

REGJERINGSADVOKATEN

EKSPPROPRIASJONSRETT H-2011

ERSTATNINGSUTMÅLING, SÆRLIG OM SALGSVERDI

ADVOKAT SIRI K. KRISTIANSSEN

1. INNLEDNING: DE ULIKE VERDIGRUNNLAG I LOVEN, E § 4

1.1 Oversikt

1.1.1 Ordlyden

§ 4. Salsverdi, bruksverdi eller utgifter til attkjøp

Verdsetjinga skal gjerast på grunnlag av salsverdien, jf. § 5, eller bruksverdien, jf. § 6. Har eigedomen¹ ein høgare bruksverdi for eigaren² enn salsverdien, skal bruksverdien leggjast til grunn, dersom ikkje det tapet som går over salsverdien kan bótast med å kjøpe att annan eigedom til tilsvarande bruk.

Vil utgiftene til attkjøp av eigedom til tilsvarande bruk vere høgre enn sals- eller bruksverdien, skal vederlaget fastsetjast på grunnlag av desse utgiftene når vilkåra etter § 7 er oppfylte.

1.1.2 Forholdet mellom de ulike verdigrunnlag

2. NÆRMERE OM SALGSVERDI, E § 5

2.1 Oversikt

2.1.1 Ordlyden

§ 5. Vederlag etter salsverdien.

Vederlag etter salsverdi¹ skal fastsetjast på grunnlag av det som må reknast med at vanlege kjøparar ville gje for eigedomen² ved friviljug sal.

Ved fastsetjinga skal det leggjast vekt på kva slag eigedom² det gjeld, kvar eigedomen ligg og den pårekelege utnytting som det røyntleg er grunnlag for etter tilhøva på staden. Det skal dessutan leggjast vekt på dei prisane som er oppnådd ved omsetnad av andre eigedomar som det er naturleg å samanlikna med, og likeins på andre tilhøve som er avgjerande for salsverdien av eigedomen.

Det skal ikkje takast omsyn til verdiendringar som kjem av oreigningstiltaket,³ eller av gjennomførde eller planlagde investeringar eller verksemd som har direkte samanheng med oreigningstiltaket.

Det skal ikkje takast omsyn til verdiendringar som kjem av andre investeringar som oreignaren⁴ har gjennomført i dei siste 10 åra før hovudføreavinga i underskjønet tok til. Det skal heller ikkje takast omsyn til verdiendringar som kjem av planar som oreignaren har om framtidige investeringar. Når eit offentleg organ er oreignar,⁴ skal det sjåast bort frå verdiendringar som kjem av offentlege investeringar som nemnt, anten dei er statlege, fylkeskommunale eller kommunale.

2.2 Utg. pkt: Hva ville vanlige kjøpere betale for eiendommen, jf § 5 første ledd?

”Vanlege kjøparar”

- Avgrensning mot ”forhandlingsmaksimen”
- Avgrensning mot speulasjonskjøpere
- den verdi flere uavhengige intressenter anser som passende, jf Rt 1987 s 1386 (på s 1393)

2.3 Vurderingen etter 2. ledd

2.3.1 Om verdiberegningen ut fra eiendommen selv

”Eigedomen” – type og beliggenhet

Særlig om påregnlighetsvurderingen etter 2. ledd

- Generelt om påregnlighetsvurderingen

”Ved fastsetjinga skal det leggjast vekt på... den pårekelege utnytting som det røyntleg er grunnlag for etter tilhøva på staden” (§ 5 andre ledd første punktum)

- For å være påregnelig må utnyttelsen være
 - * faktisk (dvs fysisk, praktisk, teknisk og økonomisk) mulig

- * lovlig i forhold til annen lovgivning
- * Om betydningen av arealdisponeringsplaner: Jf egen gjennomgang av KME
- * naturlig og sannsynlig.

Rt 1992.217/225-227 (Ulvåkjølen)

- en mulig, men lite naturlig og lite sannsynlig utvikling har ikke ekspropriasjonsrettslig vern
- * Tidspunktet for påregnelighetsvurderingen

2.3.2 *Betydningen av sammenligningseiendommer, jf § 5, 2. ledd, 2. pkt*

"Det skal dessutan leggjast vekt på dei prisane som er oppnådd ved omsetnad av andre eigedomar som det er naturleg å samanlikna med,..." (§ 5 andre ledd andre punktum)

Bevismoment eller rettslig kriterium?

- Fleischer kompendium s. 292:

"Det kan etter departementets premisser neppe bli tale om å gå lenger enn til å tillegge sammenliknings-eiendommenes verdi en viss betydning,..."

Hvilke eiendommer skal det sammenlignes med - utvelgelsen?

- Sml 1973-loven § 5 nr 1

- "i distriktet"

- * Rt 1976 s 1 (Kløftasaken)

"Hva som skal anses som "distriktet" vil avhenge av forholdene. I den utstrekning det er naturlig sammenlikningsgrunnlag ikke finnes i nærheten, kan det være nødvendig å søke lenger ut" (s 14).

- Egenskaper viktigere enn geografi
- Man kan lettere se bort fra enkelte utypiske småsalg enn flere salg av større eiendommer, jf Rt 1977 s 860 (Konnerud)

Oppnådde priser – ikke pristilbud

2.3.3 *Ekspropriatens tilpasningsplikt*

Ulovfestet prinsipp

Mest praktisk ved utmåling etter bruksverdi (§ 6) men gjelder fullt ut også ved erstatning for salgsverdi.

Eks Rt 1989 s 1014 (Follum)

2.3.4 *Differanseprinsippet*

Problemstillingen

Rettspraksis

- Rt 1976 s. 1507 (Sandefjordkjennelsen)

"Man vil vanligvis være henvist til å utmåle erstatning på grunnlag av en differansebetraktning hvor erstatningen med visse unntak settes til forskjellen mellom verdien av eiendommen med de areal som skal avstås og verdien uten dette areal"

- Rt 2002 s. 1045 (Sonja Henie)

Forholdet til erstatninger for ulemper

2.4 **Justering etter § 5 tredje og fjerde ledd**

Lovens ordlyd, jf disp s 2

2.4.1 *Justering etter § 5 tredje ledd – verdiendringer knyttet til ekspropriasjonstiltaket*

Generelt

Begrunnelse

- Dobbeltbetalingshensynet
- Årsaksforklaring

"Verdiendringer" – bestemmelsen slår begge veier

Kravet om årsakssammenheng ("kjem av")

Kravet om sammenheng ("direkte samanheng")

Eksempel: Rt 1998 s 29

Særlig om verdiendringer som følge av den reguleringsplan det eksproprieres etter ,

2.4.2 *Justering etter § 5 fjerde ledd – verdiendringer som skyldes andre investeringer og planer om investeringer*

Generelt

Begrunnelse

– Dobbelbetalingshensynet.

– Årsaksbetraktning

”Verdiendringer” – slår begge veier

Tidsgrensen på 10 år

Kravet om identitet mellom ekspropriant og den som har investert/har planer om investeringer

2.5 Litt om fastsettelsen av fradraget etter § 5 tredje og fjerde ledd

Fradraget er ikke begrenset til investeringens størrelse

– Rt 1991 s 305 (tredje ledd)

– Rt 1991 s 311 (fjerde ledd)

Fradrag også for verdiøkning som skyldes investeringer som helt eller delvis er finansiert ved avgifter

– Rt 1991.305 (kloakkavgift)

Det som skjer er at kommunen gjennom avgifter som rammer alle utbyggere og alle huseiere i kommunen, får dekket sine omkostninger til kloakkanleggene. De må betale disse avgiftene uten hensyn til om eller i hvilken grad deres eiendommer er tilført verdi gjennom fremføring av kloakk. Jeg kan ikke se at en slik utgiftsdekning uten konkret sammenheng med den investering som har tilført bestemte eiendommer verdiøkning, kan danne grunnlag for en begrensning av fradragsadgangen på samme måte som tilfelle er hvor den som utsettes for ekspropriasjon allerede har utredet verdistigningen gjennom refusjon. Etter min mening tilsier ikke inndekning gjennom slik betaling at fradragsadgangen kommer i en annen stilling enn hvor kommunen gjennom andre generelle innkrevningsmåter skaffes økonomiske ressurser til å gjennomføre kommunale investeringer, som for eksempel hvor midlene kommer fra eiendomsskatt eller den alminnelige kommuneskatt.

– Rt 1991.1133 (bompengering)

Dersom ekspropriaten har betalt refusjon etter Plb.
regler kap. IX skal det *ikke* gjøres fradrag i tillegg, jf
Rt 1991 s 305