

REGJERINGSADVOKATEN

EKSPPROPRIASJONSRETT H-2011

ERSTATNINGSUTMÅLING, SÆRLIG OM GJENANSKAFFELSESVERDI (E § 7)

ADVOKAT SIRI K. KRISTIENSEN

1. OVERSIKT

1.1 Innledning - presiseringer

1.2 Ordlyden

E § 7

"Ved overføring av eiendom som eieren nyttar til bustad, fritidshus eller eiga verksemd, skal vederlag for bygning eller anlegg med turvande tomt fastsetjast på grunnlag av utgiftene til attkjøp av annan eiendom til tilsvarende bruk, så langt attkjøp må reknast som naudsynt for at eieren skal heldast skadelaus.

Vederlag etter attkjøpsverdien kan ikkje krevjast for bygning eller anlegg som på grunn av elde eller etter tilstanden elles ikkje kan reknast for tenleg til framtidig bruk.

Ved fastsetjinga av vederlaget skal det gjerast frådrag for føremoner som attkjøp av annan eiendom i tilfelle ville føre med seg, ved meir moderne utstyr, lengre levetid, meir rasjonell drift, lågare vedlikehaldskostnad eller på annan måte".

Begrunnelse for regelen

1.3 Vilkår for erstatning av gjenervervsutgifter

Objektet: Ekspropriasjonen må omfatte "eiendom som eieren nyttar til bustad, fritidshus eller eiga verksemd..."

– "Eiga verksemd" – ikke bare rene økonomiske interesser

* Rt 1967 s 1556 (Spata)

* Rt 1973 s 1352 (Bedehus)

Kravet om bruk: Bestemmelsen er begrenset til eiendommer som eieren "nyttar"

Eiendomsrett er ikke tilstrekkelig

– Rt 1971 s 516 (Magnussen)

Men det kreves ikke faktisk bruk på skjønnsstidspunktet

* Rt 1969 1278 (Sogneprest)

Jeg antar for mitt vedkommende at spørsmålet må avgjøres konkret, og utelukker ikke muligheten av at krav om erstatning etter gjenanskaffelsesverdi i visse tilfelle kan være begrunnet selv om eieren på ekspropriasjonstiden ikke selv bor i huset. Forut. setningen synes imidlertid i så fall å måtte være at han har en sterk og nærliggende brukerinteresse knyttet til boligen. Dette er etter min mening ikke tilfellet i den foreliggende sak, der det dreier seg om en fremtidig og uviss interesse som først ville kunne tilgodeses etter flere års forløp, – om overhodet. Det særskilte behov som i visse tilfelle har ledet til erstatning etter gjenanskaffelsesverdi, er ikke til stede i en situasjon som den foreliggende. Ekspropriatens individuelle interesse i å sikre seg en passende bolig når han om noen år forlater sitt embete, må anses behøring tilgodesett ved at han får erstatning etter eiendommens omsetningsverdi..

* Rt 1995 s 1506 (Løberg/minkforkjøkken)

Ikke bare eierens, men også hustandens bruk omfattes

Lovlighetskravet

Nødvendighetskravet som begrensning av erstatningskravet

"...så framt atkjøp må reknast som naudsynt for at eigaren skal haldast skadelaus".

- Ved ren økonomisk virksomhet vil salgsverdi eller bruksverdi normalt holde eier skadeløs
- Gjenanskaffelse er usannsynlig
- Saneringsmodne bygninger, jf § 7, 2. ledd

1.4 Erstatningsutmålingen etter § 7

REGJERINGSADVOKATEN

EKSPROPRIASJONSRETT H-11

ERSTATNING FOR ULEMPER PÅ RESTEIENDOMMEN, E § 8

ADVOKAT SIRI K. KRISTIENSEN

1. INNLEDNING

1.1 Ordlyden i E § 8

"Eigaren skal ha vederlag for skade og ulempe på attverande egedom, så langt dette ikkje vert dekt av vederlaget for den eigedomen som vert avstått. Det skal likevel ikkje gjevast vederlag for ulemper av allmenn karakter for eigedomar i distriktet, dersom ulempene ikkje overstig det ein eigar eller rettshavar må finne seg i utan skadebot eller vederlag etter grannelovea eller forurensingslova"

1.2 Oversikt

1.3 Opplegget vidare

2. VILKÅRENE

2.1 Hva menes med "attverande egedom"?

2.1.1 Innledning

2.1.2 Hovedregelen er at hvert gnr/bnr sees for seg

2.1.3 Unntak hvor arealene drives som en enhet

2.1.4 Prosessuelle implikasjoner av at ulempen gjelder den eiendom det avstås grunn fra

Etter § 8 i lov av 6. april 1984 nr 17 – vederlagsloven – kan det kreves erstatning for ulemper på "attverande eiendom". Dette må forstås slik at ulempene må gjelde gjenværende deler av den eiendom det er ekspropriert fra, ikke andre eiendommer. Vederlagsloven § 8 er en materiell regel. Det må imidlertid legges til grunn at det til § 8 knytter seg en prosessuell regel om at ulemper som ikke gjelder gjenværende eiendom, men andre eiendommer, ikke kan fremmes for skjønnet – uten samtykke av eksproprianten. Dette følger også av lovforarbeidene til bestemmelsen. Jeg viser til Ot.prp. nr 50 (1982-83) 62. Det heter her blant annet:

"Departementet mener også at det er tilstrekkelig klart ut fra gjeldende bestemmelse at erstatning for ulemper bare kan kreves for de av ekspropriatens eiendommer som er direkte fysisk berørt av inngrepet, jfr. uttrykket "gjenværende". Spørsmålet om erstatning for ulemper på andre eiendommer må avgjøres ved søksmål etter grannelovens regler, enten eiendommene tilhører ekspropriaten eller andre. Det er derfor en prosessuell forskjellsbehandling mellom krav på erstatning for ulemper på den eiendom det eksproprieres fra og slike krav for ulemper på andre eiendommer. ..."

2.2 Kravet om årsakssammenheng

2.3 Kravet om at ulempen må ha ført til et økonomisk tap

Rt 1980.309 (Nybrotsveien)

Hvis støyulempene ikke medfører reduksjon verken i eiendommens omsetningsverdi eller i mulighetene for økonomisk utnyttelse av den, er eieren ikke påført noe økonomisk tap direkte ved ulempene. Dette må da legges til grunn ved avgjørelsen av om eieren har krav på erstatning. Og eieren kan iallfall som utgangspunkt ikke komme i noen annen stilling selv om han har mulighet for gjennom påkostninger å avverge ulemper som ikke direkte medfører økonomisk tap for ham.

Ekspropriasjonserstatningsloven har bestemmelser om erstatning for ulemper på resteiendommen i § 7. Det sies ikke her uttrykkelig at bestemmelsen bare gjelder ulemper som medfører økonomisk tap, men den generelle regel i første punktum inneholder ikke noe som tyder på at det alminnelige ekspropriasjonsrettslige prinsipp, at bare det økonomiske tap skal erstattes, skal fravikes.

Rt 1973.1193 (Bodø flyplass)

Rt 1974.524 (Fornebu flyplass)

2.4 Vilkåret om at tapet ikke er dekket gjennom erstatningen for avståelsen

"...så langt dette ikke vært dekt av vederlaget for den eiendomen som vert avstått."

3. UNNTAKET – IKKE ERSTATNING FOR ALMINNELIGE ULEMPER SOM IKKE OVERSTIGER TÅLEGRENSEN ETTER NABOLOVEN (NABOL) OG FORURENSNINGSLOVEN (F)

3.1 Oversikt

3.2 Hvordan trekkes grensen mellom særulemper og alminnelige ulemper?

3.2.1 Tradisjonell lære

3.2.2 Rt 2002 s 1080 (Trekantsambandet I)

"Når det gjelder ulemper som en følge av selve grunnavståelsen – typisk arronderingsulemper – skal disse erstattes fullt ut som særulemper uten noen tålegrense. Ulemper som derimot skyldes det tiltak det eksproprieres til, anses som almenne ulemper etter bestemmelsens annet punktum og skal bare erstattes i den utstrekning disse overstiger tålegrensen etter naboloven.

...

Det har i juridisk teori og i eldre rettspraksis vært lagt til grunn at ulemper som skyldes ekspropriasjonstiltaket kan anses som særulemper dersom avståelsen fra ekspropriatens eiendom har vært nødvendig for at tiltaksulempen skulle oppstå, og ulempen bare rammer ham. For vurderingen av anken i denne saken har jeg ikke foranledning til generelt å gå inn på hvilken rekkevidde synspunktet har i dag, jf nærmere drøftelsen i Stordrange og Lyngholt: Ekspropriasjonserstatningsloven, kommentarutgave, 3 utgave side 250-252."

3.3 Om nabolovens tålegrense

3.3.1 Ordlyden i nabol § 2

"Ingen må ha, gjera eller setja i verk noko som urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeigedom. Inn under ulempe går òg at noko må reknast for far'leg.

I avgjerda om noko er urimeleg eller uturvande, skal det leggjast vekt på kva som er teknisk og økonomisk mogeleg å gjera for å hindra eller avgrensa skaden eller ulempa.

I avgjerda om noko er urimeleg, skal det vidare leggjast vekt på om det er venteleg etter tilhøva på staden og om det er verre enn det som plar fylgja av vanlege bruks- eller driftsmåtar på slike stader.

Jamvel om noko er venteleg eller vanleg etter tredje stykket, kan det reknast som urimeleg så langt som det fører til ei monaleg forverring av brukstilhøva som berre eller i særleg grad råkar ein avgrensa krins av personar."

3.3.2 Generelt om bestemmelsen

3.3.3 Nærmere om nabol § 2, 3. ledd

3.3.4 Sedvanlighetsvurderingen

3.3.5 Ventelighetsvurderingen

Utgangspunkter

- Ventelighetsvurderingen knytter seg til ulempen – ikke til tiltaket som sådan.
- Venteligheten skal vurderes objektivt
- "Staden" i § 2, 3. ledd er mer enn eiendommen
- Ventelighet vurderes ut fra to linjer – ut fra tidsprioritet og ut fra den alminnelige samfunnsutvikling.

Om ventelighet ut fra tidsprioritet

Om ventelighet ut fra samfunnsutviklingen

3.3.6 Litt om nabol § 2. 4. ledd -forholdet til § 2, 3. ledd

**4. AVSLUTNING: FORHOLDET TIL
ALMINNELIGE
EKSPROPRIASJONSRETTLIGE REGLER OG
PRINSIPPER**

Vurderingen av ulempene og deres økonomiske betydning må baseres på hva som er påregnelig bruk av resteiendommen.

I vurderingen av hva som er påregnelig må man se hen til alminnelige regler om arealplaners betydning

Selve verdsettelsen må skje etter reglene i §§ 5 og 6

Tilpasningsplikt – aksept av risiko

