

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

1.1 Oversikt

1.1.1 Ordlyden

§ 4. Salgsverdi, bruksverdi eller utgifter til anskaffelse

Verdssettinga skal gjøres på grunnlag av salgsverdien, jf. § 5, eller bruksverdien, jf. § 6. Har eiendommen¹ ein høgare bruksverdi for eigareren² enn salgsverdien, skal bruksverdien leggjast til grunn, dersom ikkje det tapet som går over salgsverdien kan bêtast med å kjøpe att annan eiendom til tilsvarende bruk.

Vil utgiftene til anskaffelse av eiendom til tilsvarende bruk vere høgere enn sals- eller bruksverdien, skal vedlagt fastsettelse 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. Vedlegg etter salgsverdien.

Vedlegg etter salgsverdi¹ skal fastsettes på grunnlag av det som må reknast med at vanlege kjøparar ville gje for eiendommen² ved frivillig sal.

8/11

Ved fastsettelse skal det leggjast vekt på hva slag eiendom² det gjeld, kvar eiendommen ligg og den påreknede utnyttning som det røyntleg er grunnlag for etter tilhøva på staden. Det skal dessutan leggjast vekt på dei prisane som er oppnådd ved omsettad av andre eiendomar som det er naturleg å samanlikna med, og likeins på andre tilhøve som er avgjerande for salsverdien av eiendommen.

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

Det skal ikkje takast omsyn til verdienringar som kjem av andre investeringar som oreignaren⁴ har gjennomført i dei siste 10 åra før hovudførehavninga i underskjønet tok til. Det skal heller ikkje takast omsyn til verdienringar som kjem av planar som oreignaren har om framtidige investeringar. Når eit offentleg organ er oreignar,⁵ skal det sjåast bort frå verdienringar som kjem av offentlege investeringar som nemnt, anten dei er stallege, 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 spekulasjonskjøpere

– den verdi flere uavhengige interessenter 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 påregnelighetsvurderingen etter 2. ledd

– Generelt om påregnelighetsvurderingen

“Ved fastsettelse skal det leggjast vekt på... den påreknede utnyttning som det røyntleg er grunnlag for etter tilhøva på staden” (§ 5 andre ledd første punktum)

– For å være påregnelig må utnyttelsen være

* faktisk (dvs fysisisk, 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 sammenligningsendommer, jf § 5, 2. ledd, 2. pkt

- "Det skal dessutan leggjast vekt på dei prisane som er oppnådd ved omselning 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 sammenligningsendommens verdi en viss betydning..."

Hvilke endommer 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 utstrækning det er naturlig sammenligningsgrunnlag 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 (Konnertud)

Oppnådde priser – ikke pristilbud

2.3.3 Ekspropriasjons tilpasningspolitikk

Ulovfestet prinsipp

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

Eks Rt 1989 s 1014 (Follum)

2.3.4 Differanseprinsippet

Problemmstillingen

Rettspraksis

– Rt 1976 s. 1507 (Sandefjordkjennelsen)

“Man vil vanligvis være henvisst til å utmåle erstating på grunnlag av en differansebetraktning hvor erstatingen med visse unntak settes til forskyllen mellom verdien av eiendommen med de areal som skal avstas og verdien uten dette areal”

– Rt 2002 s. 1045 (Sonja Henie)

Forholdet til erstatinger 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 ekspropriasjonstilaket

Generelt

Begrunnelse

– Dobbelbetalingshensynet

– Arsaksforklaring

“Verdiendringer” – bestemmelsen slår begge veier

Kravet om årsakssammenheng (“kjem av”)

Kravet om sammenheng (“direkte sammenheng”)

Eksempel: Rt 1998 s 29

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

2.4.2 Justering etter § 5 fjerde ledd – verdiendringar som skyldes andre investeringar og planar om investeringar

Generelt

Begrunnelse

– Dobbelbetalingshensynet.

– Arsaksbetrakting

– ”Verdiendringar” – slår begge veier

Tidsgrensens på 10 år

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

2.5

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

Frdraget er ikke begrensset til investeringsens størrelse

– Rt 1991 s 305 (tredje ledd)

– Rt 1991 s 311 (fjerde ledd)

Frdrag også for verdiøkning som skyldes investeringar 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 begrensnng av fradragssadgangen på samme måte som tilfelle er hvor den som utsettes for ekspropriasjon allerede har utredet verdiøkningen gjennom refusjon. Etter min mening tilster ikke inndekning gjennom slik betaling at fradragssadgangen kommer i en annen stilling enn hvor kommunen gjennom andre generelle innkrevningsmåter skaffes økonomiske ressursar til å gjennomføre kommunale investeringar, som for eksempel hvor midlene kommer fra eiendomsskatt eller den alminnelige kommunesskatt.

– Rt 1991.1133 (bompenger)

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