

# **GJENERVERVSRETT FOR EIGAR VED BORTFALL AV OREIGNINGSFØREMÅL?**

Spørsmålet om opphavleg eigar sin gjenervervsrett ved  
oreigning, der oreignaren ikkje nyttar egedomen eller retten i  
samsvar med oreigningsføremålet

Masteroppgåve haust 2007

Innleveringsfrist: 17. desember 2007 kl. 14:00

Kandidatnr: 132909

Talet ord: 12270

## INNHALDSLISTE

1	INNLEIING .....	3
1.1	Nærare om emnet .....	3
1.2	Definisjonar, presiseringar og avgrensingar .....	5
2	KORT OM OREIGNING .....	7
3	GJENERVERVSRETT ETTER OREIGNINGSLOVA § 10.....	10
3.1	Generelt.....	10
3.2	Retten til å setja vilkår .....	10
3.3	Gjenervervsretten .....	11
3.4	Staten kan gå føre.....	12
3.5	Konklusjon .....	14
4	GJELD EIN GENERELL REGEL OM GJENERVERVSRETT DER EIGEDOMEN ELLER RETTEN IKKJE VERT NYTTA I SAMSVAR MED OREIGNINGSFØREMÅLET? .....	15
4.1	Problemstillinga .....	15
4.2	Situasjonen før oreigningslova .....	15
4.2.1	<i>Heimelsgrunnlaget</i> .....	15
4.2.2	<i>Rettspraksis</i> .....	17
4.2.3	<i>Teorien</i> .....	24
4.2.4	<i>Konklusjon</i> .....	32
4.3	Gjenervervsrett etter innføring av oreigningslova .....	33
4.3.1	<i>Problemstillinga</i> .....	33
4.3.2	<i>Heimelsgrunnlaget</i> .....	33
4.3.3	<i>Førearbeida</i> .....	34
4.3.4	<i>Rettspraksis</i> .....	36
4.3.5	<i>Teori</i> .....	36
4.3.6	<i>Utanlandsk rett</i> .....	37
4.3.7	<i>Konklusjon</i> .....	37
5	BØR DET OPNAST FOR GJENERVERVSRETT I ANDRE TILFELLE ENN ETTER OREIGNINGSLOVA § 10?.....	39
5.1	Innleiing .....	39
5.2	Prinsipielle omsyn.....	39
5.3	Praktiske problemstillingar .....	42
5.4	På kva vilkår bør gjenervervsrett innrømmast? .....	42
5.5	Konklusjon .....	44
6	PRAKSIS .....	45
6.1	Høgsterett .....	45
6.2	Andre domstolar.....	45
6.3	Sivilombudsmannen.....	45
7	LITTERATUR.....	46

# 1 INNLEIING

## 1.1 Nærare om emnet

Hovudtemaet for oppgåva er spørsmålet om og evt. på kva vilkår den opphavlege eigaren har eller bør ha gjenervervsrett der oreignaren ikkje nyttar oreigningsobjektet i samsvar med oreigningsføremålet.

Oreigningsinngrep er eit inngrep der eigedomsretten til fast eigedom eller noko som har fast tilknytning til slik eigedom vert teken med tvang, jf. oreigningslova<sup>1</sup> § 1.<sup>2</sup>

Oreigningsinngrep er det også når det ved tvang vert hefta på eigedomen rettar som avgrensar eigedomsretten, som bruksrett, servitutt eller annan rett til, i eller over fast eigedom. Dette inkluderer også evt. forbod mot å nytta ein eigedom på ein viss måte.

Eit oreigningsinngrep er altså eit ekstraordinært inngrep i eigedomsretten. Dette krev både ein heimel, noko som ligg føre etter oreigningslova, samt eit særleg føremål, jf. oreigningslova § 2. I tillegg er det etter oreigningslova § 2 krav om at inngrepet skal vera ”tvillaust til meir gagn enn skade” for at Kongen skal kunna gjera vedtak om eller samtykke til oreigningsinngrep. Etter Grunnlova § 105 skal den oreigningsinngrepet vert gjort mot ha ”fuld Erstatning”.<sup>3</sup>

Stundom nyttar ikkje oreignaren oreigningsobjektet i samsvar med oreigningsføremålet. Det kan for det fyrste vera at tiltaket ikkje vert sett i verk. Vidare kan oreignaren ha sett tiltaket i verk, men det stoppar etter å ha gått ei stund. For det tredje kan det vera det oreigningsberettiga tiltaket heilt frå fyrst av har kunna klara seg utan eit bestemt areal, og

---

<sup>1</sup> Lov av 23. oktober 1959 nr. 3 om oreigning.

<sup>2</sup> For kommentarar til oreigningslova, sjå Sandene/Keiserud. Førearbeida til oreigningslova er Oreigningslovutvalet si innstilling av 27. september 1954, Ot.prp. nr. 43 (1957), Ot.prp. nr. 1 (1958) samt Innst. O. VII for 1959. Det er å leggja til at dei to Odelstingsproposisjonane skuldast at Stortinget ikkje rakk å handsama den fyrste innan sesjonen var slutt. Den andre odelstingsproposisjonen er i all hovudsak lik i innhald som den fyrste, med unntak av naudsynte justeringar som følgje av andre lovendingar i mellomtida.

<sup>3</sup> Om utmålinga av erstatninga ved oreigning, sjå lov av 6. april 1984 nr. 17 om vederlag ved oreigning av fast eigedom.

for det fjerde kan det oreigna arealet ha vorte til overs seinare. For dei to siste tilfella kan det også tenkjast at det oreigna arealet er nyttig for tiltaket, men på ein annan måte enn føresett ved oreigningsinngrepet. I det siste tilfellet er det eit spørsmål om oreignaren kan nytta oreigningsobjektet til anna oreigningsberettiga tiltak enn det som låg til grunn for oreigningsinngrepet.<sup>4</sup> Det siste vil eg ikkje gå vidare inn på i denne oppgåva. Likevel har spørsmålet ei prinsipiell side i forhold til at oreigningsvederlaget til den opphavlege eigaren vert fastsett bl. a. med omsyn til dei ulemper oreigningstiltaket medfører for evt. resteigedom.

Spørsmålet om den opphavlege eigaren har gjenervervsrett har vore eit omstridt spørsmål i lang tid – særleg fram til oreigningslova tok til å gjelda. Rettspraksis har vore uklar på området, og i teorien har juridiske forfattarar hatt både ulik prinsipielt grunnsyn i forhold til det legislative grunnlaget for ein gjenervervsrett og ulik konklusjon i forhold til spørsmålet om og i tilfelle når opphavleg eigar har ein gjenervervsrett.

Temaet for denne oppgåva har ei klårt praktisk side: Ikkje sjeldan vert det av det offentlege oreigna eigedom til bruk for tiltak som ligg fram i tid, og som ikkje er endeleg avgjort om vert ein realitet. Dette er kan hende mest praktisk i store samferdslesaker eller ved flyplassutbygging o.l. Spørsmålet reiser seg då dersom tiltaket aldri vert sett ut i live, eller der den faktiske bruken til slutt viser seg ikkje å bli i samsvar med oreigningsføremålet: Kva skal skje med oreigningsobjektet? Skal den opphavlege eigaren ha rett til å krevja oreigningsobjektet tilbakeført til seg? Sannsynlegvis vil det for den opphavlege eigaren i desse situasjonane kjennast mest rettvist at han har rett til å få attende eigedomen sin mot å gje frå seg oreigningsvederlaget.

I det vidare vil det fyrst kort bli gjort greie for sjølve oreigningsinstituttet og rammene for dette.

Vidare vil eg gjera ein kort gjennomgang av gjenervervsretten etter oreigningslova § 10.

---

<sup>4</sup> Jf. Schjødt s. 286-287 om grunnane til at oreigna eigedom ikkje vert nytta som føresett.

Det sentrale spørsmålet i oppgåva er om det ligg føre gjenervervsrett for opphavleg eigar og i andre tilfelle enn dei som går fram av oreigningslova § 10. Dette vert handsama under pkt. 4.

Til siste er spørsmålet om det de lege ferenda bør opnast for gjenervervsrett for den opphavlege eigaren i andre tilfelle enn det som går fram av oreigningslova § 10 andre – femte stykket.

## 1.2 Definisjonar, presiseringar og avgrensingar

I det vidare vert omgrepet ”opphavleg eigar” nytta om den oreigningsinngrepet er retta mot – den som må avstå eigedomensretten sin. Omgrepet ”oreignar” vert nytta om den oreigningsinngrepet vert gjort til fordel for – den retten vert overført til.<sup>5</sup>

”Oreigningsobjektet” vert nytta som omgrep for den eigedomen eller retten som vert teken ved oreigningsinngrepet.

Omgrepet ”gjenervervsrett” vert nytta for den opphavlege eigaren sin rett til å krevja oreigningsinngrepet gjort om att, og eigedommen eller retten tilbakeført til seg.<sup>6</sup>

Oppgåva vert avgrensa til å gjelda oreigning av fast eigedom etter oreigningslova. Dette av di det er oreigning av fast eigedom som er det klart mest praktiske og mest nytta, men også av di oreigning av anna enn rettar i, til eller over fast eigedom eller anna som har fast tilknytning til slik eigedom ikkje vert regulert av oreigningslova.<sup>7</sup> Evt. oreigning av rettar til anna enn det som fell inn under oreigningslova er regulert i særlovgjevinga. Det

---

<sup>5</sup> Sjå Sandene s. 728.

<sup>6</sup> Omgrepet gjenervervsrett vert nytta av Rygh og Schjødt. Også andre omgrep er nytta for å beskriva den same situasjonen. Robberstad nyttar omgrepet tilbakesøkjingsrett, det same gjer Castberg. Også omgrepet ”gjenløsningsrett” er nytta, jf. Rt. 1942 s. 153. Eg har vald å nytta omgrepet ”gjenervervsrett”, ettersom dette synest å vera det mest nytta.

<sup>7</sup> Jf. oreigningslova § 1.

er likevel grunn til å tru at forholda vert om lag dei same for oreigning av anna. Oreigningslova utfyller andre særlover som inneheld føresegner om oreigning.<sup>8</sup>

Oppgåva vert også avgrensa mot tidsavgrensa oreigning, der den opphavlege eigaren etter sjølve grunnlaget for oreigningsinngrepet får eigedommen eller retten attende når oreigningstida er ute.

Situasjonen ved og spørsmål om forkjøpsrett for den opphavlege eigaren stiller seg annleis enn spørsmålet om gjenervervsrett. Evt. forkjøpsrett for den opphavlege eigaren føreset at oreignaren ynskjer å avhenda oreigningsobjektet, og det er ikkje tvilsamt at ein forkjøpsrett krev særskilt heimel. Spørsmålet om forkjøpsrett vert ikkje handsama vidare i denne oppgåva.

Det vert avgrensa mot dei tilfella der oreigningsinngrepet ikkje har vore lovleg, dvs. der kor det viser seg at grunnlaget for oreigninga har vore i strid med oreigningslova, anten grunna rettsbrot frå oreignar si side eller grunna aktløyse eller feil frå oreignar. I desse tilfella vil opphavleg eigar uansett forlaga å få oreigningsinngrepet kjent ulovleg.

---

<sup>8</sup> Jf. oreigningslova § 30.

## 2 KORT OM OREIGNING<sup>9</sup>

Som ramme for den vidare oppgåva kan det vera nyttig heilt kort å seia noko om kva oreigning eigentleg er, og dei overordna rammene for oreigningsinngrep.

Oreigningsinstituttet kan seiast å dreia seg om ”en av offentlig myndighet besluttet overføring av eiendomsretten til en fast eiendom eller løsøregjenstand, eller en hvilken som helst annen rettighet, som skjer uavhengig av en nåværende innehavers samtykke og uavhengig av gjeldsforfølgning eller liknende omstendigheter”.<sup>10</sup>

Grunnlova § 105 føreset at oreigning kan skje, på vilkår av at det vert ytt ”full Erstatning” til den opphavlege eigaren ved oreigning av eiendom. Grunnlova gjev likevel ingen heimel for at oreigning kan skje, men føreset at det vert gitt høve til dette ved lov. Med utgangspunkt i at de private eiendomsretten har rettsleg vern i Noreg, krev oreigningsinngrep i samsvar med legalitetsprinsippet heimel i lov.

Den generelle heimelslova for at oreigningsinngrep kan skje er oreigningslova. Men det finst også oreigningsheimlar i ei lang rekkje særlover, som t.d. plan- og bygningslova av 14. juni 1985 nr. 77, sjå kap. VII. Desse lovene kan han andre oreigningsreglar enn dei alminnelege oreigningsreglane etter oreigningslova. Men oreigningslova er også utfyllande ved oreigning etter særlovgevinga, jf. oreigningslova § 30.<sup>11</sup>

Etter oreigningslova kan eiendomsretten til fast eiendom eller til bygning eller anna som har fast tilknytning til fast eiendom takast med tvang. Vidare kan ein med tvang ta, brigda, overføra eller avløysa bruksrett, servitutt eller annan rett til, i eller over fast eiendom.<sup>12</sup> Vilkåret for at oreigningsinngrep kan skje er at det skjer til fordel for eit av dei oppreka forhold i oreigningslova § 2, og at det må reknast med at inngrepet ”tvillaust er meir til gagn enn skade”.

---

<sup>9</sup> Oppgåva tek ikkje sikte på ei alminneleg innføring i oreigningsretten. For generell innføring i oreigningsretten, sjå bl. a. Schjødt, Robberstad, Sandene/Keiserud, Sandene, og Falkanger s. 402-406.

<sup>10</sup> Jf. Fleischer s. 10.

<sup>11</sup> I oreigningslova § 30 er det også lista opp ei lang rekkje særlover som inneheld oreigningsheimlar.

<sup>12</sup> Sjå oreigningslova § 1.

Oreigning er i mange tilfelle eit praktisk virkemiddel for samfunnsmessig utvikling. Det er brei semje om at dersom tiltak er av stor samfunnsmessig betydning, må samfunnet kunna krevja at ein enkeltperson sin rett skal måtta vika for å oppnå ein samfunnsmessig gevinst. Oreigningsinstituttet er i mange tilfelle eit praktisk verkty for å oppnå dette.

Eigedomsrett erverva ved oreigning er ikkje mindreverdige i forhold til eigedomsrett erverva på annan måte. Eigedomsrettshavaren etter oreigning har i utgangspunktet full råderett.<sup>13</sup> Det som derimot kan ha prinsipiell innverknad på vurderinga av forholdet til opphavleg eigar ved oreigning i forhold til opphavleg eigar ved annan ervervsmåte er at det til grunn for oreigninga må liggja eit oreigningsberettiga føremål: Oreigningsinngrep vert gjort til fordel for ein særskilt bruk av den retten som vert oreigna. Kva bruk som skal gjerast av retten har noko å seia for bl. a. oreigningsvederlaget.<sup>14</sup> Det er også prinsipielle problemstillingar knytt til bruken av rettar erverva ved oreigning i forhold til eigedomsrett erverva på annan måte. Dersom eigedomsretten ikkje vert nytta til det oreigningsberettiga føremålet, eller til anna oreigningsberettiga føremål, kan ein spørja kva interesse oreignaren har av å sitja på eigedomsretten. Dersom oreignaren ikkje nyttar eigedomsretten til det oreigningsberettiga føremålet, er det ikkje då rimeleg at den opphavlege eigaren får høve til gjenerverv? Rett nok kan tanken ha vore å nytta eigedomsretten til eit oreigningsberettiga føremål på oreigningstidspunktet, slik at alle vilkår for oreigningsinngrep var oppfylte. Men dersom desse føresetnadane endrar seg, skal ikkje dette då få realitetsverknader til fordel for den opphavlege eigaren som vart fråerverva ein eigedom anten på vilkår han ikkje ville samtykka i eller han ikkje ville mista eigedomsretten i det heile?

---

<sup>13</sup> Eller ved erverv av andre rettar enn eigedomsrett: Så stor rett som den særlege retten gav opphavleg eigar.

<sup>14</sup> Oreigningsvederlag vert gjort etter reglar fastsette i eller med heimel i lov av 6. april 1984 nr. 17 om vederlag ved oreigning av fast eigedom (oreigningsvederlagslova). Utgangspunktet er at den opphavlege eigaren skal ha "full Erstatning", jf. Grunnlova § 105. Den opphavlege eigaren skal ha vederlag for avståing av eigedomen og for skade eller ulempe på attverande eigedom, jf. oreigningsvederlagslova § 3. Av § 9 går det vidare fram at føremoner for attverande eigedom som oreigningstiltaket fører med seg skal gå til frådrag i vederlaget så lenge føremonet ikkje er av allmenn karakter for eigedomar i distriktet.



Det kan i prinsippet tenkjast i alle fall tre grunnar til at det offentlege nyttar oreigning i staden for alminneleg kjøp for å få tilfang til ein eigedom eller ein rett. For det fyrste er det tilfellet der den opphavlege eigaren ikkje i det heile er interessert i å kvitta seg med eigedomen eller retten. For det andre er det tilfellet der opphavleg eigar ikkje er nøgd med prise som vert tilbydt. For det tredje er det tilfellet der det er så mange ulike rettshavarar innblanda at noko anna enn oreigning ikkje vil vera praktisk mogleg å gjennomføra. I alle desse tre situasjonane vil oreigningslova gje Kongen eller den Kongen har gitt rett til det etter oreigningslova § 5 heimel til å gjera oreigningsinngrep, føresett at det er til fordel for eit oreigningsberettiga føremål og det ligg føre tilstrekkeleg interesseovervekt.

Det er nettopp dette grunnleggande innslaget av tvang, samt den føremålsavgrensinga som ligg til bruken av oreigningsinngrep, som gjer det interessant i det vidare å drøfta den opphavlege eigaren sin gjenervervsrett i tilfelle der oreignaren ikkje nyttar oreigningsobjektet i samsvar med oreigningsføremålet.

## 3 GJENERVERVSRETT ETTER OREIGNINGSLOVA § 10

### 3.1 Generelt

Etter oreigningslova § 10 andre stykket kan den opphavlege eigaren eller rettshavaren krevja at oreigningsinngrepet skal gjerast om att mot at ha legg frå seg oreigningsvederlaget. Vilkåret for at opphavleg eigar skal kunna gjera slik gjenervervsrett gjeldande er at det etter oreigningslova § 10 fyrste stykket er sett som vilkår i vedtaket eller samtykket til oreigningsinngrepet at oreignaren skal nytta eigedomen eller retten ”på ein viss måte innan ein viss frist”.

### 3.2 Retten til å setja vilkår<sup>15</sup>

Det er ikkje særleg tvilsamt etter alminnelege forvaltingsrettslege prinsipp at det er høve til å setja vilkår som skal sikra at det oreigningsverdige tiltaket vert drive på ei omsynsfull og god måte. Dette følgjer nær sagt av ein ”frå det meir til det mindre”-tankegang, der vurderinga er at dersom du har rett til å gje samtykke til oreigningsinngrep, må du også ha rett til å setja vilkår som gjer konsekvensen av inngrepet mindre, dersom anna ikkje er uttrykkeleg bestemt. Gjennom oreigningslova § 10 fyrste stykket er det likevel presisert ein rett for organet som har myndigheit til å gjera vedtak om eller gje samtykke til oreigningsinngrep til å setja vilkår som ”trengst av omsyn til samfunnet eller eigaren åt eller rettshavar i den eigedomen inngrepet gjeld”.

Det fell utanfor tema for oppgåva å gå nærare inn på kva vilkår som kan setjast. Det som er det viktige er at det kan setjast vilkår om at eigedomen eller retten som vert tileigna ved oreigningsinngrep skal nyttast på ein viss måte innan ein viss frist.

---

<sup>15</sup> For meir om retten til å setja vilkår og verknader av brot av slike vilkår, sjå bl. a. Sandene/Keiserud s. 145-149.

### 3.3 Gjenervervsretten

Dersom det etter oreigningslova § 10 fyrste stykket er sett som vilkår at egedomen eller retten som er erverva ved oreigningsinngrepet skal nyttast på ein viss måte innan ein viss frist, og oreignaren ikkje oppfyller desse vilkåra, følger det av oreigningslova § 10 andre stykket fyrste setning av den opphavlege eigaren kan gjera gjenervervsrett gjeldande.

Føresegna regulerer ikkje verknaden av brot på evt. andre vilkår enn dei som går fram av andre stykket fyrste setning. Når det er regulert direkte i føresegna ein verknad av brot på vilkår om å nytta egedomen eller retten på ein viss måte innan ei viss frist er dette av di dette ”ofte [vil] være et sentralt og betydningsfullt vilkår som kan gi sikkerhet mot misbruk av ekspropriasjonsinstituttet”, jf. Ot.prp. nr. 43 (1957) s. 35, fyrste spalte. Departementet har vore meir tilbakehaldne med å regulera verknad av brot på evt. andre vilkår, då ”løsningen ofte [vil] gi seg selv” og ”vilkårene [vil] kunne være så tallrike og varierte at forholdet er lite egnet for regulering ved uttrykkelige bestemmelser”.<sup>16</sup>

Opphavleg eigar vil kunne setja fram krav om at oreigningsinngrepet vert gjort om at straks fristen for å nytta egedomen på ein viss måte er gått ut, og oreignaren ikkje har følgd opp vilkåra. Det synest likevel som om organet som har sett vilkåra før fristen er gått ut kan gje ei rimeleg forlenging av fristen, t.d. når det er uføresette omstende som er grunn til forseinkinga.<sup>17</sup>

Vilkåret for at opphavleg eigar skal kunna krevja oreigningsinngrepet gjort om att er at han legg frå seg vederlaget, ”så nær som ulempevederlag for den tid som er gått til dess eigar eller rettshavar atter kan råda over egedomen eller retten”, jf. oreigningslova § 10 andre stykket, fyrste setning. Ulempevederlaget vert ved oreigningsinngrepet utmålt for seg, og kjem i tillegg til det reine grunnvederlaget som skjønnet utmålar.

---

<sup>16</sup> Jf. Ot.prp. nr. 43 (1957) s. 35, fyrste spalte.

<sup>17</sup> Jf. Sandene/Keiserud s. 151.

Vidare vert det i oreigningslova § 10 andre stykket andre setning fastset at det, dersom det er gjort noko med eigedomen i tida mellom oreigningsinngrepet og gjenervervet, skal gjerast frådrag for verdimink eller tillegg for verdiauke som skuldast det som er gjort med eigedomen. Ei slik justering skal berre skje dersom ei av partane krev det. Evt. kravsmål om slik vederlagsjustering skal avgjerast ved skjøn, jf. oreigningslova § 10 andre stykket tredje setning.

### 3.4 Staten kan gå føre

Sjølv om oreignaren har oversitte ein pålagd frist for å nytta eigedomen eller retten på ein viss måte, slik at opphavleg eigar kan krevja oreigningsinngrepet gjort om att etter oreigningslova § 10 andre stykket, er det ikkje sikkert at han med dette vil få eigedomen eller retten attende.

Etter oreigningslova § 10 tredje stykket kan staten gå inn i oreignarretten, ”og då med rett framføre de opphavlege eigaren eller rettshavaren”, der vilkåra for gjenerverv etter andre stykket er oppfylte. Denne retten for staten er ikkje avhengig av at opphavleg eigar har sett fram krav om at oreigningsinngrepet vert gjort om att.

Dermed er det altså, der oreignaren etter krav om det, ikkje nyttar eigedomen eller retten på ein viss måte innan ei viss frist, er det staten som har fyrsteretten til å overta eigedomen eller retten. Grunnen til at staten kan tre inn sjølv om ikkje opphavleg eigar har sett fram krav er at det ”ikke [synes] å være heldig å gjøre statens [...] rett avhengig av om ekspropriaten ønsker å få eiendommen eller rettigheten tilbake”, jf. Oreigningslovutvalet s. 108, fyrste spalte.

Etter ordlyden å døma kan ikkje staten der staten sjølv har vore oreignar og oversitte ein slik frist som er sett som vilkår ”gå inn i” oreignarretten, og dermed gjera retten sin om frå ein det er sett vilkår ved til ein vilkårslaus eigedom eller rett erverva ved oreigningsinngrep. ”Ett og samme rettssubjekt kan ikke tre inn i en rett det allerede har”,

jf. Sandene/Keiserud s. 155. Dersom staten hadde hatt ein slik rett, ville jo den urimelege verknaden ha vore at slike vilkår sett der staten stod som oreignar i realiteten ville vore verknadslause.

Oreigningslova § 10 fjerde stykket gjev staten ein frist til å seia frå at dei vil nytta oreignarretten innan tre månader ”frå det er gjeve inn kravsmål etter andre leden”. Dette vil innebera at der opphavleg eigar held seg passiv, og ikkje grev oreigningsinngrepet gjort om at, vil heller ikkje staten ha ein frist på seg til å seia frå at dei vil nytta oreignarretten. Eit spørsmål er om dei likevel ikkje må seia frå innan rimeleg tid av omsyn til den som sit med oreignarretten. Dersom han ikkje høyrer noko, vil han kan hende utnytta eigedomen eller retten i samsvar med oreigningsføremålet, med dei evt. investeringar det fører med seg. Spørsmålet er då om det ikkje vil vera ein urimeleg inngripen i ein etablert situasjon å dryga for lenge med å seia frå om at ei ynskjer å gå inn i oreignarretten. Oreigningslovutvalet har likevel ikkje funne grunn til å stilla opp ein slik frist, då dei meiner at omsynet til oreignaren ikkje krev dette.<sup>18</sup>

Dersom staten vel å gå inn i oreignarretten, ”lyt han nytta eigedomen eller retten i samhøve med grunnlaget for oreigningsinngrepet”, jf. oreigningslova § 10 femte stykket. Denne føringa kom til i Justisnemnda si handsaming av lova, og er grunngitt med at dersom annan bruk vert gjort, er det ikkje sikkert opphavleg eigar fekk ”nett same ulempe som skjønnet rekna med då vederlaget vart fastsatt”.<sup>19</sup>

Oreigningslovutvalet føreslo i si innstilling at også kommunar skulle kunne ha ein slik rett til å gå inn i oreignarretten, men dette vart avvist av departementet med den grunngjevinga at kommunen etter oreigningslova § 5 ville vera avhengig av samtykke frå staten til å gjera oreigningsinngrep, medan staten ikkje vil vera avhengig av samtykke frå andre enn seg sjølv.<sup>20</sup> Som departementet sjølv uttrykker det: ”Man må således regne med at dersom staten vil ha eiendommen, så får den den også.”<sup>21</sup>

---

<sup>18</sup> Jf. Oreigningsutvalet si innstilling s. 108, fyrste spalte.

<sup>19</sup> Jf. Innst. O. nr. VII (1959) s. 50.

<sup>20</sup> Jf. Ot.prp. nr. 43 (1957) s. 35-36.

<sup>21</sup> Jf. Ot.prp. nr. 43 (1957) s. 35, andre spalte.

### 3.5 Konklusjon

Etter oreigningslova § 10 andre stykket er opphavleg eigar gitt ein gjenervervsrett der det etter fyrste stykket er stilt som vilkår for oreigningsinngrepet at oreignaren nyttar eigedomen eller retten på ei viss måte innan ei viss frist, og oreignaren ikkje overheld desse vilkåra.

Dette er den einaste uttrykkelege gjenervervsretten som kjem fram av oreigningslova. Grunnlaget for gjenervervsretten som er gitt er etter førearbeida at ein slik verknad av å ikkje overhalda vilkår om bruk innan ein fastsett frist er at retten vil gje ”sikkerhet mot misbruk av ekspropriasjonsinstituttet”.<sup>22</sup>

Gjenervervsretten er avhengig av at organ med fullmakt til å gje samtykke til oreigning etter oreigningslova § 5 har sett som vilkår at oreignaren skal nytta eigedomen eller retten på ein viss måte innan ein viss frist. Sjølvve ordlyden i § 10 andre stykket er positivt avgrensa til å gjelda denne situasjonen. Etter dette vert det ein gjenervervsrett for opphavleg eigar som berre vil gjelda i ein gitt situasjon, ikkje som ein almen rett i alle tilfelle der oreignaren ikkje nyttar eigedommen eller retten i samsvar med oreigningsføremålet.

Då staten i realiteten etter tredje stykket er gitt fyrsteretten til å tre inn i oreignarretten, blir det i det heile tale om ein veldig utvatna gjenervervsrett for opphavleg eigar. Omsynet til å ha ein preventiv verknad i tilfelle brot på fastsette vilkår om nyttemåte og frist vil vera likegodt ivareteke uansett kven som har rett til å tre inn i oreignarretten.

---

<sup>22</sup> Jf. Ot.prp. nr. 43 (1957) s. 35, fyrste spalte.

## **4 GJELD EIN GENERELL REGEL OM GJENERVERVSRETT DER EIGEDOMEN ELLER RETTEN IKKJE VERT NYTTA I SAMSVAR MED OREIGNINGSFØREMÅLET?**

### **4.1 Problemstillinga**

Me har over sett at opphavleg eigar er gitt ein uttrykkeleg rett til å krevja oreigningsinngrepet gjort om att der det i samtykket til oreigningsinngrepet er sett som vilkår at egedomen eller retten vert nytta på ei viss måte innan ein viss frist, og denne fristen vert overdrygd.

Spørsmålet i det vidare er om opphavleg eigar etter norsk rett har gjenervervsrett også i andre tilfelle der egedomen eller retten ikkje vert nytta i samsvar med oreigningsføremålet.

Eg vil fyrst sjå på kva reglar som gjaldt før oreigningslova tok til å gjelda. Deretter vil eg drøfta dei rettskjeldene som gjer seg gjeldande i dag, og sjå på kva som er gjeldande rett etter innføring av oreigningslova.

### **4.2 Situasjonen før oreigningslova**

#### *4.2.1 Heimelsgrunnlaget*

Før oreigningslova tok til å gjelda, fanst det inga generell lov om oreigning i Noreg. I staden var oreigningsreguleringa gjort gjennom til dels omfattande reglar om oreigning i

særlovgevinga.<sup>23</sup> Dette medførte at det fanst ulike heimelsgrunnlag for oreigning alt etter kva lov tiltaket var gjort i høve til – om det gjaldt oreigning til veg, vassverk eller bergverk.

I oreigningslovgevinga før oreigningslova var det i alle fall etter tre lover gitt heimel for gjenervervsrett for opphavleg eigar.

Etter bergverkslova av 14. juli 1842 § 19 gjaldt at: ”Hvad grundeieren [...] avgiver falder tilbake til grunden når det ei længer benyttes til det øiemed hvortil det er avgitt.”<sup>24</sup> Her var det altså tale om gjenerverv etter at oreigningsobjektet ei tid faktisk hadde vore nytta til oreigningsføremålet.

Vassdragslova av 15. mars 1940 § 75 inneheld ein regel som sa at: ”Når lense eller annen innretning blir nedlagt fordi den ikke lenger er til nytte for fløtingen faller den avståtte grunnen tilbake uten vederlag.” Dette er om lag same regelen som etter den over nemnde bergverkslova.

Veglova av 21. juni 1912 §§ 8 og 26 gav reglar om at dersom ein veg vart nedlagt kunne den anten bli utlagt til bruk for dei interesserte eller bli gitt som delvis erstatning for grunnavståing for nye veganlegg eller – ”uten eller mot erstatning” – overdras ”den eller de eiendommer som støter til vegen”.<sup>25</sup>

Ein særleg heimel for gjenervervsrett fanst også i lov av 19. juli 1946 § 4. Her var det eit vilkår at oreignaren oversat ein fastsett frist.<sup>26</sup>

Sjølv om det ikkje fast nokon ålmenne reglar om gjenervervsrett for opphavleg eigar, fanst det altså i ulike lover difor ulike typar oreigningssituasjonar, reglar om gjenerverv for opphavleg eigar i forskjellig utforming. Desse hadde, som me ser over, ikkje lik

---

<sup>23</sup> Også i dag finn ein mange reglar om oreigning i særlovgevinga, men oreigningslova fungerer også som utfyllande føresegner der dei høver og det elles ikkje er motstrid, jf. oreigningslova § 30.

<sup>24</sup> Som referert av Schjødt på s. 303.

<sup>25</sup> Som gjengitt av Schjødt, jf. s. 304.

<sup>26</sup> Desse heimlane er bl. a. vist til i tilråding II frå Jordlovkomitéen, sjå s. 13.



utforming, og det var også forskjellige typar oreigningsobjekt som var omfatta. For somme var det tale om at det var særlege rettar som var oreigna, for andre var det eigedom. Men sams for dei alle var at dei bar i seg eit grunnleggane prinsipp om at dersom anten ikkje tiltaket kom i gang, eller dersom bruken opphøyrd, så skulle den oreigna eigedomen eller retten falla attende til opphavleg eigar – eigaren hadde i større eller mindre grad ein gjenervervsrett.<sup>27</sup>

Spørsmålet etter dette er om desse lovheimlane som er refererte over, som alle gav opphavleg eigar ein slags gjenervervsrett, var eit uttrykk for ein ålmenn ulovfesta regel som gav opphavleg eigar gjenervervsrett der den oreigna eigedomen eller retten ikkje vart nytta i samsvar med oreigningsføremålet.

Odelstinget hadde også føre seg spørsmålet om innføring av gjenervervsrett for opphavleg eigar ved vedtaking av bygningsloven av 22. desember 1924. Etter lova skulle bystyret ha rett til å oreigna tomter som i byplanen var sikra for staten og kommunen sine bygningar. Det var føreslått at for det tilfelle at staten ikkje ville overta ei slik tomt, skulle opphavleg eigar ha gjenervervsrett mot å betala de prisen eigedomen stod kommunen i. Dette forslaget falt i Odelstinget. I staden kom det i § 42, 3 inn ein regel om at dersom staten ikkje skulle overta eigedomen, kunne kommunen anten behalda eigedomen eller i tilfelle avhenda den. Det at Odelstinget forkasta forslaget til gjenervervsrett for opphavleg eigar er bl. a. av Schjødt rekna som eit uttrykk for at staten står heilt fritt i spørsmålet om gjenervervsrett, og at det ikkje er ein gjenervervsrett utan at dette har lovheimel.<sup>28</sup>

#### 4.2.2 *Rettspraksis*

---

<sup>27</sup> Det går utanfor denne oppgåva å gjera ei grundig analyse av det heimelsgrunnlaget som låg føre i tida føre oreigningslova. Desse er tekne med etter at dei er refererte til av fleire, og av di dei på sine område gjev uttrykk for ein slags gjenervervsrett. Om det også fanst andre heimlar, skal eg ikkje seia eit klart ja eller nei til. Som sagt var det på enne tida særlovgevinga som inneheld reglane om oreigning, og reglane var for ein stor del saksavhengige.

<sup>28</sup> Jf. Schjødt s. 305.

Rettspraksis gav ikkje direkte uttrykk for eit prejudikat, men hadde, om ikkje direkte så i alle fall indirekte, spørsmålet oppe til drøfting fleire gonger.

I Rt. 1906 s. 645 var spørsmålet om opphavleg eigar sin gjenervervsrett nemnd, me ikkje løyst. Saksøklar hadde her oppstilt ei læra om gjenervervsrett for opphavleg eigar basert på utanlandsk lov og teori, og med påstand om at denne læra var akseptert i norsk rett, då med særleg tilvising til dågjeldande veglov § 26. Spørsmålet låg på sida av det som var hovudspørsmålet for retten, og fyrstevoterande seier difor at: ”Jeg ansaa det under den foreliggende Situation overflødig at udtale mig om, hvorvidt overhovedet den omhandlede Ret under visse Betingelser skulde være hjemlet i norsk Lov.”<sup>29</sup>

I Rt. 1928 s. 552 var spørsmålet om NSB kunne utnytte grunn som var oreigna til anlegg av Bergensbanen til utvida hotelldrift. Høgsterett kom til at ein slik bruk ikkje innebar ei krenking av føresetnadane for oreigna, i det dei uttalar at: [U]tgangspunktet må være at grunnen er ekspropriert til eie[...] Nogen almindelig positiv uttalelse om at eiendomsrett erhvervet gennem ekspropriasjon er underkastet spesielle innskrenkninger til forskjell fra annen eiendomsrett, inneholder vår lovgivning ikke. Et annet spørsmål er om forholdet mellem ekspropriet og ekspropriat [...] kan være av den art at en bruk av grunnen til et utenfor ekspropriasjonshjemmelen liggende formål efter omstendighetene kan inneholde en krenkelse av uttrykkelige eller åpenbare forutsetninger for ekspropriasjonen eller for ekspropriasjonserstatningens ansettelse. Eller om denne benyttelse i forholdet dem imellem kan innebære en rettslig relevant illojalitet [...]”.

Høgsterett tar her altså ikkje uttrykkeleg stilling til om opphavleg eigar hadde ein gjenervervsrett. Spørsmålet var berre om bruken av eigedommen til hotelldrift var lovleg eller ikkje. Det konkluderte Høgsterett med at den var, all den tid NSB var eigar av eigedommen, og bruk av oreigna eigedom ikkje er underlagt andre innskrenkingar enn bruk av anna eigedom.

---

<sup>29</sup> Jf. Rt. 1906 s. 645 på s. 649.

Rt. 1938 s. 468 omhandla ei sak der Oslo kommune i 1918 hadde oreigna areal til bygging av skule. Skuleplanen fall bort og kommunen bygde i staden bustader. 17 år etter oreigninga gjekk dei tidlegare eigarane til sak, og la fram påstand om gjenerverv av dei oreigna eigedomane mot tilbakebetaling av oreigningsvederlaget. I byretten spørsmålet om gjenervervsrett reint prinsipielt halde ope. Byretten viser til tidlegare teori av Rygh og Schjødt, og uttalar at: ”Den er tilbøielig til å anta at spørsmålet ikke kan besvares generelt og at avgjørelsene må avhenge av og i tilfelle kan bli forskjellige efter de i de enkelte tilfeller foreliggende konkrete forhold.”<sup>30</sup> Byretten viste likevel til Rt. 1928 s. 552, og uttalen om at utgangspunktet må vera at grunner er oreigna til eige. I den konkrete saka kom byretten til at det ikkje var tale om ein gjenervervsrett, i det den uttalar at: ”I nærværende tilfelle har altså en saklig begrunnet reell ekspropriasjon funnet sted, og grunneierne har fått full erstatning for at det eksproprierede er berøvet dem for alltid. Det kan derfor ikke med rette påstås at de lider nogen urett ved ikke å få eiendommene tilbake, når det efter en årrekke har vist sig at det eksproprierede ikke var nødvendig til det ekspropriasjonsberettigede føremål og av den grunn nu er blitt benyttet i annet øiemed. At dette eller disse andre øiemed eller formål i sig selv måskje også var ekspropriasjonsberettigede, kan kommunen vissnok ikke med rette påberøpe sig til støtte for sin påstand om å beholde eiendommene, all den stund sådan ekspropriasjon til de andre nye formål ikke har funnet sted, jfr. i Rt-1899-513 flg. refererte høiesterettsdom. Imidlertid finner retten ikke å kunne bortse fra at der i nærværende tilfelle er hengått så lang tid siden den oprinnelige ekspropriasjon at tilstedelsen av en gjenerhvervsrett må føles som en mindre naturlig gjenopripping der efter det i saken oplyste vilde påføre kommunen megen uleilighet og mange vanskeligheter.”<sup>31</sup> Det er altså særleg tida som har gått og spørsmålet om ein gjenervervsrett ville vera å føra tilstanden attende til den opphavlege som er av stor vekt for byretten. I dette tilfellet ville ein gjenervervsrett medført så store ulemper og ei oppripping i eigdomsforhold som ikkje ville vore heldig. Dommen er altså ikkje eit prinsipielt anslag mot ein evt. gjenervervsrett men ei konkret vurdering av at forhold i denne saka alte mot gjenerverv.

---

<sup>30</sup> Jf. Rt. 1938 s. 468 på s. 471.

<sup>31</sup> Jf. Rt. 1938 s. 468 på s. 472.

For lagmannsretten og Høgsterett endra saksøkjær påstand. I staden for ein gjenervervsrett, hevda dei for dei to siste instansane at dei skulle bli kjent eigedomsberettiga til dei oreigna eigedomane. Høgsterett avviste dette kravet, og uttalte at: ”Selv om ekspropriert måtte ha rett til å løse en ekspropriert eiendom når det er bragt på det rene at den ikke vil bli benyttet til det øiemed som dannet grunnlaget for ekspropriasjonen, kan ikke dette avskjære eksproprianten fra å benytte eiendommen på annen måte sålenge tilbakeløsningen ikke er skjedd. [...] Men eksproprianten må selvfølgelig i et sådant tilfelle handle på egen risiko, således at tilbakeløsningen i tilfelle kan utøves uavhengig av de av eksproprianten truffne forføininger.”

Den kommissariske ”Høgsterett” hadde i Rt. 1942 s. 153 oppe spørsmålet om gjenervervsrett for eit tomteselskap som i 1918 hadde måtta gje frå seg eigedomsretten ved eit oreigningsinngrep til fordel for NSB til anlegg av Grefsen-Bestum-banen. Retten kom under dissens 3-2 til at tomteselskapet hadde gjenervervsrett. Sjølv om ikkje dommar frå den kommissariske ”Høgsterett” har noko rettskjeldemessig verdi, ettersom dette var ein okkupasjonsdomstol, kan det likevel vera interessant å sjå på argumentasjonen i denne saka.

Fyrstevoterande uttalar at: ”Det forekommer meg nokså gitt at den tvangsmessige ervervelse som skjer gjennom en ekspropriasjon må ha som sin mellom ekspropriert og ekspropriert bindende forutsetning, at ervervelsen er bundet til det ekspropriasjonsmessige formål. Brister denne forutsetning må resultatet ut fra alminnelige rettsgrunnninger være at ekspropriaten har rettslig krav på å få sin eiendom tilbake.”<sup>32</sup> Vidare legg fyrstevoterande sterk vekt på at ei gjenervervsrett vil vera av viktig av samfunnsmessige omsyn: ” At den private eiendomsrett må vike når offentlige interesser krever det, er grunnlaget for ekspropriasjonsretten, men nesten like innlysende forekommer det meg at det opprinnelige forhold i størst mulig grad må restitueres når de offentlige interesser som har krevet tvangsavståelsen ikke lenger er til stede. At samfunnsmessige hensyn skulde tale mot en restitusjon i slike tilfelle, kan jeg ikke anta. Det motsatte synes snarere å være

---

<sup>32</sup> Jf. Rt. 1942 s. 153, på s. 155.

tilfelle.”<sup>33</sup> Fyrstevoterande meiner likevel ikkje at ein gjenervervsrett skal gjelda uinnskrenka: ”Erkjennelse av en regel om gjeløsningsrett for ekspropriaten medfører ikke at regelen undtagelsesfritt må anvendes hvor det framsettes krav på det. Således er det av Per Rygh framholdt at restitusjon formentlig bør nektes når det vil føles som en unaturlig gjenopprippet av festnede forhold, og det vil også kunne tenkes andre omstendigheter som vil medføre at en restitusjon vil virke urimelig og støtende for rettsfølelsen. Jeg er derfor enig med byretten i at spørsmålet ikke utelukkende kan løses ut fra prinsipielle betraktninger, men må bedømmes konkret.”<sup>34</sup>

Tidsperspektivet er ein faktor som etter fyrstevoterande sitt syn kunne vera avgjerande, og han uttalar at: ”Den tid som er gått siden ekspropriasjonen før krav nå gjøres gjeldende - 18-20 år - finner jeg ikke avgjørende. Det avgjørende må jo være om det i den forløpne tid er inntruffet noen endring av rettslig betydning hos den ene eller den annen av partene eller ved den eksproprierede eiendom, men det er jo nettopp ikke tilfelle her i saken.”<sup>35</sup>

Fyrstevoterande anerkjenner altså her at det gjaldt ein ålmann ulovfesta regel om gjenervervsrett for opphavleg eigar der oreignaren ikkje nytta eignedomen i samsvar med oreigningsføremålet. Men, regelen gjaldt etter fyrstevoterande sitt syn ikkje uavgrensa, i det det i kvar sak måtte vurderast konkret om det hadde inntruffe noko endring av ”rettslig betydning” hos ein av partane som gjorde ein gjenervervsrett til ei oppripping av festna forhold som var unaturleg.

I dette synet får fyrstevoterande støtte av eit fleirtal på totalt 3 dommarar.

Saka vart seinare søkt tatt opp att etter restitusjonslova av 15. november 1946, men dette vart avslått. Det gjev ikkje dommen særleg mykje større verdi, i og med at avgjerder frå den kommissariske ”Høgsterett” ikkje vert rekna å ha rettskjeldemessig vekt, men det faktum at dommen ikkje vart teke opp at kan og vera eit teikn på at domstolane etter

---

<sup>33</sup> Jf. Rt. 1942 s. 153 på s. 155-156.

<sup>34</sup> Jf. Rt. 1942 s. 153 på s. 156.

<sup>35</sup> Jf. Rt. 1942 s. 153 på s. 156.

krigen ikkje fann slike feil med dommen at den skulle takast opp att. Men det kan altså ikkje på nokon som helst måte reknast som eit prejudikat for gjenervervsretten.

I RG 1942 s. 254 er det trykt ein dom frå Sandar heradsrett der spørsmålet er om saksøklar hadde gjenervervsrett til eit vassbasseng etter at føremålet med oreigna var falle bort. Vassbassenget hadde ei tid vorte nytta til vassforsyning for Sandefjord, me var no ikkje lenger aktuelt for slik bruk. Heradsretten fann ikkje å støtta kravet, bl. a. under tilvising til Rt. 1938 s. 468. Situasjonen her var elles noko spesiell i forhold til det reine prinsippet: Oreignaren hadde nytta bassenget til oreigningsføremålet ei tid før drifta vart lagt ned. Samstundes var garden vassbassenget høyrde til overdratt til ny eigar, og det var denne som gjekk til sak mot kommunen med krav om gjenervervsrett. Visstnok vart påstand om gjenervervsrett lagt fram for at ny eigar på denne måten kunne senka kjøpesummen for denne delen av eigedomen frå Sandefjord kommune, ved at han ved å ha gjenervervsrett ikkje måtte betala ein alminneleg kjøpesum.

I RG 1953 s. 567 gjorde opphavlege eigarar av areal som NSB hadde oreigna med tanke på anlegg av ny jarnbane som enno ikkje var påbyrja krav på gjenervervsrett overfor Oslo byrett. Byretten innrømmer reint prinsipielt at det var ein gjenervervsrett også i Noreg i det den uttalar at: ”Flere andre europeiske land har generelle ekspropriasjonslover, hvor spørsmålet om ekspropriasjonsrett er omhandlet. I Norge mangler vi lovbestemmelser herom, men i teori og domspraksis har man gått ut fra at en sådan rett må anerkjennes. Det synes også best overensstemmende med våre rettsbegreper på andre områder. Adgangen til å kreve en annens eiendom tvangsavstått mot en takstverdi, er et så hårdt inngrep i den private eiendomsrett, at forutsetningen for dens benyttelse iallfall må være, at det virkelig skjer til det angitte formåls gjennomførelse. Det ville gi en for våre rettsbegreper krenkende adgang til å spekulere med annen-manns eiendom, hvis der kunne eksproprieres til et angitt formål og deretter søkes gevinst ved å utnytte det avståtte areal på en hvilken som helst måte.”<sup>36</sup> Vidare slår retten fast at: ” Det er etter rettens mening innlysende at saksøkerne i dette tilfelle må ha krav på tilbakeføring av arealene,

---

<sup>36</sup> Jf. RG 1953 s. 567 på s. 571.

hvis de ikke blir benyttet overensstemmende med ekspropriasjonsformålet.”<sup>37</sup> Då rette likevel ikkje gav saksøkjær medhald i kravet, var det ikkje fordi dei prinsipielt ikkje kunne ha eit slikt krav, men fordi retten fan det bevist at NSB framleis ikkje hadde oppgitt planane, og at dei måtte få noko lengre tid på seg.

Også Sivilombudsmannen har hatt fleire saker om gjenervervsrett til avgjerd. Sjølv om desse sakene er avgjorde etter at oreigningslova har teke til å gjelda, er oreigninga skjedd lenge før denne tid, og det synest som om det er regelverket i tida før oreigningslova Sivilombudsmannen har lagt til grunn for sine vurderingar.

I avgjerd frå Sivilombudsmannen inntatt i SOMB 1981 s. 150 var spørsmålet om opphavleg eigar av eigedom som i 1959 var teke frå han ved oreigningsinngrep til bruk for flyplass hadde gjenervervsrett til området, då eigedomen likevel ikkje vart nytta til oreigningsføremålet. Departementet hadde i si handsaming av saka antatt at det ikkje låg føre ein gjenervervsrett utan heimel. Sivilombudsmannen var ikkje samd i dette, og la særleg vekt på at kommunen oreigningsinngrepet hadde vorte gjort til fordel for no valde å avhenda det oreigna arealet. Også dei opphavlege eigarane sin vedvarande aktivitet i kravet om tilbakeføring av eigedomane var etter Sivilombudsmannen sitt syn eit moment som talte for gjenervervsrett. Sivilombudsmannen konkluderte med at då kommunen valde å avhenda det oreigna arealet, som ikkje hadde vore nytta til oreigningsføremålet, så hadde dei plikt til å tilby dei opphavlege eigarane gjenkjøp.

Også i SOMB 1989 s. 140 kom Sivilombudsmannen til at ein gjenervervsrett måtte vera gjeldande. Her var det spørsmål om gjenervervsrett for arvingar etter A og B, som hadde overdratt til staten eigedomar til flyplassutbygging under trugsmål om oreigningsinngrep. Oreigninga vart gjort i 1939. I 1985 vart det bestemt at eigedomane skulle førast attende til dei eigedomane dei var gått ut frå, men då på strenge konsesjonsvilkår. A og B klagar på dette. Sivilombudsmannen gav klagarane medhald i at konsesjonsvilkåra var klart urimelege, mykje under omsyn til at han meinte dei hadde ein gjenervervsrett, sjølv om gjenervervet var konsesjonspliktig.

---

<sup>37</sup> Jf. RG 1953 s. 567 på s. 572.

Sivilombudsmannen uttalar, på bakgrunn av det var ein uklar rettsstilstand før oreigningslova, at: ”Hvorvidt tilbakeføring kunne kreves dersom ekspropriasjonsformålet ikke ble realisert, måtte avgjøres ut fra en konkret vurdering av forholdene i den enkelte sak med bakgrunn i alminnelige rettsprinsipper.”<sup>38</sup>

I saka som er referert i SOMB 1994 s. 286 konkluderte Sivilombudsmannen annleis. Saka gjaldt ein eigedom NSB hadde oreigna frå A i 1923 til stasjonsområde, noko den også vart nytta til. NSB la i 1993 området ut for sal, og då melde A sin rettsetterfølgjar si interesse. NSB selde i stade til eigar av A sin naboeigedom. A klagar, og hevda det var ”sikker sedvane for at frækspropriet tomt skal tilfalle ekspropriaten dersom formålet bak ekspropriasjonen faller bort”.<sup>39</sup> Sivilombudsmanen er usamd, og konkluderer med at: ”Klageren har ikke dokumentert dette nærmere gjennom henvisninger til rettspraksis eller teori, og jeg kan ikke se at det er grunnlag for å stille opp en regel som gir ekspropriaten et alminnelig krav på å få den eksproprierede eiendommen tilbake. Dette gjaldt også rettsstilstanden før ekspropriasjonsloven av 1959 ble satt i kraft. I hvert fall i et tilfelle som her, hvor eiendommen i en årrekke er blitt brukt av eksproprianten i samsvar med ekspropriasjonsformålet, er det vanskelig å se at den tidligere eier skal ha noe rettskrav på å få eiendommen tilbake. De tilfeller hvor det i teori og rettspraksis har vært aktuelt å tilkjenne den tidligere eier et slikt rettskrav, har i det alt vesentlige dreid seg om saker der eiendommen ikke er blitt benyttet i samsvar med ekspropriasjonsformålet.” I denne siste saka er forholdet altså annleis enn i dei sakene Sivilombudsmannen tidlegare har har innrømt ein gjennervervsrett: Har hadde arealet vorte nytta i samsvar med oreigningsføremålet. I dei andre sakene hadde eigedomane ikkje vorte det.

### 4.2.3 Teorien

Spørsmålet om opphavleg eigar sin gjennervervsrett var eit mykje omstridt og til dels mykje diskutert spørsmål før oreigningslova, særleg i teorien. Spørsmålet var i

---

<sup>38</sup> Jf. SOMB 1989 s. 140 på s. 142.

<sup>39</sup> Jf. SOMB 1994 s. 268.



utgangspunktet greitt: Låg det føre ein sedvanerett for gjenervervsrett for opphavleg eigar, eller kravde ein gjenervervsrett for opphavleg eigar heimel i lov.

Dersom ein kom til at det låg føre ein slik sedvanerettsleg gjenervervsregel oppstod også eit anna spørsmål. I kva tilfelle kunne denne gjenervervsretten gjerast gjeldande? Var det berre i tilfelle der oreignaren ikkje i det heile hadde teke eigedomen eller retten i bruk i samsvar med oreigningsføremålet, eller der det var klart at han ikkje kom til å gjera det, eller gjaldt ein slik gjenervervsrett også det oreignaren hadde tatt i bruk eigedomen eller retten i samsvar med oreigningsføremålet for så etter ei tid å leggja ned tiltaket, og dermed avslutta den bruken som hadde danna grunnlaget for at oreigningsinngrepet i det heile vart gitt samtykke til.

I teorien var det ulike synspunkt.

Per Rygh synest å vera den fyrste som gav spørsmålet om opphavleg eigar sin gjenervervsrett ei grundig og prinsipiell drøfting i artikkelen ”Eksproprietens raadighet over eksproprietert ting”, publisert i Rt. 1912 s. 113-140, jf. særleg s. 133-140. I artikkelen tar Rygh til orde for at opphavleg eigar har ein gjenervervsrett i tilfelle der oreigningsføremålet anten opphøyrer eller der eigedomen eller retten ikkje i det heile vert nytta i samsvar med oreigningsføremålet.

Rygh viser i artikkelen til tre heimlar for gjenerverv: Dågjeldande berglov av 14. juli 1842 § 19, vassdragslova § 49 og veglova av 1857 § 26. Alle desse tre lovene inneheld reglar om at eigedomen eller retten fell attende til opphavleg eigar der tiltaket fell bort. Utanfor verkeområdet til desse tre lovene fanst det visstnok inga regulering av gjenervervsretten.<sup>40</sup> Heller ikkje rettspraksis hadde løyst spørsmålet, sjølv om problemstillinga var reist i Rt. 1906 s. 645, utan å finna sitt svar der.<sup>41</sup> Rygh slår fast

---

<sup>40</sup> Sjå Rygh s. 134.

<sup>41</sup> I Rt. 1906 s. 645 var spørsmålet om kva verdi og evt. ulemper som skulle leggjast til grunn for oreigningsvederlaget ved skjønnet. Saksøklar hadde også, på sida av saka, hevda at det på bakgrunn av oreigningsrettslege prinsipp gjaldt ei læra om gjenervervsrett for opphavleg eigar der oreignaren ikkje nytta eigedomen i samsvar med oreigningsgrunnlaget. Dette vart hevda med tilvising til utanlandsk rett, samt med tilvising at prinsippet om gjenervervsrett var kome til uttrykk i einskilde norske lover.<sup>41</sup> Høgsterett tok

at: ”Naar saaledes hverken love, domme eller retspraksis gir noget resultat, blir man henvist til selve ekspropriationsinstituttets natur og hensigt som utgangspunkt.”<sup>42</sup>

Det prinsipielle utgangspunktet for Rygh si standpunkttaking er at inngrep i eigedomsretten krev heimel i lov. Dette er gitt gjennom retten til å oreigna. Men rett til å oreigna er avhengig av at det ligg føre eit oreigningsberettiga føremål: ”[...] enhver ekspropriation [går] ut paa at skaffe eksproprianten en vis raadighet til et bestemt formaal ved, forsaavidt det for dette formaal er nødvendig, at fordrive de andre til ekspropriationsobjektet knyttede rettigheter”, jf. Rygh s. 134. Ut frå dette trekk Rygh den logiske slutninga at: ”Naar *enten* det ekspropriationsberettigede formaal er ophørt *eller* det eksproprieerte ikke benyttes til dette formaal, *eller* eksproprianten selv utvetydig tilkjendegir, f. eks. ved sag til andet øiemed, at hans ekspropriationsberettigede raadighetsinteresse ikke længere eksisterer, da er ekspropriationens hele retsgrund borte. Ekspropriantens ret til at skyve tilside andre, ældre rettigheter og raadigheter er bortfaldt, og disse ældre rettigheter og raadigheter har naturlig krav paa atter at faa sin gamle stilling tilbage.”<sup>43</sup>

Rygh vektlegg vidare at: ”Det er *til det bestemte formaal*, eksproprianten alene har eksproprieert og kunnet eksproprieere, ikke in abstracto.”<sup>44</sup> Dette skal, slik Rygh ser det, gje prinsipielt grunnlag for gjenerverv der føremålet ikkje vert oppfylt, same om det er oreigna ei servituttarta rett eller ein eigedom.<sup>45</sup> Rygh ser på bruk av oreigningsobjektet i strid med oreigningsføremålet som eit rettsbrot. Vidare legg Rygh også vekt på at ein gjenervervsrett for opphavleg eigar vil vera eit effektivt korrektiv mot misbruk av oreigningsretten, eit korrektiv som vil virka som beskyttelse av den einskilde sine interesser.<sup>46</sup>

---

ikkje stilling til om det faktisk gjaldt eit slikt generelt prinsipp om gjenervervsrett for opphavleg eigar i norsk rett, men avviste det heller ikkje.

<sup>42</sup> Rygh på s. 134.

<sup>43</sup> Sjå Rygh s. 134-135.

<sup>44</sup> jf. Rygh s. 135.

<sup>45</sup> Sjå Rgh s. 135.

<sup>46</sup> Sjå Rygh s. 135.

Dette synet høver også godt med utanlandsk teori frå sist på 1800-talet. Bl. a. gjev Grünhut, som skriv at: ”Av ekspropriasjonsrettens prinsipp følger at bare den almene interesse kan føre til oppofring av privat eiendomsrett eller annen tinglig rett. Ekspropriasjonen må derfor innskrenkes til de private rettigheter som er helt nødvendige for utføring av et tiltak i almen interesse. *Hvor den almene interesse vanter, slutter også plikten til å avstå rettigheter. Hvis derfor en rettighet som er ekspropriert av hensyn til offentlig interesse – likegyldig av hvilken grunn – ikke blir brukt etter planen, så følger det av ekspropriasjonsrettens prinsipp som er rettferds- og billighetsforordning at ekspropriaten gis rett til å få sin eiendom tilbake. Staten har bare ervervet denne private rett for almen interesse, ad usum publicum; blir dette formål ikke virkeliggjort, må rettigheten på forlangende overlates til ekspropriaten igjen*” (mi utheving).<sup>47</sup>

Når Rygh finn at ein gjenervervsrett både høver seg i høve til oreigningsrettslege prinsipp og er rett i forhold til rettferds- og billighetsomsyn, konkluderer han med at: ”Naar saaledes a) gjenervervsretten stemmer med hele ekspropriationens begrepsmessige væsen, b) ikke strider mot norsk retspraksis eller lov; men tvertimot i flere tilfælde er positivt lovhjemlet, og c) i andre lande har vist sig praktisk gjenneførbar, bør den ogsaa anerkjendes som gjældende hos os.”<sup>48</sup>

Per Rygh sitt prinsipielle synspunkt fekk etterkvart tilslutning av fleire i teorien. Frede Castberg drøfta spørsmålet om opphavleg eigar sin gjenervervsrett i artikkelen ”Ekspropriatens tilbakesøkningsrett”, fyrst publisert i 1939, men også publisert i artikkelsamlinga ”Fra statslivets rettsproblemer” på s. 105-114.

Til skilnad frå Rygh tek Castberg ikkje utgangspunkt i at oreignaren sin bruk av oreigningsobjektet i strid med oreigningsføremålet i seg sjølv er eit rettsbrot. Dette bl. a. med støtte i Rt. 1938 s. 468 der fyrstevoterande på s. 469 uttalar at: ”Selv om en ekspropriat måtte ha rett til å løse tilbake en ekspropriert eiendom når det er bragt på det rene at den ikke vil bli benyttet til det øiemed som dannet grunnlaget for

---

<sup>47</sup> Jf. Grünhut på s. 162, som gjengitt av Schjødt på s. 287-288.

<sup>48</sup> Jf. Rygh s. 135-136.

ekspropriasjonen, kan ikke dette avskjære eksproprianten fra å benytte eiendommen på annen måte sålenge tilbakeløsning ikke er skjedd. Noget annet antas ikke å kunne gjelde om forholdet - som i det foreliggende tilfelle - er det at den opphavlege eigaren alt har fremsatt krav på tilbakelevering før den nye anvendelse er gjennomført. Men eksproprianten må selvfølgelig i et sådant tilfelle handle på egen risiko, således at tilbakeløsningen i tilfelle kan utøves uavhengig av de av eksproprianten truffe forføininger.”

Castberg tek som utgangspunkt at ”...et ekstraordinært inngrep i eiendomsretten av denne art kan [...] ikke gis en videre rekkevidde enn lovhjemmelen og det samfundsmessige behov nødvendiggjør”. Vidare sluttar han at: ”Nettopp denne betraktning at ekspropriasjonen er et ekstraordinært inngrep i ekspropriatens rett, skaper en presumpsjon mot dette at det skulde være uten rettslig betydning om formålet, som det er ekspropriert til, ogis av eksproprianten.”<sup>49</sup>

Etter dette er Castberg og Rygh på linje i det viktigaste prinsipielle spørsmålet: Den opphavlege eigaren bør ha ein gjenervervsrett i tilfelle der oreignaren ikkje nyttar oreigningsobjektet i samsvar med oreigningsføremålet.

Når det gjeld spørsmålet om den opphavlege eigaren også skal ha gjenervervsrett også i tilfelle der oreignaren fyrst har tatt oreigningsobjektet til bruk i samsvar med føremålet, for så å leggja ned bruken, vil ikkje Castberg konkludera.<sup>50</sup> Rygh ser derimot ut til å meina at gjenervervsrett må vera utgangspunktet også her.<sup>51</sup>

Magne Schjødt gjev i ”Norsk ekspropriasjonsrett” uttrykk for eit anna prinsipielt utgangspunkt enn det som har kome til uttrykk i teorien over. Schjødt gjer ein relativt grundig gjennomgang av opphavleg eigar sine krav når føresetnadane for skjønnet vert

---

<sup>49</sup> Sjå Castberg s. 109.

<sup>50</sup> Jf. Castberg s. 111, under pkt. VII.

<sup>51</sup> Sjå Rygh s. 137.

brote – dvs. spørsmålet om oreignar sin gjenervervsrett der eigedomen eller retten ikkje vert nytta i samsvar med oreigningsføremålet.<sup>52</sup>

Etter Schjødt sitt syn kan ein regel om gjenervervsrett for opphavleg eigar ikkje grunnast verken på oreigningsrettslege prinsipp eller på rettferds- og billihetsomsyn.<sup>53</sup> Dette sjølv om Schjødt også synest å meina at det i utgangspunktet synest mest logisk at opphavleg eigar har gjenervervsrett der vilkåra for avståinga sviktar, i det han seier at: "[...] ingen plikter ved ekspropriasjon å avstå eiendom med mindre den trengs til det bestemte formål og tiltak. Altså skulle eiendom som viser seg utrengd ikke ha vært tatt."<sup>54</sup>

Når Schjødt likevel ikkje finn at denne logiske slutninga held mål, er det fordi han ikkje ser at alt vert som før dersom opphavleg eigar får gjenerverva eigedomen eller retten som er tatt ved oreigning. Som Schjødt seier: "Ekspropriasjonen setter merker som ikke kan vaskes av, og jo lengre tid det går, dess fastere sitter de."<sup>55</sup> Dermed er, slik Schjødt ser det, spørsmålet om gjenervervsrett for opphavleg eigar ikkje eit spørsmål om å gjenoppretta den gamle tilstanden, men eit spørsmål om opphavleg eigar "[k]an [...] forlange det forhold som ekspropriasjonen har skapt, omgjort ved gjenerverv til enda et nytt".<sup>56</sup> Altså har Schjødt det utgangspunktet at der det fyrst er gjort eit på tidspunktet for inngrepet lovleg oreigningsinngrep, skapar dette ein ny situasjon som ikkje så lett let seg rippa opp att i.

Schjødt argumenterer med at det verken ut frå dei oreigningsrettslege prinsipp eller ut frå rettferds- og billighetsomsyn ka grunngevast ein regel om gjenervervsrett. Han uttalar bl. a.: "Ekspropriasjonen bygger på det prinsipp at privat eiendom skal kunne tas for å hjelpe offentlig interesse. En videre følge av prinsippet er at når lovlig ekspropriasjon har funnet sted, kan den ikke kreves omgjort i strid med offentlig interesse. Hva som tjener de offentlige interesse, avgjøres av staten."<sup>57</sup> Vidare peikar Schjødt på at det er mange som

---

<sup>52</sup> Jf. Schjødt s. 286-311. Sjå særleg sidene 287-297 om prinsipielle synspunkt.

<sup>53</sup> Jf. Schjødt s. 292.

<sup>54</sup> Jf. Schjødt s. 292.

<sup>55</sup> Jf. Schjødt s. 292.

<sup>56</sup> Jf. Schjødt s. 293.

<sup>57</sup> Jf. Schjødt s. 293.

skal takast omsyn til: Opphavleg eigar, oreignaren og ” [...] framfor alt til det offentlige. Den offentlige interesse spiller herre overalt i ekspropriasjonsretten.”<sup>58</sup> Schjødt konkluderer her med at omsynet til det offentlege må vera avgjerande: ”Ekspropriasjonsretten er innrømmet i offentlig interesse. Når tiltaket ikke kommer i gang, eller et ekspropriert grunnstykke blir til overs, kan det offentlige være interessert i at den gamle eier får stykket tilbake, men like ofte i at han ikke får det fordi eksproprianten eller staten trenger det.”<sup>59</sup>

Schjødt støttar seg også på Odelstinget si handsaming av bygningsloven av 22. desember 1924 som referert over, då han konkluderer: ”Norsk rett stemmer [...] med det prinsipielt riktige: Ingen gjennervervsrett uten etter lov.”<sup>60</sup>

Knut Robberstad synest i ”Til ekspropriasjonsretten – Fyrelesningar 1954” å støtta Rygh og Castberg sitt synspunkt i.<sup>61</sup> Her tar Robberstad som prinsipielt utgangspunkt at: ”Det er urett mot den gamle eigaren at han har måtte vika for oreignaren i eit slikt tilfelle. Det var oreignings-fyremålet han skulde vika for, og det vart ikkje til røyndom.”<sup>62</sup> I motsetnad til Schjødt ser Robberstad ein gjennervervsrett til å vera i det offentlege si interesse: ”Det er ei offentleg interesse at oreignings-heimelen ikkje vert nytta i utrengsmål, og til å gjera urett. Det er ei offentleg interesse i at ein eigar får ha sitt i fred. Desse interessene er best tente når oreignaren misser det som han sit med utan reell rettsgrunn. Det er visst ikkje noko i vegen for at domstolane ser på ei slik offentleg interesse når dei tolkar lovene.”<sup>63</sup> Robberstad ser heller ikkje Schjødt sitt argument om at alt ikkje kan verta som før som eit god motargument mo gjennervervsretten, då han uttalar at: ”Det er vel so at alt kann ikkje verta som fyrr. Men det kann ikkje hindra tilbakesøkjing. Det hindrar ikkje at tjuven eller finnaren eller ein godtruande kjøpar lyt gjeva frå seg ein burtkomen ting.”<sup>64</sup>

---

<sup>58</sup> Jf. Schjødt s. 293-294.

<sup>59</sup> Jf. Schjødt s. 294.

<sup>60</sup> Jf. Schjødt s. 305.

<sup>61</sup> Sjå sidene 122-125.

<sup>62</sup> Robberstad s. 122.

<sup>63</sup> Jf. Robberstad s. 122-123.

<sup>64</sup> Jf. Robberstad s. 123.

Sandene/Keiserud gjer ikkje noko utfyllande drøfting av spørsmålet om gjenervervsretten i tida før oreigningslova, men konkluderer berre med at: "Før oreigningsloven trådte i kraft, var det uklart om tidlige eier hadde noen tilbakesøkingsrett når det var på det rene at eksproprianten ikke kom til å gjøre den bruk av eiendommen som ekspropriasjonen forutsatte [...]. Derimot var det neppe tvilsomt at eksproprianten ikke hadde noen slik rett når eksproprianten hadde satt ekspropriasjonstiltaket ut i livet, men senere innstilt dette; dette gjaldt selv om det ekspropriasjonsverdige tiltak var drevet bare ganske kort tid. Heller ikke var det tvilsomt at eksproprianten straks etter ekspropriasjonen kunne overdra eiendommen i uforandret stand til en tredjemann, som skulle bruke den slik som ekspropriasjonen forutsatte. Da kunne tidlige eier ikke krevje eiendommen tilbake, og dette måtte gjelde selv om det ikke var på det rene før ekspropriasjonen at denne ble foretatt til fordel for tredjemann."<sup>65</sup>

Spørsmålet om opphavleg eigar sin gjenervervsrett er også drøfta i førearbeida til lov om tilskipping av jordbruk, endring i § 14 i lov om odelsretten og åsetesretten av 26. juni 1821 og endring i § 9 i lov om skylddeling m. v. av 20. august 1909, jf. Jordlovkomiteen si tilråding II og Ot.prp. nr. 55 (1954). Grunnlaget for drøftinga var at Jordlovkomiteen ynskte å ta inn i § 5 i lov om oreigning av grunn til tomter o. a. ein regel som mykje godt svarar til den som i dag er gjeldande etter oreigningslova § 10. Departementet var samde i innhaldet, men ikkje i plasseringa, og føreslo i staden at denne føresegna vart teken inn i lov om tilskipping av jordbruk § 28.

Jordlovkomiteen meiner at spørsmålet om den tidlegare eigaren kan krevja eignedommen att dersom han blir nytta til andre føremål enn føresetnaden var er "overlag viktig".<sup>66</sup> Komiteen meiner det ikkje er råd å trekka ein endeleg konklusjon i høve spørsmåla på bakgrunn av den rettspraksis som ligg føre, og finn ikkje grunn til å ta stilling til kven av dei som har drøfta spørsmålet i teorien som har rett i striden om kva som var gjeldande

---

<sup>65</sup> Jf. Sandene/Keiserud s. 149-150.

<sup>66</sup> Jf. Jordlovkomiteen s. 13, 2. spalta.

rett på tidspunktet. Men , presiserer komiteen, ”det er grunn til å få tydelege reglar på dette området”.<sup>67</sup>

Jordlovkomiteen tar det klare prinsipielle utgangspunktet at det er eit ”rimeleg og rettkomme krav” at den førre eigaren kan få egedomen sin att der egedom som er oreigna av omsyn til ålmenne interesser ikkje vert nytta etter føresetnadane. Komiteen uttalar at ”det er eit grunnprinsipp i oreigningsretten, at ein ikkje kan ofre ein privat egedomsrett eller interesse uten at det er turvande for å gjennomføre tiltak som er av ålmenn interesse”. Vidare slår komiteen fast at: ”Når det ikkje ligg føre slike ålmenne interesser ligg det heller ikkje føre plikt til å avstå egedom eller rettar ved oreigning.”<sup>68</sup>

Departementet følgde opp Jordlovkomiteen sitt syn, men peika samstundes i proposisjonen på at det var sett ned eit Oreigningslovutval, og at det evt. måtte vera dette som tok opp spørsmålet o samling av fleire oreigningslover.<sup>69</sup>

Departementet uttalar vidare i proposisjonen at dei er ”samd i framlegget frå Jordlovkomiteén om at ein eigar må kunne kreve att egedom som er oreigna, dersom egedomen ikkje blir nytta til det føremålet som var føresetnaden ved oreigninga”.<sup>70</sup>

#### 4.2.4 Konklusjon

Før oreigningslova tok til å gjelda, gjaldt det inga alminneleg lov om oreigning i Noreg. Spørsmålet om det eksisterte ein sedvanerettsleg gjenervervsrett var til dels mykje omstridt, og Høgsterett gav aldri noko skikkeleg prejudikat for spørsmålet.

På bakgrunn av dei rettskjelder som er tilgjengelege, synest det likevel som om det i alle fall til ein viss grad var akseptert av opphavleg eigar hadde ei gjenervervsrett. Dette gjaldt mest truleg i dei tilfella der oreignaren verken hadde eller kom til å nytta den

---

<sup>67</sup> Jf. Jordlovkomiteen s. 14, 1. spalta.

<sup>68</sup> Jf. Jordlovkomiteen s. 14, 1. spalta.

<sup>69</sup> Jf. Ot.prp. nr. 55 (1954) s. 58, 1.-2. spalte.

<sup>70</sup> Jf. Ot.prp. nr. 55 (1954) s. 59, 1. spalte.



oreigna eigedomen eller retten i samsvar med oreigningsføremålet. Dette synest å stemma godt overeins med både den dominerande haldninga i teorien, og med dei lovheimlane som omhandla spørsmålet på sine område. Også rettspraksis trekk i retning av å tillata gjenerverv i desse tilfella, men då med atterhald om ei konkret vurdering av den einskilde saka. I den konkrete vurderinga synest tidsaspektet å spela ei viktig rolla i lag med ei vurdering av om tillating av gjenerverv ville virka unaturleg i høve til den tilstanden som er på gjenervervstidspunktet mot den situasjonen som låg føre på oreigningstidspunktet.

I saker der oreignaren hadde nytta eigedomen eller retten i samsvar med oreigningsføremålet, i alle fall ei tid, synest det som om det som utgangspunkt ikkje var tale om nokon gjenervervsrett for opphavleg eigar. Dette synest også å høva godt inn i det prinsipielle biletet: Var eigedom eller retten oreigna, og den var teken i bruk i samsvar med oreigningsføremålet, kan ein ikkje krevja at oreignaren skal driva slik i all framtid. Heller ikkje oreignaren er spåmann, men han har ved å ta eigedomen eller retten i bruk til oreigningsføremålet vist at det var reelle grunnar som låg til grunn for oreigningsinngrepet til fordel for eit viktig samfunnsmessig føremål.

### **4.3 Gjenervervsrett etter innføring av oreigningslova**

#### *4.3.1 Problemstillinga*

Spørsmålet i det vidare vert om rettstilstanden på området har endra seg etter innføringa av oreigningslova.

#### *4.3.2 Heimelsgrunnlaget*

Ved vedtaking av oreigningslova kom det også inn ein allmenn regel om gjenerverv ved oreigning av fast eigedom, jf. oreigningslova § 10, som gjort greie for over.

Spørsmålet her er om innføringa av oreigningslova har avgrensa for ulovfesta gjenervervsrett, eller om det gjeld ein almen regel om gjenerverv der oreignaren ikkje nyttar eller ikkje kjem til å nytta eignedomen eller retten i samsvar med oreigningsføremålet. Dvs. at spørsmålet er om det berre er i tilfelle der vilkåra etter oreigningslova § 10 er oppfylt at opphavleg eigar har gjenervervsrett.

### 4.3.3 *Førearbeida*

Det var ein ambisjon for Oreigningslovutvalet med si instilling i 1954 at dei skulle løysa spørsmålet om den opphavlege eigaren sin gjenervervsrett der oreignaren ikkje nytta oreigningsobjektet i samsvar med oreigningsføremålet. Oreigningsutvalet uttalar at: ”Det er naturleg at man søker å sikre seg at eiendommen virkelig blir brukt til det formål som den blir ekspropriert til.”<sup>71</sup>

Utvalet konkluderer med at kva rettar den opphavlege eigaren kan gjera gjeldande dersom oreignaren nytta oreigningsobjektet til eit anna føremål enn oreigningsføremålet, eller lar vera å nytta det, før oreigningslova si tid, er eit ”tvilsomt spørsmål”.<sup>72</sup>

Dette vart gjort gjennom § 10 andre stykket, der det som me har sett over er heimel for den opphavlege eigaren til å krevja oreigningsinngrepet gjort om att der det er sett som vilkår for oreigningsinngrepet ein viss bruk innan ein viss rist, og denne fristen vert overdrygd.

Departementet følgjer i Ot.prp. nr. 43 (1957) opp Oreigningsutvalet si innstilling, med visse endringar. Endringane gjekk ut på at det berre er staten, og ikkje kommunane, som kan velja å tre inn for oreignar etter § 10 tredje stykket.

Departementet legg til grunn at ”[d]et er bare ekspropriaten man behøver å ta hensyn til når det er spørsmål om hvem som skal få anledning til å overta den eiendom som eksproprianten har forspilt retten til, fordi han ikke har oppfylt de vilkår som er stillet

---

<sup>71</sup> Sjå Oreigningsutvalet s. 107, fyrste spalte.

<sup>72</sup> Jf. Oreigningsutvalet s. 107, andre spalte.

opp”.<sup>73</sup> Utgangspunktet til departementet er at opphavleg eigar har fått fyll erstatning, og soleis er stilt skadeslaus. Departementet held vidare fram at: ”Det vil være ganske tilfeldig og bero på for [opphavleg eigar] i og for seg uvedkommende begivenheter om den situasjon inntreffer at eksproprianten har forspilt sin rett. I den forbindelse vil man understreke at en regel om at eksproprianten taper rett til eiendommen hvis han ikke oppfyller oppstilte bruksvilkår, er tilstrekkelig begrunnet i samfunnets ønske om å hindre misbruk av ekspropriasjonsinstituttet. *At man i tilslutning til nevnte regel også lovfester den forventning som den tidligere eier naturlig ofte kan ha om å få eiendommen tilbake, er en annen sak. Det fremgår av det foranstående at det legislative grunnlag for en tilbakefallsrett for eksproprianten er nokså svakt*” (mi utheving).<sup>74</sup>

Altså meiner departementet her at ein gjennom den gjenervervsretten som vert gitt gjennom oreigningslova § 10 andre stykket gått langt nok. Å gå lengre i å innrømme opphavleg eigar ein gjenervervsrett står det fram som om departementet meiner vil vera å gje opphavleg eigar for mykje.

Departementet sluttar vidare si handsaming av spørsmålet med følgjande: ”I anledning av at hovedstyret for Statsbanene har pekt på spørsmålet om den tidligere grunneiers gjenervervsrett, skal departementet bemerke at utvalgsutkastet ikke løser dette spørsmålet helt. Bestemmelsen i § 10 annet ledd som i visse tilfelle gir den tidligere eier rett til å få eiendommen tilbake, gjelder nemlig bare når det er satt som vilkår at eiendommen skal nyttes på en bestemt måte innen en fastsatt frist. Lenger bør man neppe gå. En ubetinget regel om gjenervervsrett viss eksproprianten ikke bruker eiendommen slik som forutsatt, vil kunne skape vanskeligheter i praksis, således når det gjelder spørsmålet om hvor lang tid som må være forløpt før den tidligere eier kan gjøre noen rett gjeldende”.<sup>75</sup>

Departementet legg altså til grunn at opphavleg eigar ikkje skal ha ein gjenervervsrett som utgangspunkt. Så langt bør ei ”neppe gå”. Dette grunnjev dei på to måtar. På s. 35

---

<sup>73</sup> Jf. Ot.prp. nr. 43 (1957) s. 35, andre spalta.

<sup>74</sup> Jf. Ot.prp. nr. 43 (1957) s. 35, andre spalta.

<sup>75</sup> Jf. Ot.prp. nr. 43 (1957) s. 37, fyrste spalte.

argumenterer dei, som me har sett, med at det legislative grunnlaget for ein gjenervervsrett er svakt. På s. 37 i proposisjonen argumenterer departementet også med praktiske omsyn: Det ville kunne skapa vanskar for handteringa av regelverket, bl. a. om spørsmålet om kor lang tid som må vera gått før opphavleg eigar kan gjera nokon rett gjeldande, dersom ein skulle ha ein ålmenn regel om gjenervervsrett.

#### 4.3.4 *Rettspraksis*

Etter det eg kan finna er det ikkje noko særleg rettspraksis kring spørsmålet etter innføringa av oreigningslova. I alle høve har ikkje Høgsterett handsama spørsmålet, og eg finn heller ingen publiserte avgjerder frå andre rettsinstansar.

#### 4.3.5 *Teori*

I teorien synest det vera klårt at oreigningslova avgrensar den opphavlege eigaren sin gjenervervsrett til dei vilkåra som går fram av oreigningslova § 10.

Sandene/Keiserud seier at "[s]pørsmålet om det i norsk rett foreligger noe tilbakesøkningskrav dersom eiendommen ikke blir brukt som forutsatt i ekspropriasjonstillatelsen, må [...] antas å ha kommet i en annen, og for den tidligere eier dårligere, stilling etter den ordning som er etablert ved oreigningsloven § 10". Vidare slår dei fast at: "Ekspropriaten kan bare gjøre tilbakesøkningskrav gjeldende i samsvar med reglene i § 10 annet – femte ledd. Denne nyordning kan dog ikke ha betydning hvor det er truffet bestemmelse om eller gitt samtykke til ekspropriasjon før oreigningslovens ikrafttredelse. [...] I så fall er det mulig at ekspropriaten har videregående krav [...]."<sup>76</sup>

Altså tolkar Sandene/Keiserud førearbeida i den retning av dei har hatt til føremål å avgrensa mot ein ålmenn regel om gjenervervsrett.

---

<sup>76</sup> Jf. Sandene/Keiserud s. 150-151

#### 4.3.6 *Utanlandsk rett*

Sverige hadde tidlegare i Lag om expropriation av 12. mai 1917 § 68 ein regel om gjenerverv for opphavleg eigar der oreigna eigedom eller rett ikkje vart nytta til oreigningsføremålet, eller der slik bruk var oppgitt, eller der det oreigna vart nytta til anna føremål. Ein slik regel finn eg ikkje lenger att i dag. I staden er det i § 10 i expropriationslagen av 19. desember 1972 nr. 719 fastslått at: ”Regeringen skall upphäva ett expropriationstillstånd helt eller delvis, om förhållandena sedan tillståndet meddelades har ändrats så att förutsättningarna för tillståndet inte längre föreligger.

Frågor om opphävande av expropriationstillstånd prøvas på anmälan av den domstol som handlägger expropriationsmålet. Sådan anmälan får göras endast om fastighetsägaren har visat sannolika skäl för att tillståndet skall upphävas.”

I Danmark har dei ingen alminneleg oreigningslov. I staden gjaldt tidlegare etter Forordning av 5. mars 1845 om jernbaner § 20 ein innløyingsrett når drifta av jernbanen oppgøyrd. Denne regelen er oppheva ved Lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom av 4. juni 1964 nr. 186 § 32 nr. 3.

#### 4.3.7 *Konklusjon*

Spørsmålet om det gjeld ein ålmenn regel om gjenervervsrett for opphavleg eigar etter innføringa av oreigningslova synest ikkje vera særleg uklart.

Førearbeida og teorien går bådø i retning av at opphavleg eigar no berre har gjenervervsrett der dette følgjer av oreigningslova § 10 andre stykket, evt. etter annan lovheimel. Dette er grunnleggitt ut frå at departementet i Ot.prp. nr. 43 (1957) synest å meina det legislative grunnlaget for ei gjenervervsrett er svakt, og det vil medføra praktiske problem å handtera ein slik regel. Departementet har gitt klårt uttrykk for at ein ikkje bør gå lenger enn det søm følgjer av oreigningslova § 10.

Også teorien har akseptert dette standpunktet.

Det ligg ikkje, så vidt eg kan finna, føre avgjerande rettspraksis på området etter innføring av oreigningslova. Eg vil likevel finna det lite truleg at evt. komande rettspraksis på dagens heimelsgrunnlag vil koma til annan konklusjon enn Sandene/Keiserud.

Konklusjonen vert at der det er gjennomført eit elles lovleg oreigningsinngrep har ikkje opphavleg eigar i dag annan gjenervørsrett enn den som er festa ved lov.

## **5 BØR DET OPNAST FOR GJENERVERVSRETT I ANDRE TILFELLE ENN ETTER OREIGNINGSLOVA § 10?**

### **5.1 Innleiing**

Over har me sett på rettsreglane om gjenervervsrett for opphavleg eigar etter eit oreigningsinngrep slik dei synest å ha vore i tida før oreigningslova tok til å gjelda. Eg har også drøfta spørsmålet om opphavleg eigar sin gjenervervsrett etter oreigningslova. Konklusjonen her er at det ikkje ligg føre ein rett for opphavleg eigar til å krevja eigedomen attende i andre tilfelle enn der vilkåra etter oreigningslova § 10 er oppfylt. Spørsmålet i det vidare vert då om det er grunnlag for å lovfesta ein vidare gjenervervsrett for opphavleg eigar enn den som følgjer av oreigningslova § 10.

Denne drøftinga vert må i all hovudsak basera seg på ei prinsipiell drøfting av grunnlaget for eit slikt krav, samt ei skissering av korleis ein slik regel kunne vore utforma og praktisert.

Det er ikkje rom for her å gjera ei uttømande drøfting av alle sider ved spørsmålet – det ligg til eit evt. lovførearbeid å gjera. Det det er rom for er å sjå på ei overordna prinsipielle spørsmåla, og vurderer om grunnlaget for at ein vidare gjenervervsrett ikkje vart innført med oreigningslova, slik grunnane for dette er presentert i førearbeid og litteratur, held mål.

### **5.2 Prinsipielle omsyn**

Som tidlegare nemnd har det ikkje i tidlegare teori vore usemje om at det grunnleggande prinsipielle utgangspunktet frå ein rein oreigningsrettsleg ståstad reint logisk fører til at opphavleg eigar burde ha gjenervervsrett, jf. her både Rygh, Castberg og Robberstad, som alle synest å leggja dette utgangspunktet til grunn. Også Schjødt, som har meint at det ikkje er grunn til å hevda at det ligg føre ein ålmenn, ulovfesta regel om

gjenervervsrett som utgangspunkt, erkjenner at dette verkar logisk, i det ha seier at: ”[Eigaren] har nemlig to rettigheter: å være i fred når inngrep overfor ham ikke trengs – og få full erstatning om han må avstå noe. Det synes logisk at når vilkårene for avståing svikter, må han kunne kreve den gjort om, og alt ført tilbake til forholdene før ekspropriasjonen.”<sup>77</sup>

Som me har sett er situasjonen ved eit oreigningsinngrep spesiell: Med heimel i oreigningslova kan kven som helst, etter vedtak eller samtykke frå Kongen, få gjort eit oreigningsinngrep til fordel for seg som inneber at ein tek eigedomsrett eller annan rett frå ein annan med tvang. Dette inneber eit inngrep i den private eigedomsretten, noko som er eit sær sars alvorleg inngrep. Vilråa for at slikt oreigningsinngrep skal kunna gjerast er soleis strenge. For det fyrste må det vera tale om å oreigna til eit etter oreigningslova § 2 definert samfunnsnyttig føremål. Dette vil seia at oreigninga er føremålsbasert: Det eigedomsretten eller annan rett som vert teken ved oreigningsinngrep skal nyttast til fordel for er av så stor samfunnsmessig betydning at ein gjennom lovgjevinga har opna for å tileigna seg eigedomsrett eller annan rett til fordel for dette føremålet ved tvang. For det andre er det ikkje nok at den som vil oreigna vil gjera dette til fordel for eit føremål som går inn under lova. Etter oreigningslova § 2 siste stykket er det også eit krav at inngrepet må vera ”tvillaust til meir gagn enn skade”. Altså må det gjerast ei konkret vurdering i det ein skilde tilfelle, der også m.a. dagens bruk av rette ei ynskjer å oreigna må vurderast opp mot fordelane ved oreigningsføremålet.

Når det for å erverva rett ved oreigningsinngrep er sett strenge vilkår både til føremålet som ligg til grunn for inngrepet og til at fordelane ved å gjera inngrepet må vera ”tvillaust” meir til gagn eller skade, står det etter mitt syn, i samsvar med synet til Rygh, Castberg og Robberstad, fram som eit riktig prinsipielt syn at dersom føremålet med oreigningsinngrepet ikkje vert oppfylt, så må opphavleg eigar ha høve til å krevja oreigningsinngrepet gjort om att og retten tilbakeført til seg. Det er oreignaren som må ha risikoen for at han faktisk set tiltaket ut i livet. Gjer han ikkje dette, er det, så vidt eg kan

---

<sup>77</sup> Jf. Schjødt s. 292.



sjå, ingen gode grunnar som talar for at han skal kunna sitja på retten dersom opphavleg eigar vil krevja denne attende.

Som Castberg påpeikar er det heller ikkje noko som talar mot ein gjennervervsrett for opphavleg eigar at oreignaren ikkje er skuld i eit rettsbrot ved å nytta den erverva retten i strid med oreigningsføremålet.<sup>78</sup>

Oreigningsinngrep er eit ekstraordinert inngrep i eigedomsretten, og det er laga heimel for oreigning for å sikra ivaretaking av ymse samfunnsviktige føremål. Dersom føremålet ikkje vert oppfylt, talar ei beste grunnar for at opphavleg eigar ikkje skal måtta finna seg ei eit tap av ein rett han soleis har mista utan at retten vert brukt på en føresette måten av oreignaren. Sjølv om han har fått full erstatning, må det prinsipielt riktige her vera at opphavleg eigar som utgangspunkt skal ha rett til å krevja oreigningsinngrepet gjort om att der oreigningsobjektet ikkje vert nytta i samsvar med oreigningsføremålet. Dette ville også vera ein god og effektiv hovudregel for å hindra misbruk av oreigningsinstituttet.

Eg kan ikkje her sjå at det her er eit svakt legislativt grunnlag for gjennervervsretten, slik det vert konkludert i Ot.prp. nr. 43 (1957) på s. 35, andre spalta. Sjølv om opphavleg eigar har fått full erstatning, er ikkje dette naudsynleg godt nok. Dersom oreigningsføremålet ikkje vert oppfylt syner det seg at grunnane til oreigningsinngrepet ikkje lenger er tilstades, og dermed at inngrepet i eigedomsretten ikkje lenger er berettiga. Dermed synest det riktige å vera å la opphavleg eigar få velja om han vil bli sitjande med erstatninga, eller om han vil krevja oreigningsinngrepet gjort om att.

Situasjonen er annleis der oreignaren har teke oreigningsobjektet i bruk til oreigningsføremålet for ei tid for så å avslutta bruken. I desse tilfella vil det vera andre omsyn som gjer seg gjeldande enn dei som er nemnde over. Her har oreignaren optrådt lojalt mot føremålet. At han ikkje skal ha plikt til å driva i samsvar med dette til evig tid må vera klart.

---

<sup>78</sup> Jf. Castberg på s. 109, under pkt. IV.

### 5.3 Praktiske problemstillingar

Førearbeida til oreigningslova trekk fram praktiske problemstillingar som ein av grunnane til ikkje å gå lenger enn oreigningslova § 10 når det gjeld å anerkjenna ein gjenervervsrett. Særleg vert det trekt fram at det ”vil kunne skape vanskeligheter i praksis, således når det gjelder spørsmålet om hvor lang tid som må være forløpt før den tidligere eier kan gjøre noen rett gjeldende”.<sup>79</sup>

For meg synest ikkje dei praktiske sidene ved handteringa av ein ålmann regel om gjenervervsrett der oreignaren ikkje nyttar eller ikkje kjem til å nytta oreigningsobjektet i samsvar med oreigningsføremålet å vera særleg større enn dei er for ei rekkje reglar i tingsretten. At ein ikkje kan setja opp definerte tidsfristar for å gjera krav gjeldande er ikkje særleg for ein evt. gjenervervsrett.

Ein regel der opphavleg eigar må setja fram krav om gjenerverv innan rimeleg tid etter at det er klart at oreignaren ikkje vil oppfylle oreigningsføremålet er fullt mogleg å handtera, og rettspraksis vil her kunne trekkja opp dei nærare grenser. Samstundes synest det som ein god og handterleg regel, slik Rygh legg til grunn, at ein må sjå hen til ”hvorvidt det i det enkelte, konkrete tilfælde [er] hænga at saa lang tid siden den oprindelige ekspropriation, at tilstedelsen av en gjenerhvervsret vilde føles som en unaturlig gjenopripen”.<sup>80</sup>

### 5.4 På kva vilkår bør gjenervervsrett innrømmast?

På bakgrunn av tidlegare praksis og grunna i dei prinsipielle omsyna som er gått gjennom over synest det å vera gode grunnar som talar for å innføra ein gjenervervsrett for opphavleg eigar der oreignaren verken har eller kjem til å ta oreigningsobjektet i bruk i samsvar med oreigningsføremålet.

---

<sup>79</sup> Jf. Ot.prp. nr. 43 (1957) s. 37, fyrste spalta.

<sup>80</sup> Jf. Rygh s. 137.

Spørsmålet er då når opphavleg eigar evt. må setja fram eit krav om gjenerverv. Her er det ikkje lett å setja faste grenser. Mest naturleg må gjerne vera, som angitt overfor, at opphavleg eigar må gjera kravet gjeldande innan rimeleg tid etter at høvet til å gjera gjenervervsretten gjeldande oppstod. Når høvet oppstod, og kva som er rimelig frist rekna for dette, er eit spørsmål som naturleg domstolane må kunna vurdera i det einskilde tilfellet. Dersom høvet til å gjera retten gjeldande kom til kjennskap for opphavleg eigar ved aktiv handling frå oreignaren si side, t.d. ved direkte spørsmål om gjenerverv, må det kunne gjelda andre fristar enn der oreignaren ikkje har gjort noko uttrykkeleg til kjenne for opphavleg eigar.

Eit anna spørsmål er kven som skal kunna gjera gjenervervsretten gjeldande.

Der det er ein heil eigedom som er erverva ved oreigning synest ikkje spørsmålet vera særleg tvilsamt: Her må det naturlege vera at rette ligg til opphavleg eigar og denne sine rettsfølgjarar. Når det berre er ein del av ein eigedom som er oreigna, og resteigedomen er avhenda, reiser spørsmålet seg: Bør gjenervervsretten vera ein personleg rett for opphavleg eigar, eller bør det vera ein tingleg rett som følgjer eigedomen. Det mest naturlege i dette tilfellet synest å vera det siste. I desse tilfella vil gjenervervsretten ikkje vera av særleg interesse for opphavleg eigar.<sup>81</sup>

Eit tredje spørsmål er kva som skal ytast for gjenervervsretten.

Det naturlege synest her å vera å ta utgangspunkt i oreigningsvederlaget. Der det har gått lang tid er gjerne dette ikkje eit fullt så relevant utgangspunkt. Det riktige bør då vera å leggja til grunn at den som gjer gjenervervsretten gjeldande verken skal lida tap eller vinna noko på å få oreigningsinngrepet gjort om att.<sup>82</sup> Ei slik vurdering må gjerast konkret i det einskilde tilfellet.

---

<sup>81</sup> Jf. Rygh s. 136-137.

<sup>82</sup> Jf. Rygh s. 139.

## **5.5 Konklusjon**

Slik eg ser det er det gode grunnar som talar for å vurdere ei utviding av gjenervervsretten etter oreigningslova til å omfatta ein generell gjenervervsrett for opphavleg eigar i tilfelle der oreignaren verken har eller kjem til å nytta oreigningsobjektet i samsvar med oreigningsføremålet.

Ein slik gjenervervsrett ville vera eit effektivt middel mot misbruk av oreigningsinstituttet, samstundes som det ut frå dei prinsipielle synspunkta som er skisserte synest som ein riktig regel ut frå rettferdsomsyn.

Som departementet har påpeikt i ot.prp. nr. 43 (1957) vil ein slik generell gjenervervsrett by på nokre praktiske utfordringar, men eg kan ikkje sjå at desse er så store at det gjev grunnlag for å forkasta ein regel som synest prinsipielt å vera den riktige.

## **6 PRAKSIS**

### **6.1 Høgsterett**

Rt. 1906 s. 645

Rt. 1928 s. 552

Rt. 1938 s. 468

Rt. 1942 s. 153

### **6.2 Andre domstolar**

RG 1942 s. 254

RG 1953 s. 567

### **6.3 Sivilombudsmannen**

*SOMB 1981 s. 150* Sivilombudsmannen si årsmelding 1981 s. 150

*SOMB 1989 s. 140* Sivilombudsmannen si årsmelding 1989 s. 140

*SOMB 1994 s. 268* Sivilombudsmannen si årsmelding 1994 s. 268

## 7 LITTERATUR

- Castberg* Frede Castberg: "Ekspropriatens tilbakesøkningsrett". I: Fra statslivets rettsproblemer. Akademisk Forlag 1953. Side 105-114.
- Falkanger* Thor Falkanger: Tingsrett. 5. utgåva, Universitetsforlaget 2000.
- Fleischer* Carl August Fleischer: Norsk ekspropriasjonsrett. Oslo 1978
- Grünhut* C. S. Grünhut: Das Entegnungsrecht. Wien 1873.
- Jordlovkomiteen* Tilråding II frå Jordlovkomiteen. Drammen 1953.
- Oreigningsutvalet* Utkast til lov om ekspropriasjon av fast eigedom m.v. Innstilling fra Utvalget til å utrede spørsmålet om forenkling og rasjonalisering av ekspropriasjonslovgivningen. Oslo 1954.
- Ot.prp. nr. 55 (1954)* Ot.prp. nr. 55 (1954): Om lov om tilskiping av jordbruk, endring i § 14 i lov om odelsretten og åsetesretten av 26. juni 1821 og endring i § 9 i lov om skylddeling m. v. av 20. august 1909.
- Ot.prp. nr. 43 (1957)* Ot.prp. nr. 43 (1957): Om lov om ekspropriasjon av fast eigedom
- Robberstad* Knut Robberstad: Til ekspropriasjonsretten – fyrelesningar 1954. 2. opplag, Universitetsforlaget 1957.
- Rygh* Per Rygh: "Ekspropriantens raadighet over ekspropriert ting". I: Rt. 1912 s. 113-140.

- Sandene* Erling Sandene (ved Ingolf A. Vislie): Ekspropriasjonsretten. I: Knophs oversikt over Norges rett. 11. utgåva, Universitetsforlaget 1998. Side 727-744.
- Sandene/Keiserud* Erling Sandene og Erik Keiserud: Oreigningsloven med kommentarer. 2. utgåva, TANO 1990
- Schjødt* Magne Schjødt: Norsk ekspropriasjonsrett. 2. utgåva, Oslo 1947.