

Fradrag for fordel på resteiendom ved ekspropriasjon av fast eiendom

Kandidatnummer: 211
Antall ord: 14 487



JUS399 Masteroppgave
Det juridiske fakultet

UNIVERSITETET I BERGEN

01.06.2017

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse	1
1 INNLEDNING	2
1.1 Tema og problemstilling	2
1.2 Terminologi	5
1.3 Bakgrunn, hensyn og utviklingslinjer	5
1.4 Forholdet til andre fradragsregler	7
2 VILKÅRENE FOR Å GJØRE FRADrag	9
2.1 Et erstatningsrettslig utgangspunkt	9
2.2 Fordelsbegrepet i vederlagsloven § 9	11
2.2.1 En økonomisk relevant fordel	11
2.2.2 Objektivitetsterskelen	13
2.2.3 Ekspropriatens tilpasningsplikt	14
2.3 Kravet til årsakssammenheng	18
2.3.1 Utviklingslinjer	18
2.3.2 Kravet til adekvans og påregnelighet	21
2.3.3 Fordelen må være tilknyttet "attverande eiedom"	22
3 AVGRENSNINGEN MOT ALMINNELIGE FORDELER	24
3.1 Bakgrunn og hensyn	24
3.2 Når foreligger det en særfordel for ekspropriaten?	25
3.3 Avgrensningen av distriktet	29
3.4 Rettferdighets- og rimelighetsbetraktninger	33
3.4.1 Supplerende skjønnsmomenter	33
3.4.2 Refusjonspliktens fordelingshensyn	36
3.4.3 Gevinstplasseringshensynet	39
4 OPPSUMMERING OG REFLEKSJONER	43
Referanser	45

1 INNLEDNING

1.1 Tema og problemstilling

Emnet for denne fremstillingen er adgangen til å gjøre fradrag i ekspropriasjonserstatning for fordeler den det eksproprieres fra (ekspropriaten) oppnår av tiltaket det eksproprieres til. Spørsmålet er med andre ord hvilken innvirkning det vil ha på ekspropriasjonserstatningen at et tiltak som krever inngrep i ekspropriatens eiendom også fører til en fordel for ham, for eksempel ved at han får veiutløsning eller at det bygges annen infrastruktur som kan øke verdien på resteiendommen.

Utgangspunktet ved ekspropriasjon er at eieren har krav på full erstatning for verdien av det han må avstå. Dette følger av Grunnloven § 105.¹ Verdsettingsreglene utviklet seg gjennom rettspraksis, på bakgrunn av grl. § 105, frem til generelle lovregler ble gitt i 1973.² Prinsippene for utmåling av ekspropriasjonserstatning følger i dag av vederlagsloven av 1984.³

Ekspropriasjonsrettens krav om full erstatning har blitt tolket i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper om at kun nettotapet skal erstattes.⁴ Erstatning skal stille skadelidte i samme stilling som før inngrepet, som om inngrepet tenkes borte. For å sikre at full erstatning utbetales, og samtidig unngå tilfeldig gevinst, tas det hensyn til både tap og fordeler ved utmålingen. Vederlagsloven § 9 gir hjemmel for å gjøre fradrag for fordeler. Bestemmelsen lyder:

”Føremoner som oreigningstiltaket fører med seg for attverande eigedom, skal gå til frådrag i vederlaget så langt føremonen ikkje er av allmenn karakter for eigedomar i distriktet.”

Ordlyden gir uttrykk for fire vilkår, som må sees i sammenheng med til dels flytende overganger. Det må skje en delvis avståelse, tiltaket må medføre fordel(er) og det må være tilstrekkelig årsakssammenheng. Endelig må fordelene ikke være av ”allmenn karakter for eigedomar i distriktet”. Det sistnevnte vilkåret omtales i rettspraksis og juridisk teori som

¹ Lov 17.mai 1814, Kongeriket Norges grunnlov (grl.).

² Lov 26. Januar 1973 nr. 4 om erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom (Opphevd.).

³ Lov 6. april 1984 nr. 17 om vederlag ved oreigning av fast eiendom (orvl.) I rettspraksis og litteratur brukes kortformene ekspropriasjonserstatningsloven eller vederlagsloven. Her vil jeg benytte vederlagsloven.

⁴ NUT 1969: 2 s. 111, NOU: 1981: 5 s. 82. Stordrange/Lyngholt (2000) s. 277, Pedersen mfl. (1990) s. 347. Tilsvarende prinsipp kom til uttrykk allerede i bygningsloven for Kristiania av 24. Juli 1827.

sondringen mellom særfordeler og alminnelige fordeler.⁵ Dette er i samsvar med formuleringen ”alminnelig” benyttet i tidligere § 8 i loven av 1973.

Formålet med oppgaven er å analysere grensene for når fradragsregelen gjelder. Herunder blir det sentralt å kartlegge de avgjørende skjønnsmomentene, og analysere hvordan disse vektet. Oppgaven tar for seg grunnleggende problemstillinger i relasjon til samfunnsnyttebetraktninger og grunneierinteresser. Hovedproblemstillingen vil være grensedragningen mellom særfordel og alminnelig fordel.

Verdsettelsesprinsippene ble tidlig ansett å bero på en tredelt prosess.⁶ For det første må domstolene ta stilling til erstatning for avstått grunn. Vederlagsloven § 4 forutsetter at grunnen verdsettes etter salgsverdi, med mindre bruksverdi eller gjenkjøpsverdi er høyere. For det andre må det vurderes om det oppstår skade eller ulempe av ekspropriasjonstiltaket, og om denne er erstatningsberettiget etter vederlagsloven § 8. For det tredje må det vurderes om det følger fordeler av ekspropriasjonstiltaket, og om disse fordelene skal tas i betraktning ved utmålingen.

Fordeler tiltaket fører med seg skal gå til fradrag i ”vederlaget”. Begrepet må sees i sammenheng med vederlagsloven § 3 som fellesbetegnelse på grunn- og ulempeerstatning. En tilsvarende forståelse etter § 9 innebærer at fradrag kan gjøres i begge erstatningspostene, og dermed all erstatning som ekspropriaten er berettiget.⁷

Når fordeler på resteiendommen anses så store at de oppveier tapet ved inngrepet, settes nettoerstatningen til null slik at ingen erstatning utbetales. Nullerstatning blir ikke sjelden et resultat i skjønnsretten.⁸ Likevel indikerer formuleringen ”fradrag i vederlaget” at vederlaget utgjør et øvre tak for hva som kan kreves av ekspropriaten som mottar en fordel. Når verdistigningen overstiger erstatningskravet vil ekspropriaten kunne bli sittende med en gevinst.

Verdsettingsreglene har vært det mest kontroversielle tema innen ekspropriasjonsretten. Et sentralt spørsmål har vært hvordan samfunnskapte verdier skal håndteres. Det er i hovedsak

⁵ NUT 1969: 2 s. 123. Terminologien er også benyttet i rettspraksis fra tidlig 1900-tallet.

⁶ Fagernæs (2015) s. 658.

⁷ Fleischer (1974) s. 70.

⁸ Eksempelvis *Glads vei* (RG 1984 s. 1051), *E16* (LB-2015-170320) og *Solheimsviken* (RG 2008 s. 1289).

vederlagsloven §§ 5 og 9 som behandler denne problematikken. Regelen om fradrag i § 9 er dermed svært sentral for debatten om håndteringen av samfunnskapt verdi.

Den private eiendomsrettens posisjon i samfunnet er dynamisk, og Norge har i nyere tid stått ovenfor omfattende strukturendringer i eiendomsmarkedet. Vi har også særlig i- og rundt de store byene hatt sterk prisøkning på fast eiendom og grunnareal. Utmålingsprinsippene i vederlagsloven har lang tradisjon, og har blitt stående med kun mindre endringer gjennom den senere utviklingen. Et spørsmål i denne sammenhengen er om endringene i synet på eiendomsretten kan spille inn på hvilken verdistigning det anses naturlig at eieren selv får ta del av. Det må her trekkes et skilles mellom den generelle velstandsutviklingen og de mer direkte verdistigninger av samfunnsmessig innsats som det anses rimelig at går til fradrag.⁹

De fleste tilfeller av ekspropriasjon skjer på grunnlag av nye reguleringsplaner, og betydningen av slike planer for erstatningen har vært omdiskutert.¹⁰ Kommuneplanens arealdel og reguleringsplanen kan i medhold av plan- og bygningsloven innebære vesentlige begrensninger i utnyttelse av den private eiendomsretten.¹¹

Det er ikke sjelden at eiendomsrettslige begrensninger som er pålagt i medhold av plan- og bygningsloven faller bort som følge av en ekspropriasjon. Slike rettslige endringer kan medføre fordeler på resteiendommen, og i disse tilfellene påberopes ofte vederlagsloven § 9. Et særlig praktisk tilfelle er omregulering eller innfrielse av krav som medfører mulighet for utbygging.¹² Fordeler kan også bestå av faktiske utbedringer, ved at nye kvaliteter tillegges eiendommen, eller at eksisterende forhold utbedres. Dette kan eksempelvis være reduserte støyplager eller tilgang til nye friområder. Denne fremstillingen vil hovedsakelig konsentrere seg om fordeler som oppstår på grunn av rettslige endringer.

Vederlagsloven § 9 er svært kortfattet og fastsetter kun i grove trekk gjeldende rett, noe som åpner et stort rom for skjønn. Paragrafen er en videreføring av tidligere § 8 i loven av 1973, og tidligere forarbeider og rettspraksis er derfor fortsatt av relevans som primære rettskilder.¹³

⁹ NOU 1981: 5 s. 81.

¹⁰ Dette var bakgrunnen for nedsettelsen av NOU 2003: 29. Utvalget delte seg i tre fraksjoner, og lovforslag ble ikke fremmet.

¹¹ Lov 27. Juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven eller pbl.).

¹² Johansen (2015) s. 621 og s. 653 flg.

¹³ NOU 1981: 5 s. 251 og Ot.prp. nr. 50 (1982-83) s. 62.

1.2 Terminologi

Ekspropriasjon er definert i vederlagsloven § 2 bokstav a) som tvangsserverv av eiendomsrett, eller annen rett, i eller over fast eiendom. Grunnloven § 105 gir i tillegg formuleringen ”avgi...eiendom”. Her avgrenses det mot rådighetsbegrensninger, som ikke innebærer noen overdragelse av grunnen.

Ekspropriat, eller ”eigar” er den som avstår eiendom ved ekspropriasjon jfr. vederlagsloven § 2 bokstav d). Ekspropriant, eller ”oreignar” er den som eksproprierer eiendommen jfr. vederlagsloven § 2 bokstav e). Eiendommen som avstås ved delvis ekspropriasjon omtales her som ekspropriasjonsfeltet. Eiendommen ekspropriaten sitter igjen med etter delvis ekspropriasjon omtales resteiendommen.

De grunneierne som ikke er berørt av ekspropriasjonstiltaket vil også omtales som ikke-ekspropriater. Når en grunneier har oppnådd en fordel på sin eiendom, omtales vedkommende her som begunstiget.

1.3 Bakgrunn, hensyn og utviklingslinjer

Det har i norsk rettstradisjon vært ansett hensiktsmessig å gi staten en vesentlig styringsrett for å fremme allmennyttige formål, og det må tas i betraktning at det offentlige har begrensede midler til gjennomføring av ønskede planer. Ved praktisering av fradrag for fordeler vil det bli rimeligere for eksproprianten å erverve areal, og dermed større ressurser til ønskede prosjekter. Fradragsregelen skal resultere i et fullt oppgjør mellom partene.

Fra grunneiersiden har det likevel ofte vist seg vanskelig å akseptere store fradrag for fordeler, særlig der resultatet blir nullerstatning. Grunneiere argumenterer ofte for at andre som ikke blir utsatt for ekspropriasjon får høste av den samfunnskapte verdistigningen som de selv blir fratatt. Det blir gjerne en oppfatning av at eksproprianten da har fått ekspropriasjonsfeltet ”gratis”.

Når andre grunneiere får beholde en tilsvarende verdistigning, vil det kunne anses som at ekspropriaten må være med i finansieringen av ekspropriasjonstiltaket. I juridisk teori er også nullerstatning oppfattet i strid med alminnelig rettsfølelse, ettersom eieren selv vil se

ekspropriasjonsfeltet som verdifullt. Typisk vil en grunneier ha et ønske om å opprettholde eiendommens utnyttelsesgrad og avstanden til naboeiendommer.¹⁴

Fradragsregelen er et resultat av en lang rettsutvikling, som bærer preg av vesentlige samfunnsøkonomiske og politiske aspekter. Ved utformingen av Grunnloven i 1814 var Norge et fattig jordbrukssamfunn, og over 4/5 av befolkningen var knyttet til jordbruksnæring.¹⁵ Verdiene av eiendommene i landet var på dette tidspunktet hovedsakelig resultater av grunneiernes egen innsats.¹⁶ Det fantes få offentlige bygninger. Veier og anlegg var avhengig av vedlikehold på bøndernes initiativ.¹⁷

Industrialiseringen av landet på midten av 1800-tallet resulterte i økt behov for utbyggingsgrunn fordi byene og befolkningen vokste. Vann, kloakk, veier og jernbane fikk høy prioritet.¹⁸ I lang tid ble det i skjønnspraksis utmålt erstatning til grunneierne for ekspropriasjon til slike formål, uten at det ble tatt hensyn til den verdistigningen som fulgte av samfunnsutviklingen.

Gjennom etterkrigstiden foregikk betydelige strukturendringer i Norge. Det var sterk vekst i administrasjon og arealplanlegging, omlegging av fiske- og landbruksnæring og en betydelig tilflytning til byene. Utviklingen av en velferdsstat stod sentralt ved innføringen av folketrygden og omfattende husbygging for å ende bolignøden.¹⁹ På dette tidspunktet hadde Norge en omfattende planøkonomi. Et økonomisk system der det offentlige utøvet stor kontroll og innflytelse på produksjon og omsetning.²⁰ Kjøpekraften var lav og betydelig statlig styringsrett sikret trygghet og rettferdighet.

Det ble etter hvert kritisert at det offentlige skulle betale for verdistigning det selv hadde skapt. Et ønske om å løse denne verdistigningsproblematikken var noe av bakgrunnen for nedsettelse av Husaaskomiteén i 1965.²¹ Utvalget skulle utrede behovet for en lovfesting av ekspropriasjonserstatningsreglene, for å sikre at resultatet av offentlig innsats ikke tilfalt enkelte grunneiere, men falt tilbake på samfunnet. Det etterfølgende lovutkastet videreførte

¹⁴ Vislie (1979) s. 37.

¹⁵ Steen (1957) s. 24.

¹⁶ Fagermæs (2015) s. 651.

¹⁷ Sejersted (1978) s.116.

¹⁸ Fagermæs (2015) s. 657.

¹⁹ Sejersted (2017) 09.03.2017.

²⁰ Christensen (2014) 09.03.2017.

²¹ NUT 1969: 2 Innstilling om skjønnsordningen og erstatningsutmålingen ved ekspropriasjon s.7, pkt. 4-5.

også regjeringens ønske om å redusere ekspropriaters gevinst.²² Her gikk lovgiver lengre enn Husaaskomitéens innstilling, men ble ippetesatt av Høyesterett ved den senere plenumavgjørelsen i *Kløftadommen* (Rt.1976 s.1). I lys av forarbeidene var det å redusere samfunnets kostnad ved utbygging et sentralt hensyn ved lovfesting.

Fra 1973 har det foregått store endringer i eiendomsmarkedet. Særlig har det de siste årene vært en betydelig økning av privat engasjement i planarbeid og utbygging.²³ Private aktører finansierer store utbyggingsprosjektene, med arealovertagelser for masseutvikling av boligenheter som selges eksklusivt til høystbydende. Den enkeltes kjøpekraft er betydelig større enn for få tiår siden. Det har ført til en fremvekst av fast eiendom som handelsvare.²⁴ Eksempelvis er det i dag svært vanlig blant nordmenn å drive utleievirksomhet av boliger som binæring.

De senere årene har det vært tendenser i retning av en økt bevisstgjøring rundt fradragsregelens anvendelsesområde. Dette medfører at eksproprianter påberoper seg fradrag hyppigere enn før.²⁵ Regelens aktualitet sammenhold med de omfattende samfunnsendringene nevnt ovenfor, gir gode grunner for en nærmere gjennomgang av regelens virkeområde.

1.4 Forholdet til andre fradragsregler

Vederlagsloven §§ 5 og 9 bygger på et felles hensyn om at samfunnskapt innsats skal falle tilbake på samfunnet. Vederlagsloven § 5 gjelder utmåling av grunnerstatning. Bestemmelsens tredje og fjerde ledd, jfr. § 6 annet ledd gir adgang til å gjøre ”fradrag” for samfunnskapt verdi på ekspropriasjonsfeltet. Dette er ingen fradragsregel, men derimot en regel om å se bort fra verdiendringer. Verdiendringer kan innebære både verdireduksjon og verdiøkning. Senere i fremstillingen vil jeg trekke frem forskjeller i lovgivers håndtering av samfunnskapt verdi på ekspropriasjonsfeltet og restfeltet, og i hvilken grad dette bidrar til forståelsen av vederlagsloven § 9. Dette er særlig aktuelt for kravet til årsakssammenheng og den manglende parallelliteten i avgrensingen mot alminnelige fordeler.

²² Ot.prp. nr. 56 (1970-71) s. 3.

²³ Ravna (2007) s.105-107 og Falkanger (2016) s. 553-554.

²⁴ Røsnes (2014) s. 23.

²⁵ Det bygges her blant annet på opplysninger gitt av advokat Bjørn Stordrange, som har lang erfaring med ekspropriasjon, 27.01.2017.

Vederlagsloven §§ 8 og 9 har delvis sammenfallende ordlyd, ved at begge avgrenser mot forhold av ”allmenn karakter for eiendomar i distriktet”. Vederlagsloven § 8 regulerer erstatning for skade eller ulempe ekspropriaten påføres ved en ekspropriasjon. Hvorvidt ordlyden gir noen veiledning til forståelsen av § 9 behandles under kapittel 3.

Vederlagsloven § 7 oppstiller en egen regel om fradrag. Det skal etter § 7 tredje ledd gjøres fradrag for standardheving på nyervervet eiendom ved gjenkjøp. Tilsvarende finnes regler om standardheving for reparasjonskostnader etter avhendingsloven. Dette beror på isolerte verdivurderinger av en eiendom. Oppgavens problemstilling knytter seg til forholdet mellom grunneiere i ulike posisjoner og vederlagsloven § 7 har dermed ikke særlig overføringsverdi til avhandlingens tema.

I Plan- og bygningsloven kapittel 18 finnes regler om refusjon. Disse kan umiddelbart se ut til å gjøre seg gjeldende parallelt med vederlagsloven § 9 for flere forhold. Av hensynet til sammenhengen i regelverket behandles forskjeller og likheter mellom de to regelsettene nærmere i kapittel 3.

2 VILKÅRENE FOR Å GJØRE FRADRAG

2.1 Et erstatningsrettslig utgangspunkt

Spørsmålet om kompensasjon kan i utgangspunktet løses ved ulike innfallsvinkler. Et hovedskille kan oppstilles mellom en forutgående forhandlingsmodell og en etterfølgende reparasjon. Den norske erstatningsrettmodellen beror på en etterfølgende reparasjon ved erstatningsutmåling for å forebygge og kompensere for skade eller ulempe.²⁶ I norsk rett står kravet til økonomisk tap sterkt, og utgangspunktet er at kun økonomisk tap dekkes med mindre annet følger av lov eller avtale.²⁷ Når det gjelder tingsskade er det svært få regler om erstatning ut over økonomisk tap.²⁸

Ekspropriasjon skjer til fordel for private eller offentlige parter, som et resultat av et offentlig vedtak med hjemmel i lov.²⁹ Dette stiller prevensjonshensynet i en noe annen stilling ved ekspropriasjon enn til eksempel erstatningsrett eller kontraktsrett der en skadevoldende handling ønskes unngått. Lovgiver har gitt det offentlige (og i noen tilfeller private aktører) kompetanse til å gjøre vedtak om ekspropriasjon for å realisere nødvendige samfunnsprosjekter. Dette følger av ordlyden ”Fordrer statens tarv...” jfr. grl. § 105, og ”...tvillaust er til meir gagn enn skade” jfr. oreigningslova § 2 (2). Ekspropriasjon forutsetter dermed at samfunnsinteressene veier tyngst i vektskåla. Inngrep skal være veloverveiet og anses som et nødvendig onde ovenfor den private part.

EMKs første tilleggsprotokoll artikkel 1 (EMK P1-1)³⁰ gir ytterligere rettsbeskyttelse mot ekspropriasjonsinngrep som ikke står i et proporsjonalt forhold til den belastningen ekspropriaten utsettes for. Det kan dermed ikke utledes noen tilsvarende målsetning om å hindre ekspropriasjon, tvert imot er det enighet om at ekspropriasjon utgjør en nødvendig ingrediens i et moderne samfunn.

²⁶ Stavang (2007) s. 26.

²⁷ Lødrup (2009) s. 50 og s. 447 flg. Stavang (2007) s. 23 flg. og s. 45 flg. Lovhjemmel finnes bl.a. i skadeerstatningsloven (skl.) §§ 3-2 og 3-5. Bestemmelsene har et forholdsvis begrenset anvendelsesområde.

²⁸ Lødrup (2009) s. 51. Et unntak er grannelova § 10 andre ledd, men domstolene har i liten grad gått inn på å utmåle mer enn økonomisk tap.

²⁹ Lov 23. Oktober 1959 nr. 3 om oreigning av fast eiendom (oreigningslova) er vår generelle ekspropriasjonslov.

³⁰ Artikkel 1 i EMKs første tilleggsprotokoll fra 1952, inkorporert i norsk rett med lov 21. Mai 1990 nr. 30 (menneskerettslova) jfr. grl. § 92.

Prevensjonshensynet har imidlertid gode grunner for seg også i ekspropriasjonsretten. Størrelsen på vederlaget vil eksempelvis kunne påvirke arealbruken i de prosjekter som igangsettes. Manglende erstatningsplikt eller for lave erstatninger ved ekspropriasjon kan medføre at offentlige eller private tiltakshavere velger mer arealkrevende løsninger.³¹ Det kan medføre at mindre ressurser blir satt inn for å finne rimeligere og mer skånsomme fremgangsmåter. Totalt vil dette kunne medføre samfunnsmessig uønskede ekspropriasjoner, og prevensjonshensynet tilsier her nettopp full erstatning.³²

Gjenopprettelse må anses som det mest sentrale hensynet bak reglene om erstatning ved ekspropriasjon. Tilsvarende må dette hensynet også begrunne regelen om fradrag i erstatningen, ettersom ekspropriaten som får erstattet nettotapet kommer i samme økonomiske stilling som før inngrepet.

Amerikansk erstatningsrett bygger i større grad på en forhandlingsmodell. Ved en proaktiv og forhåndsavklarende tilnærming blir vurderingskriteriet hva grunneieren i forkant ville kreve for å akseptere at skaden skulle inntre. Eksempelvis vil en trafikkulykke medføre økonomisk tap, men også smerte, tapt livsutfoldelse, omkostninger for opptrening og rehabilitering. Et slikt utgangspunkt må også anses videreført i amerikansk ekspropriasjonsrett.³³

Det er ikke nødvendigvis slik at de to modellene ovenfor alltid medfører et ulikt resultat. Likevel er det i erstatningsrettslige analyser vist til at innehaver av en gjenstand gjennomgående verdsetter det han besitter til en høyere sum enn hva han er villig til å gi for samme objektet i markedet. Fenomenet omtales som ”rettighetshavervirkningen” eller ”besittelsesvirkningen” i juridisk teori.³⁴ En slik differanse vil nødvendigvis reflekteres i betalingsvilligheten i eiendomsmarkedet.³⁵

Kjøper er kanskje sjelden villig til å gi like mye som selger mener eiendommen er verdt, men må likevel strekke seg noe lengre for å imøtekomme selgers krav. Den faktiske markedsprisen blir da krysningpunktet mellom kjøpers betalingsvillighet og selgers verdsettelse av egen eiendom. Begrepet reservasjonspris er i norsk og svensk rett benyttet om den laveste prisen

³¹ Stavang/Stenseth (2016) s. 244, Hauge (2015) s. 101-102.

³² Stavang/Stenseth (2016) s. 244.

³³ Stenseth (2010) s. 774 flg., og Stenseth (2014) s. 115-116.

³⁴ Stavang (2007) s. 124, Stenseth (2010) s. 791 og Stenseth (2014) s. 117.

³⁵ Stavang (2007) s. 124-125.

innhaveren av eiendommen vil godta ved frivillig salg. Eieren vil i et åpent marked reservere seg mot salg under denne prisen.

I svensk ekspropriasjonsrett er det på bakgrunn av ovennevnte besittelsesvirkning innført mer generøse erstatningsprinsipper. Snittprisen ved frivillig salg ble funnet markant høyere enn prisen ved tvangsavståelse, og kompensasjonen ble derfor fastsatt til en sjablongmessig proSENTSATS over markedsverdi.³⁶ Når en tredjepart utmåler tapet og individuelle momenter holdes utenfor verdsettelsen, vil dette kunne føre til et kunstig lavt resultat.

2.2 Fordelsbegrepet i vederlagsloven § 9

2.2.1 En økonomisk relevant fordel

I vurderingen av hva som utgjør en fordel etter vederlagsloven § 9 er det gjennom rettspraksis innfortolket visse underkriterier. Utgangspunktet er at det må foreligge en økonomisk relevant fordel.³⁷ Kravet om en økonomisk fordel kan sees i sammenheng med det erstatningsrettslige kravet til økonomisk tap omtalt i punkt 2.1 ovenfor. Fordelen må være av økonomisk verdi.³⁸ Dette er forstått synonymt med at forholdet skal kunne verdsettes i penger, og omregnes til et pengebeløp.³⁹ Det er vanskelig å finne noen nærmere presisering av denne verdsettelsen.

Reguleringsplaner gir både muligheter og begrensninger for ulike eiendommers bruksinteresse ved reguleringer til næring, boligformål og landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF). Ofte vil gjeldende regulering på en eiendom ha betydning for hva som kan utgjøre en fordel. For en boligeiendom kan eksempelvis reduksjon av støv- og støyplager ved en vei eller utbedret veiadkomst utgjøre en fordel.⁴⁰ Videre kan adgang til tur- og rekreasjonsmuligheter gi fordeler, som nærhet til friarealer, fiskevann, og forbedret utsikt.⁴¹ Der eiendommens bruksinteresse er landbruk vil fordeler kunne oppstå gjennom økt bruksverdi, i form av

³⁶ SOU 2008: 99 s. 69-70, 133, 147 og 485 samt Prop.2009/10:162 med ikrafttredelse 1.august 2010. Se også Stenseth (2010) s. 791 flg.

³⁷ *Wøyen Gård* (Rt. 1968 s. 1297), *Nybrottveien* (Rt. 1980 s. 309).

³⁸ *Stordrange/Lyngholt* (2000) s. 278.

³⁹ *Lødrup* (2009) s. 447, slik også *Stavang* (2004) s. 243.

⁴⁰ *Førde* (Rt. 2006 s. 282), *Glads vei* (RG 1984 s. 1051), *Luksefjellveien* (RG 2001 s. 423) og *Bø* (RG 2002 s. 1113).

⁴¹ Rt. 1960 s. 1037, *Espedalen* (Rt. 1962 s. 597) og *Wøyen Gård* (Rt. 1968 s. 1297).

bedrede driftsmuligheter. Eksempelvis veiutløsning for et skogområde, forbedret adkomst til dyrket mark eller nye opplagringsplasser ved uttransportering av tømmer.⁴²

Formuleringen ”for attverande eigedom” taler for at fordelene må knytte seg til eiendommen, og dermed at fordeler av personlig karakter for inneværende eier faller utenfor. I Husaaskomiteéns innstilling presiseres at personlige fordeler ikke skal tas i betraktning, selv om disse har økonomisk betydning for den enkelte.⁴³ Eksempelvis nevnes nærhet til en trygg og godt betalt arbeidsplass. Et annet eksempel er en ny golfbane med direkte adkomst fra boligens hage, i et tilfelle ekspropriaten er en aktiv golfspiller. Fordelen av enkel adkomst og sparte transportkostnader ville falle utenfor ordlydens rekkevidde. Spørsmålet blir om golfbanen har hatt positivt utslag på boligens markedsverdi.

Ulike bruksinteresser på eiendommer kan by på utfordringer. Et eksempel er jord- og skogbrukseiendommer, som kan være eiet for rent kommersielle formål eller en blanding mellom kommersielle formål og personlig bruk. Økt bruksverdi vil kunne påvirke inntektsgrunnlaget. Samtidig kan eksempelvis en etablering av støyskjerm ved gårdens bolig medføre støyreduksjon som kan gi en økt salgsverdi.

Landbrukseiendommer selges sjeldent til høystbydende i et åpent marked, som følge av særlovgivningen om odel og åsete.⁴⁴ Det vil derfor ikke være like praktisk for en ekspropriat å realisere fordeler på en jord- og skogbrukseiendom som alene knytter seg til salgsverdien. I Norge har slektsgårdstradisjonen stått sterkt, med selveide, familiedrevne gårder som styrkes av særlovgivningen. Uklare skiller mellom arbeidsplass og hjem, arbeidstid og fritid, gjør at eiendommene er ansett å stå i en særstilling.⁴⁵ Økonomiske og ikke-økonomiske fordeler kan i slike tilfeller lettere gli over i hverandre.

Selv om enkelte fordeler kan ligge i en gråsoner mellom økonomisk og ikke-økonomisk karakter, er ytterpunktene klare. Forståelsen av en økonomisk fordel etter vederlagsloven § 9 må sees i sammenheng med langvarig praksis i norsk erstatningsrett. Dette skillet utgjør sjelden komplikasjoner i skjønnspraksis.

⁴² *Bekkelukking* (Rt. 1957 s. 178) og RG 1991 s.160.

⁴³ NUT 1969: 2 s. 127.

⁴⁴ Lov 28. Juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (Odelsloven).

⁴⁵ NOU 2003: 26 s. 168 flg.

2.2.2 Objektivitetsterskelen

Ekspropriaten argumenterer gjerne mot at en fordel foreligger, for å oppnå høyeste mulige erstatning. Etter erstatningsfastsettelsen vil han likevel ha mulighet til å realisere fordelene og oppnå fortjenesten. Om ekspropriaten skulle avgjøre fordelsspørsmålet ville dette innebære at det ble svært lett å omgå regelverket. Eksproprianten vil på den andre siden være tjent med et størst mulig fradrag, og derfor argumentere for at en fordel foreligger.

I noen tilfeller kan det mellom partene være tvil om et bestemt forhold skal anses som en fordel eller en ulempe. Dette kan illustreres av saksforholdet i *Vannverk* (RG 2004 s. 1522). Saken gjaldt klausulering av et nedbørsområde til et vannverk, hvor noen hytteeiendommer i området ble påført negative servitutter fra kommunen i form av byggeforbud. Det ble samtidig opparbeidet en sti som lettet adkomsten fra en badeplass inn til hyttene. Kommunen anførte at en forenklet adkomst og bevaring av det ”fredelige og idylliske hyttemiljø” måtte utgjøre fordeler som kunne trekkes fra i erstatningen.

Til anførselen ovenfor la lagmannsretten til grunn at en verdistigning ikke kunne konstateres ut fra disse forholdene, og begrunnet dette i at stien som forenklet adkomsten også kunne medføre økt risiko for hærverk og tyveri. Når det gjaldt byggeforbudet ble det uttalt at ”Noen vil utvilsomt se en verdi i at hyttene ligger svært spredt...mens andre gjerne hadde sett «utvikling» i området og tettere fritidsbebyggelse”. Det fremstod usikkert om de aktuelle forholdene ville ha en positiv innvirkning på eiendommens markedsverdi, ettersom ulike kjøpere ville kunne se det samme forholdet som både fordel og ulempe. Når det er usikkert om forholdet faktisk ville gi positivt utslag kan neppe fordelsvilkåret anses oppfylt.⁴⁶

Resonnementet gir uttrykk for en objektivitetsterskel, tilsvarende ved utmålingen av grunnerstatning ved salgsverdi etter vederlagsloven § 5 første ledd. Her er det avgjørende hva en alminnelig kjøper ville gi for eiendommen ved frivillig salg. Fordelen må altså ha økonomisk relevans for en tredjepart. Samtidig reiser en slik objektivitetsterskel problematiske spørsmål, ettersom det ikke gir adgang til å vektlegge individuelle forskjeller hos ekspropriater.

Et spørsmål er om ekspropriaten skal måtte tåle fradrag også i de tilfellene ekspropriaten ikke ønsker å realisere fordelene. Et illustrerende eksempel er en eldre gårdbruker som driver

⁴⁶ Johansen (2015) s. 623.

tradisjonelt jordbruk. Deler av grunnen blir ekspropriert og ekspropriasjonstiltaket medfører en omregulering som åpner for utparselleringsmuligheter på deler av eiendommen. Ekspropriaten ønsker å opprettholde gårdsdriften som næringsgrunnlag, og vil da ikke kunne nyttiggjøre seg av utparselleringsmuligheten. Det kan her umiddelbart fremstå urimelig at erstatningen settes til null, ettersom ekspropriaten da vil bli sittende fattigere tilbake etter fradraget. På den annen side vil en yngre, omstillingsdyktig boligutvikler som sitter på samme eiendom kunne planlegge utbygging og utnytte utparselleringsmulighetene med stor gevinst. Her anses gjerne ikke fradrag like urimelig, sett opp mot fortjenesten ekspropriaten oppnår.

Problemet er også at eiere, eller eventuelt etterfølgende eiere, likevel kan foreta utparsellering og realisere gevinsten på et senere tidspunkt. En tenkt mulighet kunne være å opprette et system med etterprøvbarhet, slik at en senere utnyttelse av tomtelandet utløser tilbakebetalingsplikt. Videre måtte det også foreligge en klausul ovenfor etterfølgende erververe av eiendommen.

En noe tilsvarende problematikk er løst ved odelslovens regler om etteroppgjør, der en som har overtatt en eiendom på skifte etter åsetes- eller odelsrett eller ved odelsløsning innen 10 år avhender eiendommen med «monaleg vinst».⁴⁷ En tilsvarende tidsavgrensning kunne være praktisert ved håndteringen av fordeler ved ekspropriasjon. Etterfølgende overvåkning av eiendomstransaksjoner ville imidlertid trolig bli ressurskrevende og ineffektivt, og et utgangspunkt i en objektiv forståelse av fordelsbegrepet sikrer at det endelige oppgjøret foretas ved erstatningsutmålingen. Ekspropriaten står etter dette fritt til å disponere over egen eiendom.

2.2.3 Ekspropriatens tilpasningsplikt

Det vil i henhold til drøftelsen ovenfor være opp til ekspropriaten om han velger å utnytte fordelen som eiendommen er tilført ved ekspropriasjonstiltaket. Når fordelen ikke utnyttes vil ekspropriaten kunne stilles økonomisk svakere enn før inngrepet. Problemstillingen er hvor stor innsats som kan kreves av ekspropriaten for at fordelen skal realiseres.

⁴⁷ Se odelsloven § 57.

Tapsbegrensningsplikten er et av utmålingsprinsippene i alminnelig erstatningsrett.⁴⁸ Plikten skal hindre et unødig spill av verdier og ivareta avveiningen mellom partenes rettigheter og plikter. På samme måte har Høyesterett lagt til grunn en generell tilpasningsplikt ved ekspropriasjon, som innebærer at ekspropriaten må bidra til å minimalisere ekspropriantens tap ved tiltaket.⁴⁹ Problemstillingen er om en tilsvarende plikt gjelder for potensielle fordeler.

Når ekspropriaten oppnår fordeler vil ekspropriantens erstatningsplikt reduseres. Hensynet til eksproprianten taler her for at det bør gjelde en tilpasningsplikt, i de tilfellene ekspropriaten har en nærliggende mulighet for å realisere en økonomisk fordel. På den andre siden vil fordeler innebære kutt i ekspropriantens egen erstatning. Når eksproprianten tar noe som rettmessig tilhører ekspropriaten, taler dette for at ekspropriaten ikke kan tillegges et stort ansvar for å begrense sin egen erstatning. En fordel skal tre i stedet for erstatningen, som en motregning. Hvis fordelene ikke foreligger for ekspropriaten på tidspunktet erstatningen utmåles, taler dette mot fradrag av den grunn at det ikke er noen fordel å motregne. Tilsvarende vil det måtte tale mot fradrag at ekspropriaten må iverksette krevende tiltak, ettersom han da totalt sett vil oppnå et tap i form av tiden og ressursene han selv nedlegger for å oppnå fordelene.

Et eksempel fra rettspraksis er *E6* (LE-2010-97428). Saken gjaldt utvidelse av E6 fra to til fire felt mellom Dal og Hovinmoen i Akershus. Deler av et nærliggende område ble i sammenheng med utvidelsen omregulert fra grustak til bebyggelse for industri. Det ble samtidig oppstilt en rekkefølgebestemmelse om at adkomsten måtte omlegges før utbygging.

Rekkefølgebestemmelser er et offentlig virkemiddel for å styre utviklingen i tråd med en koordinert plan. Bestemmelsene inntas i reguleringsplanen eller arealplan med hjemmel i pbl. §§ 11-9 (4) og 12-7 (10). Slike bestemmelser, eller krav, omfatter opparbeidelse av kommunal infrastruktur som kommunen på tidspunktet selv ikke prioriterer. Eksempelvis kan det stilles krav om utbedringer av et veikryss eller opparbeidelse av et fortau eller et grøntområde før utbyggingstillatelse gis. Den første som ønsker å bygge i området må dermed besørge tiltaket. Disse reglene har en særlig aktualitet ved målsetninger om fortetting og utbygging i byer,

⁴⁸ Utmålingsprinsippet kommer til uttrykk i skadeerstatningsloven § 5-1 nr. 2, og følger også av generell ulovfestet erstatningsrett. Se om tapsbegrensningsplikten i erstatningsretten Lødrup (2009) s. 449.

⁴⁹ *Nymoene* (Rt. 1989 s.1014) og *Naturreservat* (Rt.1992 s. 217).

langs kollektivlinjer og knutepunkt.⁵⁰ Det offentlige kan da nå hurtigere og rimeligere frem med sine målsetninger, ettersom private med stor interesse for utbygging ofte tar initiativ.

Rekkefølgebestemmelsen i E6 (LE-2010-97428) forutsatte både ny adkomstvei og at et større veikryss ble etablert i tilknytning til E6. Statens vegvesen eksproprieterte en stripe av eiendommen, men opparbeidet samtidig veikrysset tilknyttet E6, som muliggjorde etableringen av atkomstveien. Tiltaket medførte at veien raskt kunne utbygges. Det ble ikke ansett som et vilkår for fradrag at opparbeidelsen måtte ferdigstilles. Ekspropriaten måtte dermed tåle fradrag for en fordel, selv om fordelen først ville realiseres når han selv påkoste resterende opparbeidelse. Når fradrag kan skje selv om ekspropriatens innsats er avgjørende for at fordelen inntrer, trekker dette i retning av en utvidende tolkning av fordelsbegrepet.

Det er imidlertid ved større utbyggingsprosjekter ansett at visse omkostninger for utbygger må anses rimelig. Rekkefølgebestemmelser er her særlig aktuelt. Hvor omfattende tiltak som skal kunne kreves av grunneieren for realisering av fordelen må bero på en konkret vurdering. Hvis det er gjort svært lite fra eksproprianten for at fordelen skal materialisere seg, og det i det alt vesentlige beror på grunneiers opparbeidelse av en fordel, kan fordelen ikke anses å følge av tiltaket. Dette vil også komme i konflikt med kravet til årsakssammenheng.⁵¹

Domstolene har i en del tilfeller tatt høyde for eventuelle omkostninger som vil påløpe der det kreves tiltak for å materialisere fordelen. Et eksempel fra Høyesterettspraksis er *Bekkelukking* (Rt. 1957 s. 178, s. 180) hvor ekspropriasjonen medførte en ulempe ved avstått dyrkingsjord. Ulempen kunne kompenseres ved at en bekk ble fylt igjen, og grunneieren ble tilkjent ulempeerstatning for omkostninger ved lukking av bekken. Videre ble det gjort fradrag for den nye dyrkingsjorden han ville oppnå ved lukkingen, da dette ble ansett å medføre gevinst utover nettotapet.

Når det i erstatningen er tatt høyde for omkostninger grunneier får ved realiseringen av fordelen, vil dette innebære en tilrettelegging for oppfyllelse. Til *Bekkelukking* (Rt. 1957 s. 178) kan det imidlertid innvendes at lukking av bekken trolig ville være et alternativ for grunneieren uavhengig av ekspropriasjonstiltaket, og at det derfor ikke nødvendigvis var ekspropriasjonstiltaket som utløste muligheten for tilleggsjord.

⁵⁰ NIBR-rapport 2014:8 s. 34 og 75.

⁵¹ Kravet til årsakssammenheng behandles nærmere under punkt 2.3.

For at det skal kunne forventes en bestemt disposisjon fra ekspropriaten, må handlingen være lovlig og hensiktsmessig. Det må kunne forventes at ekspropriaten søker nødvendige tillatelser, hvis det er overveiende sannsynlig at slik tillatelse vil bli gitt. Vil et tiltak medføre negative konsekvenser, blir det likevel ikke så forenelig med lovgiverhensynet å definere forholdet som en fordel. Til eksempel vil en bekkelukking potensielt medføre miljøforringelse eller dårligere drenering av jorden som igjen kan påvirke produksjonen negativt.

Det må etter dette kunne kreves av en privat næringsdrivende, til eksempel en utbygger eller en bonde, at han i sin næringsvirksomhet til en viss grad omdisponer noe av sin arbeidskraft. Svært nærliggende produksjonsforskjeller i driften som er lett tilgjengelig for ekspropriaten, taler for en slik tilpasning. Samtidig bør det i erstatningen tas høyde for tiltak som vil kreve ytterligere justeringskostnader.

Hvis en ekspropriat derimot blir nødt til å selge resteiendommen eller foreta en total omstilling av hans opprinnelige drift for å oppnå en fordel, vil fradrag kunne ramme ekspropriaten hardt. Når en potensiell økonomisk fordel vil kreve at ekspropriaten tilpasser seg et nytt næringsgrunnlag han ikke har erfaring med, vil dette forutsette tilegnelse av ny kompetanse. Til sammenligning kan det ved boligkjøp fra en privat selger ikke kreves utbedring av mangler. Her vil kjøperen være begrenset til å kreve dekket nødvendige omkostninger eller prisavslag. Motsatt vil kjøperen som handler av en profesjonell entreprenør eller utbygger kunne stille strengere krav til at mangler utbedres.⁵² På samme måte bør det her begrenses hva som kan kreves av en privatperson utenfor hans profesjon.

Tilsvarende må fradrag for fordeler som vil kreve en økt arbeidsinnsats trolig være å trekke tilpasningsplikten for langt. En økt arbeidsmengde kan uavhengig av et ekspropriasjonstiltak medføre en gevinst. Selv om et ekspropriasjonstiltak kan muliggjøre et arbeidsforhold som tidligere ikke eksisterte, beror en slik fordel i for stor grad på ekspropriaten selv og ikke tiltaket.

Kort oppsummert må det kunne legges til grunn at lovens fordelsbegrep er gjenstand for en viss utvidet tolkning når en tilpasning fra grunneier kan kreves. Det vil vanskelig kunne sees bort fra individuelle forutsetninger for grunneieren som vil ha stor betydning for tilpasningsmulighetene. Et tiltak som resulterer i en fordel behøver ikke nødvendigvis å være

⁵² Se bustadoppføringslova § 32.

ferdig opparbeidet, men ekspropriantens bidrag må vurderes opp mot hva som gjenstår. Det bør imidlertid vises forsiktighet med å trekke tilpasningsplikten ut til en omstillingsplikt.

2.3 Kravet til årsakssammenheng

2.3.1 Utviklingslinjer

Verdistigningen på ekspropriatens eiendom må følge av det tiltaket ekspropriasjonen skjer til fordel for. Dette følger av ordlyden ”oreigningstiltaket fører med seg for attverande eignedom”. Det trekkes her en grense mot andre samfunnskapede verdistigninger uten tilknytning til det konkrete tiltaket. En slik avgrensning står i kontrast til vederlagsloven § 5 tredje ledd som inkluderer planlagte ”investeringar eller verksemd” samt § 5 fjerde ledd som inkluderer verdiendringer fra investeringer foretatt av eksproprianten de siste 10 år.

Tidligere ble det ut fra betingelsesteorien lagt til grunn et strengt krav til årsakssammenheng for hva som kunne utgjøre en særfordel.⁵³ Eksempler på dette er Rt. 1910 s. 189 og Rt. 1912 s. 689 som begge omhandlet tilfeller der ekspropriats eiendom ble liggende nær en prosjektert jernbanestasjon. Sondringen mellom særfordel og alminnelig fordel var her tett knyttet til kravet om årsakssammenheng. Jernbanen ble ikke regnet som noen særfordel når denne ikke var betinget av ekspropriasjon på nettopp ekspropriatens eiendom. Når også andre eiendommer oppnådde fordelene, ble det ikke ansett å foreligge tilstrekkelig tilknytning mellom fordelene og ekspropriatens eiendom.

Standpunktet om betingelsesteorien ble videreført i blant annet Rt. 1916 s. 381. Argumentasjonen for et strengt krav til årsakssammenheng var at også andre eiendommer ville oppnå fordelene. Slik ville fradrag påføre ekspropriaten et direkte tap sammenholdt med øvrige eiendommer som fikk fordelene uten å avstå grunn. Rettstilstanden ga uttrykk for at hensynet til ekspropriaten veiet en god del tyngre enn hensynet til besparelse av offentlige midler.

I forkant av lovfestingen i 1973 hadde praksis beveget seg mer og mer bort fra et strengt krav til årsakssammenheng.⁵⁴ En endelig klargjøring kom til uttrykk i *Matjord* (Rt. 2000 s.1997).

⁵³ NUT 1969: 2 s. 127.

⁵⁴ Fleischer (1970) s. 159, jfr. bl.a. *Bekkelukking* (Rt. 1957 s. 178), Rt. 1960 s. 1037, *Espedalen* (Rt. 1962 s. 597) og *Linjebelte* (Rt. 1964 s. 1012).

Saken gjaldt ekspropriasjon etter veiloven § 50 for omlegging og utvidelse av E-18 gjennom Kristiansand. Deler av strekningen skulle legges i tunell, og nåværende trase ble omgjort til lokalvei, gang- og sykkelvei. Dette medførte bortfall av støy- og støvplager. Etter en grundig gjennomgang av utviklingen i rettspraksis, teori og forarbeider konkluderte Høyesterett med en oppmykning av det tidligere årsakskravet (s. 2005-2006). Betingelseslæren ble ansett fraveket, og førstvoterende uttalte at grensen mellom særfordel og alminnelig fordel i større grad skal bero på likhets- og rimelighetsbetraktninger. Det er imidlertid ikke uvanlig at en fordel oppstår nettopp på grunn av en spesiell tilknytning til eiendommen, noe som ofte setter ekspropriaten i en særstilling.⁵⁵

Gjeldende krav til årsakssammenheng beror i samsvar med alminnelig erstatningsrett på et differansesynspunkt.⁵⁶ Fordelen må ikke kunne oppstå uavhengig av tiltaket, men så langt fordelen følger av tiltaket er dette tilstrekkelig. Det oppstilles dermed krav om en rettslig relevant årsakssammenheng. Verdien av en eiendom kan øke betydelig uavhengig av om fordelen er betinget av ekspropriasjon nettopp på denne eiendommen. Det samfunnsøkonomiske hensynet til å spare offentlige kostnader ivaretas derfor bedre ved en oppmykning av årsakskravet.

Differansesynspunktet hindrer ikke at andre grunneiere blir bedre økonomisk stilt enn ekspropriaten. Lovgiver har likevel søkt å hindre dette ved avgrensning mot fordeler av ”allmenn karakter”. Ekspropriaten skal med dette ikke stilles dårligere enn majoriteten av eiendommer i området. Dette er ikke noe klart flertallskrav, men det skal foretas en ”relativt fleksibel og rimelighetsbetont” vurdering jfr. *Matjord* (Rt. 2000 s.1997, s. 2006). Når fordelens utbredelse kartlegges og vurderes ut fra rimelighetshensyn vil dette et stykke på vei kunne kompensere for et mer lempelig årsakskrav. Kravet til årsakssammenheng er dermed i større grad enn tidligere adskilt fra sondringen mellom særfordeler og alminnelige fordeler.

Det oppstilles etter gjeldende rett ingen krav til direkte årsakssammenheng mellom tiltakets formål og fordelen. Dette kan særlig illustreres med saksforholdet i *Førde* (Rt. 2006 s. 282). Saken gjaldt et veianlegg for E-39 som krevde ekspropriasjon fra ankende parters landbrukseiendom. Det var ikke betvilt at hovedformålet med tiltaket var avlastning av trafikken fra Førde sentrum til sentralsykehuset. Videre skulle tiltaket i tråd med reguleringsplanen gi veiutløsning til et boligområde lengre nord, til næringsområder og en

⁵⁵ Sondringen mellom særfordeler og alminnelige fordeler omtales nærmere i kapittel 3.

⁵⁶ Differansesynspunktet ble illustrert i Høyesteretts avgjørelse i *P-pilledom II* (Rt. 1992 s. 64) s. 69.

gravplass (avsnitt 3). Høyesterett la til grunn at mange allmenne fordeler normalt var knyttet til vei, uten at dette kunne hindre at enkelte eiendommer måtte anses å ha oppnådd særfordeler (avsnitt 34).

Et ytterligere spørsmål som ble trukket frem i *Førde* (Rt. 2006 s. 282) var årsakssammenhengen mellom fradraget og de ulike erstatningspostene. Den ankende parten fremhevet at det var ekspropriasjonen til vei som medførte en fordel på resteiendommen. Dermed kunne ikke grunnerstatningen for et ytterligere jordstykke ekspropriert til gang- og sykkelvei gå til fradrag (avsnitt 19). Førstvoterende presiserte at bakgrunnen for fradragsregelen var at ekspropriaten ikke skulle bli sittende med en gevinst. Fradrag for fordeler kunne dermed gjøres i hele vederlaget, og det var ikke grunnlag for å innfortolke noen begrensning for årsakssammenheng mellom fradragsbeløpet og de ulike postene i vederlaget (avsnitt 40). Dette er i samsvar med ordlyden, som hjemler ”fradrag i vederlaget”. En slik forståelse underbygges også ved at ordlyden i § 9 sees i sammenheng med vederlagsbegrepet i § 3.

Reglene om refusjonsplikt i pbl. Kapittel 18 er også av relevans for å avhjelpe det oppmykede årsakskravet. Plan- og bygningsloven har egne bestemmelser for ekspropriasjon⁵⁷, og det har i rettspraksis vært hevdet at refusjonsplikten utelukker bruk av vederlagsloven på slike tilfeller.⁵⁸ Det følger i dag av sikker rett at vederlagsloven kan benyttes også ved ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven. Tiltakene som utløser refusjonskrav er uttømmende regulert i pbl. § 18-3. Dette er typisk offentlige tiltak i form av vei, vann og avløp, men kan også gjelde fellesareal, avkjørsler og parkbelter til industri.⁵⁹

Refusjon innebærer et tilbakebetalingskrav ovenfor den forvaltningsmyndighet eller grunneier som har besørget opparbeiding av et tiltak. Plikten er ikke betinget av ekspropriasjon eller annen erstatningssum å gjøre fradrag i. Dermed gir reglene uttrykk for et fordelingsprinsipp mellom alle grunneiere som har oppnådd en verdistigning.⁶⁰ Når alle begunstigede eiendommer belastes kan dette bøte på de forskjellene som kan oppstå mellom ekspropriater og ikke-ekspropriater etter gjeldende årsakskrav. Dette forutsetter imidlertid at refusjonsadgangen benyttes fremfor vederlagsloven § 9. Refusjonsplikten omtales nærmere under punkt 3.4.2.

⁵⁷ Se definisjon i pbl. § 16-1.

⁵⁸ Rt. 1960 s. 1037 og *Wøyen Gård* (Rt. 1968 s. 1297).

⁵⁹ Se pbl. § 18-3 med henvisning til §§ 18-1 og 18-2.

⁶⁰ Pedersen mfl. (2011) s. 480 flg.

2.3.2 Kravet til adekvans og påregnelighet

I kontraktsrett og erstatningsrett oppstilles krav om at årsaksrekken ikke skal være for fjern og avledet. Vilkåret oppstilles særlig ut fra hensynet til skadevolder, ved at det forutsettes proporsjonalitet mellom forvoldt skade og erstatningskravet. Hvis det trekkes inn tapsforhold som ikke er påregnelige vil skadevolder måtte stå til ansvar for erstatning ut over den skaden han har påført. Spørsmålet er om tilsvarende krav gjelder ved fordelsfradrag etter vederlagsloven § 9.

Når eksproprianten gjør et inngrep, kan han likestilles med skadevolder i erstatningsretten. Hensynet til eksproprianten tilsier at alle påregnelige fordeler skal gå til fradrag. Ved å trekke inn fordeler som ikke er påregnelige vil det være eksproprianten som lider tap i form av avkortet erstatning. Å gjøre fradrag for fordeler som ikke er påregnelige følger av ekspropriasjonstiltaket må ses i strid med kravet til full erstatning i grl. § 105.

Det fremgår av Husaaskomiteéns innstilling at det bør oppstilles visse begrensninger for fordeler ”av fluktuerende og usikker karakter”.⁶¹ I kontraktsretten og erstatningsretten vil vurderingene i stor grad bero på den foreliggende årsaksrekken. Fordelsvurderingen i ekspropriasjonsretten vil imidlertid ofte bero på hva som kommer til å inntre, i en fremtidig hypotetisk årsaksrekke. Dette vil i seg selv tilsi en større usikkerhet, noe som vil kunne vanskeliggjøre påregnelighetsvurderingen. Et eksempel som ble fremhevet av Husaaskomiteén var at det foregikk handelsvirksomhet på en eiendom som kunne oppnå økt omsetning ved ekspropriasjonstiltaket.⁶² Når det er stor usikkerhet om hvorvidt den fremtidige fordel vil materialisere seg, og eventuelt i hvilket omfang, må dette kunne avskjære fradrag. Spørsmålet er hvor stor sannsynlighetsovervekt som kan kreves.

Når det kreves samtykke fra det offentlige for å oppnå en fordel, og slik tillatelse ikke er gitt ved utmålingen, kan dette by på utfordringer. Klart nok vil det ikke kunne anses som påregnelig at det vil bli gitt tillatelse hvis tiltaket i seg selv er ulovlig.⁶³ Er det nødvendig å søke om tillatelse bør det være klare holdepunkter for at slik tillatelse vil bli gitt. Det fremgår av rettspraksis at det anses tilstrekkelig om retten kan gå ut fra at det ikke vil bli reist

⁶¹ NUT 1969: 2 s. 127.

⁶² Samme sted.

⁶³ Se til sammenligning behandlingen av tilpasningsplikten i punkt 2.2.3.

innvendinger mot aktuelle tiltak.⁶⁴ Påregnelig tid for å oppnå slik tillatelse kan også her være et relevant moment.

Når ekspropriasjonen medfører bortfall av reguleringsbegrensninger, vil ofte eiendommen få et utvidet bruksområde. Er det holdepunkter for at grunneieren uansett vil få dispensasjon fra reguleringsplanen for en slik bruk, kan det problematiseres hvorvidt årsakskravet egentlig er oppfylt. Et eksempel til illustrasjon er *Nordsetervegen* (LE-2015-198372). De saksøkte anførte på sin side at oppfyllelse av et rekkefølgekrav ikke innebar noen fordel, ettersom de uavhengig av ekspropriasjonstiltaket uansett ville fått dispensasjon ved søknad om utbygging. Lagmannsretten fremhevet imidlertid ut fra vitneavhør at rekkefølgebestemmelsene i planen ville bli praktisert som et absolutt krav for videre utbygging, og at dispensasjon ikke kunne forventes.

Adekvansvurderingen kan sammenlignes med tilpasningsplikten som er behandlet i punkt 2.2.3 ovenfor. Når grunneieren må disponere på en bestemt måte for å oppnå en fordel av tiltaket, må det tas hensyn til hvor mye som kreves før fordelen oppnås. Tilpasningsplikten omhandler hvor langt det kan kreves at ekspropriaten selv strekker seg for å oppnå en fordel. Vurderingen av adekvans og påregnelighet blir derimot om de ytre faktorer gir en tilstrekkelig garanti for at fordelen materialiserer seg som en følge av ekspropriasjonstiltaket. Dette er faktorer som ekspropriaten ikke rår over, og det må derfor kunne oppstilles krav til en klar sannsynlighetsovervekt for at ekspropriaten oppnår den fordelen han må betale for i form av fradrag.

2.3.3 Fordelen må være tilknyttet "attverande eignedom"

Vilkåret om at fordelen må være tilknyttet "attverande eignedom" forutsetter at ekspropriasjonen må gjelde en delvis avståelse, i motsetning til en total avståelse av eiendommen. Dette vil ikke problematiseres nærmere i denne fremstillingen. Videre kan det utledes av ordlyden at fordelen må oppstå på samme eiendom som det eksproprieres fra. Sistnevnte kan knyttes opp mot kravet til årsakssammenheng.

Lovens forarbeider gir visse holdepunkter for at ordlyden her kan tolkes utvidende. Det uttales at der "det i realiteten dreier seg om det samme eiendomskompleks" må eiendommene

⁶⁴ Se *Glads vei* (RG 1984 s. 1051) s. 1055.

kunne sees i sammenheng.⁶⁵ Dette taler for at årsakskravet vil kunne anses oppfylt der ekspropriasjon skjer på et takstnummer, og fordelten oppstår på et annet. En klar forutsetning er at innehaveren av de to eiendommene er den samme.

At en ”tydelig enhet” kan være tilstrekkelig var standpunktet i *Løiten almenning* (Rt. 1996 s. 1497). Saksforholdet gjaldt opprettelsen av et naturreservat, hvor en allmenning ble hindret i å benytte store skogsområder. Foredlingen av tømmer foregikk gjennom et eget selskap, og ikke allmenningen som satt på eiendommen. Produksjonen ble ivaretatt gjennom ulike funksjoner hos de to rettssubjektene, som til sammen utgjorde en praktisk organisering (s. 1501-1502). I resonnementet la Høyesterett vekt på at ekspropriaten skal stilles skadesløs, og fant at tapet var en påregnelig følge av fredningen slik at erstatning måtte utbetales.

Løiten almenning (Rt. 1996 s. 1497) omhandlet tap, og en manglende erstatning ble ansett å stride mot kravet om full erstatning. Når det her gjelder tap og fordeler på ulike rettssubjekter som skal sammenholdes, blir forholdet noe annerledes. En interessant parallell i denne vurderingen er prinsippet om kompensasjonsrelevans.⁶⁶ Når en annen eiendom enn den det eksproprieres fra oppnår fordelten, blir spørsmålet om fordelten kompenserer for tapet.

Ved en nær tilknytning vil hensynet til overkompensasjon tale i favør av fradrag. At det ved avgjørelsen av hva som utgjør *en* eiendom må tas utgangspunkt i driftsenheten, støttes også i juridisk teori.⁶⁷ Av hensyn til oppgavens omfang vil ikke problemstillingen her omtales nærmere. Saksforholdet har neppe særlig stor praktisk betydning, selv om fradrag vil kunne påberopes i slike sammenhenger.

⁶⁵ NUT 1969: 2 s. 127.

⁶⁶ Prinsippet om kompensasjonsrelevans kommer bl.a. til uttrykk i skadeerstatningsloven § 3-2.

⁶⁷ Pedersen mfl. (1990) s. 351.

3 AVGRENSNINGEN MOT ALMINNELIGE FORDELER

3.1 Bakgrunn og hensyn

Den utviklingen som iverksettes ved hjelp av offentlige tiltak forsterker ofte forskjellene mellom eiendommer i ulike områder. Til illustrasjon var gjennomsnittsprisen for en bolig i Oslo i 2016 på over 6 millioner kroner. Tilsvarende var gjennomsnittet i Akershus oppe i 4,5 millioner, med store forskjeller mellom kommunene. Høyest pris finnes i områdene nær Oslo. Gjennomsnittet i resten av landet var markant lavere. Både i Hedmark og Oppland var prisen nede i 2,2 millioner.⁶⁸ To identiske eiendommer kan dermed ha vesentlige differanser i markedsverdien på tross av kort geografisk avstand. Et annet mer lokalt eksempel er den massive utbyggingen av Jessheim by i Ullensaker. Kort vei til Oslo Lufthavn og en økt satsning på jernbane mot byen har tiltrukket pendlere og ført til en betydelig prisvekst på eiendom. Tilsvarende tendenser følger nå i Eidsvoll kommune, særlig grunnet satsningen på jernbane med kun 35 minutter til Oslo.⁶⁹

Selv om også andre faktorer regulerer tilbud og etterspørsel, må mye av den verdien som ligger i eiendom i dag anses samfunnskap. Eiendomsprisene påvirkes av plassering i henhold til byer og tettsteder, tilgjengelighet til offentlige transportmidler og annen infrastruktur, samt servicetilbud i nærområdet. Markedsprisen reflekterer dermed i mindre grad eierens egen innsats. Et ekspropriasjonstiltak vil ofte være en liten del av en større plan for utviklingen i et område som vil heve standarden og løfte verdien. Dersom vi går langt i å åpne for generelle fradrag for de fordeler som oppstår på en ekspropriert eiendom, vil det innebære at ekspropriaten må bidra til å betale for denne utviklingen.

For å imøtekomme dette problemet er det oppstilt et skille. På den ene siden står verdistigning av alminnelig karakter for eiendommene i et område. Dette er fordeler som mange oppnår. På den andre siden står verdistigning som stiller ekspropriaten bedre enn de andre eiendommene. Det er kun sistnevnte som skal gå til fradrag. Et bærende hensyn bak regelen er likhet.⁷⁰

⁶⁸ Tallene er hentet fra SSBs statistikk over eiendomsomsetning.

⁶⁹ Nasjonal Transportplan 2014-2023.

⁷⁰ Se NUT 1969: 2 s. 123 og Ot.prp.nr. 56 (1970-71) s. 32.

Fradrag skal sørge for at ekspropriaten ikke stilles bedre enn andre eiendommer. Samtidig skal avgrensningen mot alminnelige fordeler sørge for at ekspropriaten ikke stilles dårligere.

3.2 Når foreligger det en særfordel for ekspropriaten?

Når rettspraksis og juridisk teori benytter termen ”særfordel” om fordelene som skal gå til fradrag, kan dette virke noe misvisende. Det gir indikasjoner på at ekspropriaten må oppnå noe spesielt eller unikt, og dermed at han må være bedre stilt enn alle de andre grunneierne før et fradrag kan kreves. I forarbeidene til 1973-loven presiserte imidlertid Husaaskomiteén: ”verdistigningen kan ikke regnes som alminnelig om bare enkelte eiendommer i distriktet får den samme verdistigning.”⁷¹

Uttalelsen i forarbeidene må forstås slik at fordelene også kan tilfalle grunneiere som ikke avstår grunn, uten at dette automatisk avskjærer muligheten for fradrag. Ordlyden i § 9 er dermed ikke tolket som et absolutt krav til likestilling mellom ekspropriater og øvrige grunneiere. Et slikt krav vil by på utfordringer ved praktiseringen av fradrag. Regelen vil få et svært snevert, om nær illusorisk anvendelsesområde hvis enhver annen eiendom som mottar samme fordel vil avskjære adgangen til fradrag.

Allerede ved lovfestingen ble det i juridisk teori uttrykt at Husaaskomiteén hadde en altfor vid oppfatning av hva som måtte anses alminnelig, og at formuleringen ”alminnelig” burde svare til en høyere terskel.⁷² Den naturlige språklige forståelsen av alminnelig taler for at noe er relativt vanlig, eller i det minste ikke sjeldent. Dette vil igjen bety at et større antall kan nyte godt av fordelene før den blir ansett alminnelig.⁷³ Slike generelle betraktninger gir likevel begrenset veiledning for hvor grensen skal trekkes. Sagt på en annen måte, hvor mange andre grunneiere en ekspropriat må tåle at oppnår en fordel før han også får beholde denne.

Utgangspunktet for sontringen mellom særfordel og alminnelig fordel må være at alt som ikke kan anses som alminnelig, vil kunne føre til fradrag. Et slikt standpunkt er i tråd med ordlyden ”skal gå til fradrag” som til en viss grad gir uttrykk for en hovedregel om fradrag, og et unntak for fordeler av ”allmenn karakter”.

⁷¹ NUT 1969: 2 s.155.

⁷² Fleischer (1970) s. 156 flg., Fleischer (1974) s. 73 flg.

⁷³ Stordrange/Lyngholt (2000) s. 286.

Vederlagsloven § 9 legger opp til en sammenligning av de øvrige eiendommene i distriktet for å komme frem til om fordelene er alminnelig. Andre grunneieres posisjon i området er derfor sentralt i vurderingen. To forhold er her av særlig relevans. For det første om disse eiendommene også er utsatt for en ekspropriasjon. For det andre om-, og eventuelt i hvilken grad, disse eiendommene oppnår fordelene. Likhets hensynet vil her kunne gjøre seg gjeldende både i ekspropriasjonens favør og disfavør.

Likhetsvurderingen tar sikte på å oppnå likhet mellom ekspropriater og andre eiendommer som ikke er i samme situasjon, altså ikke-ekspropriater. Fradrag der ikke-ekspropriater oppnår fordelene vil innebære at kun ekspropriaten ”tilbakebetaler” fordelene han oppnår, mens de øvrige eiendommer mottar denne vederlagsfritt.⁷⁴ I noen tilfeller vil det kunne kreves offentlige avgifter som betaling for ulike fordeler. Det forutsettes for det følgende at slike krav ikke vil bli stilt.⁷⁵

Det klare utgangspunktet er at ekspropriaten skal få beholde en fordel når ikke-ekspropriater også oppnår fordelene. Her trekker likhets hensynet i ekspropriasjonens favør. Motsatt vil andre grunneiere som ikke oppnår noen fordel, tale i favør av fradrag. Her gjør likhets hensynet seg gjeldende i ekspropriasjonens disfavør, ved at ekspropriaten ikke kan kreve å bli sittende med en gevinst som andre ikke oppnår.

Forholdet mellom andre ekspropriater kan til en viss grad anses utenfor sammenligningen bestemmelsen legger opp til. Hvis alle eiendommer i et distrikt var ekspropriater ville fradrag kunne foretas for alle som oppnådde fordelene, uten noen tilsvarende begrensning mot alminnelige fordeler. Dette kan sees i samsvar med refusjonsreglene i plan- og bygningsloven kapittel 18, hvor alle begunstigede eiendommer kan belastes uavhengig av om de har et erstatningskrav.

Det argumenteres i juridisk teori for at et høyt antall begunstigede ekspropriater trolig må kunne tillegges en viss vekt i favør av fradrag.⁷⁶ Det kan fremstå lite rimelig for andre grunneiere at mange ekspropriater får beholde en fordel. Samtidig kan det antagelig anses mindre urimelig for en ekspropriasjon å gi fra seg fordelene om det samme gjelder for mange andre ekspropriater. Ut fra et samfunnsøkonomisk perspektiv kan det også trekkes inn at det

⁷⁴ NUT 1969: 2 s. 155.

⁷⁵ Adgangen til refusjon behandles nedenfor under punkt 3.4.2.

⁷⁶ Johansen (2015) s. 678.

vil bli langt vanskeligere for en ekspropriant å finansiere arealbehovet i et tilfelle der svært mange ekspropriater skal få uavkortet erstatning for et verdiskapende tiltak.

På en annen side vil ekspropriatene fortsatt stille dårligere enn ikke-ekspropriater. Det er sammenligningen av ekspropriatenes posisjon opp mot ikke-ekspropriater som er kjernen i sondringen. Det at andre ekspropriater også vil bli dårlig stilt bør dermed i liten grad tillegges selvstendig vekt. I alle tilfelle bør ikke antallet ekspropriater som mottar fordelene trekke fokuset vekk fra hvor stor utstrekning fordelene har hatt hos ikke-ekspropriater.

Andre ekspropriater som ikke oppnår fordelene taler i retning av at vedkommende ekspropriat er i en særstilling, og dermed bør tåle fradrag. I motsatt tilfelle vil det oppstå en ubalanse mellom eiendommer i en ellers tilsvarende posisjon. Likheter mellom ekspropriater er også et hensyn som ble fremhevet av Husaaskomiteén.⁷⁷

Likebehandling mellom ekspropriater generelt må sees som en målsetning av samfunnsøkonomisk betydning. Uavhengig av beliggenhet og ekspropriasjonsformålet, bør ekspropriater ha samme forutsetninger. Det er likevel utfordrende å oppnå en ensartet praksis når ekspropriasjonssaker er av svært ulik karakter, eiendommene har store individuelle forskjeller og utmålingen i tillegg krever en stor grad av skjønn.

Det å konsekvent utføre fradrag vil kunne medføre større likhet mellom ekspropriater, ettersom ingen vil oppnå tilfeldige høye gevinster. Det kan likevel neppe gis holdepunkter for at et fradrag i et tvilstilfelle bør skje på grunnlag av at ekspropriaten ellers vil stilles bedre enn andre ekspropriater. Det som kan utledes av hensynet til likhet mellom ekspropriater, er at praktiseringen av fradragsregelen bør være konsekvent. Erstatningsfastsettelsen kan ha stor betydning for den enkelte og det bør ikke skje usaklig forskjellsbehandling.⁷⁸ Dette taler mer for en klargjøring av vilkårene, enn som et argument til inntekt for at fradrag bør skje.

Et ytterligere spørsmål av svært praktisk betydning er hvilken retning likhetshensynet trekker når et flertall eiendommer oppnår samme fordel, men i ulikt omfang. Ofte vil verdistigning variere ut fra eiendommens nærhet til tiltaket. Et illustrerende eksempel er det etterfølgende overskjønnet av *Matjord*, (RG 2002 s. 423). Ved omlegging av veien hadde det blitt foretatt støymålinger som viste at trafikkstøyen ble halvert fra den første til den andre husrekken.

⁷⁷ NUT 1969: 2 s. 123.

⁷⁸ Prinsippet om likhet for loven, lovfestet i Grunnloven § 98.

I de tilfeller enkelte eiendommer oppnår en markant verdistigning, mens andre eiendommer oppnår en langt mer begrenset fordel av samme tiltak, vil dette tale for at differansen utgjør en særfordel. Eksempelvis kan anleggelse av et nytt parkområde i tilknytning til et boligfelt gi en generell verdistigning for området som må anses alminnelig. Samtidig kan enkelte eiendommer oppnå en langt høyere verdistigning ved at de får direkte tilgang til parkområdet fra egen hage. Dette vil innebære en kartlegging både av fordelens utstrekning og grad, noe som kan være ressurskrevende. Her må det kunne tillegges vekt om den generelle verdistigningen i området er av et visst omfang.

I andre tilfeller vil verdistigningen synker gradvis parallelt med økende avstand mellom tiltaket og eiendommen. Det kan her være vanskelig å trekke opp en skillelinje dersom det ikke er noen klar differanse mellom eiendommene. Når ingen eiendommer skiller seg markant ut i positiv retning må dette kunne tas til inntekt for at verdistigningen er alminnelig, selv om denne vil variere.

En annen problemstilling som her melder seg, er om verdistigningen på nærliggende eiendommer må skyldes samme fordel som verdistigningen hos ekspropriaten. Det etterfølgende overskjønnet av *Matjord* (RG 2002 s. 423) er også her illustrerende. Når ekspropriatene oppnådde fordeler ved redusert støv og støy fra veien, la overskjønnet vekt på at andre grunneiere hadde fått utvidet hageareal og bedre skjerming for innsyn som følge av det nye grøntarealet.⁷⁹ Lagmannsretten bemerket at fordelene hos ikke-ekspropriatene samlet sett utgjorde en ”minst like stor” verdistigning som hos ekspropriaten, og at fradrag derfor ikke kunne foretas. De ulike fordelene tiltaket medførte ble dermed likestilt.

Ordlydsformuleringen ”føremonen” i vederlagsloven § 9 kan tale for at kun fordelen ekspropriaten oppnår skal vektlegges. På en annen side vil alle former for verdistigning innvirke på balanseforholdet mellom ekspropriater og ikke-ekspropriater, som utgjør det sentrale vurderingskriteriet. Dette taler for at også andre fordeler av samme tiltak tas i betraktning. Ordlyden i vederlagsloven § 9 kan ikke anses å gi tilstrekkelige holdepunkter for å utelukke andre fordeler, all den tid forarbeider og nyere rettspraksis har lagt betydelig vekt på likhetshensynet. Et slikt standpunkt støttes også av Johansen, med begrunnelse i at likhetshensynet ville gi liten mening om det kun skulle foretas en isolert vurdering av den

⁷⁹ Se lagmannsrettens behandling av erstatningsutmålingen for takstnummer 40.

aktuelle fordelene.⁸⁰ Når en verdistigning av tilsvarende omfang oppstår på andre eiendommer, må de beste grunner tale for å ta dette i betraktning.

Ut fra det balanseforholdet som omtales ovenfor, bør også mindre verdistigninger grunnet andre fordeler kunne trekkes inn i vurderingen. Der andre fordeler er av liten verdi bør det likevel tas hensyn til effektivitet. Skal ulike typer fordeler trekkes inn i skjønnsrettens utmåling, må det argumenteres for at kun fordeler av et visst omfang her tillegges vekt. En utregning av hver minste verdipåvirkning tiltaket medførte andre eiendommer ville bli svært ressurskrevende.

3.3 Avgrensningen av distriktet

Ordlyden ”eigedomar i distriktet” sier egentlig ikke mer enn at det skal skje en sammenligning i det området ekspropriatens eiendom ligger. Den geografiske utstrekningen som blir tillagt ”distriktet” utgjør de eiendommene det er relevant å trekke inn i vurderingen.

Ved avgrensningen av sammenligningsgrunnlaget etter grannelova § 2, ble det ble i forarbeidene til lov om erstatning for forurensningsskade lagt til grunn at det ikke var nødvendig å ta hensyn til kommunegrensen eller ”den naturlige distriktsgrensen”.⁸¹ Det ble her ansett mer naturlig å ta utgangspunkt i likeartede bruksinteresser på eiendommene. Et tilsvarende synspunkt synes å ha gode grunner for seg ved vurderingen av distriktet etter vederlagsloven § 9, ettersom sammenligningen da i større grad vil kunne tilpasses det konkrete saksforholdet.

At det her må skje en konkret vurdering ut fra de individuelle forskjeller støttes av lovens forarbeider. Husaaskomiteén la til grunn to forhold som kunne få betydning for avgrensningen. Det første forholdet var ”i hvilken utstrekning utnyttingsmulighetene er de samme eller likeartet.”⁸² Uttalelsen samsvarer med det som kan utledes av forarbeidende ovenfor.

Eiendommer med ulike bruksinteresser vil ikke nødvendigvis oppnå samme verdistigning av et tiltak. Et eksempel kan være et boligfelt som går fri for støy ved at en veitrasé delvis flyttes. I samme området ligger også en rekke næringseiendommer med fabrikker der produksjonene

⁸⁰ Johansen (2015) s. 680.

⁸¹ NOU 1982: 19 s. 265-266.

⁸² NUT 1969: 2 s. 155.

medfører støv og støy. Næringseiendommene vil trolig ikke oppnå en tilsvarende verdistigning av støyreduksjonen fra veien. Motsatt vil veitraséendringen kanskje føre til en mindre effektiv adkomst for varetransport, som vil trekke i retning av en ulempe for næringseiendommene. Blir det her ekspropriert fra en av boligeiendommene, vil dermed boligeiendommene være bedre egnet til sammenligning med ekspropriertens eiendom.

Det andre forholdet som ble lagt til grunn av Husaaskomiteén var ”om ekspropriasjonen foretas i et tettbygd strøk eller på et avsidesliggende sted.”⁸³ Et tettbebygget strøk kunne etter utvalgets oppfatning gi grunnlag for å avgrense sammenligningen til et mindre distrikt. Det vil da være flere sammenligningsmuligheter innen kortere avstand, samtidig som fordelene ofte tilfaller de nærliggende eiendommene.

Begrepet ”distriktet” ble også benyttet i loven av 1973, § 5 nr. 1, som gjaldt verdsetting av grunnarealer. I forarbeidene ble begrepet tillagt betydningen ”et større område som naturlig kan anses som en enhet”.⁸⁴ Sammenligningen skulle kartlegge påregnelig bruk, noe som tilsa en vurdering av et større geografisk område. I *Matjord* (Rt. 2000 s. 1997) ble begrepet ”distriktet” forsøkt klargjort. Her ble landbruksområder ekspropriert til fordel for utvidelse av E-18.⁸⁵ Høyesterett la til grunn at distriktsavgrensningen etter § 9 ikke var i samsvar med tidligere § 5, ettersom distriktet da ville bli for stort. Etter § 9 måtte fokus ligge på forholdet mellom tiltaket og fordelene (s. 2007). Distriktsbegrepet i § 9 ble dermed tillagt et snevrere innhold.

Sondringen mellom særfordel og alminnelig fordel ble i *Matjord* (Rt. 2000 s. 1997) ansett å ha tett sammenheng med det relevante distriktet. Et stort distrikt ville begrense andelen begunstigede eiendommer. Dette ville igjen føre til at fordelene ikke kunne anses alminnelig, og dermed måtte gå til fradrag (s. 2006-2007). Høyesterett la med dette til grunn at den relative andelen av grunneiere som ikke mottok fordelene var avgjørende.

Til uttalelsene i *Matjord* (Rt. 2000 s. 1997) kan innvendes at den skjønsmessige distriktsgrensen som blir trukket opp må sees i en større sammenheng for å oppnå et reelt sammenligningsgrunnlag. Ved å trekke distriktsgrensen om et stort område vil de som oppnår fordelene alltid utgjøre en minoritet, og fordelene anses som en særfordel. Motsatt vil en snever distriktsavgrensning gjøre begunstigede eiendommer til en majoritet, eller i alle fall en større

⁸³ NUT 1969: 2 s. 155.

⁸⁴ Ot.prp. nr. 56 (1970-71) s. 31.

⁸⁵ Se omtale av dommen i punkt 2.3.1 ovenfor.

andel, og fordelene vil fremstå alminnelig. Det aspektet at det faktisk også finnes eiendommer utenfor avgrensningen av en viss relevans må ikke helt avfeies. Grensedragningen bør kunne sees som et utgangspunkt for likhetsvurderingen. Fokuset bør dermed rettes mot eiendommene som faktisk oppnår fordelene, og ikke mot antallet innenfor en konstruert grense som ikke oppnår fordelene.

Førstvoterende i *Matjord* (Rt. 2000 s. 1997) anså det vanskelig å tillegge distriktsbegrepet et mer konkret innhold, fordi fordelene kunne være av ”til dels svært forskjellig karakter”. Her gjaldt fordelene støyreduksjon og distriktet ble ansett som et ”geografisk område hvor eiendommene er negativt påvirket av veien og trafikken på denne” (s. 2008). Av dette kan utledes at eiendommene som er egnet til å oppnå den samme fordelene anses relevante for sammenligningen.

Tilsvarende ble det i *Førde* (Rt. 2006 s. 282) trukket frem at fordelens art og utstrekning måtte sees i sammenheng. Fordelene tiltaket her medførte var veiutløsning for utbygging. Ekspropriatene anførte urimelig forskjellsbehandling ettersom fordelene også hadde tilkommet andre grunneiere vederlagsfritt. Førstvoterende uttalte til denne anførselen:

”Selv om veien her er kort, vil et utgangspunkt være at «distriktet» utgjøres av de eiendommer som har utbyggingsområder og som får ordnet sin veitilknytning og dermed bedret utbyggingsmulighetene gjennom veien. I vårt tilfelle er det enkelte mindre arealer som har fått en slik verdiøkning uten å ha avgitt grunn, men de er klart ikke så betydelige at det kan endre karakteren av særfordel for de to ankende parters eiendommer.” (avsnitt 36)

Førstvoterende la her til grunn at antallet begunstigede eiendommer var for lavt til å avskjære fradrag. Det ble imidlertid sagt lite om hvor mange eiendommer som mottok fordelene, og dommen gir derfor få holdepunkter for å anslå når en fordel anses alminnelig. Førstvoterende i *Førde* (Rt. 2006 s. 282, avsnitt 37) viste til *Glads vei* (RG 1984 s. 1051) hvor veiutløsning tilført utbyggingsmuligheter for 10 ekspropriater samt for naboene på nedsiden av veien, uten at dette ble ansett som en alminnelig fordel.

Et annet illustrerende saksforhold er *Nordsetervegen* (LE-2015-198372).⁸⁶ Statens vegvesen valgte delvis å utføre et rekkefølgekrav om opparbeidelse av sykkelvei. Eiendommene langs veien oppnådde en verdistigning ved at kravet ble innfridd slik at de fikk utbyggingsmuligheter. Lagmannsretten innrømmet en begrenset bevisførsel knyttet til hvor

⁸⁶ Se punkt 2.3.2 ovenfor.

mange andre eiendommer som ville oppnå denne fordelten ved innfrielse av kravet. Ettersom opparbeidelsen var et krav for utbyggingstillatelse ble det gjort fradrag selv om andre eiendommer på oversiden av veien oppnådde samme fordel uten å avgi grunn. Anken ble ikke tillatt fremmet.⁸⁷ Det er vanskelig å se at forholdet kvalifiserer til en særfordel når det ikke foreligger tilstrekkelig oversikt over fordelens utstrekning.

Der infrastrukturen i et område forbedres, eksempelvis med et mer effektivt veinett inn til nærmeste by, vil området generelt oppnå en verdistigning. Dette følger blant annet av markedets ønske om tilgjengelighet. Ut fra ordlyden i § 9 kan det også forsvares at distriktet ansees som en generell betegnelse på nabolaget, området eller nærliggende tilsvarende eiendommer. Dette gjør at innrammingen av distriktet ikke nødvendigvis behøver å være så bastant. Utgangspunktet for sondringen bør være hvor mange andre grunneiere som faktisk er likestilt med ekspropriaten. Når det gjøres fradrag i et tilfelle hvor mange andre grunneiere oppnår fordelten, vil dette bli problematisk ut fra kravet om full erstatning. Det sentrale må i henhold til ordlyd og forarbeider være at fordelten skal stille ekspropriaten i en særstilling som gjør det rimelig å redusere erstatningen.

Etter vederlagsloven § 8 annet punktum skal det ikke gis erstatning ”for ulemper av allmenn karakter for eiedomar i distriktet”. Ordlyden indikerer en tilsvarende distriktsavgrensning som foretas etter § 9. Identitetsspørsmålet mellom vederlagsloven §§ 8 og 9 ble behandlet i *Matjord* (Rt. 2000 s. 1997). Høyesterett la her til grunn at lagmannsrettens rettsanvendelse var feil, når det ble trukket slutninger om at bestemmelsene skulle forstås likt (s. 1999). Dette standpunktet ble også illustrert i *Stange* (LE-2008-9186). Selv om støy fra veianlegg er ansett som alminnelig ulempe,⁸⁸ måtte oppføringen av en støyskjerm som hindret en alminnelig ulempe, anses som en særfordel for ekspropriaten.

På den annen side vil det i noen tilfeller bli aktuelt å trekke alminnelige fordeler inn i ulempevurderingen for å finne frem til hvilket nettotap ekspropriaten faktisk har lidt. Her vil alminnelige fordeler kunne kompensere for noe av ulempen som påføres ekspropriaten. Dette vil imidlertid inngå i vurderingen av § 8, og behandles derfor ikke nærmere i oppgaven her.

En tilsvarende avgrensning mot alminnelige fordeler finnes ikke i vederlagsloven § 5. Det er lagt til grunn blant annet i *Rennfast* (Rt.1994 s.1133, s. 1136) at det etter § 5 fjerde ledd skal

⁸⁷ Se vedtak HR-2017-215-U, (sak nr. 2016/2371).

⁸⁸ Rt.1968 s. 1368 og Rt. 1978 s. 1369.

sees bort fra verdistigning uavhengig av hvor mange eiendommer som oppnår verdistigningen. I forarbeidene ble bestemmelsen begrunnet ut fra et dobbeltbetalings-synspunkt, ved at eksproprianten skulle slippe å betale for sin egen innsats i to omganger.⁸⁹

Etter vederlagsloven § 5 vil eksproprianten uansett oppnå erstatningen for avstått grunn, men kun bli fratatt tilleggsverdien ekspropriantens tiltak medfører på ekspropriasjonsfeltet. Dette vil utgjøre et mindre inngripende forhold enn fradrag etter vederlagsloven § 9, hvor fordelens trer i stedet for erstatningen og ikke sjelden resulterer i at eksproprianten sitter tilbake uten erstatning.

Et ytterligere lovgiverhensyn bak fradrag i medhold av § 5 er at verdistigningen på ekspropriasjonsfeltet ikke er et resultat av ekspropriantens egen innsats.⁹⁰ Som jeg tidligere har vært inne på må en slik begrunnelse i dag anses forholdsvis svak, ettersom eiendomsverdien i liten grad kan utledes av grunneierens egen innsats.⁹¹ Det er nettopp den alminnelige verdistigningen som skapes av offentlige eller private utbyggingstiltak, som ofte medfører verdiløft på eiendommer i ulike områder. Når naboeiendommene oppnår verdistigningen er det vanskelig å finne gode grunner for at eksproprianten her bør stilles dårligere. En nærmere drøftelse av lovgiverhensyn bak vederlagsloven § 5 går utenfor denne oppgavens rammer.

3.4 Rettferdighets- og rimelighetsbetraktninger

3.4.1 Supplerende skjønnsmomenter

Ordlyden i § 9 gir klart uttrykk for at fordelens utstrekning i distriktet er det avgjørende. I senere tid har likevel rimelighetsbetraktninger, eller såkalte reelle hensyn, fått større betydning som rettskildefaktor ved fordelsfradrag.⁹² Særlig vektige blir rimelighetshensyn der fordelens utstrekning ikke trekker i retning av et bestemt resultat.

I juridisk teori er det forsøkt redegjort for de mest sentrale supplerende hensyn som har kommet til uttrykk i rettspraksis.⁹³ Både fordelens funksjonelle betydning, økonomiske betydning, sparte utgifter, om fordelens er av ordinær eller tilfeldig karakter og om det

⁸⁹ Dette standpunktet også lagt til grunn i rettspraksis, se bl.a. *Oppdal* (Rt. 1991 s. 305).

⁹⁰ *Vislie* (1974) s. 124 -125 og *Fleischer* (1974) s. 72.

⁹¹ Se drøftelsen ovenfor, punkt 3.1.

⁹² *Matjord* (Rt. 2000 s. 1997, s. 2006). Slik også *Stordrange/Lyngholt* (2000) s. 283.

⁹³ *Johansen* (2015) s. 689-697.

foreligger kompensasjonsrelevans er her fremhevet. Denne fremstillingen gir ikke rom for en selvstendig gjennomgang av alle relevante rimelighetshensyn, men fokuset vil ligge på praktiske og relevante hensyn som er sentrale for den senere samfunnsutviklingen.

I tidlig praksis helt fra bygningsloven for Kristiania ble tilførsel av vei ansett som en fordel av så stor betydning at det ikke skulle utbetales grunnerstatning ved avståelse.⁹⁴ Tilsvarende er det i senere rettspraksis gitt uttrykk for at fordelens art har avgjørende betydning. I *Glads vei* (RG 1984 s. 1051)⁹⁵ ble veiopparbeidelse som muliggjorde fradeling av byggetomter ansett som en fordel som langt på vei dekket tapet av avstått grunn. Selv om også andre eiendommer oppnådde fordelen, førte tomtenes egnede utformingen for utparsellering til nullerstatning.

Standpunktet om at en utparselleringsmulighet skal trekke i retning av fradrag ble også lagt til grunn i *Førde* (Rt. 2006 s. 282). Her uttalte Førstvoterende at ”veiutløsning for utbyggingsområder som ligger på ekspropriatens eiendom, er i kjerneområdet for det som er særfordeler og dermed også for fordelsfradrag etter § 9” (avsnitt 34).

Hvilken fordel ekspropriasjonstiltaket medfører fremstår etter dette av en viss selvstendig betydning i sontringen mellom særfordel og alminnelig fordel. Førstvoterende uttalte videre i *Førde* (Rt. 2006 s. 282) at noe som likevel kunne avskjære fradrag, var at ”særlig mange omkringliggende...tomter også blir veiutløst” (avsnitt 34). Førstvoterende refererte her til forarbeidenes uttalelse om at ”enkelte eiendommer” ikke er tilstrekkelig for å anse fordelen alminnelig.⁹⁶ Det må likevel anses å foreligge et visst sprang mellom formuleringen ”enkelte eiendommer” og ”særlig mange” eiendommer. Dette underbygges av førstvoterendes videre uttalelser:

”Der fordelen er knyttet til en så sentral og vesentlig funksjon som en eiendoms utbyggingsmulighet, skal det normalt svært meget til før fordelen kan bli ansett som allmenn.” (avsnitt 36)

Resonnementet kan tale for at utbyggingsmuligheter stiller i en viss særstilling, og konsekvent trekker i retning av fradrag. Når det gjelder fordeler som ligger i dette ”kjerneområdet”, kan det dermed ut fra gjeldende rett forsvares at et større antall eiendommer oppnår samme fordel uten at fradrag avskjæres. Altså må det et kvalifisert større flertall av begunstigede eiendommer til før fordelen her anses alminnelig.

⁹⁴ Pedersen mfl. (1990) s. 352 flg.

⁹⁵ Omtalt ovenfor i punkt 3.4.

⁹⁶ NUT 1969: 2 s. 155.

Avgjørelsen i *Nordsetervegen* (LE-2015-198372) er også illustrerende. Lagmannsretten bygget på standpunktet fra *Førde* (Rt. 2006 s. 282), og uttalte at også en rekkefølgebestemmelse som medførte utbyggingsmulighet lå i ”kjerneområdet” for regelen om fradrag. Innfrielse av rekkefølgekrav tilfaller ofte et større antall eiendommer, noe som umiddelbart kan trekke i retning av at fordelene bør anses alminnelig og ikke gå til fradrag. På den annen side vil innfrielse av slike krav ofte føre til nye utnyttelsesmuligheter på eiendommen. Når det i overskjønnet her ble lagt avgjørende vekt på fordelens art, fremstår det som likhetshensynet til en viss grad kommer i skyggen ved vurderingen av om fradrag bør skje.

Et hensyn som kan tale for å legge særlig vekt på utbyggingsmuligheter og bruksendringer på eiendommen, er den store økonomiske verdien ekspropriaten oppnår. Når fordelene er store, innebærer dette større forskjeller mellom begunstigede og ikke-begunstigede grunneiere. Tilsvarende vil imidlertid også det fradrag som gjøres for en stor fordel, representere et større innhugg i ekspropriatens grunn- og ulempeerstatning. Her vil resultatet i mange sammenhenger bli nullerstatning, og dette vil kunne gå hardere ut over ekspropriaten.

Ekspropriatens situasjon før og etter fradraget bør her trekkes frem som et vurderingsmoment. Når det gjøres et stort inngrep i ekspropriatens eiendom vil en større grunnerstatning være tilgjengelig for fradrag. Ekspropriaten vil da sitte tilbake med en betydelig mindre eiendom, og svært liten eller ingen erstatning. Når det i motsatt fall kun eksproprieres en liten del av eiendommen, mot at ekspropriaten oppnår en betydelig fordel, kan rimelighetshensyn i større grad trekkes i favør av fradrag. I sistnevnte tilfelle vil nullerstatning fortsatt stille ekspropriaten i en gunstig posisjon. En tilsvarende argumentasjon støttes av Johansen, ut fra hensynet til overkompensasjon.⁹⁷

Utgangspunktet om at erstatningen utgjør et tak for fradraget ble imidlertid nylig problematisert i den såkalte *Rogfast-striden*.⁹⁸ Rogfast er et omfattende ferjeavløsningsprosjekt i Rogaland, hvor en veitunnel skal erstatte deler av ferjesambandet.⁹⁹ Prosjektet ble vedtatt i oktober 2016, med planlagt oppstart i 2017. Vegvesenet ønsker her å dumpe tunellmassene fra prosjektet på nærliggende eiendommer, og krevde i gjengjeld et vederlag på 120 millioner kroner fra grunneierne for de fordelene utjevning med tunellmasser medførte.

⁹⁷ Johansen (2015) s. 691-692.

⁹⁸ Prop.105 S (2016-2017) s. 2.

⁹⁹ Følger av Nasjonal transportplan 2014-2023.

Grunneierne har ikke bedt om massene, og Statens vegvesen vil selv spare vesentlige tilleggskostnader ved en kort transport av fyllmasser av et slikt omfang.

Utgangspunktet om at erstatning utgjør et øvre tak for fradrag, er egnet til å gi en viss balanse mellom ekspropriat og ekspropriant. Når Statens vegvesen i *Rogfast-striden* ikke kunne kreve grunneierne for dette vederlaget, ønsket de å foreta en ekspropriasjon av områdene massene skal deponeres på, for å hindre de store fordelene grunneierne vil oppnå. Det må kunne anses tvilsomt om den proporsjonaliteten som forutsettes for ekspropriasjon er oppfylt, når bakgrunnen for ekspropriasjonstiltaket er å forhindre gevinst hos grunneierne.¹⁰⁰ Enkelte av grunneierne i *Rogfast-striden* påklaget ekspropriasjonsvedtaket for et av massedeponiene.

Aksept av en slik praksis innebærer en uheldig skjevhet i balanseforholdet mellom ekspropriater og det offentlige. Det er ut fra kravet til full erstatning i grl. § 105 vanskelig å forsvare at reglene om ekspropriasjonsvederlag konsekvent vil kunne benyttes til inntekt for det offentlige, og da samtidig en minst tjenlig praksis for ekspropriaten. Det må påpekes at det så langt ikke foreligger holdepunkter i rettspraksis for å fravike det gjeldende utgangspunktet om at grunn- og ulempeerstatningen utgjør et øvre tak for fradrag etter vederlagsloven § 9. Utgangspunktet kan likevel komme på spissen der et tiltak også gir adgang til refusjon fra ekspropriaten.

3.4.2 Refusjonsplikts fordelingshensyn

Reglene om refusjon er som nevnt en tilbakebetalingsplikt for grunneiere som har oppnådd en fordel i medhold av pbl. § 18-3. Refusjonsordningen skal sikre tiltakshaveren refusjon av de nødvendige utgiftene han har hatt ved opparbeidelsen.¹⁰¹ Dette gjelder uavhengig av om grunneieren er ekspropriat eller ikke. Refusjonsadgangen oppstår for tiltak det offentlige utfører, typisk veg, vann og avløp, eller tiltak som er nødvendige for krav i medhold av pbl. § 18-1 første ledd.¹⁰² Videre kan refusjonsplikt følge av private tiltak som senere skal overdras til det offentlige, og også for enkelte tiltak som skal forbli i privat eie.¹⁰³ Både privatpersoner,

¹⁰⁰ Se proporsjonalitetsvurderingen som følger av grl. § 105 og orl. § 2 (2).

¹⁰¹ Se punkt 2.3.1 ovenfor.

¹⁰² Se pbl. §§ 18-5 og 18-6.

¹⁰³ Pedersen mfl. (2011) s. 485 flg.

det offentlige, stat, fylkeskommune og kommune kan dermed kreve refusjon for tiltak som omfattes av denne ordningen.¹⁰⁴

Tiltak som går utover kravene reguleringsplanen oppstiller, eksempelvis en veiutvidelse utover kravet i pbl. § 18-1 første ledd pkt. a), vil ikke dekkes av refusjonsplikten. Eierne plikter dermed bare å betale refusjon om tiltak inngår som ledd i en regulering eller omregulering.¹⁰⁵ Refusjonsberettigede tiltak medfører ofte at et flertall nærliggende eiendommer oppnår en utbyggingsmulighet.¹⁰⁶ Refusjonsvederlaget kan motregnes i ekspropriasjonserstatning på lik linje med fradrag etter vederlagsloven § 9, og regelsettene viser her til en viss overlapping. Spørsmålet er om regelsettene kan benyttes parallelt, eller tilsier en bestemt prioritet.

Husaaskomiteén bemerket at ”Det kan...ikke foretas fradrag for særlige fordeler som skyldes de tiltak som det kan kreves refusjon for.”¹⁰⁷ Formuleringen gir inntrykk av at fradrag etter vederlagsloven § 9 er utelukket der vilkårene for refusjon foreligger. Ut fra et samfunnsøkonomisk perspektiv kan en belastning på alle begunstigede eiendommer fremstå mer rettferdig. Refusjonsreglene er i juridisk teori omtalt som mer sympatiske enn fradragsregelen, på grunn av denne forholdsmessige fordelingen.¹⁰⁸ Dette kan tale for at uttalelsen i forarbeidene bør tas bokstavelig, slik at refusjon benyttes fremfor fordelsfradrag når begge alternativ gjør seg gjeldende.

Når alle må betale for fordelen de har oppnådd, kan dette fremstå synonymt med at vederlaget for den enkelte eiendom settes lavere. Det er likevel ikke slik at resultatet ved refusjon nødvendigvis bli mer fordelaktig for ekspropriaten. I *Førde* (Rt. 2006 s. 282, avsnitt 16) anførte de ankende parter at refusjon ville ha sikret en mer rettferdig fordeling. Til dette bemerket Førstvoterende:

”I vårt tilfelle er det imidlertid på det rene at det totale fradraget er meget mindre enn det som ville vært utgangspunktet ved refusjonsberegningen(...). Når dette er situasjonen, finner jeg det klart at det fradraget lagmannsretten har foretatt, ikke er i strid med vederlagsloven § 9.” (avsnitt 38)

¹⁰⁴ Pedersen mfl. (2011) s. 510.

¹⁰⁵ NOU 1981:5 s. 128.

¹⁰⁶ Se også pbl. § 27-4 om fradeling av byggetomt.

¹⁰⁷ NUT 1969: 2 s. 155.

¹⁰⁸ Fleischer (1974) s. 71-72.

Det ble ikke ansett avgjørende at andre eiendommer som ikke var del av ekspropriasjonsskjønnet ble tilført fordelene uten å betale, da vederlagsloven § 9 førte til et lavere fradrag enn hva som ville blitt resultatet ved refusjon. Ettersom refusjonsadgangen ikke forutsetter noen ekspropriasjonserstatning, er kravet heller ikke begrenset oppad til erstatningens omfang.

Selv om det samme rettferdighetsaspektet ved en fordelingen også vil gjøre seg gjeldende der belastningen for ekspropriaten blir større, vil rimelighetshensyn tale for at ekspropriaten ikke stilles dårligere enn nødvendig. Det må trolig kunne legges til grunn at ekspropriaten ikke ønsker å bli svakere økonomisk stilt av den grunn at også andre grunneiere skal belastes. Et motsatt standpunkt kan begrunnes ut fra et hevnmotiv, men et slikt motiv finner liten støtte i norsk rett.

Resonnementet i *Førde* (Rt. 2006 s. 282) tilsier at refusjon og fradrag for fordeler bør kunne benyttes på samme forhold. Dette er i tråd med Fleischers synspunkt om at dobbeltbetalingshensynet er det eneste som bør utledes av forarbeidene.¹⁰⁹ Dersom refusjon vil bli krevd kan det neppe anses å foreligge noen fordel etter vederlagsloven § 9, ettersom ekspropriaten ikke vil ha noen nettogevinst av tiltaket. Prinsippet om at ekspropriaten ikke skal betale to ganger for samme beløp følger både av forarbeidene og rettspraksis.¹¹⁰

Et dobbeltbetalingssynspunkt står seg ikke på samme måte der refusjonsplikt kun kreves for en liten andel av ekspropriatens gevinst. Spørsmålet blir da om reglene kan anvendes supplerende på samme forhold. Når andre enn ekspropriaten vil kunne bli krevet for et høyere beløp, bør rettferdighetsbetraktningene kunne trekkes begge veier. Det vil bli urimelig ovenfor andre grunneiere om en ekspropriat som betaler et bagatellmessig refusjonsbeløp kommer fra dette med en betydelig gevinst.¹¹¹

Praktiseringen av refusjonsreglene vil være mer omstendelig enn fradrag etter vederlagsloven § 9.¹¹² Tiltakshaver må innkreve vederlag fra hver enkelte grunneier, tilsvarende størrelsen av fordelene som eiendommen har oppnådd.¹¹³ Det vil være en mer administrativ kostbar prosess

¹⁰⁹ Fleischer (1974) s. 71, Stordrange/Lyngholt (2000) s. 287-288.

¹¹⁰ Ot.prp. nr. 50 (1982-83) s. 58. Slik også *Oppdal* (Rt. 1991 s. 305) s. 311.

¹¹¹ Fleischer (1974) s. 71.

¹¹² Johansen (2015) s. 658. For en nærmere redegjørelse se Pedersen mfl. (2011) s. 480 flg.

¹¹³ Pbl. § 18-7 andre ledd første punktum.

for tiltakshaveren, og det har vist seg vanskelig å inndrive bidragene fra hver enkelt grunneier. Dette fører igjen til at kommuner har vært tilbakeholdene i bruken av refusjonsordningen.¹¹⁴

Utmålingen av fradrag vil derimot inngå som del av skjønnsretten. Fradragets verdi trekkes fra i en erstatning som eksproprianten foreløpig ikke har utbetalt, slik at ingen aktiv handling kreves fra grunneier. Når det offentlige står i valget mellom de to regelsettene vil dermed fradrag etter vederlagsloven § 9 ofte fremstå mer effektivt. Når vilkårene for et mer rettferdighetsorientert fordelingssystem først er oppfylt, taler imidlertid dette for at refusjonsplikten bør anvendes. Jeg finner også støtte for et slikt synspunkt i *Førde* (Rt. 2006 s. 282) hvor Førstvoterende uttaler:

”Når det offentlige...gir avkall på å bruke fordelingsprinsippet i plan- og bygningsloven, antar jeg at det vil kunne bli spørsmål om å benytte rimelighetsstandarden dersom grunneieren får en større belastning gjennom anvendelsen av vederlagsloven § 9 enn han ville fått ved refusjonssystemet etter plan- og bygningsloven.” (avsnitt 38)

En viss overlapping gjør at det kan oppstå konflikter i valget mellom de to regelsettene. Etersom refusjonsordningen kun gjelder opparbeidelse av bestemte tiltak, vil likevel refusjonspliktens begrensede anvendelsesområde i noen grad avhjelpe dette.

3.4.3 Gevinstplasseringshensynet

Et ytterligere rimelighetshensyn er balansen mellom ekspropriet og ekspropriant. Dette hensynet er ikke inntatt i lovens forarbeider og kan ikke utledes av lovens ordlyd. På den annen side er det utviklingen i etterkant av lovfesting som gjør dette hensynet særlig aktuelt.

På tidspunktet for lovfesting var de fleste eksproprianter offentlige aktører. I forkant av 1990-tallet bistod kommunene i Norge i stor grad med tilrettelegging av boligområder på kommunalt eide tomter. I senere tid har det stadig blitt mer vanlig med reguleringsforslag fra private utbyggere, og med dette følger risikoen for prosjektene.¹¹⁵ En parallell markedsutvikling har foregått i Sverige. Med risikooverføring følger også interessen for å oppnå gevinst, og private utbyggere har normalt større fokus på fortjenesten av sine tiltak.¹¹⁶

¹¹⁴ NIBR-rapport 2014:8 s. 87, slik også Johansen (2015) s. 658.

¹¹⁵ NIBR-rapport 2014:8 s. 31 flg.

¹¹⁶ SOU 2008: 99 s. 177.

En utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen er i grenselandet mellom offentlig og privat rett.¹¹⁷ Slike avtaler er særlig praktisert for større boligutbyggingsprosjekter, hytte- og reiselivsområder med stort infrastrukturbehov og større utbygginger av næringsområder.¹¹⁸ Kravene som stilles til utbygger i utbyggingsavtalen situasjonstilpasses, ut fra utbyggingens art og omfang og det behovet som utbyggingen utløser. Innenfor rammen av pbl. § 17-3 vil en utbygger kunne tillegges forpliktelser utover kravene i pbl. § 18-1 og 18-2.¹¹⁹ I dag er det slik at bidrag private utbyggere tilfører samfunnet overstiger hva det offentlige har mulighet for å realisere. Den ”samfunnskapede verdien” som beror på offentlige midler omfatter dermed kun en del av den større velstandsutviklingen som foregår.

Når rent kommersielle aktører eksproprierer fra private grunneiere for utbyggingsprosjekter, blir omfanget av deres fortjeneste interessant. Den objektive erstatningsfastsettelsen som foregår etter norsk ekspropriasjonsrett tilsier at erstatningen ofte vil kunne settes lavere enn grunneierens reservasjonspris.¹²⁰ Dette fører videre til at en potensiell gevinst eieren kunne fått ved salg av eiendommen i et åpent marked bortfaller. Fordelsfradraget sikrer at ekspropriaten ikke oppnår noen gevinst av tiltaket. Gevinsten kanaliseres dermed til private og offentlige utbyggere, samt statlige tiltak.

Et strengt praktisert fordelsfradrag sett i sammenheng med gevinsten hos utbyggere, kan ut fra hensynet til ekspropriater anses urimelig.¹²¹ Når en ekspropriat i slike tilfeller sitter igjen med nullerstatning vil det oppstå en ubalansert økonomisk fordeling mellom utbygger og ekspropriater. Der loven skulle forsørge en tilbakeføring av verdier til samfunnet og ”fellesskapet” fremfor tilfeldig uvalgte grunneiere, er det vanskelig å se at lovgiverhensynet ivaretas ved en omplassering av verdien til en privat utbygger.

Der fradrag resulterer i nullerstatning har eksproprianten fått en del av ekspropriatens eiendom uten å betale noe vederlag. Eiendommen eksproprianten har mottatt har likevel utvilsomt en verdi for han. Der hvor eksproprianten ikke legger ned andre investeringer enn nødvendige utgifter for gjennomføring av det planlagte prosjektet, fremstår det lite rimelig at han ikke skal betale noe for grunnen han tilegner seg.

¹¹⁷ Pbl. Kapittel 17.

¹¹⁸ Pedersen mfl. (2011) s. 514.

¹¹⁹ Ot.prp. nr. 22 (2004-2005) s. 66.

¹²⁰ Se punkt 2.1 ovenfor, samt Stenseth (2010).

¹²¹ Se Stenseth (2014) s. 115 flg., om Kelso-saken, der dommeren beskrev gevinstplasseringen som ”ironic”.

Rekkefølgekrav er en utbredt praksis for å styre utviklingen på tross av begrensede offentlige midler. Slike krav kan oppstilles i eller utenfor en utbyggingsavtale.¹²² Kravene må være lovlige og er underlagt et nødvendighetskriterium jf. pbl. § 12-7. Dette er tolket som et krav til saklig begrunnet behov og kan forutsettes analogisk anvendt på krav i medhold av pbl. § 11-9.¹²³ Den proporsjonalitetsvurderingen som foretas ved rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler generelt, gjør at en utbyggers nettofortjeneste alltid vil være et sentralt aspekt. Når fordeler av oppfylte rekkefølgekrav konsekvent ser ut til å trekke i retning av særfordel, vil grunnerverv ofte bli svært rimelig for tiltakshaver.

Et interessant aspekt i denne sammenhengen er hvor vid adgang det offentlige bør ha til å oppstille rekkefølgekrav. En utstrakt bruk av rekkefølgekrav, særlig i utbyggingsavtaler, vil innebære en effektiv og ressursbesparende opparbeidelse av ulike offentlige tiltak, ettersom offentlige eller private utbyggere kan oppnå vederlagsfri arealovertakelse. Omfanget av kommunens kompetanse til å oppstille rekkefølgekrav faller imidlertid utenfor rammen av denne oppgaven. Samtidig vil slike opparbeidelser ikke sjelden oppfylle kriteriene for refusjon som omtales i punkt 3.4.2 ovenfor.

Det er mange hensyn som må tas i betraktning ved utviklingen av byer og tettsteder, og det kan være vanskelig å avveie alle parters hensyn i pressområder med en rask utvikling. En mer konsekvensorientert tilnærming til kompensasjon kunne være å sørge for en rimelig fordeling av prosjektgevinsten mellom partene som er involvert.¹²⁴ En måte å løse denne problematikken ville være å i større grad å la ekspropriater beholde noe av gevinsten tiltaket medfører.

Det kan innvendes til gevinstplasseringsmetoden at denne fordelingen kan nås mer treffsikkert ved offentlige ordninger som skatter og avgifter.¹²⁵ Dessuten vil omfanget av slik gevinst variere. Alternative løsninger gir likevel det offentlige stor frihet til å tilpasse sin praksis av hensyn til ressurser og behov, noe som kan medføre at mindre balanserte alternativer velges.

Partsforholdet vil særlig fremstå ubalansert der en stor gevinst plasseres hos en privat utbygger. Det kunne være ønskelig å oppstille et skille mellom ekspropriasjon til kollektive

¹²² Ot.prp. nr. 22 (2004-2005) s. 63.

¹²³ Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 221 flg. Johansen (2015) s. 663, Pedersen mfl. (2011) s. 517-518.

¹²⁴ Stavang (2007) s. 73.

¹²⁵ Stavang (2007) s. 73-74.

interesser og kommersielle interesser.¹²⁶ Dette vil imidlertid bli vanskelig på grunn av et tett samarbeid mellom det offentlige og private aktører, der begge sikres fordeler. Slik vil trolig en fordelingsordning mellom ekspropriat, utbygger og det offentlige være mer gjennomførbart. Igjen vil det også kunne argumenteres for mer balansert ressursdeling ut fra likhetshensynet som begrunner fradragsregelen.

¹²⁶ Hauge (2015) s. 383.

4 OPPSUMMERING OG REFLEKSJONER

Utgangspunktet for fremstillingen har vært å klargjøre når eksproprianten har adgang til å gjøre fradrag for fordeler. Sondringen mellom særfordel og alminnelig fordel blir ofte det avgjørende skjønnskriteriet. Et sentralt vurderingstema har vært om adgangen til fradrag etter vederlagsloven § 9 fører til en rimelig fordeling, i lys av de senere endringene i eiendomsmarkedet.

Kravet om full erstatning i grl. § 105 utgjør etter gjeldende rett ingen skranke for fradrag av fordeler, ettersom full erstatning er tolket synonymt med at nettotapet skal erstattes. Avgrensningen mot alminnelige fordeler innebærer i realiteten ikke en direkte likestilling, men sørger for at ekspropriaten ikke stilles dårligere enn et flertall av grunneiere i samme område. Ekspropriaten må derfor ofte tåle at en viss andel ikke-ekspropriater oppnår fordelene som går til fradrag i hans erstatning.

En analyse av rettspraksis kan tyde på at fordelens art tillegges stor vekt i sondringen mellom særfordeler og alminnelige fordeler. Dette gjelder særlig tiltak som resulterer i en utbyggingsmulighet, som ofte har en stor økonomisk betydning. Slik vil det kunne aksepteres et større antallet begunstigede eiendommer ved fradrag der fordelene er av en bestemt karakter. Dette kan anses lite forenelig med likhetshensynet. Fordeler av samme art vil også kunne slå forskjellig ut hos ulike ekspropriater grunnet individuelle forhold. Slik bør det avgjørende skjønnskriteriet i alle tilfelle være fordelens utstrekning.

Det kan være vanskelig å se at ekspropriaten har oppnådd full erstatning for verdien av det han må avstå i de tilfeller eksproprianten får dekket sitt arealbehov for utbyggingsprosjekter vederlagsfritt. Særlig blir det vanskelig å forsvare ekspropriatens situasjon om det legges til grunn at det eksisterer en reservasjonspris som ikke gjenspeiles i erstatningsfastsettelsen.¹²⁷

Det bør de lege ferenda kunne åpnes for rimelighetsvurderinger som i større grad retter fokuset mot partene som ekspropriasjonsvedtaket og erstatningsfastsettelsen faktisk har virkning for.¹²⁸ Gevinstplassering hos private tiltakshavere er egnet til å skape stor ubalanse i

¹²⁷ Se punkt 2.1 ovenfor, samt Stenseth (2010).

¹²⁸ Hauge (2015) s.107.

ressursfordeling. En slik fordeling av ressurser utgjør også en motsats til lovgivers hensyn om tilbakeføring av gevinst til samfunnsnyttige formål.

Det at fordelsvurderingen i praksis er svært skjønnsbetont kan føre til at forholdsvis like tilfeller behandles ulikt.¹²⁹ De rettslige skranker for lovgivende og utøvende makt som følger av individvernet i EMK P1-1 og grl. § 105, gir også begrensninger for domstolenes utøvelse av skjønn.¹³⁰ For å sikre individvernet kan det trolig være hensiktsmessig med en viss klargjøring av vederlagsloven § 9.

Internasjonalt ser vi tendenser av mer generøse ekspropriasjonsregler, som innebærer en styrking av den private eiendomsretten. Særlig i amerikansk delstatslovgivning og svensk ekspropriasjonsrett er det i senere tid åpnet for en mer grunneiervennlig tilnærming til erstatningsfastsettelsen, og det er i større grad tatt høyde for individuelle forhold.¹³¹ Det nasjonale synet på eiendomsretten bifaller ekspropriasjon til offentlige formål, men der en utbygger oppnår stor utbyggingsgevinst etter å ha eksproprietert til en lav sum er dette ikke i samsvar med ekspropriasjonsrettslige hensyn. Privat eiendomsrett er en grunnleggende rettighet, og synet på eiendomsretten bør reflekteres i ekspropriasjonserstatningen.

Ved delvis ekspropriasjon av en eiendom vil eieren mest sannsynlig komme til å beholde resteiendommen. Ekspropriasjonens situasjon etter ekspropriasjonen bør derfor tillegges vekt i rimelighetsvurderingen. Nasjonale målsetninger om fortetting av byer og knutepunkt vil neppe avta med det første. En mer konsekvensorientert og restriktiv praktisering av fradragsregelen vil trolig kunne medføre en mer rettferdig ressursfordeling og begrense antallet etterfølgende tvister.

¹²⁹ Slik også Johansen (2015) s. 697

¹³⁰ Høgberg (2010) del 4.

¹³¹ Stenseth (2014) s. 215-217.

Referanser

Lover

Lov 17.mai 1814, Kongeriket Norges grunnlov (Grunnloven)

Lov 23. Oktober 1959 nr. 3 om oreigning av fast eiendom (oreigningslova).

Lov 16. Juni 1961 nr. 15 om rettshøve mellom grannar (grannelova)

Lov 13. Juni 1969 nr. 26 om skadeserstatning (skadeerstatningslova)

Lov 26. Januar 1973 nr. 4 om erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom. Opphevd.

Lov 28. Juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelsloven).

Lov 6. april 1984 nr. 17 om vederlag ved oreigning av fast eiendom (vederlagsloven)

Lov 13. Juni 1997 nr. 46 om avtale med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova)

Lov 21. Mai 1999 nr. 30 om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett (menneskerettighetsloven)

Lov 27. Juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

Lovforarbeider

Forarbeider norsk rett

NUT 1969: 2 Innstilling om skjønnsordningen og erstatningsutmålingen ved ekspropriasjon (Husaaskomiteens innstilling)

Ot.prp. nr. 56 (1970-71) om lov om erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom

NOU 1981: 5 Prisregulering og ekspropriasjonserstatning. Fast eiendom.

NOU 1982: 19 Generelle lovregler om erstatning for forurensningsskade

Ot.prp. nr. 50 (1982-83) om lov om erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom

NOU 2003: 26 Om odels- og åsetesretten

NOU 2003: 29 Arealplaner og ekspropriasjonserstatning

Ot.prp. nr. 22 (2004-2005) Om lov om endring i plan- og bygningsloven (Utbyggingsavtaler)

Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) Om lov om planlegging og byggesaksbehandling

Forarbeider svensk rett

Prop.2009/10: 162 Ersättning vid ekspropriation

SOU 2008: 99 Nya erstattningsbestämmelser i expropriationslagen, m.m.

Rettspraksis

Høyesterett

Rt. 1910 s. 189

Rt. 1912 s. 689

Rt. 1916 s. 381

Rt. 1957 s. 178 *Bekkelukking*

Rt. 1960 s. 1037

Rt. 1962 s. 597 *Espedalen*

Rt. 1964 s. 1012 *Linjebelte*

Rt. 1968 s. 1297 *Wøyen Gård*

Rt. 1968 s. 1368

Rt. 1976 s. 1 *Kløfta*

Rt. 1978 s. 1369

Rt. 1980 s. 309 *Nybrottveien*

Rt. 1989 s. 1014 *Nymoen*

Rt. 1991 s. 305 *Oppdal*

Rt. 1992 s. 64 *P-pilledom II*

Rt. 1992 s. 217 *Naturreservat*

Rt. 1994 s. 1133 *Rennfast*

Rt. 1996 s. 1497 *Løyten Almenning*

Rt. 2000 s. 1997 *Matjord*

Rt. 2006 s. 282 *Førde*

Lagmannsretten

RG 1984 s. 1051 *Glads vei*

RG 1991 s. 160

RG 2001 s. 423 *Luksefjellveien*

RG 2002 s. 423 *Etterfølgende Overskjønn Matjord*

RG-2002 s. 1113 *Bø*

LA-2002-1330

RG 2004 s. 1522 *Vannverk*

RG 2008 s. 1289 *Solheimsviken*

LE-2008-9186 *Stange*

LE-2010-97428 *E6*

LA-2014-1061

LB-2015-170320 *E16*

LE-2015-198372 *Nordsetervegen*

Litteratur

Christensen (2014) Christensen, Johan, "Planøkonomi", *Store norske leksikon*,
<https://snl.no/planøkonomi> sist besøkt 09.03.2017.

Fagnæs (2015) Fagnæs, Sven Ole, "Høyesteretts rolle ved utviklingen av ekspropriasjons- og reguleringsretten – en juridisk historie om bygging av et land" publisert i Schei, Tore, Jens Edvin A. Skoghøy og Toril M. Øie (Red.) *Lov Sannhet Rett, Norges Høyesterett 200 år*, Oslo 2015.

- Falkanger (2016)** Falkanger, Thor og Aage Thor Falkanger, *Tingsrett*, 8.utgave, Oslo 2016.
- Fleischer (1974)** Fleischer, Carl August, *Ekspropriasjonserstatning* : kommentar til lov av 26. januar 1973, Oslo 1974.
- Hauge (2015)** Hauge, Katrine Broch, *Erstatningsnivået ved tvangsv overtaking av fallrettar – Analyse av salsverdierstatning og kompensasjonsnorma ved etablering av bruksordningar i lys av ei idealnorm*, Oslo 2015.
- Høgberg (2010)** Høgberg, Benetikte Moltumyr ”Strekker EMKs individvern seg utover det vern som følger av tilsvarende bestemmelser i Grunnloven?” *Jussens Venner, Volum 45, 01/ 2010* (hentet fra Idunn.no).
- Johansen (2015)** Johansen, Jan Erik, ”Vederlagsloven § 9 – fordeler tiltaket medfører for gjenværende eiendom” publisert i Endre Stavang (Red.), *Ekspropriasjon, Noen sentrale emner*, 2. Utgave, 2015 s. 611-697.
- Lødrup (2009)** Lødrup, Peter, med bistand av Morten Kjelland, *Lærebok i erstatningsrett*, 6. Utgave, Oslo 2009.
- Pedersen mfl. (2011)** Pedersen, Odd Jarl, Per Sandvik, Helge Skaaraas, Stein Ness og Audvar Os, *Plan- og bygningsrett*, 2. Utgave, Oslo 2011.
- Pedersen mfl. (1990)** Pedersen, Odd Jarle, Per Sandvik, Helge Skaaraas, *Ekspropriasjon : særlig etter plan og bygningsloven*, Oslo 1990.
- Ravna (2007)** Ravna, Øyvind (Red.), *Areal og eiendomsrett*, Oslo 2007.
- Røsnes (2014)** Røsnes, August E. (Red.) *Arealadministrasjon*, Oslo 2014.
- Sejersted (1978)** Sejersted, Francis, *Den vanskelige frihet : 1814-1851*, Oslo 1978.
- Sejersted (2017)** Sejersted, Francis, ”Norge I Etterkrigstiden”, *Store norske leksikon*, https://snl.no/Norge_i_etterkrigstiden sist besøkt 09.03.2017.
- Stavang (2007)** Stavang, Endre, *Erstatningsrettslig analyse : med særlig vekt på eiendom og miljø*, Oslo 2007.
- Stavang (2004)** Stavang, Endre, ”økonomisk tap som vilkår for et erstatningskrav” *Tidsskrift for erstatningsrett*, Volum 1, 2004 s. 243-260. (hentet fra

Idunn.no).

- Stavang/Stenseth (2016)** Stavang, Endre og Geir Stenseth, *Fast eiendoms tingsrett*, Oslo 2016.
- Steen (1957)** Steen, Sverre, *Det frie Norge. 4 : Det gamle samfunn*, Oslo 1957.
- Stenseth (2010)** Stenseth, Geir, ”Noen internasjonale utviklingstrekk i ekspropriasjonsretten” *Tidsskrift for rettsvitenskap*, Volum 124, 2010 s. 774-808 (hentet fra Idunn).
- Stenseth (2014)** Stenseth, Geir, ”Noen komparative og historiske ekspropriasjonsrettslige betraktninger” *Kart og plan*, 2014, Vol. 74. S.112-120.
<http://www.kartogplan.no/Artikler/KP2-2014/Noen%20komparative%20og%20historiske.pdf>.
- Stordrange/Lyngholt (2000)** Stordrange, Bjørn og Ove Chr. Lyngholt,
Ekspropriasjonerstatningsloven, kommentarutgave, 3.utg., Oslo 2000.
- Vislie (1974)** Vislie, Ingolf, *Om erstatning ved ekspropriasjon : kommentar til lov av 26. januar 1973 nr. 4 om erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom*, Oslo 1974.
- Vislie (1979)** Vislie, *Grunnerstatning og fradrag: ekspropriasjonerstatningsloven i praksis*, Oslo 1979.

Andre referanser

- SSBs statistikk over eiendomsomsetning** SSBs statistikk over eiendomsomsetning i 2016 <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/statistikker/eiendomsoms/kvartal/2017-01-30?fane=tabell&sort=nummer&tabell=290516> sist besøkt 26.05.2016
- Nasjonal transportplan 2014-2023** Nasjonal transportplan 2014-2023, Meld.St.26 (2012-2013) <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld-st-26-20122013/id722102/> sist besøkt 26.05.2017
- NIBR-rapport 2014:8** Norsk institutt for by- og regionforskning NIBR-rapport 2014:8 Boligbygging i storbyene – virkemidler og handlingsrom

https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/nibr_2014_13.pdf sist besøkt 26.05.2017

Prop. 105 S (2016-2017) Prop. 105 S (2016-2017) Innstilling fra transport- og kommunikasjonskomiteen om utbygging og finansiering av E39 Rogfast i Rogaland. <https://lovdata.no/pro/static/PROP/prop-201617-105.pdf> sist besøkt 11.05.2017

Personlig meddelelse
27.01.2017 Møte med Bjørn Stordrange, partner i advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA. Om aktualiteten av fradragsregelen og utfordringer ved oppfyllelse av rekkefølgekrav.