



I hvilken grad har grunneier rett på erstatning for rådighetsregulering av fast eiendom?

*Eiendomsretten og erstatning for inngrep etter nasjonal rett
og Den europeiske menneskerettskonvensjonen.*

Kandidatnummer: 171

Antall ord: 14 987

JUS399 Masteroppgave
Det juridiske fakultet

UNIVERSITETET I BERGEN

10. desember 2015

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse.....	1
1 Innledning	4
1.1 Problemstillingen	4
1.2 Aktualitet.....	4
1.3 Struktur	5
1.4 Metodiske spørsmål – særlig knyttet til EMK.....	5
2 Erstatning for rådighetsreguleringer etter Den europeiske menneskerettskonvensjon .7	7
2.1 Overordnet problemstilling.....	7
2.2 Konvensjonens ordlyd og anvendelse i EMD	7
2.2.1 "Possessions"	8
2.2.2 "entitled to the peaceful enjoyment" - interference	10
2.2.3 Avståelsesregelen – "deprived"	11
(1) Formell ekspropriasjon.....	11
(2) De-facto-ekspropriasjon.....	12
2.2.4 Kontrollregelen.....	14
2.2.5 Lovkrav og legitimt formål.....	15
2.2.6 Proporsjonalitetsvurderingen	15
2.3 Oppsummerende drøftelse - EMK.....	17
3 Erstatning for rådighetsreguleringer etter tradisjonelle nasjonale rettskilder	18
3.1 Overordnet problemstilling.....	18
3.2 Eiendomsrett og rådighetsreguleringer	18
3.3 Erstatning etter analogi fra Grunnloven § 105 – læren om alminnelige rettsgrunnsetninger.....	21
3.3.1 Konesjonslovdommen	24
3.3.2 Strandlovdommen.....	25
3.3.3 Krokedaldommen	26
3.3.4 Lamyradommen	27
3.3.5 Fiskumvanndommen	29
3.3.6 Rønnåsmyradommen.....	30
3.3.7 Jærstrendenedommen.....	30

3.3.8	Biliåsendommen.....	31
3.3.9	Tveiteråsdømmen, Hydaldømmen og Småsetrømmen	32
3.3.10	Nedre Foss-kjennelsen	33
3.3.11	Foreløpig konklusjon – før menneskerettsloven fra 1999	35
3.3.12	Høyesterettspraksis på 2000-tallet	35
3.3.13	Rt.2013.1345 Strukturkvotedommen	36
3.3.14	Drøftelse og konklusjon	37
3.4	Erstatning etter naturmangfoldloven fra 2009	40
3.4.1	Kort om naturvernloven 1970 (OPPHEVET) og lovendringen i 1985.....	40
3.4.2	Naturmangfoldloven § 50	41
3.4.3	Drøftelse og konklusjon – naturmangfoldloven § 50	44
3.5	Erstatning etter plan- og bygningsloven fra 2008	46
3.5.1	Kort om innløsningsreglene	47
3.5.2	Plan- og bygningsloven § 15-3 om erstatning for tap ved reguleringsplan.....	48
3.5.3	Drøftelse og konklusjon – pbl. § 15-3.....	53
4	Oppsummerende drøftelse - konklusjon.....	54
	Litteraturliste	58

1 Innledning

1.1 Problemstillingen

Rådighetsregulering¹ av fast eiendom er offentlig båndlegging gjennom lov, forskrift eller enkeltvedtak som begrenser juridisk og faktisk rådighet over fast eiendom, men som ikke fører til ekspropriasjon.

Ekspropriasjon kjennetegnes ved at eiendom blir tvangservervet fra grunneier. Ved rådighetsreguleringer beholder grunneier eiendommen. En annen forskjell er at mens ekspropriasjon automatisk utløser erstatning, vil rådighetsreguleringer normalt være erstatningsfrie.

Oppgaven forsøker å gjøre rede for i hvilken grad grunneier likevel har rett på erstatning for rådighetsreguleringer i fast eiendom. Dette blir drøftet både i lys av tradisjonelle nasjonale rettskilder og i lys av Den europeiske menneskerettskonvensjonen.

1.2 Aktualitet

Selv om spørsmålet om eiendomsrett og erstatning for rådighetsreguleringer er diskutert uavbrutt de siste 200 år, framstår rettstilstanden som uklar. Stadig fremmes det krav for norske domstoler om erstatning for rådighetsreguleringer.

Høyesterett og lovgiver har tidvis gitt motstridende rettavklaringer. Debatten som oppstod i oktober 2015 rundt lovligheten av bilfritt Oslo sentrum illustrerte at det både innen det juridiske og politiske miljø er uavklarte spørsmål knyttet til erstatning ved regulering.

Fra 1999 gjelder menneskerettighetene som norsk lov, og har forrang foran nasjonale regler ved motstrid. Eiendomsvernet i Den europeiske menneskerettskonvensjonen (heretter: "EMK") har vært gjenstand for presisering og utvikling fra menneskerettsdomstolen i Strasbourg. Oppgaven vil søke å analysere hvordan dette påvirker norsk rett.

¹ Begrepet er synonymt med "rådighetsinnskrenkinger". "Rådighetsregulering" framstår mindre ladet og brukes i nyere litteratur. For eksempel Stavang (2015) s. 32, og også NOU 2004:28 (vedlegg 6: Innjord) s. 718.

1.3 Struktur

I oppgaven utreder jeg først spørsmålet i lys av EMK. Deretter utreder jeg spørsmålet i lys av nasjonale rettskilder, og komparerer samtidig med EMK.

Ved anvendelse av EMK bruker jeg engelsk terminologi for å unngå de nyanseforskjeller som kan oppstå dersom konvensjonsteksten og domstolens begrepsbruk blir oversatt til norsk før den tolkes.

1.4 Metodiske spørsmål – særlig knyttet til EMK

I oppgaven anvendes rettskildeprensippene og alminnelig juridisk metode.² Etter denne metodelæren skal folkeretten anvendes etter det dualistiske prinsipp, men med den nyanse som følger av presumsjonsprinsippet.³ Disse to prinsippene kommenteres ikke nærmere, fordi vi straks skal se at EMK har en særstilling som gir disse prinsippene mindre relevans.

EMK ble undertegnet i 1950, og ratifisert av Norge i 1952.⁴ Gjennom lov om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett fra 1999 (heretter: "menneskerettsloven") § 2 jf. § 3, tok konvensjonen steget fra å være folkerettslig bindende til å få status som norsk lov med forrang foran annen norsk lov.

EMK har på den måten trinnhøyde over ordinære nasjonal lov men under Grunnloven.⁵

Siden EMK er gjort til norsk lov, er terminologien "norsk rett" og "nasjonal rett" i denne oppgaven et bevisst valg av terminologi. "Nasjonal rett" viser til den rett som utledes av tradisjonelle nasjonale rettskilder, for eksempel lover fra Stortinget, lovforarbeider og høyesterettspraksis. "Norsk rett" omfatter også internasjonale rettskilder, herunder EMK.⁶

² Nygaard (2004) s. 34 flg., s. 24.

³ Skoghøy (2002) s. 733.

⁴ Skoghøy (2009) s. 253.

⁵ Aall (2011) s. 24, 87.

⁶ Andenæs (2006) s. 356., Nygaard (2004) s. 37.

EMK art 19 etablerer Den europeiske menneskerettsdomstolen (heretter: "EMD"). EMK art 32 gir domstolen jurisdiksjon over tolkning og anvendelse av EMK. EMD er altså prejudikatdomstol for anvendelse av EMK. En person kan påklage saker til EMD på nærmere vilkår.⁷

At EMK har status som norsk lov, innebærer imidlertid at konvensjonen er et selvstendig regelsett i norsk rett og at den kan gjøres gjeldende direkte for norske domstoler.⁸ Dette følger også av EMK art 13, uten at art 13 utredes nærmere.⁹ Norske domstoler vil da måtte ta stilling til om EMK er brutt i de tilfeller dette blir anført. Det er derfor naturlig å anta at de fleste krav om brudd på EMK vil føres for nasjonale domstoler, og ikke i EMD. Norske domstoler er gjennom menneskerettsloven bundet til å anvende EMK slik konvensjonen er anvendt av EMD, men må samtidig tolke den selvstendig.¹⁰

Når jeg i denne oppgaven komparerer mellom det tolkningsresultat jeg får fra nasjonale rettskilder og det jeg får etter EMK, er det et vesentlig poeng at ingen av dem har *feil*, nettopp fordi de er to selvstendige regelsett. Poenget er at der det er avvik mellom dem, så må nasjonal rett vike for EMK, med unntak av grunnlovsbestemmelser.

Et rettskildemessig særspørsmål ved fast eiendom, er hvilken vekt EMK og EMDs praksis har siden eiendomsretten og ekspropriasjonsvernet kan se ut til delvis å ha konstitusjonell trinnhøyde gjennom Grunnloven § 105. Spørsmålet om hvilken vekt EMK og EMD får på dette området, ser ut til å være avklart i praksis, da Høyesterett synes å legge til grunn EMDs forståelse både materielt og i økende grad også metodisk.¹¹

Ved analyse av norsk rettspraksis, er det et vesentlig poeng at EMK fram til 1999 ikke hadde status som norsk lov.

⁷ Andenæs/Fliflet (2006) s. 378.

⁸ Andenæs/Fliflet (2006) s. 378.

⁹ Se Aall (2011) s. 79.

¹⁰ Rt.2005.833 (avsnitt 45), Nygaard (2004) s. 47, s. 222, Andenæs/Fliflet (2006) s 380.

¹¹ Rt.2008.1747, Rt.2006.262, Rt.2004.1092.

2 Erstatning for rådighetsreguleringer etter Den europeiske menneskerettskonvensjon

2.1 Overordnet problemstilling

Den overordnede problemstilling i de følgende avsnitt er i hvilken grad Den europeiske menneskerettskonvensjonen gir grunneier rett på erstatning for rådighetsregulering av fast eiendom.

2.2 Konvensjonens ordlyd og anvendelse i EMD

Generelt gir EMK uttrykk for menneskerettighetene som en rekke prinsipper.¹² Samtidig åpner artiklene for inngrep i prinsippene. I EMDs praksis er det fastlagt tre grunnvilkår for inngrep.¹³ For det første må inngrepet være legitimt begrunnet. For det andre må inngrepet oppfylle et presist og tilgjengelig lovkrav. Og for det tredje må inngrepet være proporsjonalt.¹⁴

Beskyttelse av fast eiendom er ikke med i hovedkonvensjonen til EMK men er regulert i første tilleggsprotokoll artikkel 1 (heretter: "P1-1").

Art 1. Protection of property

Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions. No one shall be deprived of his possessions except in the public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law.

The preceding provisions shall not, however, in any way impair the right of a State to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest or to secure the payment of taxed or other contributions or penalties.

Etter vanlig språkforståelse gis det uttrykk for et prinsipp om respekt for eiendomsretten. Samtidig åpner ordlyden for at eiendom på gitte vilkår kan fratras eier og at bruk av eiendom på gitte vilkår kan kontrolleres.

¹² Skoghøy (2011) s. 189.

¹³ Skoghøy (2011) s. 189.

¹⁴ Lorenzen (2004) s. 769.

I saken *Sporrong and Lönnroth v. Sweden*, dom av 18. desember 1982¹⁵ (heretter "Sporrongdommen") presiserte EMD at P1-1 inneholder tre regler: prinsippregelen i første avsnitt første setning, avståelsesregelen i første avsnitt andre setning og kontrollregelen i andre avsnitt.¹⁶

En naturlig forståelse av systematikken i P1-1 vil være at det skal skje en trinnvis vurdering av reglene der domstolen først vurderer om avståelsesregelen eller kontrollregelen er anvendelig på den påklagede sak. Deretter, hvis disse unntakene ikke er anvendelige, blir saken prøvet mot prinsippregelen.

EMDs praksis viser at det ikke skjer en slik isolert vurdering av reglene hver for seg, men at påklagede saker vurderes mot artikkelen i sin helhet. I saken *James and Others v. the United Kingdom*, dom av 21. februar 1986¹⁷ understreket EMD at reglene ikke er "distinct in the sence of being unconnected".¹⁸

Jeg vil i det følgende gjennomgå de ulike vilkårene i P1-1, supplert med den systematikk Solheim har utledet fra EMDs praksis.¹⁹ Jeg begynner med de to inngangsvilkårene "possessions" og "entitled to the peaceful enjoyment".

2.2.1 "Possessions"

Spørsmålet er hva begrepet "possessions" omfatter.

Begrepet kan oversettes til eiendeler eller gods med generelt. Ordlyden taler for at prinsippregelen gjelder noe mer enn fast eiendom, da det virker som om ordlyden gjelder formuesgoder i vid forstand. Den norske oversettelsen i menneskerettsloven, bruker likevel begrepet "eiendom" som oversettelse av "possessions".

EMD tolket "possessions" grundig i saken *Gasus Dossier- und Fördertechnik GmbH v. The Netherlands*, dom av 23. februar 1995.²⁰

¹⁵ Application nos. 7151/75, 7152/75.

¹⁶ Avsnitt 61.

¹⁷ Application no. 8792/79.

¹⁸ Avsnitt 37.

¹⁹ Solheim (TfE 2008 s. 110-125) s. 111.

Gasus hadde solgt en sementblander med en salgspantlignende ordning for utsatt betaling. Kjøper gikk konkurs og myndighetene solgte sementblanderens i konkursoppgjøret. Gasus mente at dette var brudd på P1-1 da sementblanderens var hans "possessions".

Myndighetene mente Gasus ikke hadde et reelt eierskap (på engelsk: "true"), men kun hadde sikkerhet for betaling. EMD uttalte:²¹

The Court recalls that the notion "possessions" (in French: biens) in Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) has an autonomous meaning which is certainly not limited to ownership of physical goods: certain other rights and interests constituting assets can also be regarded as "property rights", and thus as "possessions" for the purpose of this provision (P1-1). (...)

EMD konkluderer med at den rett Gasus hadde var beskyttet av P1-1 som "possessions" til tross for at sikkerhet for betaling ikke var beskyttet under eiendomsbegrepet i nederlandsk nasjonal rett.

EMD tolket begrepet presiserende og gjorde det klart at eiendomsbegrepet i EMK er autonomt.²² At begrepet er autonomt innebærer at det i EMK har en selvstendig betydning som ikke nødvendigvis samsvarer med lignende begreper i nasjonal lovgivning.²³ Det er EMD som tolker et autonomt begrep, og ikke nasjonale domstoler.²⁴

Lorenzen legger til grunn at "possessions" i P1-1 blir tillagt et vidt innhold og ikke er et "snævert teknisk-juridisk begrep".²⁵ "Possessions" er altså et vilkår som favner vidt uten hensyn til nasjonale skillelinjer mellom ulike formuesrettigheter.

Det er etter dette klart at "possessions" og eiendomsbegrepet generelt under EMK er et autonomt begrep. Fast eiendom er omfattet, men også en rekke andre retter vil være omfattet.²⁶

²⁰ Application No. 15375/89

²¹ Avsnitt 53.

²² Gauksdotter (2004) s. 131.

²³ Andenæs/Fliflet (2006) s. 380, Gauksdottir (2004) s. 131, Lorenzen (2004) s. 784.

²⁴ EMK art 32.

²⁵ Lorenzen (2004) s. 782.

²⁶ Solheim (TfE 2008 s. 110-125) s. 112, Skoghøy (FEST-2009-uit-253) s. 265, Lorenzen (2004) s. 786 flg. pkt 3c-d.

2.2.2 "entitled to the peaceful enjoyment" - interference

Spørsmålet er hva "the peaceful enjoyment" innebærer.

Ordlyden er her både vid og vag, og gir mer uttrykk av et prinsipp enn en rettsregel. Slik jeg ser det, har EMD i sin praksis ikke forsøkt å presisere hva som er "peaceful enjoyment", men i stedet snudd problemstilling og spurt hva som ikke er det. I EMDs praksis spørres det uttrykkelig om det foreligger "interference".²⁷

Spørsmålet er hva som skal til for at det foreligger "interference".

Rent språklig kan begrepet oversettes til "innblanding". I juridisk terminologi er "inngrep" en mer naturlig oversettelse. Et inngrep kan være en begrensning i juridisk eller faktisk bruk av eiendom, en økonomisk byrde eller annen myndighetsbruk som reduserer tingens verdi.

Den nevnte *Sporrongdommen* gjaldt to grunneier som hadde eiendommer i Stockholm. Grunneierne ønsket å utnytte det økonomiske potensial som lå i eiendommene, men ble forhindret av gjentatte, midlertidige byggeforbud fra kommunen i 23 og 8 år. Dette skyldtes at kommunen hadde planer om å bruke eiendommene til samferdselsutbygging. Det ble vedtatt ekspropriasjonstillatelse, men ekspropriasjon ble ikke gjennomført. Dette førte til at grunneierne ble sittende med eiendommer de ikke kunne bruke slik de ønsket og at grunneierne over tid hadde en uklar rettsstilling knyttet til framtidig eierskap til eiendommene.

EMD mente dette kvalifiserte som "interference", selv om grunneierne til slutt fikk beholde eiendommene.

Et tilfelle av at vilkåret ikke var oppfylt finner vi i saken *Van der Musselle v Belgium*, dom av 23. november 1983²⁸, der en lovpålagt avgift i forbindelse med yrkesutøvelse ble ansett som "relatively small" og EMD uttalte at P1-1 ville få et for vidt omfang dersom dette skulle anses som "interference".²⁹

²⁷ Amato Gauci v. Malta, Application no. 47045/06, overskrift til avsnitt 50, Lorenzen (2004) s. 772.

²⁸ Application No. 8919/80.

²⁹ Avsnitt 49.

Etter dette ser det ut til at EMD krever at inngrep må ha en viss betydning i størrelse og/eller over tid for å oppfylle terskelen "interference" og med det bryte retten til å "peaceful enjoyment".³⁰ Samtidig er dette kun et inngangsvilkår, noe som taler for at terskelen her ikke er den viktigste i praksis,³¹ da inngrepets proporsjonalitet vil være det avgjørende for om det foreligger konvensjonsstrid eller ikke.³² Dette utredes mer nedenfor.

Etter at de to inngangsvilkårene nå er presentert, framstår prinsippregelen slik at borgeren har rett til å nyte sine eiendeler uten innblanding.

2.2.3 Avståelsesregelen – "deprived"

Som utredet ovenfor om P1-1s ordlyd og tolkning i *Sporrongdommen*, framgår den såkalte avståelsesregelen av P1-1 første avsnitt andre setning.

Ettersom ekspropriasjon ikke er omfattet av oppgaven, vil jeg kun kort gjøre rede for ekspropriasjonsvilkårene i avståelsesregelen. Deretter ser jeg nærmere på om regelen er relevant for erstatning for rådighetsreguleringer.

(1) Formell ekspropriasjon

Ekspropriasjon innebærer tradisjonelt offentlig tvangserverv av eiendom både i nasjonal rett og EMK.

Vilkåret om tvangserverv i EMK utledes av "deprived". Det følger videre av ordlyden at en slik eiendomsavståelse kun er konvensjonsmessig dersom den skjer i "public interest", "subject to the conditions provided for by law" og "subject to (...) the general principles of international law".

³⁰ Lorenzen (2004) s. 773.

³¹ Solheim (TfE 2008) s. 112.

³² Lorenzen (2004) s. 773.

Etter vanlig språkbruk er det klart at eiendomsavståelsen må tjene bestemte formål - nærmere bestemt offentlighetenes interesse - og at tvangsinnngrepet og formålet må ha hjemmel i lov. Dette er vilkår vi vil kjenne igjen fra legalitetsprinsippet og ekspropriasjonslovgivningen i nasjonal rett.³³

Det er mer uklart hva som menes med henvisningen til internasjonal rett. I teorien er vilkåret tolket både som krav på erstatning og at utlandske eiere har et visst vern.³⁴

Det er ikke omtvistet at den tradisjonelle, formelle ekspropriasjon er omfattet av avståelsesregelen i P1-1.

(2) De-facto-ekspropriasjon

Spørsmålet er om avståelsesregelen har et større virkeområde enn ekspropriasjon.

Avgjørende for spørsmålet er hva vilkåret "deprived" omfatter.

En naturlig oversettelse av "deprived" vil være "fratatt". Etter vanlig språkforståelse peker vilkåret her nettopp på det sentrale kjennetegn ved ekspropriasjon; at eiendom blir ervervet uten at grunneiers samtykke er nødvendig.

Spørsmålet blir derfor om et formelt ekspropriasjonsvedtak er en forutsetning for "deprived" eller om vilkåret kan være oppfylt på annet grunnlag.

Spørsmålet ble drøftet av EMD i *Sporrongdommen*, der grunneierne påstod at avståelsesregelen var anvendelig selv om ekspropriasjon av eiendommene aldri ble iverksatt.

EMD uttalte:³⁵

In the absence of a formal expropriation, that is to say a transfer of ownership, the Court considers that it must look behind the appearances and investigate the realities of the situation complained of (...). Since the Convention is intended to guarantee rights that are "practical and effective" (...), it has to be ascertained whether that situation amounted to a de facto expropriation, as was argued by the applicants.

³³ Aall (2011) s. 292.

³⁴ Lorenzen (2004) s. 796, Kjølbro (2005) s. 658.

³⁵ Avsnitt 63.

EMD foretar her en presiserende tolkning av "deprived"-vilkåret i avståelsesregelen. Det er inngrepets praktiske realitet som avgjør om vilkåret er oppfylt og ikke om det formelt er gjennomført ekspropriasjon. Også "deprived" framstår derfor som et autonomt begrep.

EMD konkluderte i *Sporrongdommen* med at det ikke forelå en slik de-facto-ekspropriasjon, da den aktuelle retten "did not disappear".³⁶ Det hører med til framstillingen av *Sporrongdommen* at EMD likevel fant at det aktuelle inngrep representerte brudd på prinsippregelen.³⁷

I saken *The Holy Monasteries v Greece*, dom av 9. desember 1994³⁸ var spørsmålet om en gresk lov utgjorde de-facto-ekspropriasjon. Loven inneholdt en presumsjon om at en rekke eiendommer som lå til ulike klostre var statlig eiendom med mindre klostrene kunne bevise sin eiendomsrett. Eiendommene hadde tilhørt klostrene i flere hundre år, opptil tusen år. Det var derfor vanskelig for klostrene å bevise at eiendomsretten noen gang var etablert.

EMD kom i saken fram til at presumsjonen i loven "amounts to a "deprivation" of possessions within the meaning of" avståelsesregelen.³⁹ Dette betyr at vilkåret "deprived" var oppfylt selv om det ikke var vedtatt formell ekspropriasjon etter nasjonal lovgivning.

EMDs praksis taler for at de-facto-ekspropriasjon blir vurdert der konsekvensen av myndighetsbruk er at den aktuelle rettighet uthules fullstendig/tilintetgjøres ("disappear") uten at dette etter nasjonal lovgivning kvalifiserer til ekspropriasjon.⁴⁰ Det er tydelig ved analyse av en rekke saker der EMD har konkluderte med at det ikke foreligger de-facto-ekspropriasjon, at terskelen er meget høy.⁴¹ Det er ikke tilstrekkelig at et inngrep er vidtgående og langvarig. Der det er tale om meget inngripende tiltak, kan disse likevel være konvensjonsbrudd etter prinsippregelen, slik vi så i *Sporrongdommen*.⁴²

Det er etter dette klart at "deprived" i P1-1 både omfatter tradisjonell ekspropriasjon og de-facto-ekspropriasjon.

³⁶ Avsnitt 63.

³⁷ Avsnitt 74.

³⁸ Application No. 13092/87 og 13984/88

³⁹ Avsnitt 66.

⁴⁰ Kjølbros (2005) s. 653.

⁴¹ Kjølbros (2005) s. 652 flg.

⁴² Reid (2008) s. 501.

2.2.4 Kontrollregelen

Kontrollregelen kommer til uttrykk i P1-1 andre avsnitt. I følge ordlyden skal P1-1 "not, howere, in any way impair" statenes rett til å håndheve "such laws" "as it deems necessary to control the use of property" for å ivareta "general interest or to secure the payment of taxes or other contributions or penalties".

En vanlig ordlydsfortolkning tilsier at P1-1 ikke skal hindre regulering og kontroll av bruken over eiendom eller formue gjennom lov i medlemsstatene. Medlemsstatene har rett til å regulere eiendom slik de finner det nødvendig for å ivareta alminnelige interesser. Staten har en vid skjønnsmargin for å prøve nødvendigheten gjennom "as it deems necessary".⁴³

Også hva gjelder formålet med den aktuelle kontroll, må statene sies å ha en vid skjønnsmargin i ordlyden i P1-1. "General interest" gir i seg selv vidt spillerom, og den ikke-uttømmende listen over typetilfeller gjør det enda klarere at P1-1 gir vid skjønnsmargin.⁴⁴

Det at P1-1 her åpner for en vid adgang til kontroll av eiendom og også gir statene vid skjønnsmargin til selv å vurdere hva som er legitime formål og nødvendige tiltak, taler for at det skal mye til for at prinsippregelen skal brytes.⁴⁵ Hva som skal til henger tett sammen med vilkåret om proporsjonalitet som utredes nedenfor.⁴⁶

For denne utredning er det interessant å bemerke at P1-1 er taus om erstatning for slik kontroll av eiendom. Også dette kommer jeg tilbake til.

Det er etter dette klart at EMK gir statene vid adgang til å kontrollere bruk av eiendom.

Prinsippregelen og kontrollregelen i sammenheng gir derfor den regel at rettighetshaver har rett til å nyte sin eiendeler uten inngrep som går lenger enn det kontrollregelen åpner for, med unntak av konvensjonsmessig bruk av avståelsesregelen.

Det er samtidig klart at de tre grunnvilkårene for inngrep må være oppfylt.

⁴³ Lorenzen (2004) s. 797, Kjølbros (2005) s. 659.

⁴⁴ Lorenzen (2004) s. 798 flg.

⁴⁵ Kjølbros (2005) 660: uttrykkelig at planlovgivning og byggeforbud normalt ligger innenfor skjønnsmarginen.

⁴⁶ NOU 2013:11 (Bjørge) s. 108.

2.2.5 Lovkrav og legitimt formål

Etter EMDs praksis må inngrep i EMK generelt oppfylle vilkårene om lovkrav og legitimt formål.

For P1-1s vedkommende følger lovkravet direkte av ordlyden for både avståelsesregelen og kontrollregelen.⁴⁷

Også kravet om legitimt formål kan utledes direkte av ordlyden ettersom unntakene krever henholdsvis "public interest" og "deems necessary ... in the general interest".⁴⁸

2.2.6 Proporsjonalitetsvurderingen

Kravet om proporsjonalitet er generelt for EMDs anvendelse av EMK.⁴⁹ Formålet med proporsjonalitetstesten i P1-1 er å avdekke om det er ubalanse mellom rettighetshavers behov for vern av eiendom og det offentliges styrings- og kontrollbehov.⁵⁰

Hvor intenst EMD prøver proporsjonalitet variere fra de ulike artiklene i EMK.⁵¹ P1-1 har som kjent en vid skjønnsmargin, og det har ført til at proporsjonalitet tradisjonelt i mindre grad ble testet.⁵² For enkelte artikler i EMK har EMD foretatt en "minst inngripende tiltak"-prøving av inngrepene. Denne testen er ikke anvendt på P1-1 med henvisning til karakteren eiendomsrett har som menneskerettighet, og til skjønnsmarginen.⁵³

Nyere praksis fra EMD taler imidlertid for at anvendelsen av P1-1 har endret seg, slik at proporsjonalitet blir prøvet mer inngående enn tidligere. Blant annet er det eksempler fra praksis der EMD uttrykkelig anvender "minst inngripende tiltak"-testen.⁵⁴

I saken *Hutten-Czapska v. Poland*, dom av 19. juni 2006⁵⁵ fra uttalte EMD følgende:

⁴⁷ Kjølbros (2005) s. 642.

⁴⁸ Kjølbros (2005) s. 644.

⁴⁹ Lorenzen (2004) s. 769.

⁵⁰ Gauksdottir (2004) s. 269, Solheim (2010) s. 81.

⁵¹ Skoghøy (LoR nr. 4 2011) s. 190.

⁵² NOU 2013:11 (Bjørge) s. 109, Skoghøy (LoR nr. 4 2011) s. 190.

⁵³ NOU 2013:11 (Bjørge) s. 113.

⁵⁴ NOU 2013:11 (Bjørge) s. 113.

⁵⁵ Application NO. 35014/97.

“there must be a reasonable proportion between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual’ property”.

Dommen gir uttrykk for at EMD i større grad tester proporsjonalitet i den konkrete saken.⁵⁶ På 2000-tallet er det flere tiltak som blir dømt som konvensjonsstridende mot P1-1. Et eksempel er Amatu Gauci v Malta fra 2009.

I Amatu Gauci v Malta uttaler EMD i avsnitt 56:

Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual’s fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (...).

Vi ser her at EMD understreker at P1-1 skal være ”practical and effective” og at inngrep i P1-1 må ha ”fair balance”. Et inngrep vil være konvensjonsstridig dersom det utgjør en ”individual and excessive burden”. Dette taler for at EMD mer inngående vil teste om prinsippet regelen gir uttrykk for er en realitet, noe som igjen kan ses som en innsnevring av skjønnsmarginen.⁵⁷

Hva gjelder erstatning, er ordlyden i P1-1 taus om dette. I EMD ser det ut til å vektlegges i stadig større grad enn tidligere om det er gitt erstatning eller ikke. Der erstatning er gitt, kan det under omstendighetene rettferdiggjøre et inngrep som uten erstatning ville vært disproporsjonalt.⁵⁸

EMD vil i alle tilfeller vurdere saken konkret, og nyere praksis viser at EMD kan statuere at vedtak er disproporsjonale selv om nasjonale myndigheter uttrykkelig har vurdert vedtaket som proporsjonalt.⁵⁹

⁵⁶ NOU 2013:11 (Bjørge) s 113.

⁵⁷ NOU 2013:11 (Bjørge) s. 116.

⁵⁸ NOU 2013:11 (Bjørge) s. 119.

⁵⁹ Eksempelvis Application Nos. 25008/94, 28331/95, 28443/95 avsnitt 80-85, Application No. 9300/07. avsnitt 83-94.

2.3 Oppsummerende drøftelse - EMK

Etter dette framstår P1-1 som et vern av "possessions" innenfor rammen av kontrollregelen, med avståelsesregelen som hjemmel for å gå enda lenger en kontrollregelen tillater. Den eiendomsrett som vernes må altså utledes av prinsippregel og kontrollregelen i sammenheng, og der inngrep går lenger enn kontrollregelens skjønnsmargin må det være avståelsesregelen som gjelder eller så trekker det mot konvensjonsbrudd. Samtidig ser vi at EMD vurderer de konkrete inngrep mot P1-1 som en helhet.

Vedrørende spørsmålet om erstatning vil særlig proporsjonalitetsvilkåret være sentralt. Vi ser samtidig at P1-1 ikke direkte gir krav på erstatning, og på den måten er P1-1 lite egnet til å besvare spørsmålet om rådighetsreguleringer skal gi erstatning. Det vi imidlertid kan konkludere ut fra P1-1 er at ethvert inngrep i eiendomsretten må være balansert.

Dersom gjeldende nasjonal rett er at grunneier i liten grad har rett på erstatning for reguleringer, må det vurderes om denne rettstilstanden i enkelttilfeller kan være disproportjonal. I de tilfeller rådighetsreguleringer er disproportjonale, vil det representerer brudd på EMK. Dette skal vi undersøke i det følgende.

3 Erstatning for rådighetsreguleringer etter tradisjonelle nasjonale rettskilder

3.1 Overordnet problemstilling

Den overordnede problemstilling i de følgende avsnitt er i hvilken grad grunneier med hjemmel i nasjonale rettskilder har rett på erstatning for rådighetsregulering av fast eiendom.

Siden rådighetsreguleringer dreier seg om inngrep i eiendomsretten, vil eiendomsretten først undersøkes noe nærmere. Deretter undersøkes erstatningsspørsmålet.

3.2 Eiendomsrett og rådighetsreguleringer

I motsetning til EMK har Grunnloven ingen prinsippregel som konstituerer eiendomsretten.⁶⁰

Det følger av Grunnloven § 105 at dersom grunneier må gi fra seg sin eiendom, så skal grunneier ha erstatning for dette. Paragrafen skal gjennomgås grundig nedenfor. I denne omgang er det tilstrekkelig å fastslå at § 105 er den konstitusjonelle forankring for ekspropriasjon.⁶¹

Siden Grunnloven § 105 har en regel som dreier seg om ekspropriasjon er det naturlig å spørre om det ikke må finnes en eiendomsrett for at ekspropriasjon skal finne sted.

I juridisk teori er det lagt til grunn at Grunnloven § 105 gir uttrykk for eiendomsrettens eksistens, nettopp fordi eiendomsrett er en forutsetning for den ekspropriasjon paragrafen dreier seg om.⁶²

Det er altså ikke omtvistet at det i nasjonal rett er en privat eiendomsrett.

⁶⁰ Andenæs/Fliflet (2006) s. 418, Aall (2011) s. 287.

⁶¹ Aall (2011) s. 287.

⁶² Stavang (2015) s. 33, Aall (2011) s. 287, Andenæs/Fliflet (2006) s. 418.

I lys av P1-1 er det naturlig å spørre om den eiendom som vernes i nasjonal rett er den samme som "possessions".

Ordlyden i § 105 viser til den "rørlige og urørlige eiendom". I Rt.2014.560 la Høyesterett til grunn at en avtale om krysningsrett over jernbane "utvilsomt" var vernet av Grunnloven § 105. Dette klargjør at Grunnloven § 105 ikke bare gjelder selve retten til den fysiske eiendom, men også andre rettigheter tilknyttet denne – såkalte servitutter.

Samtidig er det lagt til grunn i rettspraksis og teori at "possessions" omfatter mer enn Grunnloven § 105, da sistnevnte kun gjelder rettigheter i fast eiendom.⁶³

Spørsmålet er da hva som er eiendomsrettens nærmere innhold.

Rent teoretisk kunne vi sett for oss en eiendomsrett der grunneier hadde full faktisk og juridisk rådighet over eiendommen, og kunne gjøre som han ville uten begrensninger.

Eiendomsrettens innhold ble drøftet i Rt.1918.403 (Konsesjonslovdommen). Saksforholdet og spørsmålet knyttet til erstatning for rådighetsreguleringer utredes grundig nedenfor. Det interessante i denne omgang er at Høyesterett la til grunn at eiendomsretten er "retten til at raade over sin eiendom med de almindelige innskærnkinger, som flyter umiddelbart av loven eller retsordenen".⁶⁴

Videre uttalte Høyesterett at det var "klart, at den lovgivende magt har og maa ha utstrakt beføielse til at begrænse eiendomsretten, saaledes at eierend raadighet kun utøves overensstemmende med de forskjellige hensyn, som samfundsforholdene og samfundsutviklingen til enhver tid gjør det nødvendig at ta i betragtning".⁶⁵

⁶³ Uttrykkelig i Rt.2008.1747 avsnitt 47, Solheim (2008) s. 111/112.

⁶⁴ Side 405.

⁶⁵ Side 405.

Høyesterett knesetter her at eiendomsretten ikke er en konstant størrelse, men en rettighet som endrer innhold. På bakgrunn av denne definisjon og etterfølgende domspraksis, følger det i dag av entydig juridisk teori at eiendomsretten er en innskrenket rettighet, en restrett som er negativt begrenset til det som ikke er unntatt.⁶⁶ Altså er det nettopp rådighetsreguleringene som bestemmer eiendomsrettens innhold.⁶⁷

Denne eiendomsretten ser ut til å stemme godt overens med den rettighet som kommer til uttrykk i helheten i P1-1.

Spørsmålet blir da om grunneier får erstatning for rådighetsreguleringer, mer konkret om det offentliges regulering av eiendomsrettens innhold er erstatningsbetinget.

At det offentlige har kompetanse til å vedta rådighetsreguleringer var klart i Konesjonslovdommen, og kan ses som utslag av Stortingets lovgivningskompetanse i Grunnloven § 75a og gjelder generelt for alle formuesgoder.⁶⁸ Den nærmest selvfølgelige regel er at borgere ikke får erstatning for Stortingets utøvelse av lovgivningskompetanse.⁶⁹

For fast eiendoms vedkommende vil den klassiske lære om ekspropriasjon – som delvis bygger på en antitese av vilkåret ”avgil” i Grunnloven § 105 – gi det samme svar: ingen erstatning uten avståelse av eiendomsrett.⁷⁰ Mer om dette nedenfor.

Den uomtvistede hovedregel er at rådighetsreguleringer er erstatningsfrie for det offentlige.

Dersom dette er en absolutt hovedregel – altså en regel uten unntak – er det rimelig klart at det vil være motstrid mellom nasjonal rett og EMK P1-1. Særlig fordi en slik hovedregel ikke tar hensyn til proporsjonalitet.

Vi skal i det videre undersøke om det finnes unntak fra denne hovedregelen, mer konkret om det finnes regler der grunneier likevel får erstatning for rådighetsreguleringer.

⁶⁶ Falkanger/Falkanger (2007) s. 41, Baldersheim (2010) s. 70, Stavang (2015) s. 33 m/henvisning til Falkanger (2013) s. 42.

⁶⁷ Andenæs/Fliflet (2006) s. 419, 426.

⁶⁸ Rt.1989.1339 midt på side 1345, Andenæs/Fliflet (2006) s. 419.

⁶⁹ Fleischer (1968) s. 205.

⁷⁰ Andenæs/Fliflet (2006) s. 418 flg.

3.3 Erstatning etter analogi fra Grunnloven § 105 – læren om alminnelige rettsgrunnsetninger

Det første vi skal gjøre er å vende tilbake til Grunnloven § 105, og spørre i hvilken grad krav om erstatning kan forankres i paragrafen.

Grunnloven § 105 lyder som følger på bokmål etter språkrevisjonen i 2014:

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.

Etter vanlig språkforståelse ser vi at Grunnloven § 105 er en påbudsregel. Dersom staten tvangsserverver eiendom, skal staten også erstatte den grunneier som fratras sin eiendom. Paragraf 105 er ingen kompetanseregelen, men en utmålingsregelen ved begrepet "full".⁷¹ Påbudsregelen om erstatningsutmåling i § 105 faller utenfor oppgavens problemstilling, og utredes ikke nærmere.

Ved at den naturlige forståelse av § 105 gir en påbudsregel, kan vi også legge til grunn at den gir uttrykk for et forbud. Forbudsvirkningen av Grunnloven § 105 er at staten ikke kan frata grunneier eiendom uten å gi full erstatning.⁷²

Hvorvidt rådighetsreguleringer gir rett på erstatning etter Grunnloven § 105, kommer derfor an på om rådighetsreguleringene er omfattet av forbudsregelen i Grunnloven § 105.

Det sentrale spørsmål blir derfor i hvilken grad rådighetsreguleringer er omfattet av vilkåret "avgi".

Etter vanlig språkforståelse av ordlyden ser vi her at vilkåret krever at grunneier skal gi fra seg eiendom. Dette taler for at det kun er ekspropriasjon som er omfattet. Slik jeg forstår det, kan det utledes to tolkningsalternativer for "avgi"-vilkåret. Disse kan noe spissformulert og primitivt presenteres som følger:

⁷¹ Stavang (2015) s. 33.

⁷² Stavang (2015) s. 329.

- Grunnloven § 105 er en utmålingsregel for ekspropriasjonstilfellene, og et forbud mot ekspropriasjon uten full erstatning. Paragrafen kan ikke tolkes utvidende eller analogisk på en slik måte at den gir rett på erstatning for annet enn formell ekspropriasjon. Dette fordi vilkåret "avgj" må tolkes antitetisk som et krav om formell overdragelse av eiendom. Slik gir § 105 også den regel at regulering av eiendom som ikke innebærer eiendomsoverdragelse, er erstatningsfri.
- Grunnloven § 105 er for ekspropriasjonstilfellene en utmålingsregel, men den har også betydning utenfor ekspropriasjonstilfellene. "Avgj"-vilkåret kan derfor ikke tolkes antitetisk, men må forstås som et skjønnsmessig vilkår der en konkret vurdering av inngrepet vil avgjøre om vilkåret er oppfylt. Grunnloven § 105 gir uttrykk for at privat eiendomsrett skal respekteres og at inngrep i retten i noen tilfeller bør erstattes, og dersom inngrepet er en ren avgivelse skal erstatningen være full.

De to tolkningsalternativene er her presentert som ytterpunkter, og strengt talt er det ingen støtte i teori eller rettspraksis for at det ene eller det andre er utelukket.⁷³

Fleischer har vært særlig kritisk til å anvende Grunnloven § 105 utenfor ekspropriasjonstilfellene. Han har samtidig presisert at "en bestemt begrunnelse for et erstatningsansvar ved rådgighetsreguleringer er uholdbar, gir imidlertid som nevnt ikke anledning til å trekke den motsatte konklusjon, og si at en slikt ansvar aldri vi inntre".⁷⁴

For eksempel mener Fleischer at Grunnloven § 105 direkte gjelder "ekspropriasjon eller det som likestilles med dette" og at noen rådgighetsreguleringer etter en samlet vurdering kan framstå som så massive at de "passerer grensen etter den analogiske fortolkning av Grunnloven § 105 og medfører erstatningsansvar".⁷⁵

Vi ser etter dette at verken ordlyden i § 105 eller juridisk teori benekter at noen tilfeller av rådgighetsregulering kan være omfattet av "avgj"-vilkåret og gi erstatning etter Grunnloven § 105.⁷⁶

⁷³ Fleischer (1968) s. 204 flg. gir grundig gjennomgang av tidligere teori rundt spørsmålet.

⁷⁴ Fleischer (1968) s. 211.

⁷⁵ Fleischer (1981) s. 241.

⁷⁶ Baldersheim (2010) s. 64, Andenæs/Fliflet (2006) s. 428 og Pedersen (2010) s. 404.

I Rt.2004.1092 var ett av spørsmålene om reieneiere kunne få erstatning etter analogi av Grunnloven § 105 for de rådighetsreguleringer som fredning av et reinbeiteområde førte til. Kravet om erstatning ble avvist. Det som i denne omgang er relevant fra dommen, er den gjeldende rett Høyesteretts legger til grunn og hvordan retten klargjør hvordan erstatningsspørsmålet skal vurderes. Høyesterett siterte og uttrykkelig slutter seg til en beskrivelse av gjeldende rett Skoghøy hadde kommet med i en artikkel i 1995. Skoghøy skreiv:

«Ved Høyesteretts avgjørelser i disse sakene er det blitt slått fast at det ikke er tilstrekkelig for at det offentlige skal bli erstatningsansvarlig, at det dreier seg om et vesentlig inngrep. Etter min oppfatning må det være riktig å sammenfatte praksis slik at for at det offentlige skal bli erstatningsansvarlig, må det kreves at inngrepet er av en slik karakter at det ut fra en helhetsvurdering vil være sterkt urimelig om inngrepet skal tåles.»⁷⁷

Høyesterett slutter seg her til at erstatningsspørsmålet skal avgjøres etter en *helhetsvurdering* der inngrepet må være *vesentlig* og må kvalifiseres som *sterkt urimelig om det skal tåles* for å innfri erstatningskrav.

Dette taler for at terskelen for å gjøre Grunnloven § 105 gjeldende analogisk på rådighetsreguleringer er meget høy, men at Høyesterett heller ikke i nyere praksis avviser ikke at Grunnloven § 105 *kan* anvendes analogisk.

I en helhetsvurdering vil de konkrete saksforhold være ulikt hver gang, og det er derfor vanskelig å beskrive hvilke tilfeller som vil gi erstatning og hvilke som vil være erstatningsfrie.⁷⁸ For å undersøke vurderingen nærmere, er det naturlig å se til rettspraksis.⁷⁹

Spørsmålet er hvordan krav om erstatning for rådighetsreguleringer etter analogi fra Grunnloven § 105 er praktisert i Høyesterett.

⁷⁷ Skoghøy (2011) s. 213.

⁷⁸ Pedersen (2010) s. 404.

⁷⁹ Nygaard (2004) s. 30.

3.3.1 Konesjonslovdommen

I Rt.1918.403 Konesjonslovdommen påstod saksøkte at hjemfallsretten i lov av 18. september 1909 om erhvervelse av vandfald m.v. brøt Grunnloven § 105 da den ikke tilkjente selger av de aktuelle vannfallene erstatning. Hjemfallsretten innebar at eiendomsretten til de solgte vannfallene etter en gitt konesjonstid automatisk ville tilfalle staten.

Høyesterett fremmet følgende problemstilling:⁸⁰

Spørsmålet er, om denne lovs bestemmelser §§ 1 og 2 har traadt appellants eiendomsret for nær, saaledes at appellanten paa basis av grunnlovens § 105 kan forlange av domstolen, at loven av 18 september 1909 ikke uten erstatning skal anvendes paa salget.

Høyesterett legitimerer her at Grunnloven § 105 kan tolkes slik at den også gjelder noe annet enn ekspropriasjon.

Høyesterett fremhever samtidig at den aktuelle loven "ikke direkte gaar ind under denne grundlovsbestemmelse" og at "man maa være forsigtig med at fortolke grundlovens § 105 derhen, at man anvender den utover det omraade, som den direkte omfatter".⁸¹

Høyesterett mener loven er utenfor Grunnloven § 105 sitt område, fordi den "foreskriver ikke noget om, at eieren skal avgi sin eiendom til staten". Med dette setter Høyesterett en høy terskel for å anvende Grunnloven § 105 utenfor ekspropriasjonstilfellene.⁸²

At terskelen for erstatning er høy, er også klart av det faktum at nettopp hjemfallsretten i saken ikke gav rett til erstatning.⁸³ Dette fordi hjemfallsretten ligger svært tett til eiendomsavståelse, da det i realiteten er framtidig formell overtakelse av eiendom. Et avgjørende moment for Høyesterett synes å ha være at eiendomsretten ikke ble avgitt under tvang, da opprinnelig eier kunne velge å ikke selge vannfallet og dermed unngå at hjemfallsretten ble utløst.⁸⁴

⁸⁰ Side 405.

⁸¹ Side 406.

⁸² Side 406.

⁸³ Side 407.

⁸⁴ Side 406.

Etter denne dommen hadde Høyesterett åpnet for at Grunnloven § 105 med forsiktighet kunne anvendes utenfor ekspropriasjonstilfellene.

3.3.2 Strandlovdommen

I Rt.1970.67 Strandlovdommen⁸⁵ var spørsmålet om grunneier hadde rett på erstatning for de økonomiske tap de ble påført gjennom midlertidig byggeforbudet i 100-meterssonen langs kysten, den såkalte Strandloven.⁸⁶

Grunneieren i saken eide en holme som ikke på noe sted var bredere enn 200 meter, og dermed var hele holmen omfattet av byggeforbudet. Saksøker påstod at grensen for hva grunneier skulle tåle erstatningsfritt var overtrådt.⁸⁷

Høyesterett viste til den begrunnelse som ble gitt i Konesjonslovdommen og sluttet seg til det rettslige utgangspunktet som i 1918 lå til grunn for forståelse av eiendomsrettens vern i Grunnloven § 105 og grensene for rådighetsregulering.⁸⁸

Høyesterett avviste kravet.⁸⁹ Det ble lagt vekt på at det allerede stod en bygning på holmen og at denne *fortsatt kunne brukes*. Byggeforbudet innebar først og fremst at *framtidig bruk* ble avskåret, og det økonomiske tapet var da også knyttet til tapt mulighet for framtidig bruk.

Andre momenter var at byggeforbudet gjaldt *generelt for alle grunneier* av strandeieendom, at *formålet* med loven var nettopp å unngå den bygging i strandsonen som grunneier ønsket og at selv om grunneier hadde fått innskrenket sin rådighet var det *ikke til gunst for noen andre*; det var ingen som overtok de muligheter grunneier ble fratatt.

⁸⁵ Også kalt Sauholmendommen.

⁸⁶ Lov 25. juni 1965 nr. 5.

⁸⁷ Side 67/68.

⁸⁸ Side 70.

⁸⁹ Side 77.

Det ser ut til at Høyesterett tillia vesentlig vekt at loven – og dermed byggeforbudet – var *midlertidig*, og derfor mindre inngripende.⁹⁰ Strandlovens byggeforbud ble i ettertid varig, men spørsmålet om erstatning er ikke prøvd for Høyesterett igjen. Byggeforbudet i strandsonen står i dag i plan- og bygningsloven § 1-8.⁹¹

Den vekt det fikk at inngrepet ikke omfatter den pågående bruken kan tenkes å henge sammen med det erstatningsrettslige grunnvilkåret om skade/økonomisk tap. Dersom inngrepet kun gjelder framtidig bruk, er også tapet mer hypotetisk og tapsvilkåret derfor ikke oppfylt. Dess lavere forventning grunneier kunne ha om slik framtidig bruk, dess mer hypotetisk blir tapet. Mens der inngrepet omfatter pågående bruk, er det et umiddelbart tap for grunneier som det vil være tale om å erstatte. Dersom pågående bruk må stanses, er det også nærliggende å tenke at dette har et visst vern under Grunnloven § 97 og vernet av etablerte rettigheter.

3.3.3 Krokedaldommen

I Rt.1973.705 Krokedal⁹² gjaldt fredning av en elvemunning og dens nærområder.

Fredningen medførte fiskeforbud, noe som rammet en mann som over flere år hadde hatt fiske i området som hovedinntektskilde.

Høyesterett avviste at fiskeren hadde rett på erstatning.⁹³ I dommen ble det ikke tillagt avgjørende vekt at inngrepet for den aktuelle fisker var ”meget vesentlig”, fordi *formålet* med fredningen nettopp var å hindre den typen fiske som fiskeren utøvde.⁹⁴ Det ble videre lagt vekt på at fiskeren *ikke kunne ha hatt noen forventning* om å få fortsette fisket, da forbud av hensyn til naturvern mot denne typen fiske var mer og mer vanlig.

Dommen illustrerer at inngrep i pågående bruk og som er vesentlig ikke i seg selv er nok. Fredningen var her av samme karakter som mange andre steder der elver ble fredet, og formålet med slik fredning tilsa at vesentlige konsekvenser for en enkelt fisker i seg selv ikke var tilstrekkelig til at erstatning skulle gis.

⁹⁰ Side 73/74.

⁹¹ Lov av 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling.

⁹² Også kalt Laksefredningsdommen/Lakseelvdommen.

⁹³ Side 712.

⁹⁴ Side 711.

3.3.4 Lamyradommen

Etter Konesjonslovdommen, Strandlovdommen og Krokedaldommen, kan det synes som om Høyesterett avviste at grunneier hadde rett på erstatning. Henholdsvis ved at det måtte foreligge en *formell avståelse* av eiendom, deretter ved at det måtte være tale om *varig regulering av pågående bruk* og at *formålet* ble tungtveiende. Og sist med at selv ikke *meget vesentlige* inngrep med store, umiddelbare økonomiske tap gav erstatning og at grunneiers rett til erstatning kom an på hans *forventninger* og at forventningene ble styrt av samfunnsutviklingen og ikke hans egen langvarige bruk.

Spørsmålet blir da om Høyesterett endelig hadde avgjort spørsmålet om erstatning for rådighetsreguleringer etter Grunnloven § 105.

I Rt.1978.442 Lamyradommen var spørsmålet for Høyesterett om en grunneier hadde rett på erstatning etter at fredning av en myr medførte at han måtte avstå fra å fullføre et masseuttak i myren.⁹⁵ Fredningen var fattet med hjemmel i naturvernloven.⁹⁶ Lovens § 20 gav grunneiere som ble rammet av fredning erstatning etter ”alminnelige rettsgrunnsetninger”. Naturvernloven § 20 utredes nærmere nedenfor.

Mindretallet i Høyesterett, kom til at det ikke var grunnlag for erstatning.⁹⁷ Det ble vist til at naturvernloven § 20 ikke skulle forstås som en særskilt erstatningshjemmel, men kun viste til de retningslinjer fra rettspraksis for erstatning for rådighetsreguleringer basert på prinsippet i Grunnloven § 105.⁹⁸ Slik jeg forstår mindretallet, legger de til grunn at analogi fra Grunnloven § 105, retningslinjer fra prinsipper i Grunnloven og alminnelige rettsgrunnsetninger er den samme vurdering. Dette er både en begrepsavklaring og en presisering av at læren om analogi fra Grunnloven § 105 har generell anvendelse.

⁹⁵ Side 443.

⁹⁶ Naturvernloven fra 1970, er opphavet og avløst av naturmangfoldloven i 2009. Utredes nedenfor.

⁹⁷ Side 446.

⁹⁸ Side 445.

Andrevoterende fulgte på vegne av flertallet opp med følgende uttalelser:⁹⁹

Jeg er i utgangspunktet selvsagt ikke uenig i at det i henhold til loven om naturvern - likesom etter en rekke andre lover - kan pålegges en grunneier begrensninger i hans rådighet over sin eiendom uten at han har krav på erstatning. Dette er som nevnt av førstvoterende fastslått i rettspraksis og må anses for uomtvistelig. I dette tilfelle foreligger det imidlertid særlige forhold som etter min oppfatning bevirker at fredningsvedtaket for så vidt det rammer sandforekomsten, må likestilles med ekspropriasjon.

Flertallet konkluderte med dette at det skulle gis erstatning for den tapte fortjeneste fra masseuttaket.¹⁰⁰

Flertallet synes her å slutte seg til en *realitetsprøvelse av virkningene* av vedtaket for å finne ut om det er ekspropriasjon eller ikke, og ikke ser på om det formelt sett er en eiendomsavståelse.¹⁰¹ Flertallet synes ikke å bruke analogi av prinsipper på svært inngripende vedtak, men presiserer tolkningen av "afgive" til å være en realitetsprøvelse av det aktuelle vedtak.

Flertallets votum ligner her på den vurdering av de-facto-ekspropriasjon som EMD la til grunn i blant annet Sporrongdommen. Et annet interessant poeng er at andrevoterende uttaler at "det innebærer at jeg ikke kan se at det her kan stilles et krav om vesentlighet om "avståelsen" er formulert som rådighetsinnskrenking når dette ikke kreves ved fysisk avståelse".¹⁰²

Det legges altså til grunn at der et inngrep kan likestilles med ekspropriasjon, vil det gi erstatning uten krav til at inngrepet er vesentlig, altså på lik linje med ekspropriasjonstilfellene.

Etter dette kan det synes som om rettstilstanden ble endret for rådighetsreguleringenes tilfelle. Flertallet ser ut til å legge til grunn at realitetene i en sak avgjør om det er ekspropriasjon eller rådighetsregulering, og ikke formalitetene knyttet til vilkåret "afgive". Utover det endret ikke flertallet måten rådighetsreguleringene anvendes under Grunnloven § 105.

⁹⁹ Første avsnitt side 447.

¹⁰⁰ Side 447.

¹⁰¹ Side 447.

¹⁰² Tredje siste avsnitt side 447.

3.3.5 Fiskumvanndommen

Så langt ser det ut til at rettstilstanden for noen tilfeller endret seg med Lamyradommen. For at en slik endring i rettstilstanden skal finne sted, er det avgjørende å spørre om dommen blir etterfulgt i senere rettspraksis.¹⁰³

I Rt.1980.94 Fiskumvanndommen var spørsmålet om et fredningsvedtak etter naturvernloven gav rett på erstatning. Fredningen medførte mot nydyrking av våtmark samt en rekke andre restriksjoner på bruken av det fredede område.¹⁰⁴

Høyesterett innledet med følgende uttalelse:¹⁰⁵

Spørsmålet om erstatningsansvar for staten skal etter naturvernloven § 20 avgjøres etter "alminnelige rettsgrunnsetninger". Dette innebærer at det er de prinsipper som har utviklet seg på basis av Grunnloven § 105 som får betydning. Jeg finner det i denne forbindelse tilstrekkelig å vise til Høyesteretts dom i Rt.1978.442 – Lamyra-dommen. Om dette utgangspunktet var det enighet i retten.

Videre viser Høyesterett til at lagmannsretten hadde vektlagt at "fredningen gjør dyrkingsarealene praktisk talt verdiløse, og at inngrepet derfor kan sidestilles med ekspropriasjon".¹⁰⁶ Lagmannsrettens drøftelse inneholder her en klar referanse til det rettstilstand som ble lagt til grunn i Lamyradommen.

Høyesterett slår derimot fast at det prinsipp som Lamyra gir uttrykk for kun har en "meget begrenset anvendelse".¹⁰⁷ Erstatningskravet ble avvist, da fredningen ikke tilfredsstiller det krav til vesentlighet som gjelder for erstatning etter alminnelige rettsgrunnsetninger.¹⁰⁸

Det kan etter dette synes som om Høyesterett tok avstand fra Lamyradommen og i alle fall begrenser dens virkeområde. Det ble ikke tale om en vurdering av de-facto-ekspropriasjon i Fiskumvanndommen, men om det konkrete fredningsvedtak oppfyller et vesentlighetskrav for erstatning etter alminnelig rettsgrunnsetninger.

¹⁰³ Nyggard (2004) s. 33.

¹⁰⁴ Side 94.

¹⁰⁵ Side 97/98.

¹⁰⁶ Side 98.

¹⁰⁷ Side 98.

¹⁰⁸ Nederst s. 98.

3.3.6 Rønnåsmyrdommen

I Rt.1987.80 var spørsmålet om fredning av en myr som hindret uttak av torv gav rett til erstatning.

I drøftelsen rundt rådighetsreguleringer og erstatning uttaler Høyesterett:¹⁰⁹

Den begrunnelsen som ble gitt for at fredningen av sandforekomsten måtte "framstå likt med fysisk avståelse", er ikke holdbar. Det syn flertallet i Lamyrasaken bygde på, må iallfall i det vesentlige anses fraveket ved senere rettspraksis (...).

Høyesterett er her klar på at Lamyradommen ikke har endret rettstilstanden, og avviser med det at det i nasjonal rett er tale om et prinsipp om de-facto-ekspropriasjon. Dommen kan dermed forstås som en presisering og skjerpelse av rettstilstanden.

Likevel ble det – som vi skal se i det følgende – fortsatt ført en rekke krav om erstatning for rådighetsreguleringer for domstolene.

3.3.7 Jærstrendenedommen

I Rt.1988.890 Jærstrendene dreiet saken seg om vern av strender på Jæren. Vernet førte til forbud mot en rekke bruksmåter. En grunneier krevde erstatning for tapt mulighet til masseuttak, men kravet ble avslått.¹¹⁰ Høyesteretts vektla at masseuttak var noe annet en *tradisjonell* jordbruksdrift. Dette fikk betydning både fordi masseuttak var en mulighet grunneier hadde fått *på grunn av samfunnsutviklingen*, og fordi masseuttaket var et større inngrep enn tradisjonell jordbruksdrift og derfor ikke kunne vektlegges som pågående bruk av arealet.¹¹¹

¹⁰⁹ Midt på side 89.

¹¹⁰ Side 899.

¹¹¹ Side 898.

3.3.8 Biliåsendommen

I Rt.1989.1339 fikk fredning av skogareal den konsekvens for tre grunneiere at pågående skogsdrift ble begrenset på en slik måte at grunneier mente det skulle erstattes.

Høyesterett understreket at vesentlighet er et grunnvilkår, men at også *andre momenter* kan spille inn i helhetsvurderingen.¹¹² Også her avslo Høyesterett er krav om erstatning.¹¹³

Dommen drøftelse av konsekvensene for de konkrete eiere er etter mitt skjønn er mer konkret enn de drøftelsene som er gjort i den øvrige rettspraksis. Blant annet ser Høyesterett til størrelsen på de skogarealer som er vernet, og holder dette opp mot grunneiernes totale skogarealer.¹¹⁴ På denne måten tar domstolen konkret stilling til om inngrepet er vesentlig for de konkrete grunneierne, og om det er urimelig for de konkrete grunneierne.

Drøftelsen skiller seg ut som grundig, fordi et helhetsinntrykk av mange andre dommer er at Høyesterett drøfter erstatningsspørsmålet nesten som om det var spørsmål om åpenbart urimelig vedtak som forvaltningsrettslig skranke for myndighetsbruk. Formålsbetraktningene vektlegges i en slik grad at det ser ut som om Høyesterett ikke ser at formålet med vedtaket kunne vært oppnådd selv om grunneier ble gitt erstatning. Inntrykket er dannet blant annet ved fra Krokedaldommen og Hydalendommen som utredes nedenfor. Høyesterett ser her ut til å ikke legge vekt på den balanse som P1-1 forutsetter.

¹¹² Side 1343/1344.

¹¹³ Side 1348.

¹¹⁴ Side 1344 flg.

3.3.9 Tveiteråsdommen, Hydaldommen og Småsetrandommen

I Rt.1987.311 Tveiterås¹¹⁵ dreiet seg om opprettelse av landskapsvernområde. Vedtaket var fattet etter naturvernloven, og spørsmålet var igjen om grunneier hadde rett på erstatning etter "alminnelige rettsgrunnsetninger".¹¹⁶

Det var særlig grunneiers *byggesjans*e som ble drøftet i dommen, og Høyesterett uttalte at "[u]tviklingen i samfunnet og en endret oppfatning av behovet for vern av naturherligheter har medført at selskapets håp om å få utparsellere området brast".¹¹⁷

I Rt.1993.321 Hydalen var det igjen spørsmål om erstatning for rådighetsreguleringer som fulgte med fredning etter naturvernloven. Grunneiere som ønsket å *selge hyttetomter* ble sittende med tomter som ikke lenger hadde noen økonomiske verdi. Byggeforbudet rammet også en rekke personer som nylig hadde kjøpt utskilte tomter med det *formål å bygge* hytte. Kravet ble avvist.¹¹⁸

I Rt.1993.1333 Småsetran var et område utenfor Røros ilagt byggeforbud som del av bevaring av et kulturhistorisk område i tilknytning til Røros' UNESCO-status. Høyesterett uttalte at prinsippet i rettspraksis var at det ikke ble gitt erstatning for *tapt tomteutnyttelse*.¹¹⁹

Tveiteråsdommen, Hydaldommen og Småsetrandommen har til felles at det var store landområder som ble regulert på grunn av verneinteresser. Høyesterett avviste erstatning i alle dommene. Det er klart etter det at Høyesterett ikke gir erstatning for *tapt byggesjans*e.¹²⁰

I Hydaldommen ble det igjen presisert at selv om inngrepet riktignok var vesentlig for de aktuelle tomteeiere, var dette ikke i seg selv tilstrekkelig da formålet med inngrepet også ble vektlagt i helhetsvurderingen.

¹¹⁵ Også omtalt Rambjøra-dommen

¹¹⁶ Etter lovendring i 1985 var hjemmel om erstatning for alminnelige rettsgrunnsetninger i loven § 20b.

¹¹⁷ Side 320.

¹¹⁸ Side 327.

¹¹⁹ Side 1339.

¹²⁰ Stavang (LOR-2000-228) s. 233.

3.3.10 Nedre Foss-kjennelsen

I Rt.1998.1140 Nedre Foss/Nora-kjennelsen ble det kompliserte og omstridte saksforholdet rundt Akerselva Miljøpark behandlet i Høyesterett. Saksøker hadde nylig overtatt et større industriområde i Oslo sentrum – Nedre Foss – med en rekke eldre bygninger. I påfølgende omreguleringsvedtak ble deler av tomten regulert til friområde og resterende til kontor-, forretnings-, lager og industribruk. Etter løyve i tråd med ny reguleringsplan ble flere eldre bygninger revet og tomter klargjort for oppføring av moderne bygninger.¹²¹

Etter rivningen ble det i 1986 søkt om løyve til å starte bygging på tomten. Løyve ble derimot ikke gitt da staten vedtok midlertidig byggeforbud og krevde at området skulle underlegges statlig reguleringsplan grunnet områdets karakter av nasjonal verneverdi.¹²²

I 1993 ble den statlige reguleringsplanen vedtatt, og store deler av eiendommen ble regulert til friområde og bolig med lav tomteutnyttelsesgrad.¹²³

Grunneier fremmet en rekke prinsipale og subsidiære krav for ulike deler av eiendommen, blant annet innløsning, utvidet ekspropriasjon og erstatning for ødelagt byggetomt.¹²⁴ En rekke av kravene ble innfridd, i det følgende ser jeg kun til det relevant for oppgavens spørsmål.

Et spørsmål som drøftes er om hovedregelen om reguleringsplanenes rolle ved påregnelighetsvurderingen skal gjelde for utmålingen av ekspropriasjonserstatningen, eller om det skal gjøres unntak.¹²⁵ Som del av drøftelsen, slutter førstvoterende på vegne av *mindretallet* seg til at rådighetsreguleringer normal er erstatningsfrie. Han viser til Hydalendommen og Småsetrandommen, men sier deretter at saken i Nedre Foss er annerledes.¹²⁶

Slik jeg forstår førstvoterende vektlegger han på at det i Hydalendommen og Småsetrandommen gjaldt bygging på utmarkslignende områder som i lang tid hadde ligget

¹²¹ Side 1140.

¹²² Side 1141.

¹²³ Side 1142.

¹²⁴ Nederst s. 1143.

¹²⁵ Side 1160.

¹²⁶ Side 1157.

brakk. Dermed mister dette preg av å være pågående bruk, og grunneiers forventning justeres da på en slik måte at formålet med å verne for fellesskapet blir tillagt mest vekt i disse sakene.

I Nedre Foss var det derimot tale om et tomteområde der bygninger var revet nettopp med sikte på å erstatte dem med nybygg. Områdene var "kjøpt og solgt i tillit til at de kunne utnyttes", som førstvoterende selv uttaler, og i den konkrete saken taler det for at erstatning skal gis.¹²⁷

Etter mitt skjønn foretar førstvoterende her en grundig vurdering av erstatningsspørsmålet. Dette særlig fordi førstvoterende ser til formålet og konkluderer med at vedtaket skal bli stående, men drøfter selvstendig om vedtaket gir grunnlag for erstatning. Her ser førstvoterende til forholdene på grunneiers side, og vekter dem mot det offentliges interesse.

Andrevoterende på vegne av *flertallet* viser også til Hydalendommen og Småsetrandommen og legger til grunn at "utbyggingsforventning ikke i seg selv har erstatningsrettslig vern".¹²⁸ Deretter legges det kort til grunn at forventningen i Nedre Foss ikke kan komme i noen annen stilling.

Det er verdt å merke seg at andrevoterende i dommen ikke uttrykkelig drøfter om det etter en helhetsvurdering er grunn til å gi erstatning i den konkrete sak. Tvert imot ser flertallet ut til å slutte seg til en likhetstanke, og unnlater å svare på om den konkrete saken etter en helhetsvurdering er så vesentlig for grunneier at det er urimelig om det skal tåles.

¹²⁷ Side 1158.

¹²⁸ Side 1161.

3.3.11 Foreløpig konklusjon – før menneskerettsloven fra 1999

Det er her grunn til å trekke noen foreløpige konklusjoner om hva som var gjeldende nasjonal rett før EMK ble gjort til norsk lov ved menneskerettsloven i 1999.

Vi har sett at med unntak av Lamyradommen er det ingen tilfeller av rådighetsreguleringer som har ført til erstatning. Samtidig har verken lovgiver, Høyesterett eller teori avvist at et slikt krav om erstatning for rådighetsreguleringer kan føre fram med hjemmel i analogi fra Grunnloven § 105 – den såkalte lære alminnelige rettsgrunnsetninger.

Det er klart av den gjennomgåtte rettspraksis at en rekke momenter ser ut til å tale klart for eller mot erstatning. Samtidig er det klart at der alle momentene som taler for erstatning er tilstede, kommer det an på en helhetsvurdering om erstatning skal gis. Og i helhetsvurderingen må inngrepet være vesentlig for grunneier og at selv ikke vesentlighet er tilstrekkelig i seg selv.

Konklusjonen er altså at analogi fra Grunnloven § 105 som erstatningsregel for rådighetsreguleringer er et meget snevert unntak fra hovedregelen om at rådighetsreguleringer er erstatningsfrie. Terskelen for slik erstatning er så høy at det ved å se til empirien er vanskelig å se at unntaket har noen praktisk betydning for grunneier i det hele tatt.

Vi skal nå se videre på rettspraksis og undersøke om rettstilstanden endret seg i ettertid av menneskerettsloven fra 1999.

3.3.12 Høyesterettspraksis på 2000-tallet

Innledningsvis er det verdt å merke at norske domstoler ikke var ukjent med EMK før 1999, og at konvensjonen hadde hatt en rolle i norsk rett også før menneskerettsloven, for eksempel i Rt.1994.610 Bølgepappkjennelsen.

I Rt.2004.1985 om barns fiskerett, Rt.2005.607 om konsesjonsbetinget kjøp av Sandholmen, Rt.2008.1747 om oljeleting i Hopen utenfor Svalbard ser vi at Høyesterett i større grad en før foretar selvstendige drøftelse av påstander om brudd på EMK. Samtidig ser Høyesterett ut til å holde fast på sin høye terskel for å tilkjenne erstatning.

I Rt.2004.1092 Sør-Senja reinbeite var det blant annet påstand om at P1-1 var brudd overfor reineeiere som ikke lenger kunne la rein beite innenfor vernede områder. Høyesterett spør i avsnitt 72 om vedtaket var så klart urimelig at det måtte settes til side som ugyldig fordi det brøt P1-1.

Det er interessant å se at Høyesterett her ikke bare drøfter spørsmålet, men også peker på den rettsvirkning et brudd av EMK ville ført til i den konkrete saken. Drøftelsen i seg selv er likevel relativt kortfattet. Kravet fører ikke fram.

Høyesterett går i avsnitt 75 over på å spørre om erstatningskrav med hjemme i analogi fra Grunnloven § 105 kan føre fram. Retten slutter seg til at vilkår for erstatning er at inngrep er vesentlig og etter en helhetsvurdering vil "være sterkt urimelig om det skal tåles".

Slik jeg forstår forholdet mellom nasjonal rett og EMK, framstår det som underlig at Høyesterett først avviser at brudd på EMK kan føre fram, og deretter spør om vedtaket kan føre fram etter analogi fra Grunnloven § 105. Dette skyldes trolig hvordan partenes anførsler er formet.

Slik jeg ser det, skulle Høyesterett her ideelt sett også vurdert om den konklusjon retten kom til på erstatningsspørsmålet var i overensstemmelse med det krav til balanse som EMD krever overfor P1-1.¹²⁹

3.3.13 Rt.2013.1345 Strukturvotedommen

Rt.2013.1345 dreiet seg om en endring i strukturvoteordning for fiskerier. Endringen medførte at rettigheter som egentlig ikke var tidsbegrenset ble tidsbegrenset. Høyesterett prøvde blant annet om endringen medførte brudd på Grunnloven § 97.

Dommen er av særlig interesse fordi Høyesterett i dommen selvstendig drøfter spørsmål knyttet P1-1. Drøftelsen framstår som grundig, og også forholdsmessighet blir vurdert grundig.¹³⁰

¹²⁹ Skoghøy (2009) s. 265.

¹³⁰ Flertallets drøftelse i avsnitt 148 flg.

Dommen illustrerer også den stilling EMK har som selvstendig regelsett i norsk rett, fordi Høyesterett foretar en så grundig drøftelse av P1-1 selv om saksforholdet ikke faller innunder Grunnloven § 105.

Dommen er også interessant ut ifra den stemmeavgivning som ble gjennomført. Høyesterett delte seg i tre.

Flertallet konkluderte med at det ikke forelå brudd verken på Grunnloven § 97 eller P1-1.

Et mindretall konkluderte med at strukturvoteordningen var i strid med Grunnloven. Med henvisning til den trinnhøyde Grunnloven har i forhold til EMK, så dette mindretallet det ikke som nødvendig å vurdere P1-1.

Et annet mindretall konkluderer med at kvotestrukturordningen ikke bare brøt Grunnloven § 97, men også P1-1. Tredjevoterende uttaler at dommens resultat var avgjort ved Grunnlovsbruddet. Utredningen av P1-1 framstår derfor som et obiter dictum om EMK.

Dommen er ikke avgjørende for spørsmål knyttet til erstatning, men illustrerer den funksjon EMK har i norsk rett. EMK står som et selvstendig regelsett, og Høyesterett vier adskillig del av sin drøftelse til EMK.

3.3.14 Drøftelse og konklusjon

Det kan se ut til at Høyesterett holder fast ved terskelen for erstatning etter alminnelige rettsgrunnsetninger også etter menneskerettslovens vedtakelse. Det taler for at enkelte saksforhold kan føre til brudd på EMK dersom de blir prøvd mot P1-1 fordi de vil være disproporsjonale. Dette kommer jeg straks tilbake til. Først vil jeg plukke opp tråden fra den midlertidige konklusjonen ovenfor og utdype noe videre.

Flere av saksforholdene som er gjennomgått ovenfor illustrere at ekspropriasjon og rådighetsreguleringer kan framstå med like virkninger. For den enkelte grunneier kan en vidtgående rådighetsregulering oppleves som meget tyngende, særlig i den grad det ikke blir gitt erstatning. De lege ferenda ville det være naturlig at like tilfeller ble behandlet like – i dette tilfellet erstattet likt – og at dersom de ikke ble det, så burde ulikheten være velbegrunnet.

De lege ferenda kunne vi også sett at "avgj"-vilkåret i Grunnloven § 105 ble tolket slik at det krevde en konkret vurdering av sakstilfellet. Slik sett kunne "avgj" vært et skjønnsmessig tapsvilkår, der spørsmålet var om den konkrete rådighetsregulering i realiteten var en avgivelse av eiendomsrett selv om ekspropriasjon ikke ble foretatt. Dette er rettstilstanden under P1-1s "deprived", jf. de-facto-ekspropriasjon ovenfor, selv om terskelen også her er høy.

De lege lata må det konkluderes at skillet mellom ekspropriasjon og rådighetsregulering er formelt. "Avgj"-vilkåret er tolket slik at eiendomsoverdragelse er en påkrevd rettslig handling for direkte anvendelse av Grunnloven § 105. Et slikt formelt skille er også logisk i lys av at rådighetsreguleringer kan ses som redefinering av innholdet i den konkrete grunneiers eiendomsrett og derfor ikke er en avgivelse.

Ser vi til rettspraksis er det fristende å konkludere med at Grunnloven § 105 i realiteten ikke gir noen unntak fra regelen om at rådighetsreguleringer er erstatningsfri.

Problemet med å konkludere med at grunneier ikke har noen rett til erstatning, er at Høyesterett siden Konesjonslovdommen har åpnet for at krav i visse tilfeller kan føre til erstatning med hjemmel i Grunnloven § 105 anvendt analogisk. Høyesterett gikk i dommen lenger i å drøfte "avgj"-vilkåret aktivt i sin drøftelse enn Høyesterett har gjort i etterfølgende praksis. I etterfølgende praksis er det mer vist til alminnelige rettsgrunnsetninger med forankring i analogisk anvendelse av prinsippet i Grunnloven § 105. Høyesterett har likevel aldri avvist at Grunnloven § 105 i visse tilfeller kan føre til erstatning også utenfor ordlydens virkeområde.

Den eneste forsvarlige konklusjon er derfor at Grunnloven § 105 i enkelte tilfeller *kan* fungere som rettslig grunnlag for erstatning for rådighetsreguleringer. Det vil ikke være tale om utvidende tolkning av "avgj", slik jeg ser det. Det vil være tale om analogisk anvendelse av de prinsippene som § 105 gir uttrykk for – også omtalt som alminnelig rettsgrunnsetninger.

Mens det under EMK ser ut til å være hovedregelen at inngrep i eiendomsretten skal være balanserte, ser det etter nasjonal rett ut til at det ikke er krav om balanse. For at rådighetsreguleringer etter nasjonal rett skal føre til erstatning må de være vesentlig og etter en helhetsvurdering framstå som urimelig om de skal tåles uten erstatning. Det taler for at grunneier må tåle mer enn etter P1-1.

Høyesterett har i sin praksis lagt stor vekt på formålsbetraktninger. Aall skriver at i nasjonal rett vil den generell lære om alminnelige rettsgrunnsetninger kreve at erstatning blir gitt etter en helhetsvurdering med streng rimelighetsvurdering *i favør av staten*.¹³¹ Det er vanskelig å konkludere fra høyesterettspraksis hva som i grunneiers favør vil være tilstrekkelig til å gi erstatning.

Skoghøy har lagt til grunn at den strenghet med å gi erstatning for rådighetsreguleringer i nasjonal rett i de fleste tilfeller kan videreføres upåvirket av EMK.¹³² Samtidig påpeker Skoghøy at norske domstoler må ta innover seg at EMD vurderer inngrep som medfører "an individual and excessive burden" som konvensjonsstridige.¹³³ Skoghøy konkluderer med at Høyesterett i nyere praksis (etter 1999) ikke har vektlagt EMK tilstrekkelig, og derfor bør nyanseres for enkelttilfeller i etterfølgende praksis. Skoghøy tar med dette til orde for at terskelen etter alminnelige rettsgrunnsetninger er for høy i forhold til hva som er konvensjonsmessig som "fair balance" under P1-1.

Konklusjon er etter dette at analogi fra Grunnloven § 105 til en viss grad gir rett på erstatning for rådighetsreguleringer. Det er samtidig klart at den grunneier som krever erstatning på dette grunnlaget ikke kan ha høye forventninger om å få erstatning. Terskelen synes så høy at det kan være tale om en *teoretisk* rett til erstatning.

¹³¹ Aall (2011) s. 303.

¹³² Skoghøy (2009) s. 265

¹³³ Skoghøy (2009) s. 265

3.4 Erstatning etter naturmangfoldloven fra 2009

Det overordnede spørsmål i det følgende er om naturvernlovgivningen har lovregler som gir grunneier rett på erstatning i større grad enn den generelle lære om alminnelige rettsgrunnsetninger.

3.4.1 Kort om naturvernloven 1970 (OPPHEVET) og lovendringen i 1985

Siden store deler av høyesterettspraksisen ovenfor dreier seg om den opphevede naturvernloven fra 1970, er det naturlig å først spørre i hvilken grad denne gav grunneier rett på erstatning for rådighetsreguleringer.

I lov 19. juni 1970 nr. 63 om naturvern (naturvernloven) § 20 ble opprinnelig alle kategorier av områdevern likebehandlet erstatningsrettlig ved at økonomisk tap ble erstattet "i samsvar med alminnelige rettsgrunnsetninger".

Høyesterett tolket "alminnelige rettsgrunnsetninger" som en henvisning til gjeldende rett om erstatning for rådighetsreguleringer etter analogi fra Grunnloven § 105, og ikke en selvstendig erstatningshjemmel.¹³⁴

I 1985 ble loven endret slik at grunneier fikk "krav på erstatning av staten" for økonomisk tap som grunneier led på grunn av vedtak om naturreservat, biotopfredning og naturminnefredning, jf. lovens nye § 20 jf. §§ 8, 9 og 11.¹³⁵ Dette innebar i realiteten en lemping av vilkårene for erstatning for disse vernekategoriene. Erstatningen var ikke lenger betinget av vesentlighet eller andre vilkår for erstatning etter alminnelige rettsgrunnsetninger.¹³⁶ Disse vernekategoriene ble nå erstattet som ved ekspropriasjon.

For de vernekategoriene som ikke var nevnt i ny § 20, ble henvisningen til alminnelig rettsgrunnsetninger videreført i ny § 20b. Rettstilstanden var her uendret. De ble erstattet i den utstrekning det kunne forankres i prinsippene i Grunnloven § 105.¹³⁷

¹³⁴ Rt.1978.442, Rt.1985.859.

¹³⁵ Lov 15. februar 1985 nr. 2 om endring i lov 19. juni 1970 nr. 63 om naturvern.

¹³⁶ NOU 2004:28 (vedlegg 6: Innjord) s. 730.

¹³⁷ Rt. 1993 s. 1333.

3.4.2 Naturmangfoldloven § 50

Naturvernloven (1970) ble opphevet i 2009 og avløst av lov 19. juni 2009 nr. 100 om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven). Naturmangfoldloven gir vernemyndighetene kompetanse til en rekke frednings- og vernevedtak, der områdefredning etter kapittel V framstår som de mest vidtgående rådighetsreguleringer.¹³⁸

Spørsmålet er i hvilken grad naturmangfoldloven gir grunneier rett på erstatning for rådighetsreguleringer.

Naturmangfoldloven § 50 første og andre avsnitt lyder som følger:

En eier eller rettighetshaver i eiendom som helt eller delvis blir vernet som nasjonalpark, landskapsvernområde, naturreservat, biotopvernområde eller maritimt verneområde, har rett til erstatning fra staten for økonomisk tap når et vern medfører en vanskeliggjøring av igangværende bruk. For bruk som trenger tillatelse fra offentlig myndighet, gjelder retten til erstatning bare hvis tillatelse er gitt før det er foretatt kunngjøring etter § 42.

Når vilkåret etter første ledd er oppfylt, fastsettes erstatning for tap i igangværende bruk i samsvar med umålingsreglene i [ekspropriasjonserstatningsloven]. Ved anvendelse av nevnt lov § 10 er det tidspunktet for vernevedtaket som skal legges til grunn.

Etter vanlig språkforståelse har grunneier her en lovfestet rett på erstatning som framstår som en selvstendig erstatningshjemmel. Dette er en endring i forhold til naturvernlovens regel om "alminnelige rettsgrunnsetninger".

Ordlyden i naturmangfoldloven § 50 er et erstatningsrettslig ansvarsgrunnlag som også inneholder de erstatningsrettslige grunnvilkårene om tap og krav om årsakssammenheng mellom tapet og vedtaket etter loven.

Samlet ser ordlyden ut til å gi erstatning i betydelig større grad enn etter alminnelige rettsgrunnsetningen. Regelen inneholder for eksempel ikke krav om at rådighetsreguleringen skal være vesentlig eller framstå som urimelig uten erstatning.

Paragraf 50 viderefører dermed den lemping som ble innført for enkelte vernekategorier ved endringen i naturvernloven i 1985.

¹³⁸ Se særlig § 34 fjerde avsnitt.

Ordlydens opplisting av de vernekategorier regelen gjelder for, gjør det klart at alle kategorier av områdevern i kapittel V er omfattet av erstatningsregelen.¹³⁹ Den lemping som fra 1985 ble lovfestet for noen vernekategorier, gjelder nå for alle vedtak om områdevern.

Endringen i naturmangfoldloven § 50 innebærer dermed at det gis erstatning for flere tilfeller. Av forarbeidene er det klart at dette er tilsiktet.¹⁴⁰ Det er også klart at regelen er ment som en særregulering av områdevern og *ikke* skal gi uttrykk for gjeldende rett utenfor dette.¹⁴¹ Et unntak fra at regelen kun gjelder områdefredning etter kapittel V, finnes i plan- og bygningsloven § 15-3 første avsnitt siste setning. Virkeområdet til § 50 er dermed områdevern etter naturmangfoldloven og regulering av naturvernområder etter plan- og bygningsloven.

Samtidig ser vi at ordlyden med "igangværende bruk" konkretiserer hvilket tap som erstattes, slik at framtidig/potensielt tap ikke dekkes. Dette er en skjerpelse i ordlyden i forhold til naturvernloven.

Det avgjørende spørsmålet for om grunneier har rett på erstatning etter § 50 blir derfor hva "vanskeliggjøring av igangværende bruk" omfatter.

Etter vanlig språkforståelse ses dette som erstatningsregelens tapsvilkår, og ordlyden åpner for at det må foretas en konkret vurdering av om vilkåret er oppfylt.

Det ses først til begrepet "igangværende bruk".

En sontring mellom framtidig bruk og den bruk som pågår er kjent fra rettspraksisen ovenfor. Etter vanlig språkforståelse kan det synes som om "igangværende bruk" omfatter noe mer enn den bruk som er pågående for øyeblikket.¹⁴²

Den forståelse at "igangværende" har videre omfang enn det som pågår for øyeblikket støttes også av at naturmangfoldloven § 36 andre avsnitt bruker terminologien "pågående virksomhet". Det kan se ut som et bevisst valg fra lovgiver å endre terminologien.

¹³⁹ Jf. §§ 35-39.

¹⁴⁰ Ot.prp.nr.52 (2008/2009) s. 427.

¹⁴¹ Ot.prp.nr.52 (2008/2009) s. 427.

¹⁴² Backer (TfE 2009) s. 209.

På den andre side er det grunn til å være skeptisk til å overfortolke lovens konsistens i terminologi på tvers av lovreglene slik som dette, og en slik antagelse om bevisst terminologibruk bør støttes av andre kilder for å tillegges rettskildemessig vekt.

Det følger av lovforarbeidene at hva "igangværende bruk" omfatter vil bero på konkrete vurderinger.¹⁴³ Skogbruk blir uttrykkelig nevnt, og siden kommersiell skogbruk gjerne foregår i sykluser der host skjer med flere tiårs mellomrom, vil dette normalt være omfattet som igangværende fordi bruken egentlig aldri har opphørt.¹⁴⁴ Den typen skogbruk vil ikke nødvendigvis være omfattet av "pågående bruk".

Lovforarbeidene gjør det samtidig klart at dersom en bruksendring som ikke krever tillatelse fra det offentlige, og som var praktisk mulig før vernevedtaket, ikke kan gjennomføres etter vedtaket om vern, anses ikke dette som "igangværende".¹⁴⁵

Ordlydens presisering om tilfellet der tillatelse til bruksendring allerede er gitt, må derfor forstås antitetisk, slik at det motsatte gjelder for bruksmåter som ikke er satt i verk og som ikke hadde trengt tillatelse.

Etter dette er det klart at hva som regnes som "igangværende bruk" skal tolkes konkret i det enkelte tilfelle. For en rekke bruksmåter vil vilkåret innebære at bruken må ha pågått innen et tidsintervall som er noe mer romslig enn hva som er pågående for øyeblikket. Samtidig vil det ikke gis erstatning for bruksmåter som ikke var igangsatt. Rettsanvender vil her måtte vurdere konkret om en bruk som ikke pågår i øyeblikket skyldes naturlige sykluser i bruken, for eksempel skogbruk, eller om det er tale om endring til bruk som ikke tidligere har pågått.

Bruksendring som trenger tillatelse og der slik tillatelse allerede er gitt, er unntatt fra en slik konkret vurdering. I disse tilfelle er det ikke krav om at bruken er igangværende, da loven direkte angir at dette skal erstattes.

Lovgiver har med det gitt en presisering av rettstilstanden, men samtidig åpnet for at domstolene gjennom praksis vil måtte konkretisere det nærmere innhold av begrepet "igangværende bruk". Slik rettspraksis finnes foreløpig ikke.

¹⁴³ Ot.prp.nr.52 (2008/2009) s. 428.

¹⁴⁴ Ot.prp.nr.52 (2008/2009) s. 427.

¹⁴⁵ Ot.prp.nr.52 (2008/2009) s. 427.

Det gjenstår å undersøke nærmere hva selve tapsbetegnelsen "vanskeliggjøring" omfatter.

Ordlyden i seg selv åpner her for at konsekvensene må vurderes konkret i det enkelte vedtak. Terskelen for at vilkåret er oppfylt synes lav, da selv den minst inngripende regulering for en grunneier kan oppleves som vanskeliggjørende.

I lovforarbeidene legges til grunn at vedtaket må medføre restriksjoner som har økonomisk betydning for driften.¹⁴⁶ Med dette forstås at tapsvilkåret har en nedre objektiv grense mot det mer bagatellmessige.¹⁴⁷

I lovforarbeidene nevnes videre at det må være tale om vanskeliggjøring i selvstendig bruk.¹⁴⁸ Skogdrift drøftes særskilt, og det legges til grunn at begrensning i ferdselsrett ikke omfattes som vanskeliggjøring av skogdrift ved at det påvirker tømmertransport. Det skal ikke vurderes vanskeliggjøring av de enkelte beføyelse, men av bruksformålet under ett.¹⁴⁹ Jeg forstår det slik at vanskeliggjøringen må påvirke den selvstendige bruken mer direkte og substansielt.

Også her er det uklart hva som vil kreves i praksis for at tapsvilkåret skal være oppfylt. Lovforarbeidene taler for at "vanskeliggjøring" ikke kan tas helt på ordet, og vedtaket må medføre et tap av en viss betydning for selvstendig drift for å oppfylle tapsvilkåret.

3.4.3 Drøftelse og konklusjon – naturmangfoldloven § 50

Erstatningsregelen i naturmangfoldloven § 50 gir erstatning for rådighetsreguleringer i langt større grad enn den lære vi har utredet ovenfor om analogi fra Grunnloven § 105. Der Grunnloven § 105 krever at det påklagede vedtak er vesentlig og at det etter en helhetsvurdering vil være urimelig om det skal tåles, ser det ut til at lovgiver gjennom § 50 på forhånd har vurdert at områdevern etter naturmangfoldloven overstiger grensen.

¹⁴⁶ Ot.prp.nr.52 (2008/2009) s. 428.

¹⁴⁷ Backer (TfE 2009) s. 209.

¹⁴⁸ Ot.prp.nr.52 (2008/2009) s. 428.

¹⁴⁹ NOU 2004:28 s. 622.

Dette fører også til at naturmangfoldloven § 50 gir et vern som går lenger enn P1-1, fordi erstatning vil bli gitt allerede ved terskelen "vanskeliggjøring", og dermed sikrer god margin for balanse i favør av grunneier.

Det er samtidig et vesentlig poeng at § 50 har begrenset virkeområde og at utmåling av erstatning vil være begrenset til det økonomiske tap som knyttes til igangværende bruk. Det taler for at erstatningen vil være relativt beskjeden i forhold til om også tapt framtidig bruksendringer skulle erstattes.

Ved å se nærmere på hjemlene for områdefredning, er det tydelig at det særlig er landbrukseiendommer som vil være erstatningsrettslig vernet. Samtidig er landbrukseiendommene kun vernet av § 50 dersom de reguleres etter reglene om områdevern. Blir landbrukseiendommer derimot regulert til LNF-område eller hensynssone med hjemmel i plan- og bygningsloven, er reguleringen utenfor naturmangfoldlovens virkeområde. I hvilken grad det da er rett til erstatning utredes straks nedenfor.

Naturmangfoldloven er ikke eneste lov som faller innenfor den såkalte vernelovgivning. Andre lover er for eksempel kulturminneloven og til en viss grad plan- og bygningsloven. Begge disse lovene gir kompetanse til å vedta vidtgående rådighetsreguleringer.

Det er klart at kulturminneloven ikke inneholder erstatningsbestemmelser. Det må likevel forutsettes at vedtak etter kulturminneloven er omfattet av den generell læren om analogi fra Grunnloven § 105, og også P1-1.¹⁵⁰

¹⁵⁰ Se eksempel Oslo tingrett, dom 8. april 2013: TOSLO-2012-150964.

3.5 Erstatning etter plan- og bygningsloven fra 2008

Det overordnede spørsmål i det følgende er om plan- og bygningsloven har erstatningsregler for de rådighetsregulering som vedtas med hjemmel i loven, og om slike regler eventuell gir erstatning i større grad enn den alminnelige læren basert på analogi fra Grunnloven § 105.

Første spørsmål er hva som er plan- og bygningslovens virkeområde og virkemåte.

Gjennom lov av 26. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven – pbl.) har staten og kommunen kompetanse og plikt til å vedta planer for bruk av eiendom, jf. pbl. § 1-4 jf. §§ 11-1, 11-5, 12-1 – 12-3. Slik planlegging omfatter blant annet overordnet strategi for samfunnsutvikling, og også detaljerte planer for hvordan bruk av eiendom skal foregå i et bestemt område.

Det følger av pbl. § 1-6 annet avsnitt jf. § 12-4 at grunneier ved iverksettning av ”tiltak” er bundet av de planer for framtidig bruk som er fastsatt av kommunestyret ved bindende vedtak. Definisjonen av tiltak i pbl. § 1-5 første avsnitt klargjør at loven i praksis er dekkende for de fleste rådigheter av fast eiendom. Dette gjelder ikke bare typiske bygge- og rivningssaker, men også endring av arealbruk som vil stride mot planverket.

Gjennom dette blir definisjonen av eiendomsretten som en restrett illustrert, siden grunneier har den rett til rådighet som utledes av gjeldende reguleringsplan.

Grunneier har heller ikke vern i Grunnloven § 97 mot at reguleringsplaner endres.¹⁵¹ Den rådighet grunneier har etter gjeldende reguleringsplan, kan endres til ugunst for han ved ny reguleringsplan, såfremt grunneier ikke er innvilget byggetillatelse.¹⁵²

Konklusjonen er at det etter plan- og bygningsloven kan vedtas vidtgående rådighetsregulering av fast eiendom, at planene er bindende for arealbruk og at loven gjelder for all arealbruk i landet.

¹⁵¹ Pedersen (2010) s. 402.

¹⁵² Rt. 2002 s. 683 (Vassøy Canning).

3.5.1 Kort om innløsningsreglene

Før det ses til spørsmålet om i hvilken grad rådighetsregulering etter loven gir rett på erstatning, undersøkes om grunneier har andre virkemidler enn erstatningskrav i møte med planvedtak. Dette undersøkes fordi disse virkemidlene har relevans for spørsmålet om nasjonal retts samsvar med EMK.

Det følger av pbl. § 15-2 første avsnitt at grunneier på gitte vilkår kan kreve "at ekspropriasjon straks blir foretatt". Vilkårene er at eiendommen blir regulert til et av de nevnte formål og at eiendommen ikke kan nyttes regningssvarende.¹⁵³ Vilkårene utredes ikke videre her.

Det er ikke omstridt at planmyndighetene har kompetanse til å ekspropriere eiendom for å gjennomføre reguleringsplaner, jf. pbl. § 16-2 jf. § 16-1. Slik ordinær ekspropriasjon skjer på det offentliges initiativ for å oppnå bestemte mål i reguleringsplanen.¹⁵⁴ Forskjellen mellom § 15-2 og ordinær ekspropriasjon, er at det er grunneier som tar initiativet ved anvendelse av § 15-2.¹⁵⁵

En forutsetning for at slike krav kan føre fram er at det i *reguleringsplanen* er klart at ekspropriasjon kan gjennomføres etter § 16-2.¹⁵⁶ Jeg går ikke inn på spørsmålet om det er hele eller deler av eiendommen som kan kreves innløst.¹⁵⁷

Etter dette er det klart at der grunneiers eiendom etter gjeldende reguleringsplan kan eksproprieres for å gjennomføre planen, kan grunneier kreve at ekspropriasjon skjer straks. Etter ordlyden er det altså tale om en rett til å framskynde ekspropriasjonsprosessen.¹⁵⁸

¹⁵³ Pedersen (2010) hhv. s. 456 og 458.

¹⁵⁴ Pedersen (2010) s. 456.

¹⁵⁵ Også kalt innløsning og straksekspropriasjon.

¹⁵⁶ Innjord (2010) s. 415.

¹⁵⁷ Innjord (2010) s. 416 flg.

¹⁵⁸ Innjord (2010) s. 415.

Det følger videre av pbl. § 15-1 at grunneier kan kreve "erstatning etter skjønn" eller innløsning der hele eller deler av hans eiendom i *arealplan* blir lagt ut til nærmere bestemte offentlige bruksmåter. Til forskjell fra § 15-2, kan grunneier her kreve ekspropriasjon selv om vilkårene for offentliginitiert ekspropriasjon egentlig ikke er oppfylt, siden *arealplan* ikke gir hjemmel til ekspropriasjon etter § 16-2. Et slikt krav etter § 15-1 er samtidig betinget av at arealplanen ikke har blitt regulert til annet formål innen fire år. Også her er det krav om at eiendommen heller ikke kan nyttes regningsssvarende.¹⁵⁹ Bestemmelsens krav om "erstatning etter skjønn" må ses i lys av erstatningsregelen i § 15-3.

Innløsningsreglene i §§ 15-1 og 15-2 gir grunneier rettigheter som kan forhindre at grunneier blir sittende i lang tid med eiendommer med sterkt redusert økonomisk potensial, for eksempel som i *Sporrongdommen*.

Grunneieren må ved innløsning akseptere å gi fra seg eiendomsretten, men grunneierens "possessions" vil bli ivaretatt ved at ekspropriasjonsoppgjøret som kompensasjon for tapt eiendom blir framskyndet. Innløsningsreglene kan derfor trolig bidra til å forhindre inngrep i eiendomsretten som etter P1-1 kan vurderes som disproportjonale.

Det er klart etter dette at grunneier har rett til å kreve innløsning av eiendom under gitte omstendigheter. Dette er en rett som kan bidra til å til avverge motstrid mellom nasjonal rett og P1-1, siden de mest langvarige men midlertidige inngrep kan avverges og dermed bidra til proporsjonalitet.

3.5.2 Plan- og bygningsloven § 15-3 om erstatning for tap ved reguleringsplan

Spørsmålet er i hvilken grad pbl. § 15-3 gir grunneier rett på erstatning for rådighetsregulering av fast eiendom.

Pbl. § 15-3 er en avløsning av § 32 i plan- og bygningsloven (OPPHEVET) fra 1985, og en videreføring av tilsvarende bestemmelser i planlovverket tilbake til 1924.¹⁶⁰

¹⁵⁹ Pedersen (2010) s. 461.

¹⁶⁰ Innjord (2010) s. 422, Pedersen (2010) s. 408.

Pbl. § 15-3(1) lyder som følger:

Medfører en reguleringsplan ved bestemmelser om byggegrense innenfor veglinjen eller av andre særlige grunner at en eiendom blir ødelagt som byggetomt, og den heller ikke kan nyttes på annen regningsvarende måte, skal kommunen betale erstatning etter skjønn med mindre den erverver eiendommen i medhold av § 16-9. Det samme gjelder hvis reguleringsplan medfører at eiendom som bare kan nyttes til landbruksformål ikke lenger kan drives regningsvarende. Ved regulering av naturvernområder etter loven her skal kommunen betale erstatning etter skjønn i samsvar med naturmangfoldloven §§ 50 og 51.

Etter vanlig språkforståelse forstås med "reguleringsplan ved bestemmelser om byggegrense innenfor veglinjen eller av andre særlige grunner" "medfører" tap, at det er tale om et årsakskrav der reguleringsplanen må være grunnen til at tomten ikke lenger kan nyttes. Dersom tomten ikke kan nyttes av andre grunner enn de bestemmelsen peker på, er det ikke tale om erstatning da årsakssammenheng ikke er oppfylt.¹⁶¹

Medfører-vilkåret må også forstås slik at det refererer til den siste, aktuelle reguleringsplanen. Bruksmåter som er praktisk mulig, men som allerede var avskåret fra tidligere regulering, kan ikke nå kreves erstattet.¹⁶² Erstatningsregelen vil ikke få virkning for eksempel der tomten av grunnmessige forhold er ubebyggelig, eller at tomten på grunn av alminnelig reguleringer blir ubebyggelig, for eksempel ved byggegrense fra veg.¹⁶³ Regelen er altså ingen garanti for at grunneier skal få nytte sin tomt, kun i særlige tilfeller vil det være rett til erstatning.

Med "innenfor veglinjen" forstås at et vilkår for erstatning er at tomten må bli ytterligere begrenset for bygging enn det som følger av de alminnelige begrensninger for bebyggelse i vegloven.¹⁶⁴ Med "eller av andre særlige grunner" forstås at det i tillegg må noe mer til enn helt alminnelige reguleringsbestemmelser, noe som også underbygges av at reguleringen må føre til at tomten blir tilnærmet ubrukelig.¹⁶⁵ Dette kommer jeg tilbake til nedenfor.

¹⁶¹ Pedersen (2010) s 411.

¹⁶² Pedersen (2010) s. 410.

¹⁶³ Pedersen (2010) s. 410.

¹⁶⁴ Innjord (2010) s. 423, Pedersen (2010) s. 410.

¹⁶⁵ Rt. 1970 s. 306.

Det er klart etter dette at pbl. § 15-3 ikke gir en *generell* rett til erstatning for rådhetsreguleringer. Kun de nevnte tilfeller vil kunne erstattes på nærmere vilkår. Øvrige krav om erstatning vil derfor måtte forankres i alminnelige rettsgrunnsetninger etter analogi fra Grunnloven § 105.¹⁶⁶

Det neste sentrale vilkår i ordlyden er at "en eiendom blir ødelagt som byggetomt, og den heller ikke kan nyttes på annen regningssvarende måte".

Etter vanlig språkforståelse er det ikke nok at tomten er ødelagt som byggetomt, men i tillegg må den heller ikke kunne brukes på annen måte. I praksis ser det ut til at grunnvilkåret er at eiendommen blir ødelagt som byggetomt, og at bruk på annen regningssvarende måte mer er en henvisning til hvilken vurdering som avgjør om en byggetomt er ødelagt.¹⁶⁷

Spørsmålet er dermed hva "ødelagt" omfatter.

Med henvisningen til annen regningssvarende måte, taler ordlyden for at byggetomten objektivt må være rammet på en slik måte at det ikke vil godkjennes noen bygging i det hele tatt.¹⁶⁸ Det er ikke tilstrekkelig for ødelagt-vilkåret at grunneier rent subjektivt kunne tenkt seg å bygget større eller annerledes. Utgangspunktet er at grunneier normalt må finne seg i at det blir regulert hvordan eiendom kan bebygges. Eksempler er regulering av mønehøyde i et strøk eller lokale bestemmelsen om farge på husvegger og takstein.

Forutsetningen for at en tomt kan bli *ødelagt* som byggetomt, må være at den før reguleringsplanen *ville* blitt godkjent. Ser vi det standpunktet i lys av årsakskravet, er det klart at § 15-3 kun gir erstatning der områder som tidligere var regulert til bebyggelse og anlegg, nå blir omregulert slik at bygging på tomten blir avskåret.¹⁶⁹

Spørsmålet er hva som menes med "byggetomt".

¹⁶⁶ Innjord (2010) s. 407.

¹⁶⁷ Innjord (2010) s. 423, Pedersen s. 410.

¹⁶⁸ Innjord (2010) s. 423.

¹⁶⁹ Innjord (2010) s. 424.

Ordlyden peker på at det kun gjelder ubebygde tomt. Altså vil det ikke være en ødelagt byggetomt dersom det allerede er bebyggelse på eiendommen som blir stående. Dette er logisk fordi dersom reguleringen ikke medfører at bygninger må rive, er trolig ikke vilkåret om at eiendommen ikke kan nyttes regningssvarende oppfylt. Samtidig viser henvisningen til at dersom den aktuelle tomten er del av et større beite, og tomten fortsatt kan brukes til jordbruksformål, er det fortsatt anledning til regningssvarende bruk av arealet. Vilkåret for erstatning er derfor ikke oppfylt.

Et særlig spørsmål ved vurdering § 15-3 er om man skal se på eiendommen i sin helhet før reguleringen, eller på den eller de deler som blir igjen etter regulering hver for seg. Det er klart at virkningen av de bestemte rådighetsreguleringer kan få ulikt utslag ut fra eiendommens type, størrelse og beliggenhet.¹⁷⁰ Det følger av rettspraksis og teori at der en eiendom må ses på som en driftsenhet, så blir spørsmålet om driftsenheten som helhet kan brukes regningssvarende.¹⁷¹

Dette vil rimeligvis bidra til at terskelen for erstatning blir høyere, fordi det offentlige kan båndlegge eiendommen inntil det punkt der eiendommen som helhet ikke lenger kan nyttes regningssvarende basert på pågående bruk. I teorien er det diskutert grundig om muligheten grunneier opprinnelig hadde til utparsellering før reguleringen, er erstatningspliktig for det offentlig. Dette synes å være besvart med nei.¹⁷²

Spørsmålet er hva som omfattes av "nyttes på annen regningssvarende måte".

Begrepet "regningssvarende" ses etter vanlig språkforståelse – og i sammenheng med regelens ordlyd for øvrig – som det sentrale vilkår for erstatning.

¹⁷⁰ Rt. 2002 s. 64, Pedersen (2010) s. 409.

¹⁷¹ Pedersen s. 409

¹⁷² Pedersen (2010) s. 409.

Samtidig er ordlyden noe uklar på om dette er et tilleggskrav eller en presisering av kravet om ødelagt byggetomt. Innjord mener at et avgjørende moment for om det blir gitt erstatning eller ikke, er om eiendommen etter en samlet vurdering fortsatt kan nyttes på en regningsvarende måte, og at både bruk som byggetomt og annen bruk teller i under vurderingen.¹⁷³

Vilkåret "regningsvarende" ble drøftet i Nedre Foss-dommen i forbindelse med innløsningskrav. Høyesterett la til grunn at regningsvarende ikke var en sammenligning av avkastningen ved utnyttelse i tråd med gammel regulering og ny regulering. Tvert i mot var spørsmålet "alene om eiendommen etter reguleringen - vurdering av hele eiendommens forhold – overhodet kan utnyttes på en regningsvarende måte".

Høyesterett ser med dette ut til å ha samme forståelse som Innjord.

Fra underrettspraksis illustrerer RG.1982.918 vurderingen av regningsvarende. En grunneier hadde kjøpt en gammelt bygård med sikte på å erstatte stående bygningsmasse med moderne bygg. Bygårdens fasade ble vernet som kulturminne, og i stedet for rivning ble grunneiers alternativ å rive alt utenom fasaden og føre opp nytt bygg med samme fasade. Dette alternativet gav lavere utnyttelsesgrad en konvensjonelt nybygg og ble betydelig mer byrdefullt økonomisk. Retten kom til at dette alternativet likevel var å anse som regningsvarende bruksmåte, og det ble ingen erstatning.

Det taler for en høy terskelen for oppfyllelse av dette vilkåret for erstatning etter § 15-3.

I Rt.2002.64 (Sandnes) la Høyesterett til grunn at det "klarligvis" var grunn for erstatning etter vilkåret om ødelagt byggetomt eller annen tilsvarende måte, der eiendommen "overhode ikke kan utnyttes økonomisk etter reguleringen". Uttalelsen trekker mot den konklusjon at terskelen for erstatning er høy.

Innjord legger til grunn at erstatning etter pbl. § 15-3 kommer an på en helhetsvurdering som ligner på den vurdering som foretas ved spørsmål om erstatning etter alminnelige rettsgrunnsetninger.¹⁷⁴ Han påpeker samtidig at en vesentlig forskjell er at regningsvarende

¹⁷³ Innjord (2010) s. 425.

¹⁷⁴ Innjord (2010) s. 427.

bruk forutsetter at en viss del av den økonomiske utnytting som pågår må kunne fortsette, mens det synes som om de rådighetsreguleringer som aksepteres erstatningsfritt etter alminnelige rettsgrunnsetninger kan være enda mer vidtgående.

3.5.3 Drøftelse og konklusjon – pbl. § 15-3

Da de øvrige avsnitt i § 15-3 ser ut til å bygge på samme vurdering som første avsnitt, utreder jeg ikke disse nærmere. Det sentrale for vurdering av erstatning etter § 15-3 ser ut til å være om den rådighetsregulering som grunneier blir påført gjennom reguleringsplan er så inngripende at den kvalifiserer til å forhindre all regningssvarende bruk av tomten.

Terskelen for erstatning etter pbl. § 15-3 synes etter dette å være høy, og den gir grunneier i begrenset grad rett på erstatning for rådighetsreguleringer. I tillegg til at terskelen for slik erstatning er høy, er også virkeområdet snevert slik at de rådighetsreguleringer som blir vedtatt med hjemmel i pbl., i sin alminnelighet ikke kan kreves erstattet etter pbl. § 15-3.

Konklusjonen er at grunneier i noe større grad enn etter analogi fra Grunnloven § 105 kan kreve erstatning for de rådighetsreguleringer som faller innenfor virkeområdet til pbl. § 15-3. For øvrige rådighetsreguleringer som vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven, er grunneier henvist til å kreve erstatning etter analogi fra Grunnloven § 105.

4 Oppsummerende drøftelse - konklusjon

I utredningen av ulike nasjonale rettskilder ovenfor er det konkludert underveis med i hvilken grad de ulike erstatningsgrunnlagene gir grunneier rett til erstatning. Jeg vil ikke her gi noen helhetlig og oppsummerende analyse av det som er gjennomgått ovenfor. Jeg vil imidlertid forsøke å trekke ut noen av de meste sentrale elementer i utredningen ovenfor for å forsøke å danne et bilde av hva som er gjeldende nasjonal rett og hvordan denne samsvarer med EMK.

Vi har sett at i langvarig rettspraksis er det knesatt og utviklet en lære om erstatning for rådgighetsreguleringer som bygger på analogisk anvendelse av Grunnloven § 105. Denne læren blir omtalt som alminnelige rettsgrunnsetninger, og går ut på at prinsippene som Grunnloven § 105 gir uttrykk for blir brukt analogisk utenfor virkeområdet til § 105.

Denne læren gjelder generelt for offentlig båndlegging av fast eiendom, og er slik sett det nærmeste vi kommer en konstitusjonell parallell til P1-1 i EMK. Læren om alminnelig rettsgrunnsetninger og P1-1 har til felles at de gjennom en helhetsvurdering spør om myndighetsbruken går for langt på bekostning av den private eiendomsrett. Mange av de samme momenter vil kunne gå igjen i disse vurderingene. Det er samtidig rimelig å anta at et saksforhold vil bli disproporsjonalt etter P1-1 og derfor konvensjonsstridig mot EMK før det når terskelen for erstatning etter læren om alminnelige rettsgrunnsetninger.

Et annet vesentlig moment ved læren om alminnelige rettsgrunnsetninger er at nettopp terskelen gjennom rettspraksis synes å være så høy at det i realiteten ikke blir gitt erstatning etter denne læren. Denne påstanden kan begrunnes med at empirien viser kun ett tilfelle av slik erstatning (Lamyradommen). Samtidig kan grunnen til at læren sjelden gir erstatning være nettopp at offentlige beslutningstakere holder seg innenfor den grense som er satt, uten at jeg har forutsetninger for å vurdere dette. Læren kan derfor ikke avskrives som helt upraktisk, da det må legges til grunn at den i noen tilfeller vil kunne føre fram.

Det er likevel nødvendig å konkludere med at læren om alminnelige rettsgrunnsetninger er et så snevert unntak fra hovedregelen om erstatningsfrihet at det i liten grad gir grunneier rett på erstatning.

Vi har også sett at det i nasjonal rett er lovfestede regler om erstatning for rådighetsreguleringer. Der læren om alminnelige rettsgrunnsetninger gjelder generelt for rådighetsregulering, har de lovfestede erstatningsreglene begrenset virkeområde. For det første gjelder de kun for rådighetsreguleringer som er fattet med hjemmel i den lov erstatningsregelen står, og for det andre viser utredningen ovenfor at de lovfestede reglene inneholder en nærmere vilkår for slik erstatning.

Disse lovfestede reglene vil etter sine vilkår også i begrenset grad gi grunneier rett på erstatning for rådighetsreguleringer.

Det er grunn til å slå fast at regelen om at rådighetsreguleringer er erstatningsfrie, absolutt fortjener omtalen som *den store hovedregel*.

Hva gjelder de saksforhold som er prøvd mot analogi fra Grunnloven § 105, har en rekke av disse omhandlet verne- og fredningsvedtak av natur. Ovenfor fremmet jeg den påstand at ekspropriasjon og vidtgående rådighetsreguleringer har så like virkninger og oppleves så likt for den rammede grunneier, at det burde foreligge gode legislative grunner for at tilfellene ble behandlet så fullstendig ulikt.

Det kan se ut til at lovgiver først gjennom lovendring i naturvernloven (1970) i 1985 og deretter ved vedtakelse av naturmangfoldloven (2009) § 50 søker å imøtekomme den kritikk og uklarhet som har hersket rundt spørsmålet om erstatning for rådighetsreguleringer. Lovgiver kan her syens å ha forhåndsvurdert områdefredning som vesentlig nok til at erstatning skal gis. Med andre ord har lovgiver besluttet at områdefredning er så nært ekspropriasjon, at det skal erstattes som ekspropriasjon.

Det kan spørre hvorfor et tilfelle av områdefredning som er fattet etter naturmangfoldloven skal erstattes når en like vidtgående rådighetsregulering fattet med hjemmel i for eksempel kulturminneloven eller plan- og bygningsloven kun vil gi erstatning i den grad det følger av den generelle lære om alminnelige rettsgrunnsetninger.

Vi kan for eksempel se for oss en grunneier som eier mye utmark i rurale strøk med stort artsmangfold vil få sin eiendom fredet og erstattet, mens en grunneier som har en stor eiendom i bynært strøk ønsker å regulere eiendommen til utbygging, men i stedet blir

regulert til LNF-område eller hensynssone. Det kan spørres hvorfor fredningen blir erstattet mens tapet den bynære grunneier lider ikke blir erstattet.

Et poeng her vil være å vise til at det er det økonomiske tap som vil bli erstattet.¹⁷⁵ Der grunneier av utmark som blir fredet trolig vil få en relativt beskjeden erstatning for dette, vil det for en bynære eiendom være tale om betydelige summer dersom grunneier skulle få erstatning som om eiendommen var regulert til utbyggingsformål. Et vesentlig moment for å begrunne forskjellen her kan vi også hente i rettspraksis. Det er lagt til grunn at grunneier i alle tilfeller kun kan få erstattet pågående bruk etter alminnelige rettsgrunnsetninger. I teorien blir det lagt til grunn at der framtidige bruksmåter ville ført til høyere erstatningsutmåling, er dette ofte bruksmåter som blir aktualisert på grunn av samfunnsutviklingen og ikke den enkeltes innsats.

Ser vi nærmere til forholdet mellom nasjonal rett og EMK, vil tilfeller av rådhetsreguleringer som ikke blir erstattet etter nasjonal rett, kunne bli vurdert som disproportjonale dersom de blir prøvd mot EMK P1-1. Naturmangfoldloven § 50 vil trolig bidra til at de vedtak om områdefredning som ville kunne være vidtgående nok til å bli ubalansert unngås, men samtidig er § 50 nettopp en særregulering innenfor sitt virkeområde.

Lovgivning på enkeltområder er trolig ikke den mest effektive metode for å bringe nasjonal rett i samsvar med EMK, særlig med tanke på omfanget av "possessions".

Det vern av "possessions" som P1-1 gir, gjelder samtidig som norsk rett. Det kan derfor føres for norske domstoler og i den grad rådhetsreguleringer overstiger tålegrensen for proporsjonale inngrep i P1-1, så bryter nasjonal rett i det enkelt tilfellet med EMK.

Siden terskelen for proporsjonalitet for inngrep vurdert mot P1-1, er lavere enn terskelen for erstatning etter analogi fra Grunnloven § 105 om alminnelige rettsgrunnsetninger.

Høyesterett kan derfor komme til å måtte senke terskelen for erstatning for rådhetsreguleringer ved å tilpasse vurderingen til den proporsjonalitetsvurdering som

¹⁷⁵ Fleischer (1968) s. 205.

foregår i EMD. En slik senking av terskelen for erstatning for rådighetsreguleringer av fast eiendom, vil likevel ikke sikre de deler av "possessions" som ikke er fast eiendom.

Et alternativ er at EMK trer fram som det praktiske regelsett for grunneier å anføre for å forhindre vidtgående rådighetsreguleringer uten erstatning som overstiger grensen for "individual and excessive burden". I enkelttilfeller kan da den aktuelle regulering enten bli satt til side, som Høyesterett selv har tatt til orde for, eller at det sies fastsettelsesdom om erstatning for å sørge for at kravet om "fair balance" i P1-1 blir ivaretatt i norsk rett.

Litteraturliste

Lovregister

Lov 17. mai 1814 Kongeriket Norges Grunnlov (Grunnloven).

Lov 23. oktober 1959 nr. 3 om overføring av fast eiendom (ekspropriasjonsloven).

Lov 19. juni 1970 nr. 63 om naturvern (naturvernloven). OPPHEVET.

Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven).

Lov 6. april 1984 nr. 17 om vederlag ved overføring av fast eiendom (ekspropriasjonerstatningsloven).

Lov 15. februar 1985 nr. 2 om endring i lov 19. juni 1970 nr. 63 om naturvern. OPPHEVET.

Lov 21. mai 1999 nr. 30 om menneskerettighetenes stilling i norsk rett (menneskerettsloven).

Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven – pbl.).

Lov 19. juni 2009 nr. 100 om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven).

Lovforarbeider

NOU 2013:11 *Festekontrakter og folkerett, vedlegg 2, Utredning av utvikling i EMD-praksis over P1-1*, forfatter: Bjørge, Eirik.

Ot.prp.nr.52 (2008/2009) *Om lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven)*.

NOU 2004:28 *Naturmangfoldloven, vedlegg 6, Erstatning for rådgighetsreguleringer etter naturvernloven*, forfatter: Innjord, Frode.

Norsk rettspraksis

Rt. 1918 s. 403 (Konsesjonsdommen)

Rt. 1970 s. 67 (Strandlovdommen/Sauholmendommen)

Rt. 1973 s. 705 (Krokedaldommen/Laksefredningsdommen/Lakseelvdommen)

Rt. 1978 s. 442 (Lamyradommen)
Rt. 1980 s. 94 (Fiskumvanndommen)
Rt. 1982 s. 850 (Arekilendommen)
Rt. 1987 s. 80 (Rønnåsmyrdommen)
Rt. 1988 s. 890 (Jærestrendenedommen)
Rt. 1989 s. 1339 (Biliåsendommen)
Rt. 1987 s. 311 (Tveiteråsdommen/Rambjørdommen)
Rt. 1993 s. 321 (Hydalendommen)
Rt. 1993 s. 1333 (Småsetrandommen)
Rt. 1998 s. 1140 (Nedre Foss/Norakjennelsen)
Rt. 2004 s. 1092 (Sør-Senja reinbeite)
Rt. 2004 s. 1985 (barns fiskerett)
Rt. 2005 s. 607 (Sandholmen)
Rt. 2006 s. 262 (ektefellepensjon)
Rt. 2008 s. 1747 (Hopen)
Rt. 2013 s. 1345 (strukturvoteordning - fiskeri)
Rt. 2014 s. 560 (krysningsrett jernbane)

RG.1982.918

TOSLO-2012-150964

Praksis fra Den europeiske menneskerettsdomstolen

Case of Sporrang and Lönnroth v. Sweden, Application Nos. 7151/75, 7152/75, Judgement of 23 September 1982.

Case of James and others v. the United Kingdom, Application No. 8793/79, Judgement of 21 February 1986.

Case of Gasus Dosier- und Fördertechnik GmbH v. The Netherlands, Application No. 15375/89, Judgement of 23 Februar 1995.

Case of Amato Gauci v. Malta, Application No. 47045/06, Judgement of 15 September 2009.

Case of Van der Musselle v Belgium, Application No. 8919/80, Judgement of 23 November 1983.

Case of The Holy Monasteries v Greece, Application Nos. 13092/87, 13984/88, Judgement 9 December 1994.

Case of Hutten-Czapska v. Poland, Application No. 35014/97, Judgement 19 June 2006.

Case of Herrmann v Germany, Application No. 9300/07, Judgement 26 June 2012.

Bøker

Andenæs, Johs., Fliflet, Arne, *Statsforfatningen i Norge*, 10. utgave 2006.

Aall, Jørgen: *Rettsstat og menneskerettigheter*, 3. utgave, 2011.

Baldersheim, Erlend, *Reglar om fast eigedom*, 2010.

Bugge, Hans Chr., *Lærebok i miljøforvaltningsrett*, 2. utgave, 2011.

Falkanger, Thor, Falkanger, Aage Thor: *Tingsrett*, 6. utgave, 2007.

Fleischer, Carl August: *Grunnlovens grenser for lovregulert fastsetting av erstatning ved ekspropriasjons, særlig ved verdistigning som ikke skyldes grunneierens innsats*, 1968.

Gauksdóttir Guðrún: *The Right to Property and the European Convention on Human Rights: A Nordic Approach*, 2004.

Harris, D. J., O'Boyle, M., Warbrick C., *Law of the European Convention on Human Rights*, 1995.

Innjord, Frode A. (red.), *Plan- og bygningsloven med kommentarer*, 2010.

Kjølbrot, Jon Fridrik, *Den Europæiske Menneskerettighedskonvention – for praktikere*, 2005.

Knudsen, Øystein: *Innføring i ekspropriasjons- og skjønnsrett*, 1997.

Lorenzen, Peer, Rehof, Lars Adam, Trier, Tyge, Holst-Christensen, Nina, Vedsted-Hansen, Jens, *Den Europæiske Menneskerettighedskonvention: Art. 11 – 59 samt Tillægsprotokollene*, 2. utgave, 2004.

Nygaard, Nils, *Rettsgrunnlag og standpunkt*, 2. utgåve, 2004.

Odberg, Per, *Grunnlovens § 105 og rådgivningskrenkningene*, 1969.

Pedersen, O.J., Sandvik, P., Skaaraas, H., Ness, S., Os, A., *Plan- og bygningsrett: Del 1 Planlegging og ekspropriasjon*, 2. utgave, 2010.

Reid, Karen, *A Practitioner's Guide to the European Convention on Human Rights*, 3rd Edition, 2007.

Solheim, Stig H., *Eiendomsbegrepet i Den europeiske menneskerettskonvensjon*, 2010.

Stavang, Endre (red.): *Ekspropriasjon*, 2. utgave, 2015.

Tuseth, Bård Sverre og Winge, Nikolai K., *Masteroppgaven i juss: Kort forklart*, 2014.

Winge Nikolai K., *Kampen om arealene: Rettslige styringsmidler for en helhetlig utmarksforvaltning*, 2013.

Artikler

Backer, Inge Lorang, "Naturmangfoldloven", *Tidsskrift for Eiendomsrett*, 2009, s. 182-213.

Fleischer, Carl August, "Naturvern og erstatningsansvar – avgrensningen mellom erstatningsbetingede og erstatningsfrie restriksjoner", *Tidsskrift for Rettsvitenskap*, 1981, s. 238-272.

Myklebust, Ingunn Elise, "Kva plikter har staten etter menneskerettene til å ta omsyn til privat eiendomsrett i samband med offenleg arealplanlegging", *Undering og Erkjennelse: Festskrift til Jan Fridthjof Bernt*, 2013, s. 431-442.

Skoghøy, Jens Edvin A., "Nasjonal skjønnsmargin etter EMK", *Lov og Rett* nr. 4, 2011, s. 189-190.

Skoghøy, Jens Edvin A., "Betydningen av Den europeiske menneskerettighetskonvensjonen på sivilrettens og sivilprosessens område", *Rettshjelpa fra kyst til vidde – Festskrift til Jusshjelpa i Nord-Norge 20 år*, 2009, s. 253-282.

Skoghøy, Jens Edvin A., "Høyesteretts bruk av menneskerettskonvensjonen som rettskilde før og etter menneskerettsloven", *Rettssteori og rettsliv – festskrift til Carsten Smith*, 2002, s. 733-761.

Skoghøy, Jens Edvin A., "Rådighetsinnskrenkinger og erstatning", *Lov og Rett*, 1995, s. 213-214.

Stavang, Endre, "Bør vi bygge på alminnelig rettsgrunnsetninger? – et kritisk blikk på naturvernloven § 20b", *Lov og Rett* 2000 s. 228-242

Solheim, Stig, "Nytt fra Den europeiske menneskerettsdomstolen i Strasbourg (EMD)", *Tidsskrift for Eiendomsrett*, 2008, s. 110-125.