likevel reises spørsmål om også ulemper som knytter seg til tiltaket, kan utgjøre en særulempe. I denne vurderingen vil særlig likhetshensynet komme inn som en avgjørende faktor.

²²⁶ I.c. Jeg går ikke nærmere inn på tålegrensens materielle innhold. En gjennomgang av nabolovens tålegrense ved spørsmålet om ulempeerstatning er foretatt av Johansen (2010) s. 257 flg.

²²⁷ Ot.prp. nr. 50 (1982–1983) s. 10.

²²⁸ Stordrange (2000) s. 236–237.

5.2.2.3 Når kan tiltaksulemper være særulemper?

Selv om en ulempe kan karakteriseres som «tiltaksulempe», innebærer ikke det nødvendigvis at det også dreier seg om en alminnelig ulempe i vederlagslovens forstand.²²⁹ Spørsmålet blir derfor om visse tiltaksulemper kan anses som særulemper.

Stordrange fremhever to situasjoner hvor ulemper kan vurderes som særulemper.²³⁰ Den første er den klassiske situasjonen hvor ulempen er en direkte følge av grunnavståelsen. Den andre situasjonen er at ulempen bare rammer gjenværende eiendom og at avståelse fra nettopp denne eiendom er nødvendig for at ulempen skal oppstå. Sistnevnte situasjon kan ifølge Stordrange riktignok tenkes, men sjelden forekomme i praksis.²³¹ På bakgrunn av dette reiser han spørsmålet om unntaket for særulemper lenger er en realitet i rettspraksis, eller om unntaket bare lever videre i teorien, på bakgrunn av eldre dommer.²³²

Pedersen fremholder imidlertid at man også kan se for seg situasjoner der tiltaksulemper får en slik *særlig betydning* for den enkelte ekspropriat at den må anses som en særulempe.²³³ Som eksempel brukes et tilfelle av nivåheving av kjørebanen som medfører en ulempe for grunneieren knyttet til av- og innkjøring til veien. Selv om dette er en tiltaksulempe vil den ikke ramme nabostrøket for øvrig, og Pedersen mener derfor at ulempen i et slikt tilfelle skal erstattes fullt ut som en særulempe.

En lignende problemstilling var drøftet for takstnummer 26 i RG 1995 s. 127, hvor saken gjaldt spørsmål om ulempeerstatning. Lagmannsretten uttalte at det i og for seg var gode grunner for å betegne nivåhevingen av veien som en særulempe, men la betydelig vekt på at rettspraksis hadde gitt uttrykk for at slike ulemper som hovedregel skulle regnes som alminnelige. Retten uttalte likevel at den ikke fant det nødvendig å gå nærmere inn på problemstillingen, ettersom det ble konkludert med at tålegrensevurderingen i naboloven § 2 var overskredet. Resultatet ble at grunneier bare fikk erstattet tapet i salgsverdi som skyldtes at takstnummer 26 ble «vesentlig mer rammet enn andre eiendommer.». Slik jeg ser det tar lag-

²²⁹ Dette ble blant annet lagt til grunn i RG 1993 s. 902, selv om retten fant at tiltaksulempene i dette tilfellet var alminnelige ulemper.

²³⁰ Stordrange (2000) side 237.

²³¹ *ibid* s. 250.

²³² *l.c.*

²³³ Pedersen (1990) s. 293.

mannsretten her ikke hensyn til at dersom nivåhevingen av veien hadde blitt ansett som en særulempe, skulle grunneier hatt tapet erstattet fullt ut. Av den grunn skulle retten etter min mening drøftet spørsmålet om det forelå en særulempe nærmere. Samtidig er dommen et illustrerende eksempel på hvor vanskelige skillet mellom særulemper og alminnelige ulemper er i praksis.

Året etter at RG 1995 s. 127 ble avsagt, kom Høyesterett i Rt.1995 s. 1529 (*Frierfjord*) med en uttalelse som kan støtte forståelsen av at særulemper også kan inkludere ulemper som særlig rammer én enkelt grunneier. Dette gjaldt selv om ulempen teknisk sett kan klassifiseres som en tiltaksulempe.

Saken gjaldt en større festetomt, eid av Carl Otto Amundsen, hvor det var oppført bolighus og to båthus. Det ble ekspropriert grunn til et brutårn som ble liggende 45 meter fra bolighuset, og differanseprinsippet ble anvendt for å fastslå tapet. I vurderingen av hvorvidt brutårnet utgjorde en særulempe eller alminnelig ulempe uttalte Høyesterett at lagmannsrettens drøftelse av særulemper var mangelfull. Lagmannsretten hadde lagt til grunn at de berørte eiendommene ville bli utsatt for nærføringsulemper i form av blant annet støy, og var kommet til at ingen av eiendommene ble påført en særulempe. Slik Høyesterett så det, burde særulemper vært vurdert særskilt i forhold til denne eiendommen når det gjaldt «...den knugende og skjemmende virkning for en eiendom som ligger i umiddelbar tilknytning til brukonstruksjonen inklusive et 166 meter høyt tårn...», og for den «...ulempe som ligger i faren for nedfall fra brutårnet og de bærende stag som er knyttet til dette.». ²³⁴ Slike typer ulemper faller utenfor kategorien avståelsesulemper, og må typisk sies å være tiltaksulemper fordi ulempene var knyttet til brukonstruksjonen, og ikke grunnavståelsen som sådan. Høyesterett fant likevel at lagmannsretten skulle ha vurdert hvorvidt dette var særulemper.

Jeg tolker Høyesterett dithen at særulemper også kan være tiltaksulemper, forutsatt at grunneier blir særlig rammet. Samtidig er saken konkret begrunnet og det skinner gjennom at Høyesterett fant at ulempene var svært urimelige, jf. bruken av ord som «knugende» og «skjemmende». Saksforholdet kan derfor sies å være av en slik karakter at ulempene burde erstattes som særulemper. Hvor langt man kan bruke tolkningen av dommen til prinsipielt å utvide

²³⁴ Dommens s. 1532.

særulempebegrepet, er mer tvilsomt sett hen til den konkrete begrunnelsen. Samtidig må dommen i det minste kunne tolkes slik at det i unntakstilfeller er adgang til å forstå særulempebegrepet til å omfatte noe mer enn kun avståelsesulemper. Slik tolket lagmannsretten særulempebegrepet da saken ble behandlet for andre gang i LA-1995-968. Begrunnelsen var at ulempene som følge av brutårnet i det store og hele bare rammet Amundsens eiendom, og at det derfor måtte være snakk om særulemper som skulle erstattes fullt ut.

Høyesterett har omtalt *Frierfjord* i Rt.2002 s.1080 (*Trekantsambandet*), hvor saken gjaldt spørsmålet om ulempeerstatning i forbindelse med nytt riksveisamband. Førstvoterende fremhevet at kjennelsen ikke kunne tas til inntekt for at de støyulempene som forelå i denne saken var å anse som særulemper. Begrunnelsen for å skille mellom ulempene som eksisterte i denne saken sammenlignet med i *Frierfjord*, var at ««Faren for nedfall» og den «knugende» virkningen av brokonstruksjonen synes å være ulemper som etter sin art er sterkere og mer spesielt knyttet til selve grunnavståelsen enn støyulempen.»²³⁵ Høyesterett brukte derfor nærheten til selve grunnavståelsen som argument for at ulempene i *Frierfjord* var å anse som særulemper. Det ble blant annet vist til at *Frierfjord* gjaldt et bolighus som lå 45 meter fra broen, mens hyttene i *Trekantsambandet* lå 450 meter fra broen.

I RG 2013 s. 217 gjaldt også saken grunnavståelse til vei hvor det i tillegg ble bygget bro. Ved byggingen av broen ble veien på den første del av strekningen lagt på en fylling, som hadde en høyde på ca. 5 meter forbi uteområde og strandsonen til tre boligeiendommer. Basert på uttalelser fra både *Frierfjord* og *Trekantsambandet* la lagmannsretten til grunn at det ut over de rene avståelsesulemper «...kan tenkes ulemper forårsaket av tiltaket som har en slik styrke og nærhet til grunnavståelsen at de må behandles som særulemper og erstattes fullt ut.». For de ulempene som knyttet seg til veianlegget fant retten at disse riktignok hadde en sammenheng med den dominerende veifyllingen som særlig berørte enkelte av eiendommene, men kom til at tilknytningen alt i alt ikke var sterk nok til at ulempene kunne behandles som særulemper. Lagmannsretten fremhevet imidlertid at disse ulempene befant seg i grensesonen mot særulemper. Det var derfor under tvil at ulempene ble vurdert etter tålegrensevurderingen.²³⁶

²³⁵ Dommens s.1088.

²³⁶ Heving av vei ble også ansett som alminnelig ulempe i RG 2006 s. 735 (takstnummer 3), til tross for at nivåhevingen fikk en vesentlig betydning for trivselsforholdene på eiendommen.

En annen form for tiltaksulempe i tillegg til nivåheving, hvor det kan spørres om ulempen likevel skal anses for å være en særulempe, er innsynsulemper. Innsyn er normalt å regne som en estetisk ulempe som følger av tiltaket og skal derfor som hovedregel underlegges en tålegrense. Slike ulemper er av en generell karakter for eiendommer som allerede ligger langs veien. I LG-2010-3064, hvor saken gjaldt grunnavståelse til Bergens bybane, kom imidlertid lagmannsretten til at innsynsulempene i denne saken var særulemper, og det ble tilkjent erstatning uavhengig av tålegrensen. Begrunnelsen var for det første at eiendommen ble eksponert for ulemper i form av innsyn på en helt annen måte enn tidligere. Årsaken var at avståelsen medførte tapt beplantning som hadde hatt funksjon som beskyttelse mot nettopp innsyn. For det andre var det ikke tale om en ulempe som var felles for mange andre eiendommer i området. Tvert i mot var det ingen andre eiendommer langs bybanen som hadde avgitt areal, hvor tiltaket og støyskjermene hadde kommet nærmere enn hva som var tilfellet for denne eiendommen. Den begrunnelsen lagmannsretten her trekker frem, samsvarer godt med de momenter rettspraksis tidligere har vektlagt hvor tiltaksulemper likevel har blitt ansett for å være særulemper. Begrunnelsen er at ekspropriaten blir særlig hardt rammet og man ikke finner at det strider mot likhetshensynet i naboloven.

5.2.2.4 Oppsummering

Drøftelsen over viser at tiltaksulemper, også nivåheving av veibaner, som den store hovedregel anses for å være alminnelige ulemper. Det er likevel holdepunkter for å hevde at visse tiltaksulemper likevel kan anses som særulemper. Basert på nyere rettspraksis og reelle hensyn, vil det avgjørende vilkåret være hvor nær og kvalifisert sammenheng det er mellom ulempen og grunnavståelsen. Jeg mener derfor at den tilnærmingen Pedersen legger til grunn har gode grunner for seg. Med en slik regel vil utgangspunktet være at kun avståelsesulemper regnes som særulemper, men at det kan gjøres unntak for tiltaksulemper der ulempen særlig rammer én enkelt grunneier, sammenlignet med nabolaget for øvrig. På den måten vil man heller ikke komme i strid med likhetshensynet i forhold til naboer og ekspropriater.

5.2.3 Bør ulempeerstatning fastsettes som en særskilt post?

5.2.3.1 Innledning

Når differanseprinsippet anvendes kan det som nevnt være vanskelig å skille mellom hva som er erstatning for grunnen og hva som er erstatning for ulemper på resteiendommen. Dette aktualiserer spørsmålet om ulempeerstatningen bør fastsettes som en særskilt post.

Innledningsvis vil jeg ta stilling til om det finnes prosessuelle bestemmelser om hvordan ulempeerstatningen skal utmåles. Videre vil jeg redegjøre for rettstilstanden i dag, før jeg går inn i en nærmere vurdering av hvordan erstatningen bør utmåles når differanseprinsippet anvendes. Jeg vil gjennomgå argumenter henholdsvis for og imot å skille ut ulempeerstatningen som en særskilt post, før jeg avslutningsvis vil oppsummere og konkludere.

5.2.3.2 *Prosessuelle bestemmelser*

Spørsmålet er om skjønnsrettene er forpliktet til å skille ut ulempeerstatningen i en særskilt post. Det rettslige utgangspunktet er skjønnslovens prosessuelle regler. Per i dag foreligger det ingen bestemmelser i skjønnsprosessloven som eksplisitt krever at ulempeerstatningen skal fastsettes særskilt. Partene har derfor ikke et rettskrav på at erstatningen splittes opp i enkeltposter.

Skjønnsprosesslovens § 28 fastsetter de nærmere krav til skjønnsgrunnene. Det fremgår der at det er tilstrekkelig at skjønnsgrunnene gjør rede for det rettslige grunnlaget skjønnen er bygd på, de faktiske omstendigheter og andre forhold av vesentlig betydning for avgjørelsen. Bestemmelsen gir riktignok føringer for hva en begrunnelse skal inneholde, men den kan neppe tolkes som et krav om at erstatningsfastsettelsen skal deles opp i ulike enkeltposter.

I forbindelse med forslaget om å lovfeste ekspropriasjonserstatningsreglene, ble spørsmålet om hvorvidt ulempeerstatning skulle skilles ut behandlet av departementet i forbindelse med en vurdering av hvor utførlig skjønnsrettens begrunnelse skulle være.²³⁷ Departementet uttalte at gjeldende rett la opp til at erstatning for ulemper ble fastsatt særskilt dersom en av partene ønsket det, hvor det blant annet ble vist til Rt.1960 s. 1171.²³⁸ Rettstilstanden ble derfor ansett å være tilfredsstillende slik at det ikke var nødvendig å fastsette en alminnelig regel om at erstatning for ulemper skulle spesifiseres. Departementet ønsket her å gi skjønnsretten frihet, forutsatt at domspremissene ga grunnlag for å vurdere rettsanvendelsen og at saksbehandling

²³⁷ Ot.prp. nr. 18 (1971–1972) s. 42.

²³⁸ Spørsmålet i saken var om overskjønnet skulle oppdele erstatningen og fastsette ulempeerstatningen særskilt av eget tiltak, noe Høyesterett etter omstendighetene besvarte benektende på. Høyesterett kan likevel tolkes dithen at dersom en av partene særskilt hadde fremsatt krav om oppdeling av erstatningen, kunne resultatet blitt et annet.

var forsvarlig. Vilkårene i § 28 kan derfor være oppfylt selv om en oppdeling i enkelte poster ikke finner sted.

Konklusjonen er at skjønnsrettene står fritt med hensyn til hvordan erstatningen prosessuelt skal oppdeles, såfremt begrunnelsen gir grunnlag for å vurdere at rettsreglene er anvendt riktig og at saksbehandlingen er forsvarlig.

5.2.3.3 *Hva sier gjeldende rett i dag?*

Gjeldende rett forholder seg i hovedsak til to alternative metoder for å utmåle ulempeerstatning ved bruk av differanseprinsippet. Den første metoden har sitt utspring i *Sandefjordkjennelsen*. I kjennelsen omtales ikke alminnelige ulemper som sådan, men begrepet «ulempe» er brukt i mer generelle vendinger. Hvis man ser hen til det saksforholdet som forelå dreide erstatningsspørsmålet seg om grunnavståelsen og de ulemper som hadde en direkte sammenheng med avståelsen. En nærliggende fortolkning er at Høyesterett i realiteten sikter til «særulemper», og følgelig at kun særulemper inkluderes i differansevurderingen. Gjennom denne metoden blir alle elementer som følger av selve grunnavståelsen inkludert i differanseprinsippet, mens alminnelige ulemper naturlig nok må vurderes separat. Dette innebærer at kun ulemper som overskrider tålegrensevurdering erstattes, men da i en særskilt post.²³⁹ En slik forståelse vil indikere at differanseprinsippet i realiteten ikke inkluderer alminnelige ulemper.

En alternativ metode går ut på at man tar utgangspunkt i den totale verdireduksjonen, og deretter gjør fradrag for den del av verdireduksjonen som skyldes ikke-erstatningsmessige ulemper.²⁴⁰ Denne metoden inkorporerer dermed også alminnelige ulemper.

Rettspraksis gir inntrykk av å akseptere begge metodene.²⁴¹ Gjeldende rett legger dermed få føringer på hvordan erstatningspostene skal fastsettes. Når det ved anvendelsen av differanseprinsippet samtidig oppstår en nærliggende mulighet for at grunnerstatningen og ulempeerstatningen likevel sammenblandes grunnet uklare vurderingsgrunnlag, mener jeg at det er grunnlag for å se nærmere på hvorvidt ulempeerstatning som hovedregel alltid bør skilles ut fra grunnerstatningen.

²³⁹ Pedersen (1990) s. 319 og Stordrange (2000) s. 116.

²⁴⁰ Stordrange (2000) s. 116.

²⁴¹ Se for eksempel LA-2013-11073

I det følgende vil jeg gjennomgå argumenter for og imot å skille ut ulempeerstatningen. Argumentene gjør seg i stor grad gjeldende for både særulemper og alminnelige ulemper, og jeg har derfor valgt å fremstille argumentene samlet. Der argumentene gjør seg særlig gjeldende for enten særulemper eller alminnelige ulemper, vil dette bli påpekt underveis. I konklusjonen vil jeg vurdere alminnelige ulemper og særulemper separat.

5.2.3.4 Argumenter for å skille ut ulempeerstatningen: Rt.1984 s. 369 (Hurum)

Den mest systematiske fremstillingen av argumentene for å skille ut ulempeerstatning fra differanseprinsippet finnes i annenvoterendes uttalelse i Rt.1984 s. 369 (Hurum), som også i ettertid har blitt vist til i juridisk litteratur.²⁴² Saken gjaldt spørsmålet om hvordan erstatningen skulle fastsettes ved stripeavståelser til gang- og sykkelvei i Hurum kommune. Differanseprinsippet ble anvendt og erstatningen ble utmålt til en pris per kvadratmeter. Ved erstatningsutmålingen fant skjønnsretten at for enkelte eiendommer medførte avståelsen en så betydelig verdireduksjon at det i tillegg ble fastsatt en ulempeerstatning for disse særlige tilfellene. Førstvoterende uttalte at denne fremgangsmåten var uheldig, men fant at den sannsynligvis ikke hadde virket bestemmende på skjønnsresultatet. Skjønnen ble likevel opphevet grunnet øvrige feil ved skjønnsgrunnene.

Annenvoterende, dommer Tønseth, var enig i førstvoterendes resultat. Han var også kritisk til skjønnsrettens delvise inkorporasjon av ulempene, hvor det ikke var ulempens karakter, men dens økonomiske betydning, som begrunnet den særskilte ulempeerstatningen. Tønseth kom imidlertid med en ytterligere uttalelse. Han ga tydelig uttrykk for at det var lite heldig å inkorporere ulempeerstatningen sammen med grunnerstatning ved anvendelsen av differanseprinsippet. Dette standpunktet begrunner han på flere måter. Ved å dele opp erstatningen vil arbeidet for skjønnsretten bli lettere. Det vil også gjøre erstatningsfastsettelsen mer oversiktlig og forståelig for ekspropriatene, i tillegg til at det gjør det mulig for ankedomstolene å kontrollere hvorvidt skjønnsrettens rettsanvendelse er riktig.

Tønseth var i mindretall og ingen av de øvrige dommerne fant det nødvendig å uttale seg om hans kommentarer. Hvorvidt dette innebærer at de øvrige dommerne var enig eller uenig i

²⁴² Pedersen (1990) s. 318–319.

Tønseth, fremgår ikke klart. Så vidt jeg kan se, har heller ikke Høyesterett i senere avgjørelser henvist til Tønseths uttalelse, i tillegg til at uttalelsen har blitt møtt med kritikk i ettertiden.²⁴³ Den rettskildemessige vekten av uttalelsen må dermed sies å være relativt lav. De argumentene som fremmes kan, uavhengig av den rettskildemessige vekten, anføres som gode argumenter eller reelle hensyn for at ulemper bør skilles ut som en særskilt post.

Det kan stilles spørsmål om Tønseth i sitt votum kun refererer til særulemper, eller om argumentene er myntet på ulemper mer i sin alminnelighet. Han omtaler ulempene som «...ulemper som påføres en eiendom ved avståelse av grunn.»²⁴⁴ En slik uttalelse kan indikere at det var «særulemper» han hadde i tankene. Argumentene han fremhever er likevel ikke, slik jeg tolker dem, særegne for særulemper, men vil også kunne gjøre seg gjeldende for alminnelige ulemper. I det følgende vil jeg vurdere de argumenter som reises av Tønseth.

For det første påpeker Tønseth at å skille ut ulemper vil lette skjønnsrettens arbeid. Ved å stille krav om at ulemper skilles ut i en egen post får skjønnsretten en struktur for både å forstå problemet, i tillegg til å vurdere og konkludere med den mest riktige løsningen. Samlet sett kan dette gi en bedre oversikt over regelverket.

For det andre fremhever Tønseth at det vil gjøre erstatningsfastsettelsen mer oversiktlig og forståelig for ekspropriatene. Dette henger nært sammen med hensynet til *rettssikkerhet*.²⁴⁵ Det er ikke tilstrekkelig at ekspropriaten har rett på erstatning dersom det ikke eksisterer et apparat som sikrer at disse rettighetene blir reelle. Det må være mekanismer som sikrer at ekspropriaten virkelig får det de materielle reglene tilsier ham.²⁴⁶ I denne sammenheng blir en forsvarlig og betryggende saksbehandling avgjørende.

Ekspropriasjon er inngripende, og det kan fort oppleves som uberettiget og urettferdig for den som utsettes for det. For å sikre tilliten til rettssystemet er det derfor av stor betydning at ekspropriaten forstår hva han eller hun fikk, og ikke fikk, erstatning for. Videre er dette viktig for

²⁴³ Pedersen (1990) s. 319.

²⁴⁴ Dommens s. 374.

²⁴⁵ Bernt (2001) har skrevet nærmere om hvilken plass rettssikkerhetsbegrepet har i juridisk argumentasjon i *Rettsikkerhetsbegrepet og kampen om velferdsstatens verdigrunnlag*, publisert i Jubileumsskrift til Juss-Buss, 2001.

²⁴⁶ Fleischer (1978) s. 35.

ekspropriatens vurdering av eventuelle anke muligheter. Selv om saksomkostninger dekkes av eksproprianten i første omgang, jf. skjønnsprosessloven § 54, strekker ikke denne ordningen seg til ankeomgangen. Eksproprianten kan da risikere å måtte dekke saksomkostningene dersom han eller hun oppnår et dårligere resultat i overskjønnet enn hva som ble stadfestet av underskjønnet, jf. skjønnsloven § 54 a første ledd bokstav a. Ved at det tydelig fremgår hvilke poster som kan kreves erstattet gir det grunneier bedre muligheter til å vurdere sin rettsstilling, og det er mulig at man også vil redusere at avgjørelser ankes unødige.

For det tredje trekker Tønseth frem at atskilte poster vil gjøre det enklere for anke domstolen å kontrollere rettsanvendelsen. Overskjønnet og underskjønnet er sjelden uenig i rettsanvendelsen som sådan, det er selve utmålingen som er gjenstand for uenighet. Det er derfor viktig at det fremgår tydelig av premissene hva det gis erstatning for, slik at overskjønnet har nok informasjon til å vurdere hvorvidt underskjønnet har gjort en riktig vurdering av saken. Det er langt vanskeligere å akseptere et grunnlag dersom man ikke kan forstå hvordan skjønnsretten kom frem til sitt resultat, og dette øker igjen sjansene for at overskjønnet vil anse skjønnsgrunnene som ufullstendige. Argumentet som her fremheves gjelder like mye av hensyn til overprøvningsmulighetene som hensynet til partene i saken.

Et poeng Tønseth ikke behandler, men som har vært reist i juridisk teori for øvrig,²⁴⁷ er at det rent skattemessig eksisterer et skille mellom ulempeerstatning og grunnerstatning. Hovedregelen er at gevinst ved realisasjon av fast eiendom er skattepliktig inntekt, jf. skatteloven § 5-1. Etter skatteloven § 9-2 bokstav b vil realisasjonsbegrepet også omfatte ekspropriasjon, slik at grunneier må skatte av erstatningen. Det er likevel normalt bare grunnerstatningen som regnes som gevinst i skattelovens forstand. Ulempeerstatning, derimot, er som hovedregel ikke skattepliktig,²⁴⁸ ettersom ulempeerstatningen skal kompensere for verdireduksjon på reisteiendommen, og derfor ikke regnes som gevinst.²⁴⁹

²⁴⁷ Pedersen (1990) s. 396, Sandvik (1985) s. 17–19.

²⁴⁸ Rt. 1927 s. 501.

²⁴⁹ I tillegg til de prinsipielle utfordringene ulempeerstatningen reiser, oppstår det ved stripeekspropriasjon også spørsmål om beskatningen skal følge reglene for tomtesalg eller reglene knyttet til bebygget eiendom, som følge av at skatteloven § 9-3 åpner for skattefritak for visse realisasjonsgevinster. Grensen mellom tomtesalg og bebygget eiendom er avgjørende for korrekt beskatning av stripeekspropriasjon, men det vil gå utenfor avhandlingens ramme å behandle dette spørsmålet nærmere. Temaet er nøye behandlet i Per Sandviks artikkel: «Ekspropriasjon og skatt – en ajourføring», 1985.

Når differanseprinsippet anvendes, vil erstatningen normalt være en kombinasjon av grunnerstatningen for ekspropriasjonsarealet og ulempeerstatning for resteiendommen. En sammenblanding av grunnerstatning og ulempeerstatning kan derfor skape vanskelige grensdragninger for ligningsmyndighetene. Disse vil rettslige sett neppe være bundet av skjønnsrettens avgjørelse av hva som er ulempeerstatning og hva som er grunnerstatning, men det er nærliggende å anta at skjønnsrettens begrunnelse kan få vesentlig betydning som bevis.²⁵⁰ Dette taler for at ulempeerstatningen alltid bør skilles fra grunnerstatningen.

5.2.3.5 Argumenter mot å skille ut ulempeerstatningen

Som drøftelsen over viser finnes det en rekke fordeler ved å skille ut ulempeerstatningen som en særskilt post. I det følgende vil jeg trekke frem de motforestillingene som kan reises mot en slik oppdeling.

For det første kan en oppdeling av erstatningspostene i realiteten øke risikoen for at ekspropriaten får dobbelt erstatning. Oslo kommune fremmet dette argumentet i RG 1982 s.1036, som gjaldt stripeavståelse fra villaeiendom. Differanseprinsippet var anvendt og skjønnsretten hadde gitt særskilt erstatning for ulempene. Selv om det ikke uttales eksplisitt, er det nærliggende å forstå premissene slik at det var alminnelige ulemper det her var snakk om. Lagmannsretten fant at å skille ut ulempene slik skjønnsretten hadde gjort verken var i strid med gjeldende rett eller *Sandefjordkjennelsen*. Avgjørelsen kan tas til inntekt for at hvorvidt erstatningspostene ble oppdelt var underordnet, såfremt ekspropriaten ikke mottok dobbel erstatning. Samtidig er ulempene nært knyttet til verdireduksjonen på resteiendommen ved stripeekspropriasjon, slik at dersom en oppdeling skal finne sted stiller dette særlige krav til skjønnsgrunnene, hvor det tydelig fremgår hva ekspropriaten har fått erstatning for.

For det andre kan det hevdes at det foreligger en nær kobling mellom grunnerstatningen og ulempeerstatningen som vil gjøre det kunstig å skille postene fra hverandre. Dette argumentet er blant annet reist av Pedersen, som er kritisk til å skille ut ulempeerstatningen fra grunnerstatningen.²⁵¹ Det må her presiseres at han kun sikter til særulemper, slik at begrunnelsen hans ikke omfatter alminnelige ulemper. Kritikken bygger hovedsakelig på at differanseprinsippet ikke er en metode for å fastslå verdien på det avståtte areal, men reduksjonen i resteiendom-

²⁵⁰ Rt. 1960 s. 1427.

²⁵¹ Pedersen (1990) s. 317–319.

mens verdi.²⁵² Denne reduksjonen fanges opp ved å vurdere eiendommens utnyttelsesmuligheter og det estetiske ved en sammenligning før og etter inngrepet, noe som forutsetter en rundsumbetraktning hvor både grunnerstatning og ulempeerstatning er inkludert. I motsatt fall vil skillet presumere at skjønnsretten har utmålt en salgsverdi for det avståtte areal. Pedersen er oppmerksom på de utfordringer dette blant annet får for ligningsmyndighetene når den skattemessige siden av erstatningen skal vurderes, men understreker at denne sammenblendingen nærmest er uunngåelig dersom rettsanvendelsen ved erstatningsutmålingen skal bli riktig.²⁵³

Pedersens syn er i stor grad fulgt opp i rettspraksis. Et av de nyeste eksemplene er LB-2014-68556, hvor lagmannsretten påny behandlet saksforholdet i *Friområdedommen*. Ekspropriaten påberopte seg erstatning for særulemper i tillegg til det tap som ble tilkjent etter differanseprinsippet. Særulempen som ble påberopt var at inngrepet medførte en kortere avstand fra soveværelset til nabotomten. Gjennom å anvende differanseprinsippet hadde lagmannsretten allerede vektlagt at eiendommen var blitt mindre som følge av grunnavståelsen, noe som naturlig nok også kunne påvirke avstanden fra soveromsvinduet og til grensen. Ulempene som ekspropriaten påberopte seg var derfor allerede erstattet gjennom differanseprinsippet, og følgelig var det ikke grunnlag for å erstatte særulempene særskilt.²⁵⁴ Saken illustrerer nettopp den nære sammenhengen mellom særulemper og grunnerstatningen som gjør det vanskelig å trekke en eksakt grense. Dette taler for en rundsumbetraktning, i hvert fall for særulempenes del.

Det finnes imidlertid eksempler i rettspraksis på at særulemper har blitt skilt ut i en egen post. I LA-1995-968, som ble nærmere behandlet i punkt 5.2.2, fant lagmannsretten at ulemper som følge av et brutårn var å regne som en særulempe. Forklaringen på at lagmannsretten valgte å skille ut særulempene i en egen erstatningspost, kan ha sammenheng med at særulempene også var tiltaksulemper. Disse ulempene hadde derfor mindre tilknytning til grunnavståelsen enn hva som ellers er normalt for særulemper, slik at det var enklere å skille dem ut.

²⁵² *ibid* s. 318.

²⁵³ *ibid* s. 396.

²⁵⁴ Til sammenligning fant lagmannsretten i runde 2 i *Landøyasaken* at ekspropriasjonen ikke innebar en ulempe for ekspropriaten i det hele tatt. Som nevnt i kapittel 4.2.3.3. la lagmannsretten avgjørende vekt på at ulempene skrev seg fra reguleringen, ikke tiltaket.

Argumentet knyttet til at det foreligger en nær kobling mellom grunnerstatningen og ulemperstatningen, har både i rettspraksis og teori først og fremst vært anvendt i forhold til særulemper. Slik jeg ser det kan det imidlertid også få betydning for alminnelige ulemper, noe som kan illustreres med følgende eksempel: Et areal avstås til veiformål, og avståelsen medfører både at innkjørselen til resteiendommen blir vanskeliggjort samtidig som det vil bli et økt støynivå som følge av veianlegget. Førstnevnte er en arronderingsulempe, og således en særulempe, mens sistnevnte kommer som følge av tiltaket og regnes dermed for å være en alminnelig ulempe. I en slik situasjon har jeg vanskeligheter med å følge Pedersens argumentasjon om at særulempen uløselig er mer knyttet til salgsværdien enn støyen. Slik jeg ser det, vil begge ulempene påvirke salgsværdien i en slik grad at eksakte grenser er vanskelig å trekke.

5.2.3.6 Konklusjon

Alminnelige ulemper, som støy, vil åpenbart kunne influere markedsprisene negativt, og det kan være vanskelig å si eksakt hvilken prisreduksjon støyen medfører når eiendommen også påvirkes av at for eksempel restarealet blir mindre. Det er likevel gode grunner for å oppstille som en generell regel at erstatning for alminnelige ulemper alltid bør fastsettes i en særskilt post. Først og fremst får det betydning at alminnelige ulemper skal underlegges en tålegrens-vurdering. Ved å operere med en slik tålegrens nødvendiggjør det at skjønnsrettene også faktisk skiller ut alminnelige ulemper, ettersom det ellers ville bli vanskelig å etterprøve. Argumentene Tønseth fremhever taler videre for at både saksbehandlingen og etterprøvbareheten til avgjørelsene vil bli bedre. På den måten vil borgerne få den rettssikkerhet de har krav på, sett i lys av inngrepets alvorlighetsgrad. Videre underbygges dette også av skattemessige hensyn. Konklusjonen er derfor at alminnelige ulemper bør skilles ut i en særskilt post.

For særulempenes del kan også Tønseths argumenter gjøres gjeldende. Ønsket om en mer konsekvent erstatningsutmåling, som i større grad kan sikre at like tilfeller behandles likt og som sikrer en mer helhetlig og oversiktlig erstatningsutmåling, bør tilstrebes i større grad. Samtidig kan en regel om oppsplitting av erstatningspostene føre til kunstige resultater for tilfeller hvor ulempene er nært knyttet til grunnavståelsen. Formålet med differanseprinsippet er å vurdere grunnavståelsens betydning for hele eiendommens verdi, herunder både særulemper og grunnerstatning, som igjen taler for at særulempene inkluderes i differansevurderingen. Dette argumentet veier tungt. I tillegg er det færre betenkeligheter med å fastsette grunnerstatning og særulemper i samlet post, ettersom særulemper ikke skal underlegges en

tålegrensevurdering. Av den grunn finner jeg at særulempene skal inkluderes i differanseprinsippet og ikke erstattes særskilt.

Oppsummert har jeg konkludert med at den metoden som springer ut av *Sandefjordkjennelsen*, og som legger opp til at særulemper inkluderes i differanseprinsippet, mens alminnelige ulemper fastsettes i en særskilt post, fortsatt har de beste grunner for seg. Når det gjelder den alternative metoden som bygger på en helhetsvurdering, hvor det så gjøres fradrag for ikke-erstatningsmessige ulemper, mener jeg er en mindre heldig løsning. Ved første øyekast kan metoden riktignok fremstå som en enklere løsning og mer i tråd med en naturlig språklig forståelse av differanseprinsippet. Utfordringen ligger i at rettsanvenderen uansett er forpliktet til å sondre mellom særulemper og alminnelige ulemper. Å være seg bevisst dette skillet er vanskeligere dersom man begynner med å inkludere alle ulemper i erstatningsutmålingen. Slik jeg ser det vil derfor denne metoden bidra til å gjøre skillet mellom de to ulempetyperne vanskeligere å trekke.

5.2.4 Oppsummering

Problemstillingen som har vært drøftet overfor var hvordan differanseprinsippet forholder seg til tålegrensekravet ved ulempeerstatning, hvor særlig to spørsmål reiste seg: Skillet mellom særulemper og alminnelig ulemper, samt hvilke føringer gjeldende rett legger for hvordan ulempeerstatning skal fastsettes når differanseprinsippet anvendes.

Når det gjelder sondringen mellom særulemper og alminnelige ulemper, er det vanskelig å oppstille et helt klart skille. Avståelsesulemper regnes klart som særulemper. Tiltaksulemper derimot må underlegges en nærmere vurdering. Selv om utgangspunktet for tiltaksulemper er at disse regnes som alminnelige ulemper, kan det gjøres unntak dersom det er en nær og kvalifisert sammenheng mellom ulempen og grunnnavståelsen. I denne vurderingen vil også hensynet til likhet mellom nabo og ekspropriert få stor betydning. Hvis ulempen de facto kun rammer eksproprierten er det mindre betenkelig å anse en tiltaksulempe som særulempe, enn dersom den også rammer øvrige naboer, uavhengig av hvor nær og kvalifisert sammenheng det er mellom ulempen og grunnnavståelsen.

Vedrørende hvilke føringer gjeldende rett legger på ulempeerstatningen ble det klarlagt at skjønnsprosessloven ikke oppstiller krav om at ulempeerstatningen skal fastsettes særskilt. I relasjon til differanseprinsippet viser drøftelsen at det er to metoder for å fastsette ulempe-

erstatning når differanseprinsippet anvendes; den første innebærer at alle elementer som følger av selve grunnavståelsen inkluderes i differanseprinsippet, mens alminnelige ulemper erstattes i en særskilt post; den andre innebærer en totalvurdering av situasjonen før–etter i tråd med den alminnelige språklige forståelsen av differanseprinsippet, før det så gjøres fradrag for alminnelige ulemper. De lege ferenda er det likevel grunnlag for å oppstille en regel om at alminnelige ulemper alltid bør skilles ut i en særskilt post; en regel som ikke gjør seg gjeldende for særulemper, som i stedet skal vurderes sammen med grunnerstatningen. Det kan anføres ulike argumenter som begrunner at ulemper skilles ut, men slik jeg ser det vil likhetshensynet knyttet til nabo og ekspropriert få det avgjørende utslaget. I den forstand kan det hevdes at likhetshensynet utgjør et selvstendig grunnlag for å kreve ulempen vurdert mot en tålegrense, som igjen indikerer at alminnelige ulemper erstattes i en særskilt post. Det avgjørende for å begrunne en separat erstatningspost relaterer seg derfor ikke nødvendigvis til skillet mellom grunnerstatning og ulempeerstatning, men til skillet mellom særulemper og alminnelige ulemper, hvor nettopp tålegrensen får stor betydning. Ved å fremheve likhetshensynets betydning, unngår man også helt urimelige situasjoner hvor tiltaksulemper som klart kun rammer eksproprierten likevel kun erstattes i den grad de overstiger tålegrensen.

5.3 Krav til økonomiske tap – kan erstatning settes lik null?

5.3.1 Innledning

I norsk rett opereres det med et krav om økonomisk tap hvor tap av annet kaliber ikke er erstatningsrettslig vernet. Ved stripeekspropriasjon og anvendelse av differanseprinsippet kan det tenkes tilfeller hvor avståelsen ikke innvirker på resteiendommens verdi, noe som skulle tilsi at eksproprierten heller ikke har lidt et økonomisk tap, og dermed ikke har krav på erstatning. Eksproprierten derimot kan oppleve nullerstatning som urimelig ut fra den tankegang at når man avstår grunn så kan ikke erstatningen settes til null. I det følgende vil jeg derfor vurdere adgangen til å tilkjenne nullerstatning, og hvorvidt dette eventuelt stiller særskilte krav til begrunnelsen.

5.3.2 Adgang til å tilkjenne nullerstatning

Det første spørsmålet blir derfor om det er adgang til å tilkjenne nullerstatning etter norsk rett. Utgangspunktet er at differanseprinsippet først leder til erstatning dersom resteiendommens verdi reduseres som følge av inngrepet. Hvis dette er så perifert at salgsværdien under enhver omstendighet er upåvirket, er den naturlige språklige forståelsen av differanseprinsippet at erstatningen settes lik null.

Vislie omtaler denne problemstillingen, og er skeptisk til en utstrakt bruk av nullerstatninger på dette grunnlag, selv om han antar at nullerstatning i enkelte tilfeller vil være det korrekte resultatet.²⁵⁵ Argumentene hans mot å tilkjenne nullerstatning bygger først og fremst på at det i praksis vil være lite anvendelig. Han fremhever at arealer normalt alltid har en verdi gjennom å bidra til å skape avstand til naboer. I tillegg så vil målebrevets totale antall kvadratmeter få betydning for belåning av eiendommen. Disse argumentene vil imidlertid alle kunne innvirke på resteiendommens verdi og dermed allerede inngå som en del av differanseprinsippet. Nullerstatning må, slik jeg ser det, forutsette at også disse momentene ikke skaper en verdireduksjon på resteiendommen.

Vislie fremhever også at nullerstatning kan være vanskelig for skjønnsrettene å godta.²⁵⁶ Begrunnelsen er at nullerstatning ved ekspropriasjon strider mot en allmenn rettsfølelse for mange, uavhengig av om tapet nødvendigvis er målbart eller ikke. Flertallet av avgjørelsene fra skjønnsrettene viser imidlertid et tydelig standpunkt til at subjektive verdier hos ekspropriaten er rettslig irrelevant,²⁵⁷ slik at det avgjørende blir hvorvidt det foreligger et målbart økonomisk tap.

Ved areal regulert til friområde vil «tapet» i mange tilfeller være knyttet til reguleringsplanen, ikke selve avståelsen, noe som lett leder til nullerstatning. At rimelighet likevel kan spille inn på erstatningsutmålingen, viser enkelte skjønnsavgjørelser som tilkjenner erstatning til tross for at tapet ikke er erstatningsrettslig vernet. *Landøyasaken* kan tolkes i denne retning, hvor lagmannsretten i andre omgang kom til en svært skjønsmessig bruksverdierstatning som alternativ til differanseprinsippet.²⁵⁸ Erstatningen fremstår i denne saken mer som en kompensasjonserstatning enn erstatning for et faktisk målbart tap. En mulig tolkning er at skjønnsretten i noen tilfeller, nærmest på grunnlag av rimelighet, tilkjenner en viss symbolsk sum som erstatning. Som nevnt er skjønnsrettens vurderinger utpreget skjønsmessige, noe den varierende anvendelsen av differanseprinsippet også illustrerer. Av den grunn er det vanskelig å

²⁵⁵ Vislie (1979) s. 37.

²⁵⁶ I.c.

²⁵⁷ Se for eksempel RG 2002 s. 1344 på s. 1347.

²⁵⁸ RG 2013 s. 1313. Lagmannsretten understreket at differanseprinsippet i denne saken kunne gitt et tilsvarende resultat, uten noen nærmere begrunnelse.

konstatere hvorvidt en rettsanvendelse er gal, enten skjønnsretten gir nullerstatning eller tilkjenner en viss erstatning.

Selv om skjønnsretten enkelte ganger tilkjenner erstatning hvor det økonomiske tapet kan være tvilsomt, er gjeldende rett at tapet må være økonomisk målbart. Konklusjonen er derfor at skjønnsrettene kan tilkjenne nullerstatning dersom grunneier ikke har blitt påført et økonomisk tap.

5.3.3 Stiller nullerstatning særskilte krav til begrunnelsen?

Det neste spørsmålet som jeg vil ta stilling til, er om nullerstatning stiller særskilte krav til begrunnelsen. I Rt.1992 s. 1488 (*Frysjaveidommen*) gjaldt saken stripeekspropriasjon av ca. 900 m² grøntareal i forbindelse med omlegging av vei, hvor totalarealet var på 11 dekar, bebygd med industribygg. Lagmannsretten hadde vurdert eiendommen både etter salgsverdi og bruksverdi, men var kommet til at ingen av målestokkene ga grunnlag for et økonomisk tap, noe Høyesterett fant var riktig rettsanvendelse. Høyesterett rettet imidlertid en viss kritikk mot selve skjønnsgrunnene og uttalte at disse kunne vært gjort fyldigere. Det ble i den forbindelse lagt særlig vekt på at avståelsen gjaldt et areal av en viss størrelse, og at lagmannsretten satte erstatningen til null når byretten hadde utmålt et ikke ubetydelig erstatningsbeløp. Det kan dermed sies at til tross for at det er adgang til å tilkjenne nullerstatning, stiller dette noe strengere krav til begrunnelsen.

På bakgrunn av *Frysjaveidommen* så kan det innfortolkes to momenter som leder til et strengere begrunnelseskrav. For det første kan kravet bli strengere der arealet i utgangspunktet er av en viss størrelse, men av ulike årsaker ikke påvirker salgsverdien. Som eksempel kan vi tenke oss stripeekspropriasjon til utvidelse av vei i Holmenkollåsen eller andre tilsvarende områder hvor det er beliggenheten som gir eiendommen en særlig verdi. I slike tilfeller kan det argumenteres for at kjøper vil betale det samme for eiendommen om den er på 400 kvadratmeter eller 500 kvadratmeter ettersom beliggenheten uansett er i behold. Dette var tilfellet i RG 1999 s. 655, hvor saken nettopp gjaldt stripeekspropriasjon i Holmenkollåsen. I denne saken ble det ekspropriert nærmere 200 kvadratmeter fra en ubebygde boligtomt på litt over 900 kvadratmeter. Lagmannsretten kom her frem til at mulighetene for å bygge ut tomten innen rammen av gjeldende reguleringsbestemmelser ikke var redusert som følge av inngrepet. Det var derfor ikke grunnlag for å tilkjenne erstatning for tapte utbyggingsmuligheter. Videre fant lagmannsretten heller ikke at selve arealreduksjonen medførte reduserte bruksmuligheter for

eiendommen som ville gjøre utslag på salgsværdien. Begrunnelsen var nettopp tomtens attraktive beliggenhet. Det ble uttalt at for:

«...en slik tomt må det legges til grunn at det først og fremst er etablerings- og utbyggingsmulighetene som bestemmer prisen. En ren arealjustering kan da ikke antas å gi målbare utslag i markedsprisen for tomten, så lenge utbyggingsmulighetene opprettholdes uendret. (...) Det er sikker rett at det som skal erstattes ved en ekspropriasjon, er det økonomiske tap ekspropriaten har lidt. At et ekspropriasjonsinngrep som ikke medfører økonomisk tap, heller ikke gir grunnlag for erstatning, er ikke i strid med grunnloven § 105.».

Ikke bare er saken en god illustrasjon på hvordan erstatningen kan settes til kr 0, men lagmannsretten kommer også med en utfyllende begrunnelse på hvorfor nettopp grunnavståelsen ikke påfører grunneier et økonomisk tap.

For det andre kan Rt.1992 s. 1488 (*Frysjaveidommen*) tas til inntekt for at inkonsistens mellom skjønnsretten og overskjønnet medfører et strengere krav til skjønnsgrunnene.²⁵⁹ Så lenge underskjønnet har funnet grunnlag for å tilkjenne erstatning, kreves det mer av overskjønnets begrunnelse dersom nullerstatning blir tilkjent. I *Frysjaveidommen* hadde byretten kommet til en samlet grunnerstatning på kr 140 000, og det var da naturlig for overskjønnet å begrunne tydelig hvorfor retten konkluderte med nullerstatning.

Et moment som ikke blir tatt opp i *Frysjaveidommen*, men som er en reell årsak til en rekke nullerstatninger, er at skjønnsretten finner at inngrepet også har en positiv effekt på resteieidommen slik at avståelsen totalt sett ikke medfører en verdinedgang. Å gjøre et slikt fradrag for fordeler kan imidlertid skape uklarheter med hensyn til begrunnelseskrevet. Dette henger sammen med at skjønnsrettene ofte trekker inn fradrag for fordeler som en del av differansevurderingen, og bruker dette som begrunnelse for at erstatningen blir lik null.²⁶⁰ I slike tilfeller kan det virke som om skjønnsretten unngår å ta stilling til selve reduksjonen i salgsværdien for i stedet å fremholde at eiendommen «uansett er tilført fordeler» som følge av tiltaket. Dette skaper uklarhet med hensyn til selve erstatningsutmålingen ved at grunneier aldri får tyde-

²⁵⁹ Se også Rt. 1989 s. 532 hvor Høyesterett presiserte at krav til skjønnsgrunnene skjerpes når overskjønnet i «...sine vurdering eller i sitt resultat vesentlig avviker fra underskjønnet.».

²⁶⁰ Se for eksempel RG 2002 s. 1113.

liggjort hvilket tap skjønnsretten estimerte at eiendommen led som følge av inngrepet. Samtidig kan dette være vanskelig å unngå ettersom fordelene naturlig kommer inn i differansevurdering.²⁶¹ Av hensyn til skjønnsgrunnene kan det likevel anføres gode argumenter for at skjønnsrettene så langt det lar seg gjøre, bør fastsette hvilket verditap eiendommen er påført, før det tas stilling til fordelene eiendommen er tilført. Dette gjelder særlig der det tilkjennes nullerstatning.

5.3.4 Oppsummering

Problemstillingen som har vært drøftet ovenfor er hvordan differanseprinsippet forholder til kravet om at det må foreligge et økonomisk tap.

Drøftelsen viser at differanseprinsippet som sådan ikke står i motstrid til kravet om at det må foreligge et økonomisk tap. Utfordringen er at nullerstatning mer prinsipielt kan oppleves som et urimelig resultat og i strid med den alminnelige rettsfølelsen. Gjeldende rett er likevel klar på at differanseprinsippet her fullt ut kan anvendes etter sin ordlyd, i den forstand at dersom forskjellen mellom resteiendommens verdi før og etter inngrepet er kr null, skal det også tilkjennes nullerstatning.

Selv om det er adgang til å tilkjenne nullerstatning viste drøftelsen over at dette kan stille særskilte krav til skjønnsgrunnene. For det første kan kravet til begrunnelse bli strengere der arealet i utgangspunktet er av en viss størrelse, men av ulike årsaker ikke påvirker salgsverdien. For det andre kan begrunnelseskravet skjerpes der det foreligger inkonsistens mellom skjønnsrettens og overskjønnets konklusjon.

5.4 Sammenfatning

Drøftelsene ovenfor har vist at når differanseprinsippet anvendes, innebærer både kravet om tålegrense og kravet til økonomisk tap en risiko for at elementer som ikke er erstatningsrettslig vernet, likevel erstattes. For tålegrensekravet skjer dette ved at alminnelige ulemper erstattes fullt ut *i tråd med* differanseprinsippets ordlyd. For kravet til økonomisk tap ser vi her at differanseprinsippet *ikke anvendes* etter sin ordlyd grunnet rimelighetsbetraktninger og den

²⁶¹ Jf. kapittel 4.3.3.

alminnelige rettsfølelsen. Felles for kravene er at begge kan avhjelpest gjennom strengere krav til utformingen av skjønnsgrunnene.

Det må skilles mellom særulemper og alminnelige ulemper for å hindre at ulemper under tålegrensen i realiteten erstattes. Analysen viser at denne sontringen i seg selv fører til vanskelige grensedragninger da en naturlig anvendelse av differanseprinsippet forutsetter en helhetlig vurdering av eiendommens verdi før og etter inngrepet, som dermed inkluderer *alle* ulemper. Denne utfordringen kan til dels avhjelpest ved at ulempeerstatningen skilles ut fra grunnerstatning, men som avhandlingen viser bør dette forbeholdes alminnelige ulemper. Særulempene er så nært knyttet til differansevurderingen at det vil bli kunstig å separere ut denne posten.

Når det gjelder utfordringer knyttet til økonomisk tap må skjønnsrettene falle tilbake på hovedregelen om at kun tap som er økonomisk målbart skal erstattes, selv om dette skulle lede til nullerstatning. Dersom nullerstatning blir aktuelt kan dette imidlertid stille strengere krav til skjønnsgrunnene. Her legges det vekt på både hensynet til forutberegnelighet for ekspropriaten, og hensynet til overskjønnet som skal prøve saken.

6 Differanseprinsippets rettslige karakter

6.1 Innledning

På bakgrunn av den foreløpige analysen ønsker jeg å reise tre problemstillinger i tilknytning til differanseprinsippet, hvor formålet er å kunne si noe mer grunnleggende om differanseprinsippets rettslige karakter.

For det første vil jeg, på bakgrunn av de øvrige drøftelsene av differanseprinsippets anvendelsesområde, reise spørsmålet om differanseprinsippet er et alminnelig ekspropriasjonsrettslig prinsipp. Spørsmålet er interessant fordi svaret vil bidra til en klarere plassering av differanseprinsippet i det juridiske landskapet. I den ene enden av skalaen kan det hevdes at differanseprinsippet kun er et mekanisk verktøy for å utmåle salgsverdiestatningen ved stripeekspropriasjon, slik saksforholdet var i *Sandefjordkjennelsen*. I den andre enden kan det hevdes at prinsippet gjelder som et grunnleggende ekspropriasjonsrettslig prinsipp, som alltid må vurderes ved ekspropriasjonsinngrep, uavhengig av rettslig målestokk, type eiendom eller regulering.

Spørsmålet om differanseprinsippet er et alminnelig ekspropriasjonsrettslig utmålingsprinsipp, åpner for å reflektere nærmere omkring differanseprinsippets forhold til Grunnlovens differansebetraktning, herunder hva som skiller disse to vurderingene, samt om differanseprinsippet kan sies å være et konstitusjonelt prinsipp.

Avslutningsvis vil jeg mer prinsipielt vurdere hvilken funksjon differanseprinsippet egentlig har når det kommer til utmåling.

6.2 Er differanseprinsippet et alminnelige ekspropriasjonsrettslig utmålingsprinsipp?

6.2.1 Innledning

Den beste definisjonen jeg har funnet på differanseprinsippets alminnelige karakter, er i mindretallets votum i LE-2006-62262, hvor differanseprinsippet ble betegnet som:

«...et alminnelig verdsettelsesprinsipp som grunneieren kan kreve lagt til grunn ved alle typer avståelser dersom slik verdsettelse gir ham høyere erstatning enn etter direktemetoden.»

Gjennom denne definisjonen får man uttrykt den sentrale rettsvirkningen av å tillegge differanseprinsippet karakter av å være et alminnelig ekspropriasjonsrettslig utmålingsprinsipp: Ekspropriaten kan kreve at prinsippet legges til grunn ved alle typer avståelser. Det illustrer også hvordan prinsippets rekkevidde ikke kan begrenses gjennom valg av rettslig målestokk eller valg av regulering.

For at differanseprinsippet skal utgjøre et alminnelig ekspropriasjonsrettslig prinsipp, må prinsippet gi uttrykk for et sett med normer som rettsordenen anerkjenner som grunnleggende på ekspropriasjonsrettens område.²⁶² Hvis man går tilbake til differansevurderingen i Grunnlovens § 105 som er selve fundamentet prinsippet bygger på, tilsier dette at prinsippet må forstås som et alminnelig verdsettelsesprinsipp. Hensynet til å sikre en rettferdig og rimelig fordeling av samfunnets byrder, som jo ekspropriasjonsinngrep er for den enkelte, er helt grunnleggende. Det samme er likhetshensynet, som underbygger at differanseprinsippet ikke burde innskrenkes til kun å favne visse type situasjoner. Differanseprinsippet er i så måte en grunnleggende ekspropriasjonsrettslig norm.

6.2.2 Tolkning av rettspraksis

På bakgrunn av *Sandefjordkjennelsen* ble forståelsen av prinsippet i første omgang snevret inn og fulgt opp med anførsler om at det kun gjaldt stripeekspropriasjon fra boligeiendom. Analysen av rettspraksis i tiden etter kjennelsen, viser imidlertid at prinsippets anvendelsesområde favner langt videre. Det omfatter både ubebygd eiendom og næringseiendom, og det gjelder uavhengig av reguleringsformål. Videre har rettspraksis gitt uttrykk for at prinsippet ikke kan begrenses til kun å gjelde avståelse av areal som ikke har selvstendig verdi.²⁶³ Denne utviklingen taler derfor med tyngde for at prinsippet kan tillegges en generell karakter.

Det finnes også rettspraksis som impliserer at differanseprinsippet gjelder som et alminnelig prinsipp. I Rt.1999 s. 138 (*Østmarka*) gjaldt saken erstatning for et skogareal som var fredet som naturreservat. Et av hovedspørsmålene var hvordan begrepet «økonomisk tap» i naturvernloven § 20 skulle forstås i relasjon til vederlagslova.²⁶⁴ I forhold til vederlagslova § 5 uttaler Høyesterett at dersom inngrepet «...medfører en reduksjon i salgsværdien, har grunnei-

²⁶² Her vil blant annet det nære forholdet til Grunnloven § 105 stå sentralt.

²⁶³ Jf. kapittel 4.5.

²⁶⁴ Naturvernloven ble opphevet i 2009 og erstattet av naturmangfoldloven.

eren krav på å få differansen erstattet...».²⁶⁵ Denne uttalelsen er interessant fordi den kan tas til inntekt for at Høyesterett her hjemler differanseprinsippet i vederlagslova § 5, uten at det gjøres en henvisning til *Sandefjordkjennelsen*.²⁶⁶ Samtidig underbygger den at differanseprinsippet først og fremst gjelder ved salgsverdi.

I Rt.2005 s. 607 (*Sandholmen*) uttaler førstvoterende at ekspropriasjonerstatningsreglene ved delavståelser skal forstås dithen at differanseprinsippet gjelder som en hovedregel, slik at differanseprinsippet alltid må tas i betraktning. Saken gjaldt spørsmålet om hvilket verdsettelsesprinsipp som skulle anvendes for en del av en fritidseiendom, som ved konsesjonsvilkår var pålagt videresolgt til staten av hensyn til allmenne friluftsjakter. Valget mellom direkteprinsippet og differanseprinsippet var avgjørende for erstatningsutmålingen. Spørsmålet ble av førstvoterende ikke vurdert nærmere ettersom det ble konkludert med at dette ikke var en ekspropriasjonssak, men en tolkning av konsesjonsvilkårene. Etter førstvoterendes syn kunne derfor ikke ekspropriasjonerstatningsprinsipper for utmålingen legges til grunn i et slikt tilfelle. Samtidig ga førstvoterende uttrykk for at dersom utmålingen skulle skjedd etter ekspropriasjonsrettslige regler ville dette bety at differanseprinsippet kom til anvendelse, så fremt det ga en høyere erstatning enn etter direkteprinsippet. Annenvoterende, som nettopp kom til at saken kunne likestilles med ekspropriasjon, fulgte opp denne tankegangen og fremhevet at den korrekte rettsanvendelsen var å anvende differanseprinsippet. Begrunnelsen var hovedsakelig Grunnloven § 105 og dens krav om full erstatning, slik at en utmåling etter direkteprinsippet i dette tilfellet ikke ville være holdbart.²⁶⁷ Det ble også vist til *Sandefjordkjennelsen* og *Landøyasaken*, slik at differanseprinsippet i så måte også her knyttes opp mot salgsverdien.

I mars 2014 ble det avsagt en avgjørelse, LE-2012-90057-2, som indikerer at differanseprinsippet også er anvendelig ved kontrollskjønn av tiltaksjordskifter.²⁶⁸ Spørsmålet i saken var om kontrollskjønn skulle ta stilling til om naturalerstatningen var av en slik verdi at det ekspropriasjonsrettslige kravet om full erstatning var oppfylt, noe lagmannsretten besvarte be-

²⁶⁵ Dommens s.142.

²⁶⁶ Høyesterett vurderte også saken i forhold til vederlagslova § 6, men da ikke i relasjon til en differansevurdering.

²⁶⁷ Solheim (2006) s. 41.

²⁶⁸ Tiltaksjordskifte er hjemlet i jordskifteloven § 6 og innebærer at ekspropriaten får kompensasjon i form av arealer i stedet for penger, altså naturalerstatning, og er en prosessform hvor det holdes jordskifte og ekspropriasjonsskjønn i samme sak. Et kontrollskjønn har som formål å utmåle pengeerstatning for å sikre at ekspropriaten får full erstatning for det som ikke er dekket gjennom jordskiftet.

kreftende. Det ble vektlagt at hovedformålet med tiltaksjordskifte var ekspropriasjonen, noe som innebar at ekspropriasjonsrettslige prinsipper ble lagt til grunn. Retten måtte dermed kontrollere at ekspropriasjonens økonomiske situasjon ikke ble forverret som følge av ekspropriasjonen, noe som gjør at differanseprinsippet kan komme inne som et vurderingstema. Avgjørelsen kan derfor tas til inntekt for at ved vurderingen av om ekspropriasjonen etter jordskifte har fått full erstatning må retten ta stilling til den samlede eiendom før og etter jordskiftet, hvor også mottatt areal trekkes inn i bedømmelsen.²⁶⁹

Brekken (2014) skriver om tiltaksjordskifte og rettstilstanden i tiden etter overnevnte dom og legger til grunn at differanseprinsippet vil komme inn som et alminnelig ekspropriasjonsrettslig verdsettelsesprinsipp i slike tilfeller.²⁷⁰ Til illustrasjon bruker han som eksempel en eiendom som avstår areal med en verdifull strandlinje. I jordskifterettens verdsettelse vil ikke dette gi seg utslag i verdsettelsen, men for skjønnsretten tilsier differanseprinsippet at tapet av strandarealet vil kunne ha en verdireducerende effekt på eiendommens salgsverdi.²⁷¹

6.2.3 Begrepsjurisprudens?

De tre overnevnte avgjørelsene begrunner differanseprinsippet karakter av å være et alminnelig ekspropriasjonsrettslig utmålingsprinsipp, men knytter anvendelsesområde opp mot salgsverdien.

Et argument som begrunner at prinsippet gjelder som et alminnelig prinsipp, uavhengig av målestokk, er at en innskrenkende fortolkning kan ekskludere tilfeller som ellers naturlig burde falle inn under prinsippet's anvendelsesområde. For eksempel kan en innskrenkende fortolkning lede til slutninger om at prinsippet kun kan anvendes der salgsverdien legges til grunn, eller at prinsippet kun kan brukes der arealet som avstås ikke har en selvstendig verdi. Som drøftelsene over viser, er det gradvis kommet nye avgjørelser som utfordrer en slik snæver forståelse av prinsippet. Det er derfor viktig ikke å oppstille en så kategorisk definisjon at man rent språklig danner utgangspunktet for rettslige slutninger.²⁷²

²⁶⁹ Avgjørelsen ble anket, men ikke tillat fremmet for Høyesterett, jf. HR-2014-1464-U.

²⁷⁰ Brekken (2014) s. 316.

²⁷¹ Nærmere om verdsetting ved jordskifte, med særlig fokus på salgsverdi, se Bærug (2007) s. 217 flg.

²⁷² Fleischer (1978) s. 40.

Å unngå begrepsjurisprudens er et viktig argument mot å tolke differanseprinsippet for snevert, og får kanskje særlig betydning for tolkningen av hvorvidt differanseprinsippet kan anvendes ved bruksverdi. Dette spørsmålet er ennå ikke tydelig avklart i Høyesterett, men som drøftet i kapittel 4.4 finnes det tilstrekkelig med holdepunkter for å kunne hevde at prinsippet også gjelder her. Å argumentere for at differanseprinsippet utelukker bruksverdi fordi man har definert prinsippet til kun å gjelde ved salgsverdi, er ikke holdbart.

6.2.4 Konklusjon

Både den nære koblingen til Grunnlovens § 105 og utviklingen i rettspraksis, hvor differanseprinsippets anvendelsesområde stadig favner videre, tilsier at differanseprinsippet er et alminnelig ekspropriasjonsrettslig utmålingsprinsipp. Videre viser drøftelsen over at det er viktig ikke å la navnet på begreper definere rettens nærmere innhold. Som påpekt i kapittel 3.7, er det avgjørende hvor langt rettsanvenderen forpliktes til å ta differansevurderingen i betraktning, og hvilke rettsvirkninger som følger av prinsippet.

Høyesterett har vært tydelig på at differanseprinsippet alltid må tas i betraktning og vurderes som et alternativt grunnlag til direkteprinsippet. Avgjørende for metodevalget er hvilket prinsipp som gir ekspropriaten høyest vederlag. Drøftelsen over viser at dette utgangspunktet gjelder generelt, uavhengig av rettslig målestokk, type eiendom eller regulering. Alt i alt taler de beste grunner for å konkludere med at differanseprinsippet gir uttrykk for et sett med normer som er grunnleggende på ekspropriasjonsrettens område. Differanseprinsippet utgjør dermed i dag et alminnelig ekspropriasjonsrettslig utmålingsprinsipp, med den rettsvirkning at grunneier alltid kan kreve differanseprinsippet lagt til grunn ved alle typer avståelser.

6.3 Differanseprinsippets forhold til Grunnlovens differansevurdering

6.3.1 Innledning

Ved å konkludere med at differanseprinsippet er et alminnelig ekspropriasjonsrettslig utmålingsprinsipp, er det nærliggende å reise spørsmålet om hvordan en slik forståelse av prinsippet forholder seg til Grunnlovens differansevurdering. Mer presist, kan det spørres om hva som skiller disse to vurderingene fra hverandre, og om et eventuelt skille får en faktisk betydning for vår forståelse av differanseprinsippet. Videre vil prinsippets alminnelig karakter, sett i lys av den nære koblingen til Grunnlovens § 105, gjøre det naturlig å problematisere hvorvidt det dermed er et konstitusjonelt prinsipp.

6.3.2 Hva skiller disse to differansevurderingene?

Utgangspunktet er at Grunnlovens § 105 gir borgeren en materiell rett på full erstatning, mens differanseprinsippet er et utmålingsverktøy konstruert for å sikre denne rettigheten. Naturlig nok eksisterer det glidende overganger mellom disse to vurderingene, og rettspraksis er heller ikke entydige i sin begrepsbruk.

Det er på det rene at rettspraksis allerede før *Sandefjordkjennelsen* anvendte en form for differansevurdering når erstatning skulle fastsettes ved stripeekspropriasjon, selv om det ikke var nedfelt som et særskilt prinsipp. Dette hadde sammenheng med at Grunnlovens krav om full erstatning i seg selv ga få holdepunkter, slik at det hovedsakelig var domstolenes vurderinger og de prejudikater vi fikk i ettertid, som anga de prinsipper som måtte anses som gjeldende rett.²⁷³ Da differanseprinsippet siden fant sin form gjennom *Sandefjordkjennelsen* var begrunnelsen fortsatt tuftet på hensynene bak Grunnlovens § 105. I det følgende vil jeg derfor forsøke å analysere nærmere hvordan skille i dag kan trekkes.

Et nyttig utgangspunkt for å skille vurderingene fra hverandre, er å ta utgangspunkt i vurderingstemaet. Differansevurderingen som følger av Grunnlovens § 105 kan uttrykkes som at en «...ekspropriat ikke skal stilles dårligere økonomisk ved at de beføyelser han som eier disponerer over, må avgis til eksproprianten.»²⁷⁴ Én tolkning er dermed at vurderingstemaet knytter seg opp mot grunneier og hans økonomiske stilling før og etter inngrepet. Etter differanseprinsippet er vurderingstemaet etter *Sandefjordkjennelsen* resteiendommens verdi før og etter. På den ene siden kan det hevdes at grunneiers økonomiske stilling nettopp avhenger av eiendommens verdi. I så måte er disse to vurderingene i realiteten et uttrykk for det samme. Samtidig kan det argumenteres for at ved å ha grunneier eller ekspropriat som utgangspunkt for differansevurderingen, i motsetning til kun eiendommen som sådan, vil dette kunne favne videre enn en ren vurdering av eiendommens verdi. En slik tolkning gir mening i den forstand at Grunnlovens differansevurdering ligger til grunn som en overordnet norm; en forutsetning for å sikre at ekspropriaten får full erstatning. Differanseprinsippet derimot er tradisjonelt knyttet opp mot stripeekspropriasjon, og forholder seg på den måten mer snevert til eiendommen som berøres av inngrepet.

²⁷³ Fleischer (1978) s. 29.

²⁷⁴ Jf. Rt. 1976 s. 1 (*Kløftasaken*) på s. 7. Se også NUT 1969:2 s. 112.

I dag er denne situasjonen i endring. Gjennom at prinsippet gradvis har blitt påberopt på stadig flere områder, har det blitt mer naturlig for domstolene å la Grunnlovens krav om full erstatning få en mer synlig rolle. Fokuset har dermed også i mange tilfeller blitt flyttet over på ekspropriatens økonomiske stilling, i tråd med hva Grunnloven legger opp til. Dette er særlig tydelig der differanseprinsippet anvendes ved bruksverdi, som nevnt i kapittel 4.4.5, hvor begrunnelsen for å anlegge en differansevurdering nettopp er å sikre det individuelle økonomiske tapet for grunneier. I så måte kan man si at den snevre forståelsen av differanseprinsippet som utviklet seg etter *Sandefjordkjennelsen* riktignok kan være et uttrykk for hvordan erstatning skal utmåles ved klassiske tilfeller av stripeekspropriasjon, men at kjennelsen ikke av den grunn kan brukes for å snevre inn adgangen til å anvende prinsippet på andre områder. I så fall vil man raskt risikere å komme i konflikt med Grunnlovens § 105. Det kan derfor virke som at dagens differanseprinsipp er langt nærmere Grunnlovens differansevurdering enn hva som var en naturlig fortolkning av prinsippet i tiden etter *Sandefjordkjennelsen*.

Konklusjonen er at det er glidende overganger mellom det differanseprinsipp som kan hjemles i *Sandefjordkjennelsen* og Grunnlovens differansevurdering. Slik jeg ser det er det heller ikke nødvendig å operere med helt klare skiller. Gjennom *Sandefjordkjennelsen* har vi fått en klargjøring av hvordan Grunnlovens differansevurdering er å forstå i relasjon til stripeekspropriasjon, og dermed et fungerende verktøy når erstatningen skal utmåles. Der *Sandefjordkjennelsen* kommer til kort, vil differanseprinsippet i sin alminnelighet kunne bygge på Grunnlovens differansevurdering.

Som en avslutning på differanseprinsippets forhold til den konstitusjonelle differansevurderingen vil jeg vurdere konsekvensen av prinsippets nære kobling til Grunnloven § 105, hvor spørsmålet er om dette får betydning for prinsippets rettskildemessige rang.

6.3.3 Differanseprinsippet som et konstitusjonelt prinsipp?

Spørsmålet som jeg vil drøfte i det følgende er hvorvidt grunnlovmessigheten følger med differanseprinsippet på grunn av den nære koblingen til § 105, med den følge at prinsippet står over ordinær lovgivning. Sagt på en annen måte, er differanseprinsippet et konstitusjonelt prinsipp?

Bakgrunnen for at det oppsto behov for et differanseprinsipp var Grunnlovens krav om full erstatning. Prinsippet kan derfor sies å være utledet direkte fra Grunnloven. Spørsmålet er om

differanseprinsippet av den grunn kan anses som et konstitusjonelt prinsipp. Med «konstitusjonelt prinsipp» mener jeg normer som ikke «...direkte fremgår av Grunnloven selv, men som anses å ha (minst) samme rang som den.».²⁷⁵ At det er mulig å snakke om slike konstitusjonelle prinsipper er lagt til grunn av Høyesterett i flere saker.²⁷⁶ Dersom differanseprinsippet innehar en slik rang vil lovgiver ikke kunne fravike prinsippet med ordinære lover.

I Rt. 1976 s. 1 (*Kløftasaken*) var forholdet mellom et prinsipp utledet av Grunnloven § 105 og ordinær lovgivning et tema. Et av spørsmålene var blant annet om erstatningen kunne settes lavere enn omsetningsverdien. At ekspropriaten i det minste hadde krav på eiendommens omsetningsverdi var et prinsipp som var knesatt i rettspraksis før 1973-loven, med bakgrunn i en tolkning av Grunnlovens påbud om full erstatning. Førstvoterende fant det ikke nødvendig å ta stilling til hvorvidt et slikt prinsipp hadde grunnlovs rang. Det avgjørende var at ekspropriaten ikke kunne sies å få full erstatning dersom man helt i sin alminnelighet nektet å tilkjenne ham omsetningsverdien der hvor denne påviselig var den høyeste. Førstvoterende nøyde seg med å si at et slikt synspunkt fulgte av sikker sedvanerett, og at praksis i seg selv ville være et betydelig tolkningsbidrag for forståelsen av Grunnloven § 105.

Annenvoterende foretok derimot en selvstendig vurdering av spørsmålet. Han fant at selv om det forelå sedvane, var denne ikke av grunnlovs rang. Begrunnelsen var det stadige behovet for en rettshåndhevelse som under dagens forhold må forbli tjenlig og rettferdig. Grunnloven § 105 skal nettopp tolkes på bakgrunn av og tilpasses samfunnsutviklingen og rettsoppfatningen til enhver tid. Ved å gi prinsipper som dette grunnlovs rang, vil dette kunne avskjære lovgiver adgangen til å møte nye og endrede situasjoner med slike endringer i lovreglene som er nødvendig.²⁷⁷

Innvendingene som ble fremhevet mot at prinsippet hadde grunnlovs rang i dette tilfellet, gjør seg også gjeldende for differanseprinsippet. Det er viktig at lovgiver har mulighet til å endre erstatningsutmålingsreglene dersom samfunnsforholdene skulle gjøre dette påkrevd. Grunnloven § 105 fungerer uansett som en overordnet skranke for hva lovgiver kan tillate seg. At differanseprinsippet uansett er såpass nært forbundet med Grunnlovens krav til full erstatning,

²⁷⁵ Frøberg (2014) s. 314-315.

²⁷⁶ Se for eksempel Rt. 2000 s. 1332.

²⁷⁷ Fleischer (1978) s. 28.

gjør det også unødvendig å etablere en slik grunnlovsmessig rang for prinsippet. Det vil være vanskelig å forestille seg at en direkte innskrenkning av differanseprinsippet vil stå seg i forhold til § 105.

Konklusjonen blir dermed at differanseprinsippet er sedvanerett, men ikke med grunnlovs rang. Prinsippet vil likevel være sentral for tolkningen av Grunnloven § 105 og dens betydning når erstatning etter stripeekspropriasjon skal utmåles.

6.4 Differanseprinsippet som utmålingsprinsipp

Det nære forholdet mellom differanseprinsippet og Grunnlovens differansevurdering leder til et mer prinsipielt spørsmål om hva differanseprinsippet egentlig er når det kommer til utmåling. Er det et prinsipp for å fastslå grunnerstatning? Fungerer den både som grunnerstatning og som ulempeerstatning? Eller har det i tillegg utviklet seg egen ulempenorm?

Den totale erstatningen som Grunnloven gir anvisning på er satt sammen av ulike elementer, henholdsvis grunnerstatning, særulemper, alminnelige ulemper og fradrag for fordeler som samlet sett gir en netto differanse. *Sandefjordkjennelsen* kan imidlertid tas til inntekt for at differanseprinsippet kun skal inkludere særulempene, jf. kapittel 5.2.3. I så måte legger man til grunn et strengt årsakskrav ved anvendelsen av prinsippet, hvor det kun er ulemper som følger direkte av grunnavståelsen som regnes med. En slik forståelse tilsier at differanseprinsippet egentlig er en metode for å utmåle grunnerstatning, målt til avståelsens betydning for resteiendommen. I tillegg må det tilkjennes en separat ulempeerstatning, for å sikre at ekspropriaten får dekket alminnelige ulemper som overskrider tålegrensen, men altså ikke som en del av differanseprinsippet.

Stordrange fremmer en slik slutning ved å skrive at «[n]år differanseprinsippet kommer til anvendelse, skal det således bare tas hensyn til grunnavståelsen og de ulemper som denne påfører resteiendommen, altså de såkalte avståelsesulempene.»²⁷⁸ Knudsen underbygger også dette med utgangspunkt i *Sandefjordkjennelsen*, hvor han fremhever at prinsippet kun er ment å gi anvisning på utmåling av grunnerstatningen og eventuelle særulemper.²⁷⁹ Ulemper som overskrider tålegrensen og fradrag for fordeler må således vurderes i tillegg.

²⁷⁸ Stordrange (2000) s. 116. Se også Pedersen s. 319.

²⁷⁹ Knudsen (1997) s. 173–175.

Vederlagslova kan også sies å gi støtte for et slikt syn, ved at loven har oppstilt enkelte skran-ker for hvilke poster som skal anses som erstatningsbetingende, i tillegg til at det er fastsatt at enkelte verdiskapende momenter skal komme i fradrag. Dette kan ikke leses ut av en språklig fortolkning av differanseprinsippet, men må innfortolkes i lys av de øvrige ekspropriasjonerstatningsreglene. Rent prosessuelt og pedagogisk kan det være gode grunner for å forstå diffe-ranseprinsippet i en snevrere form, ettersom det i større grad kan bidra til å gjøre erstatnings-fastsettelsen oversiktlig. Ved å gi et klarere bilde av hvordan erstatningen i realiteten skal ut-måles, kompenseres det også for en ellers svært skjønnspreget vurdering.

Utfordringen med å anlegge en så snever forståelse av prinsippet, er at også alminnelige ulemper må underlegges en differansevurdering. Når ulempene skal verdsettes må disse nød-vendigvis referere seg til resteiendommens verditap. For eksempel vil støy over tålegrensen kunne påvirke resteiendommens verdi negativt, og erstatningen må beregnes ut fra hvordan den influerer negativt på resteiendommens verdi, altså en før–etterbetragtning. For denne diffe-ransevurdering vil Grunnlovens krav til full erstatning gjelde overordnet, i tillegg til veder-lagslova § 8. Et alternativ er å se denne vurderingen som en egen *ulempenorm*, hvor nettopp ulempene er i fokus og hvor formålet er å fungere som en sikkerhetsventil for at grunneiers økonomiske stilling ikke blir forrykket. Når differanseprinsippet for eksempel anvendes ved bruksverdi, er det nærliggende å anta at prinsippet da først og fremst vil ha en funksjon som en slik ulempenorm. Videre vil generelt den utviklingen differanseprinsippet har hatt, hvor den i dag har karakter av å være et alminnelig verdsettelsesprinsipp, i stor grad være preget av en slik ulempestilnærming, hvor det er ulempeperspektivet og Grunnloven § 105 som stadig stiller krav om at differanseprinsippet omfatter mer.

Som drøftelsen viser kan differanseprinsippet forstås på flere måter. På den ene siden kan det ses som et prinsipp utviklet på bakgrunn av *Sandefjordkjennelsen*, som en metode for å ut-måle grunnerstatningen der resteiendommens verdireduksjon gir et høyere vederlag enn area-let isolert sett. På den andre siden kan prinsippet også forstås som en ulempenorm som skal sikre at Grunnlovens krav om full erstatning etterleves.

Å operere med ett differanseprinsipp på bakgrunn av *Sandefjordkjennelsen* og ett prinsipp på bakgrunn av Grunnlovens § 105, tror jeg imidlertid kan by på forvirring, spesielt på et område som allerede er preget av usikkerhet. Jeg mener fortsatt at *Sandefjordkjennelsen* hjemler en

god metode for å utmåle resteiendommens verditap ved stripeekspropriasjon hva grunnerstatning og særulemper angår, og at denne ikke skal forlates. Samtidig mener jeg at det prinsipielt blir feil å hevde at prinsippet ikke gjelder for alminnelige ulemper, slik at man må operere med en egen ulempenorm for disse ulempene. Dette henger også sammen med konklusjonen i kapittel 6.2, som forutsetter at prinsippets rettslig karakter favner vidt, videre enn hva *Sandefjordkjennelsen* i utgangspunktet la opp til. Sett i lys av prinsippets ordlyd og de hensyn det bygger på, samt den utviklingen prinsippet har hatt i rettspraksis, taler slik jeg ser det, de beste grunner for at prinsippet i dag kan fungere både som en metode for å utmåle grunnerstatning og som en metode for å utmåle ulempenormen. Det avgjørende er at ekspropriatens økonomiske stilling ikke skal forrykkes som følge av inngrepet. Metoden for å avgjøre dette er en differansevurdering basert på en sammenligning av eiendommens verdi før og etter inngrepet.

6.5 Sammenfatning

Differanseprinsippet har karakter av å være et alminnelig ekspropriasjonsrettslig utmålingsprinsipp, som grunneier kan kreve lagt til grunn, uavhengig av regulering, rettslig målestokk og type eiendom, såfremt dette gir ham eller henne høyest vederlag. Dette innebærer at det foreligger glidende overganger mellom det differanseprinsipp som kan hjemles i *Sandefjordkjennelsen* og Grunnlovens differansevurdering. Differanseprinsippet som utmålingsprinsipp får dermed en særskilt stilling i ekspropriasjonsretten. Prinsippet er riktignok ikke et konstitusjonelt prinsipp, men gjennom den nære koblingen til § 105, får prinsippet en særlig betydning ved erstatningsutmålingen; det er et alminnelig prinsipp som grunneier alltid vil kunne påberope seg.

Prinsippets alminnelige karakter illustreres også gjennom analysen av hvilken funksjon prinsippet har. Fremfor å operere med en forståelse av prinsippet som utmålingsprinsipp for grunnavståelsen og særulempene, og en forståelse av prinsippet som en ulempenorm, bør prinsippet forstås som et helhetlig utmålingsprinsipp for både grunnerstatning og ulempenormen.

7 Avsluttende betraktninger og veien videre

7.1 Sammenfatning av den rettslige analysen av differanseprinsippet

Siktemålet med denne avhandlingen har vært å foreta en rettslig analyse av differanseprinsippet, med et særlig fokus på dets betydning ved stripeekspropriasjon.

Den første problemstillingen var hva differanseprinsippet innebærer. Avhandlingen viser at prinsippet er en metode for å utmåle erstatning hvor tapet settes til det resteiendommen blir redusert i verdi. *Sandefjordkjennelsen* regnes som prejudikatet for differanseprinsippet, men avhandlingen viser at kjennelsen ikke var så overraskende sett i lys av den utviklingen som hadde funnet sted i tiårene før, og som langt på vei allerede var etablert.

Den andre problemstillingen var hvordan differanseprinsippet forholder seg til de øvrige ekspropriasjonsrettslige utmålingsreglene.

Analysen viser at differanseprinsippet skal anvendes uavhengig av reguleringsformål, men illustrerer at det foreligger utfordringer knyttet til verdsettelsen av areal regulert til friområder. Hvilken betydning de formelle begrensningene som allerede hviler på eiendommen gjennom reguleringsvedtaket skal få, sett opp mot subjektive følelser hos kjøper, som følelsen av å *ei* en strand, er fortsatt et uavklart spørsmål i norsk rett. Mye vil derfor avhenge av sammensetningen i den enkelte skjønnsrett.

Ved gjennomgangen av typetilfellene ble det også påvist hvilke konkrete momenter som skjønnsretten vektlegger når erstatningen skal utmåles, og at disse momentene vil variere avhengig av om eiendommen er bebygget eller ikke. Avhandlingen illustrerer hvor skjønnspreget disse momentene er, noe som igjen innebærer at skjønnsrettene får en stor grad av frihet med hensyn til den endelige erstatningsutmålingen. Til sammenligning viser avhandlingen hvordan norsk rett her skiller seg fra svensk rett, som i langt større grad har utviklet et systemfokuset utmålingssystem, bygget på statistikk og empiriske undersøkelser av markedsverdien.

I forhold til bruksverdi viser analysen at rettstilstanden er mer uklar. Det er likevel holdepunkter for å hevde at prinsippet også kan anvendes her, men da i større grad ut fra en fortolkning av Grunnlovens differansevurdering som en egen ulempenorm, enn *Sandefjordkjennelsen*.

Analysen har også påvist to nærliggende feilkilder ved anvendelsen av differanseprinsippet. For tålegrensekrevet skjer dette ved at alminnelige ulemper erstattes fullt ut *i tråd med* differanseprinsippets ordlyd. For kravet til økonomisk tap ser vi her at differanseprinsippet *ikke anvendes* etter sin ordlyd grunnet rimelighetsbetraktninger og den alminnelige rettsfølelsen. Felles for disse feilkildene er at begge i stor grad kan avhjelpest gjennom strengere krav til hvordan skjønnsgrunnene utformes, slik at det fremgår tydelig for begge parter hva det blir gitt erstatning for.

Differanseprinsippet er i dag et alminnelig ekspropriasjonsrettslig utmålingsprinsipp. Analysen viser at differanseprinsippet i dag kan legges til grunn uavhengig av reguleringsformål og eiendomstype, uavhengig av om arealet har selvstendig verdi, og ikke minst, uavhengig av hvilken rettslig målestokk som velges. Gjennom drøftelsen av prinsippets rettslige karakter har også forholdet til Grunnlovens § 105 blitt nærmere avklart. Avhandlingen viser at differanseprinsippet kan sies å ha to nivåer; den første med utgangspunkt i *Sandefjordkjennelsen*, hvor vurderingstemaet er en sammenligning av resteiendommens verdi før og etter inngrepet; den andre en mer overordnet tilnærming hvor vurderingstemaet er grunneiers økonomiske stilling før og etter inngrepet, som også i større grad har preg av å være en ulempenorm. Disse nivåene åpner for vanskelige grensdragninger, hvor det heller ikke er behov for helt klare skiller. Avgjørende er at *Sandefjordkjennelsen* ikke må brukes til å innskrenke prinsippets anvendelsesområde.

Gjennom en omfattende analyse av rettspraksis, har jeg forsøkt å belyse et prinsipp som ellers har vært lite omtalt til tross for at det anvendes i stor utstrekning. Gjennom avhandlingen har jeg også ønsket å reise problemstillinger der anvendelsesområdet byr på rettslige utfordringer, for på den måten å legge grunnlaget for en videre debatt. Jeg er derfor spent på å følge den videre utviklingen. Helt avslutningsvis vil jeg løfte blikket fremover, og vurdere om tiden er kommet for å lovfeste differanseprinsippet, eller om det bør forbli et ulovfestet prinsipp.

7.2 Bør differanseprinsippet lovfestes?

Differanseprinsippet som et instrument for å verdsette areal ut fra resteiendommens verdi, er et ulovfestet prinsipp utviklet av rettspraksis siden før 1973-loven. Det har likevel ikke kommet forslag om en nærmere lovfesting av differanseprinsippet eller annen fastsetting av erstatning ved stripeekspropriasjon. Så vidt jeg kan se har denne diskusjonen heller ikke vært gjenstand for debatt, verken i det juridiske miljøet eller på Stortinget.

Det er gode argumenter for å lovfeste prinsippet. For det første anvendes differanseprinsippet på et rettsområde hvor hver enkelt avgjørelse kan få store konsekvenser for den som rammes, slik at hensynet til forutberegnelighet er stort. Gjennom en lovfesting vil det bli enklere for grunneier å klarlegge sin rettsstilling ettersom prinsippet eksplisitt vil være tilgjengelig. Per i dag vil grunneiere som rammes av stripeekspropriasjon måtte orientere seg i en lang rekke av domsavgjørelser for å kunne vurdere sitt krav. Lovfesting vil også trolig gjøre det enklere for skjønnsrettene, som i hovedsak består av skjønnsmenn uten juridisk eksamen, og vil derfor kunne bidra til riktigere og mer ensartede resultater enn det vi har i dag.

Til tross for at ikke lovfesting av differanseprinsippet som sådan har vært diskutert, har det både i forkant og etterkant av NOU 2003: 29, vært ytret ønske fra advokatmiljøet om en klarere og mer forutsigbar lovgivning. I forbindelse med en artikkel om strøksprinsippet kommer Vale med kritiske bemerkninger til hvorvidt grunneiere har en tilstrekkelig rettssikkerhet i ekspropriasjonssaker, og hvor han er positiv til en mulig lovfesting av strøksprinsippet.²⁸⁰ Argumentene han trekker frem kan sies å gjelde kodifisering av ekspropriasjonsretten mer i sin alminnelighet, slik at de også kan sies å være relevante for spørsmålet om differanseprinsippet bør lovfestes.

For det første fremholdes det at nåværende ekspropriasjonsregelverk er så komplisert at det til og med volder problemer for jurister som spesialiserer seg på dette fagområdet.²⁸¹ Ikke bare er regelverket komplisert, men faktum i disse sakene kan være svært innviklet og stille krav til fagkyndighet. Konsekvensen av så uklare rettsregler, anvendt på et så komplisert faktum, er at rommet for misforståelser i domstolssystemet er vidt. I enkelte saker kan det virke som tilfældighetene i for stor grad råder. Dette skaper en uforutsigbar situasjon for grunneiere, som igjen undergraver tilliten til rettssystemet.

At rettstilstanden er uforutsigbar, er særlig problematisk dersom den ses i sammenheng med prosessreglene.²⁸² Ekspropriaten får kun dekket saksomkostninger i overskjønnet hvis resultatet blir bedre enn resultatet i underskjønnet, jf skjønnsprosessloven § 54 b. Dette gjør at pro-

²⁸⁰ Vale (2001) s. 40–42.

²⁸¹ *ibid* s. 42.

²⁸² *l.c.*

sessen nærmest fremstår som et lottospill. Gevinsten kan være stor, men det er også usikkerheten med hensyn til det endelige utfallet. Det kan derfor i enkelte saker virke som tilfeldighetene i for stor grad råder. Rt. 2002 s. 1045 (*Landøyasaken*) illustrerer dette poenget godt. I første omgang ble resultatet en erstatning på kr 8 millioner i tingretten, i andre omgang reduserte lagmannsretten erstatningen til kr 7 millioner i lagmannsretten, mens erstatningen i siste omgang, etter opphevelse fra Høyesterett grunnet gal rettsanvendelse, ble fastsatt til kun kr 50 000. Som Vale påpeker, «...bør det være mulig for en part, ut fra lovens bestemmelser og lovgivers intensjoner, i alle fall å kunne forholde seg til klart utformede grunnprinsipper, uten først å måtte avvente et uforutsigbart domsresultat etter en kostbar prosess.»²⁸³ Dette er et viktig argument til støtte for at differanseprinsippet bør lovfestes.

Ved at også advokater og andre som praktiserer ekspropriasjonsrett føler en stor grad av usikkerhet knyttet til hva som faktisk er gjeldende rett, kan dette på sikt undergrave den tillit til rettssystemet som man ønsker å formidle til klienter.²⁸⁴ En usikker rettstilstand kan derfor skape mindre tillit, både blant den alminnelige borger og de aktører som skal forvalte rettssikkerheten.

Et tredje argument er at differanseprinsippet foreløpig ikke har vært gjenstand for debatt i Stortinget, og dagens forarbeider forholder seg tause om prinsippets nærmere anvendelsesområde og forholdet til det alminnelige erstatningsrettslige differanseprinsippet. Selv om en lovfesting neppe vil si mer enn hva som etableres i *Sandeffjordkjennelsen*, er det trolig at en kodifisering likevel nødvendiggjør en debatt om hvilke tilfeller differanseprinsippet skal brukes på og hvilke momenter som bør vektlegges for ulike typetilfeller. En slik gjennomgang fra lovgivers side vil sannsynligvis kunne bidra til en systematisering og kartlegging av prinsippet som kan virke positivt inn på regelens forutsigbarhet og legitimitet.

Et motargument mot lovfesting er at dette vil kunne skape en mer rigid rettstilstand, med mindre rom for skjønn og vektlegging av nye momenter i tråd med samfunnsutviklingen. For det første kan det komme i konflikt med skjønnsrettens behov for å foreta en konkret vurdering av saksforholdet. Videre bidrar skjønnsselementet til at skjønnsretten kan utvikle nye løs-

²⁸³ I.c.

²⁸⁴ I.c.

ninger og argumenter, slik at en for rigid rettstilstand kan vanskeliggjøre den brede interesseavveiningen som Grunnlovens § 105 forutsetter.

Som vi ser har vi på den ene siden et økende behov for forutsigbarhet og likhet i lovgivning, og på den andre siden et behov for en fleksibel og skjønnspreget utmåling, hvor ekspropriaten blir møtt med en individuell og konkret vurdering. Er det mulig å imøtegå begge disse behovene?

Etter mitt syn er det tvilsomt at en lovregulering av differanseprinsippet vil bli så detaljert utformet at prinsippet ville blitt fratatt sin skjønnsmessige karakter. En differansevurdering er av natur skjønnspreget, og dette vil neppe en lovfesting forandre. Derimot kan en lovfesting bidra til en debatt om hvilke momenter som skal inngå i differansevurderingen, spesielt når det gjelder areal regulert til friområde. At vurderingen bør forbli skjønnspreget, er heller ikke et holdbart argument mot at prinsippet bør være klart og tydelig for lekfolk. Først gjennom lovfesting får lekfolk en reell mulighet til å finne og sette seg inn i differanseprinsippet, og når alt kommer til alt må hensynet til grunneiers rettssikkerhet veie tyngst.

På denne bakgrunn mener jeg at differanseprinsippet bør lovfestes.

Kilderegister

Lovgivning

Norske lover

- 1814 Kongeriget Norges Grundlov (Grunnloven) av 17. mai 1814.
- 1917 Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.
- 1959 Lov om oreigning av fast eigedom (oregningslova) av 23. oktober 1959 nr. 3.
- 1961 Lov om rettshøve mellom grannar (naboloven) av 16.juni 1961 nr. 15.
- 1963 Lov om vegar (veglova) av 21.juni 1963 nr. 23
- 1969 Lov om skadeserstatning (skadeerstatningsloven) av 13. juni 1969 nr. 26.
- 1979 Lov om jordskifte o.a. (jordskifteloven) av 21.desember 1979 nr. 77.
- 1981 Lov om vern mot forurensninger og om avfall (forurensningsloven) av 13. mars 1981 nr. 6.
- 1984 Lov om vederlag ved oreigning av fast eigedom (vederlagsloven) av 6. april 1984 nr. 17.
- 1999 Lov om skatt av formue og inntekt (skatteloven) av 26. mars 1999 nr. 14.
- 1999 Lov om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett (menneskerettsloven) av 21.mai 1999 nr. 30
- 2008 Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) av 27. juni 2008 nr. 71.
- 2009 Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) av 19.juni 2009 nr. 100.

Opphevede lover

- 1970 Lov om naturvern (naturvernloven) av 19.juni 1970 nr. 63
- 1973 Lov om erstatning ved ekspropriasjon av fast eigedom (Ekspropriasjonserstatningsloven) av 26.januar 1974 nr. 4.

Traktater

- EMK Konvensjon av 4. november 1950 (Den europeiske menneskerettighetskonvensjonen)
- EMK TP1-1 Protokoll av 4. november 1950 (Konvensjonen om beskyttelse av menneskerettighetene og de grunnleggende friheter)

Forarbeider

NUT 1969:2	Innstilling om Skjønnsordningen og om erstatningsmåling ved ekspropriasjon.
NOU 1981:5	Prisregulering og ekspropriasjonserstatning. Fast eiendom
NOU 1982:19	Generelle lovregler om erstatning for forurensningsskade
NOU 2003:29	Arealplaner og ekspropriasjonserstatning
NOU 2004:28	Lov om bevaring av natur, landskap og biologisk mangfold (Naturmangfoldloven)
NOU 2007:13 A	Den nye sameretten; Utredning fra Samerettsutvalget Del I, II og III (kap. 1-15)
Ot.prp.nr. 56 (1970-1971)	Om lov om erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom.
Ot.prp. nr. 18 (1971-1972)	Om lov om endring i lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn, ekspropriasjonsaker og odelsløsning m.m.
Ot.prp. nr. 50 (1982-1983)	Om lov om erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom.
Ot.prp.nr.56 (1984-1985)	Plan- og bygningslov
Ot.prp.nr.52 (2008-2009)	Om lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven)
Innst.177 S (2013-2014)	

Stortingsdokumenter

Meld. St. 26 (2012-2013)	Nasjonal transportplan 2014-2023
--------------------------	----------------------------------

Rettspraksis

Høyesterettspraksis

Rt. 1927 s. 501	
Rt. 1948 s. 967	
Rt. 1955 s. 1199	
Rt. 1960 s. 69	Rygge flyplass
Rt. 1960 s. 1171	
Rt. 1960 s. 1427	
Rt. 1966 s. 1478	
Rt. 1970 s. 67	Strandlov

Rt. 1976 s.1	Kløftasaken
Rt. 1976 s. 1507	Sandefjordkjennelsen
Rt. 1977 s. 24	Østensjø
Rt. 1978 s. 442	Lamyra
Rt. 1982 s. 1800	Randaberg
Rt. 1983 s. 329	
Rt. 1983 s. 700	Gommerud
Rt. 1984 s. 369	Hurum
Rt. 1986 s. 178	Noem
Rt. 1986 s. 1354	Svenkerud
Rt. 1987 s. 80	Rønnåsmyra II
Rt. 1988 s. 890	Jærestrendene
Rt. 1989 s. 245	Lyngholmen
Rt. 1989 s. 532	
Rt. 1989 s. 1014	Nymoen
Rt. 1989 s. 1339	Biliåsen
Rt. 1990 s. 526	
Rt. 1992 s. 217	Ulvåkjøl
Rt. 1992 s. 1488	
Rt. 1993 s. 166	Sukkevann
Rt. 1995 s. 1529	Frierfjord
Rt. 1996 s. 521	Lena
Rt. 1998 s. 29	Mærradalen
Rt. 1998 s. 1025	Son
Rt. 1998 s.1140	Nedre Foss
Rt. 1999 s. 138	Østmarka
Rt. 1999 s. 1157	Lillehammer
Rt. 2000 s. 1997	Matjorddommen
Rt. 2002 s. 64	Bjørgo
Rt. 2002 s.1045	Landøyasaken
Rt. 2005 s. 65	KILE
Rt. 2002 s. 1080	Trekantsambandet
Rt. 2005 s. 607	Sandholmen

Rt. 2005 s. 1255 Voss
Rt. 2006 s. 473 Stange
Rt. 2007 s. 1281 Øvre Ullern
Rt. 2008 s. 195 Regionfelt Østlandet
Rt. 2009 s.740 Seimsmyrane
Rt. 2010 s. 584 Stutteri
Rt. 2011 s. 1121
Rt. 2011 s.1683 Kløvtveit
Rt. 2014 s. 385 Friområdedommen
Rt. 2014 s. 538 Parkeringsplass
HR-2014-1464-U

Underrettspraksis

RG 1982 s.1036
RG 1984 s.1051
RG 1987 s. 1020
RG 1988 s. 519
RG 1993 s. 459
RG 1993 s. 902
RG 1995 s. 127
RG 1995 s. 1123
RG 1999 s. 665
RG 2000 s. 643
RG 2000 s. 1078
RG 2000 s. 1499
RG 2001 s. 423
RG 2002 s. 423
RG 2002 s. 1344
RG 2003 s. 1313
RG 2002 s. 1344
RG 2006 s. 599
RG 2006 s. 735
RG 2007 s. 59

RG 2007 s. 368
RG 2008 s. 1380
RG 2009 s. 707
RG 2009 s. 817
RG 2009 s. 1463
RG 2011 s. 259
RG 2012 s. 213
RG 2013 s. 39
RG 2013 s. 217
RG 2013 s. 926

LA-1995-968
LB-1995-2745
LB-2000-1874
LF-2002-152
LA-2004-102030
LA-2004-39819
LF-2005-187919
LE-2006-8899
LE-2006-62262
LF-2006-157659
LE-2008-65784
LH-2009-146529
LE-2009-198597
LB-2010-18542
LF-2010-5756
LG-2010-3964
LG-2012-44737
LE-2012-90057-2
LA-2013-11073
LB-2013-26564
LG-2013-114840
LG-2013-147388

*Den europeiske menneskerettighetsdomstol*²⁸⁵

Application no. 13092/87; The Holy Monasteries v. Greece, 9. desember 1994, Strasbourg.
13984/88

Application no. 14025/88 Zubani v. Italy, 7.august 1996, Strasbourg

Application no. 19385/92 Kataridis and Others v. Greece, 15.november 1996, Strasbourg

Application no. 31423/96 Papachelas v. Greece, 25.mars 1999, Strasbourg.

Application no. 73049/01 Anheuser-Busch Inc. v. Portugal, 11.januar 2007, Strasbourg.

Application no. 44302/02 J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the United Kingdom, 30.august 2007, Strasbourg.

Litteratur

Bøker

Aall (2011) Aall, Jørgen *Rettsstat og menneskerettigheter*, 3.utg. Oslo, 2011.

Andenæs (2006) Andenæs, Johs og Arne Fliflet *Statsforfatningen i Norge*. 10. utg. Oslo, 2006.

Ankerud (2010) Ankerud: Ankerud, Anja *Reguleringsplanens betydning for ekspropriasjonserstatningen – særlig om veier og andre offentlige anlegg*. I: Ekspropriasjon: Noen sentrale emner. Endre Stavang (red.). Oslo, 2010, s. 37-151.

Askeland (2002) Askeland, Bjarte *Prinsipp og pragmatisme i erstatningsretten*. I: Nybrott og odling: Festskrift til Nils Nygaard på 70-årsdagen 3. april 2002. Gudrun Holgersen, Kai Krüger og Kåre Lilleholt (red). 1.utg. Oslo, 2002, s. 23-34.

Blandhol (2013) Blandhol, Sverre *De beste grunner: Reelle hensyn i juridisk argu-*

²⁸⁵ Jeg har funnet dommene på <http://hudoc.echr.coe.int>

- mentasjon.. Oslo, 2013.*
- Boe (2012) Boe, Erik Magnus *Rettskildelære under debatt*. Oslo, 2012.
- Bærug (2007) Bærug, Sølve *Markedsverdi av landbruksarealer i jordskifte- og ekspropriasjonssaker*. I: Areal og eiendomsrett. Øyvind Ravna (red.) Oslo, 2007, s. 203-222.
- Çoban (2004) Çoban, Ali Riza, *Protection of Property Rights within the European Convention on Human Rights*. Aldershot, 2004.
- Eckhoff (2001) Eckhoff, Torstein *Rettskildelære*. 5. utg ved Jan E. Helgesen, Oslo 2001.
- Eriksen (2010) Eriksen, Johannes *Erstatning for ulemper fra veitrafikkanlegg som fører til vesentlige forverringer av bruksforholdene – vilkårene i grannelova § 2 fjerde ledd*. I: Ekspropriasjon: Noen sentrale emner. Endre Stavang (red.). Oslo, 2010 s. 257-368.
- Falkanger (2007) Falkanger, Thor *Tingsrett*, 6.utg. Oslo, 2007.
- Fleischer (1978) Fleischer, Carl August *Norsk ekspropriasjonsrett*, 1.utg. Oslo 1978.
- Fliflet (2006) Fliflet, Arne *Er den «harde kjerne» i Grunnloven § 105 en henvisning til reelle hensyn?* I: Dog fred er ej det bedste – festskrift til Carl August Fleischer på hans 70-årsdag 26. august 2006. Ole Kristian Fauchald, Henning Jakhelln og Aslak Syse (red.) Oslo, 2006, s. 173-183.
- Frøberg (2014) Frøberg, Thomas *Rettslig prinsippargumentasjon*. Oslo, 2014.
- Graver (2006) Graver, Hans Petter *I prinsippet prinsipiell – om rettsprinsipper*. Tidsskrift for rettsvitenskap, 2006, s. 189-221.

- Hellner (2001) Hellner, Jan *Metodproblem i rättsvetenskapen: Studier i förmögensrätt*. Stockholm, 2001.
- Johansen (2010) Johansen, Jan Erik *Vederlagslova § 9 – fordeler tiltaket medfører for gjenværende eiendom*. I: Ekspropriasjon: Noen sentrale emner. Endre Stavang (red.). Oslo, 2010, s. 369-478.
- Knudsen (1997) Knudsen, Øystein *Innføring i ekspropriasjon- og skjønnsrett*. Oslo, 1997.
- Lie (2015) Lie, Nils Erik *Ekspropriasjonsprosessen*. Manus til 2.utg av Ekspropriasjon: Noen sentrale emner. Endre Stavang (red.) [Ikke publisert. Kommer i 2015] s. 43-120.
- Lødrup (2009) Lødrup, Petter *Lærebok i erstatningsrett*. 6.utg. Oslo, 2009.
- Møse (2002) Møse, Erik *Menneskerettigheter*. Oslo, 2002.
- Pedersen (1990) Pedersen, Odd Jarle, Per Sandvik og Helge Skaraas *Ekspropriasjon: særlig etter plan- og bygningsloven*. Oslo, 1990.
- Pedersen (2010) *Plan- og bygningsrett: Del 1 Planlegging og ekspropriasjon*. O.J. Pedersen...[et al]. 2.utg. Oslo, 2010.
- Schjødt (1947) Schjødt, Magne *Norsk ekspropriasjonsrett*. Oslo, 1947.
- Smith (2009) Smith, Eivind *Konstitusjonelt demokrati*. Oslo 2009.
- Stavang (2007) Stavang, Endre *Erstatningsrettslig analyse – med særlig vekt på eiendom og miljø*. Oslo, 2007.
- Stordrange (2000) Stordrange, Bjørn og Ove Christian Lyngholt *Ekspropriasjonserstat-*

ningsloven – Kommentartutgave, Oslo 2000.

- Strahl (1926) Strahl, Ivar *Fyra expropriationsrättsliga uppsatser*. Uppsala, 1926.
- Svalheim (2015) Svalheim, Anders *Gjennervervsprinsippet i vederlagslova § 7*. Manus til 2.utg av Ekspropriasjon: Noen sentrale emner. Endre Stavang (red.) [Ikke publisert. Kommer i 2015] s. 437-545.
- Vislie (1979) Vislie, Ingolf *Grunnerstatning og fradrag*. Oslo, 1979.
- Artikler*
- Bernt (2001) Bernt, Jan Fridthjof *Rettsikkerhetsbegrepet og kampen om velferdsstatens verdigrunnlag*. Juss-Buss: Tvers igjennom lov til seier - Jubileumsskrift til Juss-Buss 2001 s. 155-173.
- Bjørnebye (2014) Bjørnebye, Henrik *Høyesterettsdom av 10.april 2013 om anvendelsen av differanseprinsippet ved utmåling av ekspropriasjonerstatning (HR-2014-754-A)*. Nytt i privatretten, Nr. 2/2014 – 16.årgang, s. 12-13.
- Brekken (2014) Brekken, Ola *Sluttstrek for historiens største tiltaksjordskifte: Hva er full ekspropriasjonerstatning?* Kart og plan, 107.årgang, 74. bind nr. 4/2014, s. 309-317.
- Bærug (2012) Bærug, Sølve *Verdsetting av næringseiendom: Prinsipper, begreper og eksempler*. Kompendium for institutt for landskapsplanlegging. 2012.
http://www.umb.no/statisk/ilp/publikasjonsserier/verdsetting_av_nringseiendom_publicert_januar_2012_med_vedlegg.pdf (lest 29.05.2015)
- Fredriksen (2011) Fredriksen, Steinar *Noen betraktninger om rettsprinsippers betydning i norsk rett*. Jussens venner, 2011, s. 37-64.
- Fliflet (2013) Fliflet, Arne *Noen tanker om grunnlovstolkning i en ny tid*, Jussens venner, 2013, s. 141-154.

- Sandvik (1980) Sandvik, Per *Ekspropriasjon til veg i bystrøk (stripeekspropriasjon)*. I: Lov og rett 1980 s. 371-388
- Sandvik (1985) Sandvik, Per *Ekspropriasjon og skatt – en ajourføring*. I: Lov og rett 1985 s. 3
- Solheim (2006) Solheim, Stig *Konsesjonsbetinget eiendomsavståelse og Den europeiske menneskerettskonvensjon*, Tidsskrift for eiendomsrett, 2006, s. 22-42.
- Solheim (2008) Solheim, Stig *Nytt fra Den europeiske menneskerettsdomstolen i Strasbourg (EMD)*, Tidsskrift for Eiendomsrett, 2008 s. 110-125.
- Vale (2001) Thorstein Vale *Høyesteretts praksis i ekspropriasjonssaker: - er rettssikkerheten tilstede?*, Juristkontakt, 2001 nr. 7 s. 40-42

Veileder

- Statens vegvesen Håndbok R730: *Etiske retningslinjer for grunnerverv* (2014)
http://www.vegvesen.no/_attachment/61481/binary/964018?fast_title=H%C3%A5ndbok+R730+Etiske+retningslinjer+for+grunnerverv.pdf (lest 29.05.2015)
- Statens vegvesen Vegdirektoratet: *Erstatning ved inngrep i bustadeigedom* (1993)
[http://www.vegvesen.no/_attachment/192626/binary/374208?fast_title=Vardi-setting+ved+innngrep+i+bustadeigedom+\(Epleheftet\)+Info+nr.+7038+-+1993.pdf](http://www.vegvesen.no/_attachment/192626/binary/374208?fast_title=Vardi-setting+ved+innngrep+i+bustadeigedom+(Epleheftet)+Info+nr.+7038+-+1993.pdf) (lest 29.05.2015)

Rapporter

- Lantmåteriverket: LMV-rapport 1986:16. *Småhustomters marginalvården* (1986).