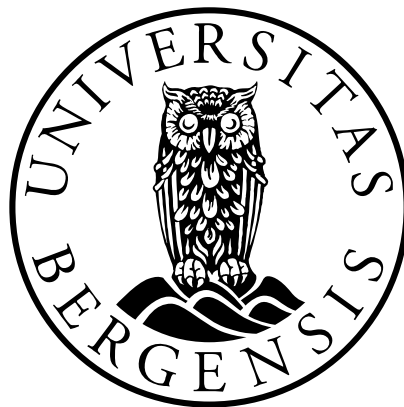


**Er de nasjonale konstitusjonelle reglene om erstatning ved offentlige inngrep i den private eiendomsretten i samsvar med Norges forpliktelser etter EMK P1-1?**

*- En sammenligning av norske, svenske og danske regler om erstatning med hovedvekt på de facto ekspropriasjon og rådighetsinnskrenkninger*

**Kandidatnummer: 100**

**Antall ord: 14 970**



JUS399 Masteroppgave  
Det juridiske fakultet

UNIVERSITETET I BERGEN

11. desember 2017

# Innholdsfortegnelse

<b>Innholdsfortegnelse .....</b>	<b>2</b>
<b>1 Innledning .....</b>	<b>4</b>
1.1 Problemstilling og avgrensninger.....	4
1.2 Aktualitet.....	5
1.3 Det videre opplegget og kort om metodiske spørsmål .....	5
<b>2 Det erstatningsrettslige vernet etter EMK P1-1 .....</b>	<b>7</b>
2.1 Konvensjonens oppbygning og forholdet til EMD.....	7
2.2 Kort om vilkårene i bestemmelsen .....	7
2.3 Nærmere om avståelsesregelen .....	10
2.3.1 Hjemmel .....	10
2.3.1.1 Formell ekspropriasjon .....	11
2.3.1.2 De facto ekspropriasjon .....	11
2.3.1.3 Henfører EMD alltid tilfeller av de facto ekspropriasjon under avståelsesregelen?.....	12
2.3.2 Erstatning.....	13
2.4 Nærmere om kontrollregelen.....	14
2.4.1 Hjemmel .....	14
2.4.2 Erstatning.....	15
2.5 Prinsippregelen.....	16
2.5.1 Hjemmel .....	16
2.5.2 Erstatning.....	16
2.6 Regelvalgets betydning for erstatningens størrelse .....	17
2.7 Foreløpig konklusjon – EMK P1-1 .....	19
<b>3 Det erstatningsrettslige vernet etter den norske konstitusjonen.....</b>	<b>20</b>
3.1 Konstitusjonens oppbygning og forholdet til rettspraksis .....	20
3.2 Avståelse av eiendom.....	20
3.2.1 Hjemmel .....	20
3.2.2 Erstatning.....	21
3.3 Kontroll av eiendom.....	22
3.3.1 Hjemmel .....	22
3.3.1.1 Meget vesentlig inngrep som minstevilkår for erstatning?.....	23
3.3.1.2 Lamyra-dommen – utvidelse av virkeområdet til bestemmelsen? .....	24
3.3.1.3 Innstramming.....	25
3.3.2 Erstatning.....	26

3.4	Foreløpig konklusjon – norsk rett.....	26
<b>4</b>	<b>Det erstatningsrettslige vernet etter svensk og dansk rett.....</b>	<b>28</b>
4.1	Svensk rett .....	28
4.1.1	Konstitusjonens oppbygning og forholdet til rettspraksis .....	28
4.1.2	Avståelse av eiendom .....	29
4.1.2.1	Hjemmel .....	29
4.1.2.2	Erstatning.....	30
4.1.3	Kontroll med eiendom.....	31
4.1.3.1	Hjemmel .....	31
4.1.3.1.1	Pågående markanvändning .....	31
4.1.3.1.2	Avsevärt försvåras .....	32
4.1.3.1.3	Betydande skade .....	33
4.1.3.1.4	Utgangspunktet om erstatningsfrihet for inngrep som er foretatt av hensyn til helse, miljø og sikkerhet .....	34
4.1.3.2	Erstatning.....	34
4.1.4	Foreløpig konklusjon – svensk rett.....	35
4.2	Dansk rett .....	35
4.2.1	Konstitusjonens oppbygning og forholdet til rettspraksis .....	35
4.2.2	Momentene etter dansk rett .....	36
4.2.3	Overføring av eiendomsrett .....	37
4.2.4	Kontroll med eiendom.....	38
4.2.5	Vektingen av momentene .....	39
4.2.6	Erstatning.....	40
4.2.7	Foreløpig konklusjon – dansk rett .....	40
<b>5</b>	<b>Norsk retts forhold til internasjonale standarder .....</b>	<b>41</b>
5.1	Er de nasjonale erstatningsreglene i strid med EMK P1-1? .....	41
5.2	Hvilke forhold kan begrunne en slik forskjell mellom regelsettene? .....	42
5.3	Bør den norske konstitusjonen tilpasses EMK for å sikre større grad av parallellitet? ..	46
5.3.1	Hvordan bør en slik tilpasning skje? .....	46
5.3.1.1	Er skjønsmessige elementer i konstitusjonen et rettssikkerhetsproblem? .....	47
5.4	Motstanden mot konstitusjonsendringer – Fornuftig pragmatisme eller uheldig grunnlovskonservatisme? .....	48
5.4.1	Bør forandring skje i grunnlovsteksten eller rettspraksis? .....	48
5.5	Konklusjon .....	49
	<b>Litteraturliste.....</b>	<b>50</b>

# 1 Innledning

## 1.1 Problemstilling og avgrensninger

Tema for avhandlingen er det erstatningsrettslige vernet ved offentlig inngrep i fast eiendom etter Grunnloven § 105 og Den europeiske menneskerettskonvensjonens tilleggsprotokoll 1, artikkel 1 (heretter «EMK P1-1»). Oppgaven søker å oppstille erstatningsnormen for begge regelsettene for deretter å foreta en komparativ analyse med det formål å ta rede på hvorvidt den norske konstitusjonen tilfredsstillter kravene i EMK P1-1. Oppgaven vil også redegjøre for det konstitusjonelle erstatningsrettslige vernet i Sverige og Danmark, og bruke informasjonen herfra til å vurdere en endring av de norske reglene.

En utfordring i arbeidet med oppgaven er at de ulike regelsettene opererer med forskjellige benevninger på inngrepsformene. Eksempelvis blir det som i Norge er kjent som rådighetsinnskrenkninger omtalt som kontrolltiltak etter EMK, og en rådighetsinnskrenkning kan etter dansk rett, dersom den innfrir avståelseskravet i grunnloven, samtidig omtales som ekspropriasjon. Å finne en felles betegnelse som fullt ut er dekkende, har derfor vist seg vanskelig. Ettersom oppgaven starter med en redegjørelse for erstatningsnormen etter EMK P1-1, vil også benevningene konvensjonen benytter seg av brukes gjennomgående i avhandlingen.

En viktig avgrensning ligger i oppgavens fokus på den konstitusjonelle eiendomsretten, altså det erstatningsrettslige eiendomsvernet som følger av Grl. § 105 direkte og analogisk anvendt. Dette innebærer at erstatningshjemer i den alminnelige lovgivningen ikke vil bli behandlet utover enkelte henvisninger hvor det faller seg naturlig.

Videre vil oppgaven kun ta for seg erstatningsspørsmålet knyttet til fast eiendom. I eksempler fra rettspraksis vil det allikevel bli vist til dommer vedrørende løsøre ettersom disse sakene er egnet til å belyse rekkevidden av vilkår som også er relevant for tilfeller som gjelder fast eiendom.

Oppgaven vil heller ikke gå noe videre inn i spørsmålet om hva som egentlig utgjør eiendomsretten, men legger videre til grunn «the bundle of rights metaphor»<sup>1</sup>, som anerkjenner at eiendomsretten er en samling av et knippe rettigheter.

## 1.2 Aktualitet

Spørsmål om rekkevidden av det offentliges erstatningsansvar ved inngrep i den private eiendomsretten er på ingen måte noe nytt fenomen i norsk rett, og temaet var allerede på 1800-tallet gjenstand for diskusjon både i domstolene og hos de ledende juridiske forfatterne på området. Diskusjonen har deretter vært pågående mer eller mindre uavbrutt frem til dags dato.

I løpet av denne tiden har rettsstilstanden endret seg lite. Det er den dag i dag stadig uenighet om vilkårene for erstatning, særlig i tilknytning til rekkevidden av den analogiske anvendelsen av Grunnloven § 105 som har vokst frem i rettspraksis, og man trenger ikke lete lenge for å se at bestemmelsen er ofte påberopt for retten. Dette viser at problemstillingen, til tross for dens lange fartstid i norsk rett, allikevel er langt fra å få et klart og avgrenset innhold.

Også den økende internasjonaliseringen og inkorporeringen av utenlandske rettskilder i norsk rett gjør at spørsmålet er aktuelt. Særlig har EMK fått en viktig stilling i norsk rett gjennom lov om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett («menneskerettsloven») § 2 jf. § 3, og Norge kan derfor ikke lukke øynene for den internasjonale utviklingen i synet på vernet av eiendomsretten. I den anledning er det også grunn til å nevne at Den europeiske menneskerettsdomstolens (heretter: «EMD») i en avgjørelse fra 2012<sup>2</sup> for første gang har dømt Norge for brudd på EMK P1-1.

## 1.3 Det videre opplegget og kort om metodiske spørsmål

Det overordnede målet med oppgaven er som nevnt å undersøke forholdet mellom det erstatningsrettslige vernet i Grl. § 105 og EMK P1-1. Kapittel 2 starter derfor med å fastlegge erstatningsnormen etter EMK P1-1. Etersom vernet om eiendomsretten er i stor grad presisert

---

<sup>1</sup> Se Coban, Ali Riza: *Protection of property rights within the european convention on human rights*, s. 14 flg.

<sup>2</sup> Applications nos. 13221/08; 2139/10, Lindheim and others v. Norway.

og utviklet gjennom avgjørelser fra EMD, vil denne delen av oppgaven derfor fokusere på rettspraksis fra domstolen for å kartlegge rekkevidden av erstatningsnormen.

I kapittel 3 foretar jeg en gjennomgang av norsk rett. Fokuset vil ligge på erstatning for de såkalte rådighetsinnskrenkningene, som er den inngrepstypen som i praksis har vist seg å være mest problematisk i relasjon til EMK P1-1. Adgangen til å oppnå erstatning for rådighetsinnskrenkninger følger av en analogi av Grl. § 105, og rettspraksis vil således være sentralt også her. Metoden for denne delen av besvarelsen må betegnes som klassisk rettsdogmatisk. Gjennomgangen gjøres allikevel ganske kortfattet ettersom spørsmålene denne delen av oppgaven reiser har vært gjenstand for inngående drøftelser av andre forfattere tidligere.

I kapittel 4 følger en gjennomgang av erstatningsreglene i svensk og danske rett. I gjennomgangen av dansk rett står rettspraksis sentralt. Den danske grunnloven er, i likhet med den norske, kortfattet, og det eiendomsrettslige vernet er i stor grad utviklet gjennom rettspraksis, ikke ulikt EMD sin rolle i relasjon til EMK P1-1. Vernet etter svensk rett følger derimot i større grad av grunnloven, og bygger på en omfattende revisjon av eiendomsvernet som har resultert i en rekke endringslover med tilhørende forarbeider. På dette området skiller også metoden seg ut ved at det er forarbeidene som utgjør den viktigste kilden.

Også sekundærkilder har vært viktig i arbeidet med utenlandsk rett. For svensk og dansk rett består dette særlig i bruken av juridisk teori fra disse landene, som har fungert som en inngangsport til primærkildene. Juridisk teori fra både Norge, Sverige og Danmark har også spilt en viktig rolle i arbeidet med rettsavgjørelser fra EMD.

Det avsluttende kapittelet søker å samle trådene og gi en oversikt over rettstilstanden og peke på forskjeller mellom de ulike regelsettene, med hovedfokus på forholdet mellom norsk rett og EMK P1-1. På dette punktet vil metoden være utpreget komparativ. Jeg vil deretter drøfte bakgrunnen for en slik motstrid, før jeg peker på mulige løsningsforslag med utgangspunkt i tilnærmingen til svensk og dansk rett.

Det særegne med avhandlingen må derfor sies å være det komparative synet med vekselvis fokus på ulike rettssystemers regulering av eiendomsvernet, hvorpå trådene samles i siste kapittel hvor jeg avslutningsvis også prøver å peke på det eiendomsrettslige vernets fremtid i den norske konstitusjonen.

## 2 Det erstatningsrettslige vernet etter EMK P1-1

### 2.1 Konvensjonens oppbygning og forholdet til EMD

Det eiendomsrettslige vernet er ikke inntatt i den opprinnelige hovedkonvensjonen, men følger derimot av tilleggsprotokoll 1, artikkel 1 (heretter P1-1). Bestemmelsen har følgende ordlyd på originalspråket:

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

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

### 2.2 Kort om vilkårene i bestemmelsen

Det er enighet i den juridiske teorien om at bestemmelsen pålegger staten negative forpliktelser, altså en plikt til å avstå fra å handle. Undertiden kan staten etter EMK P1-1 imidlertid også ha en positiv forpliktelse<sup>3</sup>. Slik sett kan bestemmelsen sies å ha et vidt anvendelsesområde.

Det ble slått fast allerede i *Sporrong and Lönnroth v. Sweden*<sup>4</sup> at bestemmelsen inneholder tre regler. Bestemmelsen innledes i første avsnitt første setning med prinsippregelen, som slår fast at enhver har rett til å nyte sin eiendom i fred. Av andre setning følger avståelsesregelen som vernet mot vilkårlig avståelse av eiendom, og i andre avsnitt følger den såkalte kontrollregelen som gir staten en vid adgang til å regulere utnyttelsen av eiendom<sup>5</sup>. Disse reglene kommer jeg nærmere tilbake til nedenfor.

---

<sup>3</sup> Møse, Erik: *Menneskerettigheter*, s. 501.

<sup>4</sup> Application no. 7151/75; 7152/75

<sup>5</sup> *Sporrong and Lönnroth*, avsnitt 61.

Ettersom formålet med fremstillingen er å finne frem til det erstatningsrettslige vernet som følger av bestemmelsen, er det interessant å merke seg at konvensjonsteksten ikke oppstiller noe krav til erstatning for disse inngrepene. Det er imidlertid ikke tilstrekkelig å se hen til konvensjonsteksten for å avgjøre adgangen til å kreve erstatning for slike inngrep, da denne er både kortfattet og vag. Mye av innholdet i bestemmelsen er utviklet gjennom rettspraksis fra Den europeiske menneskerettsdomstolen (heretter EMD), og det er derfor nødvendig å se hen til domstolens praksis for å klarlegge innholdet i bestemmelsen.

Ettersom vilkårene for statens inngrep i eiendomsretten fremgår delvis av konvensjonsteksten i P1-1 og delvis EMD sin praksis i tilknytning til bestemmelsen, er det vanskelig å komme med noen presis gjengivelse av vilkårene for slike inngrep. Til dette hører det også at tilnærming til de ulike vilkårene vil variere ut ifra hvilke vilkår i bestemmelsen som er omstridt mellom partene i den konkrete tvisten. EMD sin tolkning av bestemmelsens vilkår har i tillegg endret seg betydelig siden konvensjonen ble vedtatt<sup>6</sup>, noe som har medført at tilnærmingen til bestemmelsen har endret seg over tid.

Slik P1-1 tolkes i dag, er det nok Solheim sin katalogisering av bestemmelsen<sup>7</sup> den fremstillingen som gir den mest pedagogiske oversikten over bestemmelsens innhold selv om EMD selv ikke nødvendigvis følger akkurat dette opplegget i alle sine avgjørelser. Solheim tar utgangspunkt i konvensjonsteksten og EMD sin praksis, hvorfra han utleder seks hovedspørsmål rettsanvenderen må ta stilling til for å vurdere hvorvidt det foreligger et brudd med EMK P1-1:

*(1) Det må foreligge en vernet interesse.*

Kravet om en vernet interesse utledes fra konvensjonstekstens bruk av begrepet «possessions». Begrepet har gjennom EMD sin praksis fått en svært vid rekkevidde, og det er for denne fremstillingens vedkommende tilstrekkelig å fastslå at fast eiendom klart er omfattet.

*(2) Det må foreligge et inngrep i denne interessen («interference»).*

Det grunnleggende kravet i prinsippet om «interference», er at det foreligger en statlig handling som griper inn i eiers rådighet over egen eiendom<sup>8</sup>. For å hindre en omgåelse av statens forpliktelser etter P1-1, er den rådende oppfatningen i litteraturen at terskelen for hva

---

<sup>6</sup> For en nærmere redegjørelse om disse endringene, se Bjørge, Eirik: «Utredning av utvikling i EMD-praksis over P1-1», NOU 2013:11 – festekontrakter og folkerett» – NOU-2013-11-1.

<sup>7</sup> Solheim (2010) s. 59 flg. Samme tilnærming anvendes av Falkanger og Falkanger (2016) s. 523 flg.

<sup>8</sup> Solheim (2010) s. 60.



som regnes for inngrep etter dette kriteriet er lav<sup>9</sup>. I EMD sin praksis står spørsmålet ofte om den som er rammet har lidt et økonomisk tap. Dersom det kan påvises et tap som ikke er ubetydelig, vil kravet til «interference» normalt være oppfylt<sup>10</sup>. Til og med i tilfeller hvor det ikke kunne påvises noe økonomisk tap har EMD godtatt at det forelå et inngrep<sup>11</sup>. Ettersom temaet for denne oppgaven er det erstatningsrettslige vernet ved inngrep i eiendomsretten, legges det til grunn at kravet til «interference» i konvensjonen er innfridd ettersom det vil foreligge en offentlig involvering i eiendomsretten som har medført at denne har fått en verdireduksjon.

### *(3) Klassifisering av inngrepet*

Etter at det er fastslått at det foreligger et inngrep i en etter konvensjonen vernet interesse, må inngrepet subsumeres under en av de tre reglene som følger av P1-1. En nærmere redegjørelse for fremgangsmåten vil bli gjort nedenfor under punkt 2.2.1, og det henvises til denne delen av fremstillingen.

### *(4) Lovkravet*

Det er videre et krav etter konvensjonen om at inngrepet har tilstrekkelig hjemmel i nasjonal lovgivning. Det stilles ikke nødvendigvis krav til formell lov, også eksempelvis sedvanerett kan danne det nødvendige hjemmelsgrunnlaget. Dette kravet drøftes imidlertid ikke nærmere all den tid det faller utenfor rammene for denne fremstillingen.

### *(5) Legitimt formål*

I tillegg stilles det i konvensjonen krav til at inngrepet må tjene et legitimt formål. Normalt vil heller ikke dette spørsmålet by på problemer. Solheim legger til grunn at det utelukker klart urimelige formål som bygger på eksempelvis diskriminering<sup>12</sup>. Utover dette er det vanskelig å gi noe tydelige retningslinjer for hvilke formål som vil anses å være legitime, men det er antatt at en rekke ulike formål vil være relevante etter bestemmelsen<sup>13</sup>. Det er dessuten lagt til grunn at staten har en vid skjønnsmargin på dette området<sup>14</sup>. Som eksempel på formål som har blitt godtatt av EMD, kan nevnes *Lindheim and others v. Norway*, hvor hensynet til leietakere

---

<sup>9</sup> Solheim (2010) s. 61 og 64-65.

<sup>10</sup> Se til sammenligning *Van der Mussel v. Belgium*, application no. 8919/80, hvor det påståtte tapet utgjorde et så beskjedent beløp at kravet til interference ikke ble ansett å være innfridd.

<sup>11</sup> Se for eksempel *Chassagnou and others v. France*, application no. 25088/94; 28331/95; 28443/95, hvor det var det moralske aspektet som medførte at det forelå en «interference».

<sup>12</sup> Solheim (2010) s. 79.

<sup>13</sup> Solheim (2010) s. 79.

<sup>14</sup> Se eksempelvis *Maurice v. France*, application no. 11810/03, avsnitt 83.

som ikke hadde råd til å kjøpe tomten ved leiekontraktens utløp ansett å være «in the general interest», og representerte således et legitimt formål etter konvensjonen<sup>15</sup>.

#### *(6) Proporsjonalitet*

Et sentralt prinsipp ved offentlige inngrep i den private eiendomsretten etter P1-1 er at inngrepet skal være balansert. Dette kravet kommer til uttrykk i EMDs praksis gjennom en proporsjonalitetsvurdering.

Proporsjonalitetskravet har eksistert helt fra begynnelsen av domstolens virke. I *Sporrong and Lönnroth*-saken tok domstolen utgangspunkt i proporsjonalitetsvurderingen og uttalte at formålet med et slikt kriterium er å vurdere hvorvidt en «fair balance was struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights»<sup>16</sup>.

Uttalelsen tydeliggjør at formålet med proporsjonalitetsvurderingen er å foreta en avveining mellom to overordnede hensyn som står i et motsetningsforhold ved offentlige inngrep i privat eiendomsrett. På den ene siden står samfunnets behov for å ha kontroll med privat eiendomsrett for å fremme samfunnets interesser samt å utøve statens styringsrett på en praktisk og effektiv måte. På den andre siden har naturligvis private også et visst vern mot at det offentlige griper inn i deres eiendom.

## **2.3 Nærmere om avståelsesregelen**

### **2.3.1 Hjemmel**

Spørsmålet som skal tas stilling til i det følgende er hvilke inngrep som etter P1-1 med tilhørende praksis skal subsumeres under avståelsesregelen.

Etter konvensjonens oppbygning skal et inngrep vurderes etter avståelsesregelen i de tilfeller hvor den som er blitt utsatt for inngrepet har blitt «deprived of his possessions». Spørsmålet blir således i hvilke tilfeller en eier har blitt «deprived of» sin eiendom.

---

<sup>15</sup> Lindheim and others, avsnitt 97-100.

<sup>16</sup> Sporrong and Lönnroth, avsnitt 69.

### **2.3.1.1 Formell ekspropriasjon**

Det klassiske avståelsestilfellet er de ekspropriative inngrepene, hvor det skjer en tvangsmessig avståelse av eiendomsretten på den ene siden og en tilsvarende tilegnelse på den annen side. Det er uomtvistet at disse tilfellene faller inn under avståelsesregelen i P1-1, jf. Sporrong and Lönnroth hvor retten fastslår at tilfeller av «transfer of ownership» omfattes av avståelsesregelen<sup>17</sup>.

I de tilfellene hvor det ikke ligger noen formell overføring av eiendomsrett er regelvalget imidlertid vanskeligere.

### **2.3.1.2 De facto ekspropriasjon**

For å besvare spørsmålet om de facto ekspropriasjon er vernet etter avståelsesregelen, er det først nødvendig å ta stilling til hva EMD legger i dette begrepet.

Det fremgår av Sporrong and Lönnroth at det ikke er avgjørende for spørsmålet om ekspropriasjon at det foreligger en formell overføring av eiendomsrett. For å sikre at konvensjonsrettighetene skal ha en praktisk funksjon må domstolen derfor også gå inn og prøve om det foreligger en de facto ekspropriasjon ved å se på sakens realitet<sup>18</sup>.

Rettspraksis kan tyde på at begrepet reserveres av EMD for to typetilfeller. For det første har EMD benyttet begrepet de facto ekspropriasjon i saker hvor det ikke formelt sett skjer en overgang av eiendomsretten, men hvor det i realiteten allikevel forekommer en forskyvning av eiendomsrådigheten. Dette var tilfellet i saken *The Holy Monasteries v. Greece*<sup>19</sup>, hvor staten innførte en lov som medførte en presumsjon om statlig eierskap over en rekke klostre sin eiendomsmasse, med mindre disse kunne føre bevis for sin eiendomsrett. Formelt sett var det ikke tale om ekspropriasjon ettersom staten baserte kravet på presumert eierskap til eiendommene, men i realiteten var det en de facto ekspropriasjon.

Men EMD har også konstatert de facto ekspropriasjon hvor det ikke foreligger noen slik forskyvning av eiendomsmassene. I noen tilfeller er det tilstrekkelig at inngrepet medfører at den som rammes mister den fullstendige rådigheten over eiendommen. Dette var tilfellet i *Papamichalopoulos v. Greece*<sup>20</sup>, hvor en statlig militærbase gjorde at eierne ikke kunne

---

<sup>17</sup> Sporrong and Lönnroth, avsnitt 63

<sup>18</sup> Sporrong and Lönnroth, avsnitt 63.

<sup>19</sup> Application no. 13092/87.

<sup>20</sup> Application no. 14556/89.

hverken bruke, selge, belåne eller gi bort husene sine. Selv om inngrepet ikke medførte noen forskyvning i eierforholdene, medførte «the loss of all ability to dispose of the land in issue» at eierne hadde blitt utsatt for en de facto ekspropriasjon<sup>21</sup>. Den samme innfallsvinkelen har domstolen inntatt også i andre saker, blant annet Pine Valley – saken<sup>22</sup>, hvor det ble antatt å ikke foreligge noen de facto ekspropriasjon fordi «the land was not left without any meaningful alternative use», samt at eiendommen «was not rendered worthless»<sup>23</sup>.

De facto ekspropriasjon var tema også i saken Fredin v. Sweden<sup>24</sup>, hvor domstolen synes å gripe tak i spørsmålet på grunnlag av partenes prosedyre<sup>25</sup>, og vurderte hvorvidt det omstridte området som følger av inngrepet hadde noe «meaningful alternative use»<sup>26</sup>. Dette er nok et eksempel på at domstolene vurderer en utsletting av eiers rett som tilstrekkelig til å falle inn under begrepet de facto ekspropriasjon. Domstolen gikk imidlertid ikke nærmere inn på spørsmålet om dette var tilstrekkelig for å konstatere brudd på avståelsesregelen ettersom den ikke fant at vilkåret var innfridd.

### **2.3.1.3 Henfører EMD alltid tilfeller av de facto ekspropriasjon under avståelsesregelen?**

I prinsippssaken Sporrang and Lönnroth ble spørsmålet om de facto ekspropriasjon reist under behandlingen av anførselen om at tilfellet falt inn under avståelsesregelen, noe som tyder på at EMD mener at disse tilfellene normalt skal klassifiseres som avståelser. Domstolen konkluderte imidlertid med at det i denne saken ikke kunne sies å foreligge en de facto ekspropriasjon, og saken ble derfor i stedet for henført under prinsippregelen.

Til støtte for synspunktet om at de facto ekspropriasjon skal anses som avståelse i konvensjonens forstand, er også saken The Holy Monasteries v. Greece, hvor EMD konkluderte med avståelse. Likeledes er tilfellet i Pine Valley-saken hvor retten, under henvisning til at det hverken forelå ekspropriasjon eller de facto ekspropriasjon, kom til at saken måtte henføres under kontrollregelen. Felles for disse sakene er altså at EMD, i felle fall

---

<sup>21</sup> Papamichalopoulos, avsnitt 45.

<sup>22</sup> Application no. 12742/87.

<sup>23</sup> Pine Valley, avsnitt 56.

<sup>24</sup> Application no. 12033/86.

<sup>25</sup> Fredin v. Sweden, avsnitt 44.

<sup>26</sup> Fredin v. Sweden, avsnitt 44.

implisitt, går langt i å antyde at de facto ekspropriasjon skal behandles under avståelsesregelen slik tilfellet er for de alminnelige ekspropriasjonssakene.

Men en dypere analyse av rettspraksis viser at dette allikevel ikke alltid stemmer. I *Papamichalopoulos v. Greece* var det også tale om et inngrep som nådde terskelen for de facto - ekspropriasjon<sup>27</sup>. EMD er her svært beskjedne med henhold til regelvalget, men henvisningen til at statens inngrep må anses å være «incompatible with their right to the peaceful enjoyment of their possessions»<sup>28</sup> tyder på at retten i dette tilfellet subsumerte tilfellet under prinsippregelen, ikke avståelsesregelen.

På bakgrunn av en slik uensartet praksis med hensyn til disse ekspropriasjonstilfellene må det derfor konkluderes med at det er usikkert hvorvidt tilfeller av de facto- ekspropriasjon alltid vil bli subsumert under avståelsesregelen, og at spørsmålet nok også er avhengig av hvilket av de to typetilfellene EMD behandler. Vi ser allikevel en tendens til at disse tilfellene er så inngripende ovenfor den som rammes at EMD i mange tilfeller er tilbøyelige til å henføre sakene under avståelsesregelen i EMK P1-1.

### **2.3.2 Erstatning**

Spørsmålet i det videre blir om de som er utsatt for en avståelse har krav på erstatning, og hvor stor denne erstatningen i så tilfelle må være for å være i samsvar med konvensjonen.

På dette området har det i EMD sin praksis utviklet seg en klar regel. For at et inngrep skal være konvensjonsmessig kreves det at erstatningen stå i et rimelig forhold (den må være «reasonably related») til eiendommens faktiske verdi.<sup>29</sup> Det er altså verdt å merke seg at selv om det ikke oppstilles noe krav om full erstatning, så vil kravet om et rimelig forhold mellom erstatningens størrelse og eiendommens verdi legge tunge føringer for erstatningens størrelse.

Eksempelvis ble erstatning for ekspropriasjon til motorvei i Hellas av den lokale retten satt til 52 000 greske drakmer, mens det estimatet som ble lagt til grunn av EMD tilsa at den faktiske verdien beløp seg til 53 621 greske drakmer<sup>30</sup>. Erstatning som ble utbetalt, utgjorde således 97% av eiendommens egentlige verdi. Det ble av EMD lagt til grunn at en

---

<sup>27</sup> *Papamichalopoulos*, avsnitt 45.

<sup>28</sup> *Papamichalopoulos*, avsnitt 45.

<sup>29</sup> Application no. 36813/97, *Scordino v. Italy*, avsnitt 95.

<sup>30</sup> Application no. 31423/96, *Papachelas v. Greece*.

erstatningsutbetaling så tett opp til den faktiske verdien på eiendommen måtte anses å stå i et rimelig forhold til eiendommens faktiske verdi<sup>31</sup>.

Kravet om et rimelig forhold mellom erstatningens størrelse og eiendommens verdi må imidlertid forstås i lys av proporsjonalitetsstandarder og dennes avveining mellom statens styringsrett og individets behov for vern om sin eiendom. Sett i lys av den konkrete vurderingen som her må gjøres i hvert enkelt tilfelle kan det ikke utelukkes at ekspropriative inngrep undertiden kan være proporsjonal selv i de tilfeller hvor det ikke ytes noen som helst form for erstatning. En slik innfallsvinkel har også vært gjort av EMD, selv om det riktignok understrekes at det skal svært mye til før en slik ordning ville blitt godtatt. Domstolen uttaler i den anledning at «a total lack of compensation can be considered justifiable under Article 1 (P1-1) only in *exceptional circumstances*»<sup>32</sup> (min kursivering).

Som en foreløpig konklusjon kan det derfor slås fast at inngrep som faller inn under avståelsesregelen i de aller fleste tilfellene gir rett på erstatning, og at erstatning normalt må ligge i en størrelsesorden tett opp mot eiendommens verdi for at inngrepet skal anses å være konvensjonsmessig.

## **2.4 Nærmere om kontrollregelen**

### **2.4.1 Hjemmel**

Spørsmålet i det følgende er hvilke typer inngrep blir subsumert under kontrollregelen.

Til forskjell fra avståelsesregelen, er kontrollregelen tilsiktet å omfatte inngrep som innebærer statlig kontroll med eiendommen uten at det skjer noen form for overføring av eiendomsretten.

En alminnelig tolkning av ordlyden tilsier at kontrollregelen favner bredt. Når konvensjonen taler om «control the use of property», er det naturlig å forstå ordlyden dithen at de fleste offentlige reguleringer falle inn under ordlyden og utløser kravet til at loven som regulerer inngrepet skal være «necessary» og «in the public interest». Også størstedelen av den

---

<sup>31</sup> Det hører med til historien at saksøkerne i utgangspunktet ville legge til grunn et annet estimat som tilsa at eiendommens verdi lå et sted mellom 70 000 – 130 000 greske drakmer, men retten var ikke enig i at et slikt estimat av eiendommens verdi var realistisk, og la til grunn det mer forsiktige anslaget på 53 621 drakmer.

<sup>32</sup> The Holy Monasteries, avsnitt 71.

juridiske teorien er enige i at kontrollregelen har et bredt nedslagsfelt<sup>33</sup>. Eksempelvis vil de fleste former for offentlig regulering gjennom areal – og reguleringsplaner omfattes. Det samme gjelder en rekke enkeltvedtak fattet av forvaltningen vedrørende fast eiendom.

## 2.4.2 Erstatning

Spørsmålet blir heretter i hvilken utstrekning de berørte har krav på erstatning for inngrep som faller inn under kontrollregelen.

Det klare utgangspunktet for kontrolltiltak er at staten i stor grad har rett til å gripe inn i den private eiendomsretten uten at det utløser noe krav til erstatning. Dette fremgår av måten 2. avsnitt av P1-1 er bygd opp på, og er dessuten ansett som et grunnleggende utgangspunkt i den juridiske teorien<sup>34</sup>.

I saken *Banér v. Sweden*<sup>35</sup> fra slutten av 1980-tallet, ble det om adgangen til erstatning på bakgrunn av kontrollregelen uttalt at «the legislation regulating the use of property sets the framework in which the property may be used and does not, as a rule, contain any right to compensation»<sup>36</sup>. Denne uttalelsen har blitt tatt til inntekt for å innebære en presumsjon mot erstatning i kontrolltilfellene<sup>37</sup>, og praksis fra EMD i denne perioden viser også at det i svært få tilfeller ble konstatert konvensjonsbrudd for inngrep hvor det ikke ble utbetalt noen form for erstatning ovenfor de som ble rammet.

På dette området har P1-1 vært gjennom en utvikling, og presumpsjonen som ble nedfelt i blant annet *Banér*-saken, kan neppe opprettholdes under henblikk til nyere praksis fra EMD. I flere nyere saker har inngrep som faller inn under kontrollregelen blitt ansett å utgjøre konvensjonsbrudd under henvisning til at inngrepet ikke kan anses å være proporsjonalt uten erstatning<sup>38</sup>. Erstatning er riktignok ikke det eneste momentet i proporsjonalitetsvurderingen, men EMD har ved flere anledninger uttrykkelig omtalt mangel på erstatning som en avgjørende årsak til at tilfellet blir bedømt som disproportjonalt<sup>39</sup>.

---

<sup>33</sup> Se bl.a. Solheim (2010) s. 69 og Bjørge (2013) s. 108.

<sup>34</sup> Solheim (2010) s. 69.

<sup>35</sup> Application no. 11763/85.

<sup>36</sup> *Banér v. Sweden*, avsnitt 6.

<sup>37</sup> Se blant annet Bjørge (2013) s. 119.

<sup>38</sup> Se eksempelvis Application no. 47473/99, *Hellborg v. Sweden*, avsnitt 45 jf. 49 og 50.

<sup>39</sup> Se blant annet Application no. 35349/05, *Fleri Soler and Camilleri v. Malta*, særlig avsnitt 73 og 74, og Application no. 47045/06, *Amato Gauci v. Malta*, avsnitt 62.

Utover henvisninger til EMD-praksis vedrørende erstatning for kontrolltilfellene, er det vanskelig å si noe mer konkret om hvilke inngrep hvor erstatning vil være påkrevd for å være i tråd med kontrollregelen i P1-1. En mer inngående studie av nyere praksis fra domstolen ville muligens kunne belyse spørsmålet ytterligere, men noen slik gjennomgang er det ikke rom for innenfor denne fremstillingens rammer.

Jeg nøyer meg derfor med å, på bakgrunn av det ovennevnte, konkludere med at grensdragningen i stor utstrekning beror på en proporsjonalitetsvurdering hvor det avgjørende er en konkret og skjønnsmessig vurdering av forholdet mellom statens styringsbehov og de underliggende samfunnsmessige hensynene på den ene siden, og individets behov for beskyttelse på den annen side.

## **2.5 Prinsippregelen**

### **2.5.1 Hjemmel**

Spørsmålet i det videre er hvilke inngrep som etter EMK subsumeres under prinsippregelen.

Prinsippregelen finner normalt sitt anvendelsesområde på de inngrep som ikke faller inn under avståelses – eller kontrollregelen<sup>40</sup>. I *Sporrong and Lönnroth v. Sweden* presiseres dette utgangspunktet<sup>41</sup>, og tilnærmingen er fulgt opp i senere praksis fra EMD. Regelen kan således betegnes som en «sekkebestemmelse» som omfatter den type inngrep som ikke lett lar seg henføre under de to andre reglene. Solheim nevner noen flere tilfeller i boken sin<sup>42</sup>, men alle tilfellene han omtaler synes å ha til felles at de av ulike grunner ikke enkelt kunne henføres under en av de to andre reglene.

### **2.5.2 Erstatning**

Som redegjort for ovenfor, vil saker etter prinsippregelen kunne være av svært varierende art, og således mangle den fellesnevneren som eksisterer for saker etter avståelses – og

---

<sup>40</sup> Solheim (2010) s. 70.

<sup>41</sup> *Sporrong and Lönnroth*, avsnitt 61.

<sup>42</sup> Solheim (2010) s. 71.



kontrollregelen. Dette gjør det også vanskelig å si noe prinsipielt om erstatningens betydning for om et inngrep som subsumeres under prinsippregelen er konvensjonsmessig.

Noen typetilfeller går allikevel igjen. Blant annet blir tilfeller som ligger nært opp til de facto ekspropriasjon (men som altså ikke oppfyller kravene) ofte subsumert under prinsippregelen<sup>43</sup>. Det samme gjelder tilfeller som har elementer som ikke naturlig faller inn under bare en regel<sup>44</sup>. Det kan derfor konkluderes med at inngrep som henføres under prinsippregelen ofte er svært inngripende, og veien er således kort til at EMD konstaterer konvensjonsbrudd i de tilfeller hvor det ikke er ytt erstatning.

Derfor vil proporsjonalitetsvurderingen også under prinsippregelen så sentralt ved vurderingen av konvensjonsbrudd. Ved vurderinger vil som nevnt erstatning være et sentralt moment, og ettersom saker som henføres under prinsippregelen ofte medfører store inngrep i eiendomsretten er det derfor grunn til å tro at erstatningen også her vil være betydelig.

## **2.6 Regelvalgets betydning for erstatningens størrelse**

Med utgangspunkt i den foregående drøftelsen kan det stilles spørsmålsteget ved hvor avgjørende regelvalget er for erstatningens størrelse<sup>45</sup>. Dette aktualiseres særlig av det faktum at grensedragningen kan være vanskelig, og EMD selv ikke nødvendigvis er så klare på hvilken regel de velger. Spesielt gjør dette seg gjeldende for tilfeller som de facto ekspropriasjon. Mangelen på klare grenser mellom reglene har fra enkelte hold vært problematisert under henvisning til at erstatningsspørsmålet til en viss grad er avhengig av hvilken regel som benyttes.

Utviklingen i synet på proporsjonalitetsvurderingen og det styrkede vernet om den private eiendomsretten synes imidlertid å ha ført til at skillet mellom reglene generelt har mindre å si for erstatningsspørsmålet enn tidligere. Dette synet støttes også av EMD sitt eget resonnement i flere saker den senere tid. I *R.Sz v. Hungary*<sup>46</sup> uttalte retten at de komplekse faktiske og rettslige spørsmålene som saken reiste gjorde at inngrepet ikke kunne klassifiseres i en presis

---

<sup>43</sup> Solheim (2010) s. 70.

<sup>44</sup> Dette var tilfellet i blant annet *Sporrong and Lönnroth*, hvor det både var tale om byggeforbud og en ekspropriasjonstillatelse som til sammen ble ansett å utgjøre et brudd med prinsippregelen.

<sup>45</sup> En mer inngående drøftelse av regelvalgets betydning finnes i artikkelen til Stig Solheim: *Nytt fra Den europeiske menneskerettsdomstolen i Strasbourg*, side 122-123.

<sup>46</sup> Application no. 41838/11.

kategori<sup>47</sup>. Retten anså heller ikke en slik kategorisering nødvendig for å ta stilling til om det forelå konvensjonsbrudd<sup>48</sup>.

I en annen sak fra tidligere på 2000-tallet, er EMD enda mer utfyllende, og uttaler følgende i relasjon til regelvalget

«whether it is regarded as interference with the peaceful enjoyment of the applicant`s possessions within the meaning of the first sentence of Article 1 or as a deprivation of possessions within the second sentence, the same principles apply in the present case and require the measure to be justified in accordance with requirements of that Article as interpreted by the established case-law of the Court<sup>49</sup>».

Med henvisningen til at de samme prinsippene uansett vil gjelde, synes EMD å referere til kravene til legalitet, legitimt formål og proporsjonalitet<sup>50</sup>. Solheim er kritisk til hvorfor regelvalget ikke var viktig for EMD i denne saken<sup>51</sup>, og henviser til flere andre saker hvor regelvalget har vært sentralt. I etterkant av denne avgjørelsen har det imidlertid vært flere saker hvor EMD uttrykkelig uttaler at regelvalget ikke har så stor betydning<sup>52</sup>, og det kan derfor synes som at det å minske betydningen av regelvalget er et bevisst valg fra domstolens side<sup>53</sup>. Man skal riktignok være forsiktig med å trekke konklusjoner ut ifra en slik nylig utvikling, men det kan synes som om dette sett i et større perspektiv er et ledd i domstolens økte prøvingsintensitet i saker om EMK P1-1. Tidligere har jo domstolen skiftet kurs og i større grad gått inn og vurdert forholdsmessigheten. Det er derfor ikke unaturlig i denne sammenheng om domstolen i enda større grad ønsker å fokusere på proporsjonalitetsvurderingen i konvensjonsbruddsvurderingen.

---

<sup>47</sup> R.Sz v. Hungary, avsnitt 32.

<sup>48</sup> R.Sz v. Hungary, avsnitt 32.

<sup>49</sup> Application no. 44277/98, Stretch v. UK, avsnitt 36.

<sup>50</sup> Solheim (2010) s. 73.

<sup>51</sup> Solheim (2010) s. 73.

<sup>52</sup> Se blant annet omtalen av saken R.Sz v. Hungary ovenfor.

<sup>53</sup> Dette er min konklusjon på bakgrunn av domsmaterialet, men jeg tolker også Solheim (2010) s. 73-74 i samme retning.

## 2.7 Foreløpig konklusjon – EMK P1-1

Den senere utviklingen i konvensjonspraksis tyder altså på at regelvalget ikke har så stor betydning for erstatningsspørsmålet som tidligere<sup>54</sup>, og at erstatningens størrelse i mye større grad særlig beror på proporsjonalitetsvurderingen og i hvilken grad det foreligger en «fair balance» mellom statens styringsrett og den individuelle behov for vern om eiendomsretten. Utgangspunktet for denne vurderingen er, som redegjort for tidligere, den samme uavhengig av om det er prinsippregelen, avståelsesregelen eller kontrollregelen som anvendes.

Det er en annen sak at et tilfelle som subsumeres under avståelsesregelen ofte *innholdsmessig* vil være av en mer inngripende karakter enn et tilfelle som faller inn under kontrollregelen.

Det er da naturlig at den konkrete erstatningsutmålingen ofte vil være høyere i avståelsestilfellene. Men denne forskjellen skyldes altså ikke hvilken regel et tilfelle subsumeres under, men er et resultat av at inngrepet rammer med ulik styrke i de to tilfellene.

Utviklingen i EMD sin praksis tyder også både på at det eiendomsvernet som følger av konvensjonen har blitt styrket, og at domstolen i større grad går inn og (over)prøver statens konkrete vurderinger, også på de områder man tidligere anså å ligge innenfor statens skjønnsmargin. Dette gjelder særlig proporsjonalitetsvurderingen, hvor domstolen etter årtusenskiftet har vist større vilje til å vurdere inngrepets proporsjonalitet. Denne utviklingen er også domstolen selv klar over, og EMD har uttalt at det i de senere årene har vært en utvikling i konvensjonspraksis med den følge at det har skjedd «jurisprudential developments in the direction of a stronger protection under Article 1 of Protocol No. 1<sup>55</sup>».

Dersom grunneier etter den norske konstitusjonen i liten grad har rett på erstatning, vil dette kunne være i strid med proporsjonalitetsprinsippet, og således utgjøre et brudd på EMK P1-1. Dette skal undersøkes i det videre.

---

<sup>54</sup> Samme oppfatning har Hauge, *Fallrettar og ekspropriasjonerstatning*, s. 398.

<sup>55</sup> Lindheim and others, avsnitt 135.

### **3 Det erstatningsrettslige vernet etter den norske konstitusjonen**

#### **3.1 Konstitusjonens oppbygning og forholdet til rettspraksis**

Det konstitusjonelle vernet om eiendomsretten i norsk rett følger av Grunnloven § 105.

Bestemmelsen lyder som følger:

*«Forder statsens tarv at noen må avgi sin rørilige eller urørilige eiendom til offentlig bruk, så bør han eller hun ha full erstatning av statskassen.»*

Det er sikker rett at Grunnloven § 105 i dag har to virkeområder. For det første er bestemmelsen naturligvis anvendbar på de tilfeller som faller direkte inn under ordlyden. Men også enkelte tilfeller som ikke faller direkte inn under ordlyden har i rettspraksis blitt ansett å være så inngripende at de er gitt et erstatningsrettslig vern ved en analogisk anvendelse av bestemmelsen. Den analogiske anvendelsen av bestemmelsen har blitt utviklet i rettspraksis, som derfor spiller en viktig rolle.

#### **3.2 Avståelse av eiendom**

##### **3.2.1 Hjemmel**

Spørsmålet om erstatning for avståelse av eiendom er regulert av Grl. § 105. En eier eller rettighetshaver til fast eiendom nyter etter bestemmelsen et erstatningsrettslig vern for det tilfellet at de må «avgi sin [...] eiendom». Bestemmelsen gir altså påbud om full erstatning for det tilfellet at eier må avstå eiendommen sin til det offentlige.

Spørsmålet i det videre blir således hva som ligger i kriteriet «avgi».

En alminnelig språklig forståelse av ordlyden tilsier at vilkåret er innfridd i de tilfeller hvor en eier må gi fra seg eiendomsretten og mister den fullstendige rådigheten over eiendommen. En slik tolkning gir imidlertid begrenset veiledning med hensyn til begrepets innhold, og det er derfor nødvendig å se hen til andre rettskilder for å klarlegge det nærmere innholdet i ordlyden.

En slik klargjøring av ordlyden er foretatt i rettspraksis. I Rt. 1918 s. 403 (konsesjonslovdommen) henviser flertallet til følgende uttalelse av assessor Siewers` fra byrettens dom hva gjelder innholdet i avståelsesbegrepet:

«Medfører den legale innskränkning en avstaaelse fra eierens side og fra statens side en tilegnelse, som helt eller delvis overfører eiendomsraadigheten til staten eller andre til dens videre utnyttelse i samme eller andet øiemed, følger det av grundlovens § 105 og almindelige retsbegreper, at der maa ydes fuld erstatning.»<sup>56</sup>.

Også i Rt. 1970 s. 67 (Strandlovdommen) er dette utsagnet sitert, og retten sluttet seg til denne forståelsen av begrepet<sup>57</sup>. Utover dette har Høyesterett ikke i særlig grad gjort noen vurderinger av ordlyden, men synes å legge til grunn at den direkte anvendelsen av Grl. § 105 er forbehold nettopp disse tilfellene hvor det foreligger en avgivelse på den ene hånd og en tilegnelse av den samme eiendomsretten på annen hånd. For de tilfeller hvor det skjer en avståelse som ikke innebærer en overføring av eiendomsretten til noen andre berettigede, vil spørsmålet falle utenfor Grl. § 105 direkte anvendt, og må vurderes på bakgrunn av en analogisk anvendelse av bestemmelsen.

Det kan på denne bakgrunn legges til grunn at et avgjørende kriterium for spørsmålet om ekspropriasjon er overgangen av eiendomsretten ved at det på den ene hånd skjer en avståelse av eiendomsrett med en tilsvarende tilegnelse av eiendomsretten på den annen hånd.

### **3.2.2 Erstatning**

Ved avståelser som rammes av Grl. § 105 har den som rammes av inngrepet i alle tilfeller krav på «full erstatning», slik det følger direkte av ordlyden. Hva som ligger i dette kravet har vært, og er fremdeles, gjenstand for betydelig diskusjon i fagmiljøet.

---

<sup>56</sup> Rt. 1914 s. 177 s. 205.

<sup>57</sup> Sitatet er gjengitt i Rt. 1970 s. 67 på side 70.

Det er viktig å være klar over at det går et skille mellom prinsippet om full erstatning på den ene siden og utmålingsreglene på den andre siden. Om kravet til full erstatning uttales det følgende i Rt. 1976 s. 1 (Kløfta): «Som utgangspunkt må budet om full erstatning innebære at en ekspropriat ikke skal stilles dårligere økonomisk ved at de beføyelser han som eier disponerer over, må avgis til eksproprianten.». Det er altså det økonomiske tapet som eier har lidt som følger av inngrepet som skal erstattes ved en avståelse etter Grl. § 105.

Utmålingen av erstatningsbeløpet er derimot beheftet med flere usikkerhetsmomenter knyttet til blant annet eiendommens faktiske verdi på det åpne markedet (dersom man legger salgsverdi til grunn for erstatningsberegningen). I tillegg har reguleringsplanen naturligvis stor innvirkning på hva området kan benyttes til, og dermed også på verdien<sup>58</sup>.

Et fullstendig samsvar i kroner og øre mellom erstatningssummen og det faktiske tapet kan man imidlertid ikke forvente. Om dette uttales det følgende i Kløfta-dommen: «Man kan heller ikke kreve at sluttresultatet av ekspropriasjonen skal være en absolutt og matematisk likhet mellom ekspropriaten og andre grunneiere. Avvikelser som har en rimelig og naturlig sammenheng med den spesielle situasjon ekspropriasjonstiltaket skaper eller er et ledd i, må det være anledning til å akseptere<sup>59</sup>.»

Rekkevidden av et slikt unntak vil jeg imidlertid ikke gå nærmere inn på all den tid et slikt avvik i praksis vil være ubetydelig. Det er dessuten etter EMD sin praksis i tilknytning til EMK P1-1 ikke noe absolutt krav om full erstatning selv i avståelsestilfellene, jf. Papachelas v. Greece<sup>60</sup>. Det er således ingen grunn til å tro at erstatningsregelen i Grl. § 105 slik den praktiseres på dette punktet vil være i strid med EMK.

### **3.3 Kontroll av eiendom**

#### **3.3.1 Hjemmel**

I motsetning til avståelsestilfellene, finnes det ingen klar parallell i den norske konstitusjonen til kontrollregelen i EMK P1-1. Bestemmelsen i Grl. § 105 gjelder bare avståelsestilfellene,

---

<sup>58</sup> For mer om utmåling av erstatningen i ekspropriasjonstilfellene, se Stavang, Endre: *Ekspropriasjon*, særlig kapittel 3-6.

<sup>59</sup> Rt. 1976 s. 1 på side 8.

<sup>60</sup> Avsnitt 48.

og berører ikke spørsmålet om statlige kontrolltiltak med privat eiendom. I Norsk rett er det lang praksis for å bruke begrepene «rådighetsinnskrenkning» eller «rådighetsregulering» om slike inngrep. I det videre benyttes begrepet «rådighetsinnskrenkning» i betydningen offentlig kontrolltiltak med fast eiendom som ikke er ekspropriasjon.

Selv om et inngrep faller utenfor det direkte anvendelsesområdet til Grl. § 105, er det ikke dermed sagt at eier i alle tilfeller er avskåret fra å kunne kreve erstatning for det offentliges inngrep i hans eiendomsrett. Det er gjennom langvarig rettspraksis utviklet en ulovfestet lære om erstatning etter en analogi fra Grl. § 105. Jeg vil i det videre gjennomgå en del rettspraksis hvor dette spørsmålet har vært tatt opp for å klarlegge det nærmere innholdet i denne læren.

Spørsmålet om analogisk anvendelse av Grl. § 105 var sentralt allerede i Rt. 1918 s. 403, hvor spørsmålet var om hjemfallsretten til vannfallsrettigheter i realiteten innebar ekspropriasjon av disse rettighetene. Førstvoterende slo fast at den mye omtalte loven om hjemfallsretten ikke bryter med Grl. § 105, og uttaler videre at «man maa være forsiktig med at fortolke grundlovens § 105 derhen, at man anvender den utover det omraade, som den direkte omfatter.». Allerede i denne hundre år gamle saken, som omhandlet statens hjemfallsrett, anerkjenner altså Høyesterett at Grl. § 105 i visse tilfeller også kan få en analogisk anvendelse. Noe videre klargjøring kommer retten imidlertid ikke med.

En tilsvarende forsiktighet med å tolke Grl. § 105 utvidende har også vært lagt til grunn i etterfølgende rettspraksis. I Strandlovdommen (Rt. 1970 s. 67) uttaler førstvoterende følgende vedrørende adgangen til å kreve erstatning etter en analogisk anvendelse av Grl. § 105:

«Utgangspunktet må være at lovgivningens regulering av eierrådigheten normalt ikke påfører det offentlige erstatningsplikt, og at det - for så vidt ingen avståelse blir krevd - skal meget til før det må betales erstatning etter prinsippet i Grunnlovens § 105.»<sup>61</sup>.

### **3.3.1.1 Meget vesentlig inngrep som minstevilkår for erstatning?**

En ytterligere presisering av denne læren ble gjort i Rt. 1973 s. 705 (Krokedal), som gjaldt bortfall av fiskerettigheter i elvemunningen i Vikedalselven. Selv om det i dette tilfelle var

---

<sup>61</sup> Rt. 1970 s. 67 på side 73.

tale om bortfall av en pågående utnyttelse, og inngrepet ifølge Høyesterett selv var å anse som «meget vesentlig»<sup>62</sup>, ble det heller ikke i dette tilfellet tale om erstatning.

### 3.3.1.2 Lamyra-dommen – utvidelse av virkeområdet til bestemmelsen?

En klart endring i synet på retten til erstatning for rådighetsinnskrenkninger kom med avgjørelsen inntatt i Rt. 1978 s. 442 (Lamyra). Saken fortjener således en mer detaljert gjengivelse av både de faktiske forhold og de rettslige vurderingene.

Saken gjaldt et større område i Lamyra i Ringerike som i mars 1975 ble varig fredet som naturreservat med hjemmel i den daværende naturvernloven av 1970. Fredningen berørte flere grunneiere, hvorav Hans Gjerde var den eneste som fikk saken behandlet av Høyesterett. Sentralt under behandlingen stod spørsmålet om erstatning for en sandforekomst som Gjerde som følger av fredningsvedtaket var avskåret fra å utnytte. Av den totale sandforekomsten på 940 000 m<sup>3</sup> var det kun mellom 60 000 – 70 000 m<sup>3</sup> som ble rammet av fredningsvedtaket. Staten hadde forøvrig allerede akseptert at Gjerde hadde rett på erstatning for tap som følger av inngrepet, men at det var erstatningens størrelse og hvilke av de av Gjerde anførte postene som gav rett til erstatning som var stridstema for behandlingen i lagmannsretten og Høyesterett<sup>63</sup>.

Etter å ha slått fast hovedregelen om at det i vid utstrekning kan pålegges rådighetsinnskrenkninger på en eiendom uten at det utløser en erstatningsplikt for det offentlige, bemerket annenvoterende på vegne av flertallet allerede i innledningen at det foreligger særlige forhold som gjør at det aktuelle fredningsvedtaket må likestilles med ekspropriasjon. Flertallets konklusjon bygger i det videre på flere argumenter:

For de første var fredningsvedtaket rettet mot et avgrenset antall eiendommer. Videre var anvendelsen av sandtak i praksis også er den eneste utnyttingen som var aktuell for området. Herunder poengteres det at sandtaket allerede var i drift på det tidspunktet hvor fredningsvedtaket ble fattet. Under henvisning til den tidsbegrensede fredningen av sandtaket som eneste utnyttelsesmulighet av området, uttalte Høyesterett følgende:

«Det innebærer at på Gjerdens hånd er det tilbake bare en formell, en «tom», eiendomsrett. Det er da ikke lenger bare tale om en regulering av grunneierens rådighet over sin eiendom, men

---

<sup>62</sup> Rt. 1973 s. 705 på side 711.

<sup>63</sup> Lagmannsrettens dom av 29. april 1977, ankesak nr. 385/76, s. 12.



om totalt bortfall av rådigheten. For Gjerde må da – slik jeg ser det – fredningen av sandforekomsten fremstå likt med en fysisk avståelse<sup>64</sup>.»

Videre tilbakeviste flertallet i sin argumentasjon det synspunktet som til da hadde vært gjort gjeldende i rettspraksis om at erstatning etter en analogi fra Grl. § 105 forutsatte at avståelsen var «vesentlig». Bakgrunnen for at Høyesterett berørte dette, var at området som ble rammet av fredningsvedtaket kun utgjorde ca. 7% av den totale sandforekomsten på området til Gjerde, og således neppe ville ha bestått vesentlighetskriteriet dersom dette hadde blitt lagt til grunn. Begrunnelsen for å ikke gjøre gjeldende et vesentlighetsvilkår, var fra flertallets side at grunneiers stilling ville være den samme uavhengig av om inngrepet ble definert som ekspropriasjon eller rådighetsregulering, og at det derfor ville være uakseptabelt om hans erstatningsmessige stilling skulle avhenge av lovgivers valg av form<sup>65</sup>.

Avgjørelsen medførte et klart brudd med rettstilstanden hittil. Det er særlig to forhold ved dommen som er verdt å merke seg, hvor Høyesteretts standpunkt synes å avvike fra det synspunkt som er lagt til grunn i tidligere dommer.

Den første og kanskje viktigste forskjellen er flertallets tilnærming til avståelseskriteriet. I de tidligere dommene har fokuset vært rettet mot eiendommens overgang som grunnlag for en erstatningsplikt, og det har vært et krav for å subsumere et tilfelle under Grl. § 105 at det skjer en avståelse på den ene siden og en tilegnelse på den andre siden. Det rådende synet frem til Lamyra-dommen var således at det lå et formelt kriterium til grunn for vurderingen av hvorvidt et tilfelle var å anse som en avståelse. I Lamyra-dommen ser flertallet derimot på den konkrete virkningen av vedtaket slik det fremstår for grunneieren, en tilnærming som klart bryter med tidligere høyesterettspraksis.

### **3.3.1.3 Innstramming**

I ettertid har imidlertid synspunktet som er fremmet i Lamyra-dommen blitt tilbakevist i flere sentrale dommer. Spørsmålet om erstatning for rådighetsinnskrenkninger kom igjen på spissen i Rt. 1980 s. 94 (Fiskumvanndommen). I dette tilfellet ble det ikke tale om erstatning,

---

<sup>64</sup> Rt. 1978 s. 442 på side 447.

<sup>65</sup> Rt. 1978 s. 442 på side 447.

og retten kom til at unntaket som ble gjort i Lamyra-dommen måtte anses å ha en «meget begrenset anvendelse<sup>66</sup>».

Rettsoppfatningen fra Lamyra-dommen fikk sitt dødsstøt ved avsigelsen av dommen i Rt. 1987 s. 80 (Rønnåsmyra II). Til anførselene om at synet som ble forfeftet i Lamyra-dommen også må gjøre seg gjeldende for fredningen av Rønnåsmyra, uttaler et samlet Høyesterett at synspunktet i Lamyra-dommen er fraveket i senere rettspraksis, og la deretter til at «den begrunnelse som ble gitt for at fredningen av sandforekomsten måtte "fremstå likt med fysisk avståelse", er ikke holdbar<sup>67</sup>».

I etterfølgende rettspraksis er dette synspunktet fulgt opp og utdypet nærmere. Rt. 2004 s. 1092 oppsummerer rettstilstanden, og det legges til grunn at det er to vilkår som må være oppfylt for at erstatning skal gis basert på en analogi fra Grl. § 105: For det første må det være tale om et vesentlig inngrep. Dernest må inngrepet være sterkt urimelig<sup>68</sup>.

På bakgrunn av rettspraksis i ettertid av Lamyra-dommen, må det derfor konkluderes med at synspunktene fremmet der, ikke lenger kan anses å være gjeldende rett, og at rettstilstanden slik den er oppsummert i Rt. 2004 s. 1092 gir et korrekt bilde av dagens rettstilstand.

### **3.3.2 Erstatning**

I de tilfeller hvor vilkårene for erstatning etter en analogisk anvendelse av Grl. § 105 er oppfylt, vil også de andre vilkårene i bestemmelsen komme til anvendelse med den virkningen at også kravet til «full erstatning» gjøre seg gjeldende. Den som er rammet av et inngrep vil således få erstattet tapet sitt etter samme utmålingsregler som om tilfellet var falt inn under Grl. § 105 direkte anvendt.

## **3.4 Foreløpig konklusjon – norsk rett**

Som en foreløpig konklusjon kan vi altså slå fast at det konstitusjonelle erstatningsrettslige vernet i norsk rett ved offentlige inngrep i eiendomsretten kan baseres på to grunnlag. For det

---

<sup>66</sup> Rt. 1980 s. 94 på side 98.

<sup>67</sup> Rt. 1987 s. 80 på side 89.

<sup>68</sup> Rt. 2014 s. 1092, avsnitt 76 og 77.

første kan et erstatningskrav i enkelte tilfeller følge direkte av Grunnloven § 105. Det er da et vilkår at det foreligger en formell overføring av eiendomsretten for at tilfellet skal falle inn under virkeområdet til bestemmelsen. For de tilfeller hvor det ikke foreligger en avståelse i Grunnlovens forstand kan et krav gjøres gjeldende på bakgrunn av en analogisk anvendelse av bestemmelsen i Grl. § 105. Som gjennomgangen av rettspraksis viser, er det en svært høy terskel for å få erstatning på dette grunnlaget. Det er et minstevilkår at det er tale om et vesentlig inngrep, samt at det ut ifra en helhetsvurdering må være sterkt urimelig om inngrepet skal tåles.

## **4 Det erstatningsrettslige vernet etter svensk og dansk rett**

### **4.1 Svensk rett**

#### **4.1.1 Konstitusjonens oppbygning og forholdet til rettspraksis**

Formålet med dette kapittelet er å redegjøre for i hvilken utstrekning eier etter den svenske konstitusjonen har krav på erstatning ved offentlig inngrep i eiendommen.

Den svenske grunnloven inneholder detaljerte bestemmelser om erstatning for enkelte inngrep i eiendomsretten. Eiendomsvernet er inntatt i Regeringsformen kap. 2 § 15, og lyder som følger:

*«Vars och ens egendom är tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller något annat sådant förfogande eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen.*

*Den som genom expropriation eller något annat sådant förfogande tvingas avstå sin egendom ska vara tillförsäkrad full ersättning för förlusten. Ersättning ska också vara tillförsäkrad den för vilken det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad på sådant sätt att pågående markanvändning inom berörd del av fastigheten avsevärt försvåras eller att skada uppkommer som är betydande i förhållande till värdet på denna del av fastigheten. Ersättningen ska bestämmas enligt grunder som anges i lag.*

*Vid inskränkningar i användningen av mark eller byggnad som sker av hälsoskydds-, miljöskydds- eller säkerhetsskäl gäller dock vad som följer av lag i fråga om rätt till ersättning.*

Bestemmelsen representerer en relativt omfattende regulering av eiendomsretten, og har blitt vesentlig styrket siden Regeringsformens vedtakelse i 1974.

Ettersom vernet etter den svenske grunnloven i så stor grad er utbygd de senere årene, er det lite rettspraksis knyttet til tolkningen av lovbestemmelsene. De fleste problemstillingene er diskutert i lovforarbeidene, som dermed for denne delen av oppgaven vil være en viktig rettskilde.<sup>69</sup>

## **4.1.2 Avståelse av eiendom**

### **4.1.2.1 Hjemmel**

Det erstatningsrettslige vernet som følger av bestemmelsen i Regeringsformen kap. 2 § 15, andre ledd gjelder for det tilfellet at eier eller rettighetshaver må «avstå» sin eiendom ved «expropriation eller annat sådant förfogande».

Begrepet «avstå» må således tolkes i lys av lovtekstens forutgående formulering «genom expropriation eller något annat sådant förfogande», og forarbeider og rettspraksis gir lite veiledning på dette punkt. Flere steder omtales begrepene samlet som inngrep som medfører en «överföring» eller «övertagande» av eiendomsretten<sup>70</sup>, noe som kan tyde på at det også etter svensk rett er eiendomsrettens overgang som er avgjørende.

Forarbeidene til endringene i Regeringsformen kap. 2 § 15 fra 2010 har imidlertid en annen tilnærming til spørsmålet. I relasjon til begrepet «expropriation eller annat sådant förfogande» uttales det at begrepene omfatter de tilfeller hvor eiendomsretten «tvångsvis överförs eller tas i anspråk»<sup>71</sup>. Dette kan tyde på at overføringskriteriet kun er knyttet til ekspropriasjonsbegrepet, og at begrepet «annat sådant förfogande» gir bestemmelsen en videre rekkevidde. Det er i den sammenheng interessant å merke seg at forarbeidene bruker begrepet «tas i anspråk» som et substitutt for «annat sådant förfogande».

Slik begrepene benyttes, kan det virke som om forarbeidene sikter til de facto ekspropriasjon. Dette styrkes av at forarbeidene viser til standarden som gjelder for EMK i anledning

---

<sup>69</sup> For en komplett liste over de aktuelle forarbeidene, se litteraturlisten.

<sup>70</sup> Se eks. SOU 1993:40 ss. 14, 46, 88

<sup>71</sup> Prop. 2009/10:80 s. 163.

spørsmålets drøftelse<sup>72</sup>. Tolket i sammenheng er det derfor naturlig å anta at bestemmelsen omfatter ekspropriasjon og de facto ekspropriasjon.

#### **4.1.2.2 Erstatning**

Spørsmålet blir dernest i hvilken grad den som har blitt utsatt for inngrepet har krav på erstatning for dette.

Frem til grunnlovsendringen i 2010 hadde en eier som ble utsatt for ekspropriasjon krav på «ersättning för förlusten» - eller på norsk – erstatning for tapet. Ved endringen ble ordet «full» lagt til for å få frem at erstatningen skal dekke hele tapet.

Dersom rettskildene undersøkes nærmere, ser man imidlertid at både forarbeidene og den juridiske teorien kun omtaler retten til full erstatning ved ekspropriasjon som et viktig «huvudprincip<sup>73</sup>» eller «huvudregeln<sup>74</sup>». En alminnelig språklig fortolkning av dette begrepet tyder således på at kravet til full erstatning ikke er absolutt, og at det undertiden kan ytes en lavere erstatning uten at dette kommer i strid med grunnloven.

Hvilke inngrep som eventuelt skulle henføres under dette unntaket, fremstår imidlertid som usikkert, og hverken lovforarbeidene, juridisk teori eller rettspraksis synes å problematisere dette noe nærmere. Dette taler i seg selv for at rekkevidden til et slikt unntak må være snever. Unntaket er heller ikke nevnt i selve lovteksten, hvor det kun fremgår at man har rett på full erstatning. Også dette taler for at unntaket må ha en begrenset rekkevidde.

Resultatet må således bli at full erstatning er den praktiske realiteten av bestemmelsen, og et eventuelt unntak således må ha en svært beskjeden rekkevidde.

---

<sup>72</sup> Prop 2009/10:80 s. 164-165.

<sup>73</sup> Eka m.fl. (2012) s. 121

<sup>74</sup> Prop 2009/10:80 s. 167

### **4.1.3 Kontroll med eiendom**

#### **4.1.3.1 Hjemmel**

I tillegg til vernet ved ekspropriasjon, er det i den svenske Regeringsformen inntatt en bestemmelse som i en betydelig utstrekning gir et erstatningsrettslig vern også for det tilfellet at staten innfører restriksjoner på bruken av eiendommen i form av rådighetsinnskrenkninger.

Ved innføringen av bestemmelsen i 1994 ble det presisert at denne grunnlovfestingen kun er ment å angi hovedprinsippene ved allerede gjeldende rett, og skal ikke forstås som en utvidelse av retten til erstatning for statlige rådighetsreguleringer<sup>75</sup> som allerede følger av den alminnelige lovgivningen.

Bestemmelsens virkeområde er gjennom formuleringen «mark eller byggnad» begrenset til å gjelde fast eiendom. Den faller således innenfor rammene for denne fremstillingen, men det er verdt merke seg at denne avgrensningen gjør at virkeområdet til bestemmelsen allerede er betydelig snevret inn sammenlignet med regelen om ekspropriasjon.

En ytterligere begrensning ligger i den kvalifikasjonsgrensen som stilles opp ved kravet om at «pågående markanvändning inom berörd del av fastigheten avsevärt försvåras eller att skada uppkommer som är betydande i förhållande till värdet på denna del av fastigheten».

Formuleringen er hentet fra eksisterende lovgivning som benytter den samme kvalifikasjonsgrensen.<sup>76</sup> En viktig kilde er reglene om erstatning for skade i plan- og bygglagen kap. 14 som anvender tilsvarende formulering som Regeringsformen. I det videre vil derfor kvalifikasjonsgrensen fra formell lovgivning også bli benyttet.

Forarbeidene peker på at det for dette typetilfellet også må gjøres en toleddet vurdering<sup>77</sup>, og vurderingen er derfor delt opp i det videre.

##### **4.1.3.1.1 Pågående markanvändning**

Skillet mellom igangværende bruk og endringer i anvendelse som medfører en bruksendring er kjent for norske jurister, og en naturlig fortolkning av begrepet «pågående

---

<sup>75</sup> Prop. 1993/94:117 s. 17.

<sup>76</sup> Prop. 1993/94:117 s. 17.

<sup>77</sup> SOU 2013:59 s. 51

markanvändning» tilsier at i alle fall den bruken av området som foregår på tidspunktet for rådighetsinnskrenkningen vil falle innenfor bestemmelsens virkeområde. Begrepet slik det forstås i svensk rett har imidlertid gjennom uttalelser i lovforarbeidene og rettspraksis fått et betydelig videre anvendelsesområde enn dette. Forarbeidene slår fast at bestemmelsen skal ha en «relativt generøs tillämpning<sup>78</sup>», og i praksis medfører dette at ikke bare igangværende bruk, men også planlagte bruksendringer er å regne som «pågående markanvändning» så fremt bruksendringen er planlagt før vedtakelsen av kontrolltiltaket og etter dagjeldende regler ikke er søknads- eller konsesjonspliktig<sup>79</sup>.

I tillegg fremgår det av forarbeidene at tiltak som hindrer en normal og naturlig rasjonalisering av den igangværende bruken er omfattet<sup>80</sup>. I rettspraksis har dette blitt tolket forholdsvis vidt, slik tilfellet var i en dom fra Högsta Domstolen vedrørende et erstatningskrav i tilknytning til fredningen av et større naturområde i Malmö<sup>81</sup>. Saken gjaldt et område som tidligere hadde blitt benyttet til landbruksformål, men som hadde ligget brakk i over 40 år. På tidspunktet for reguleringen til naturreservat forelå det heller ikke fra eiers side noen konkrete planer om å gjenoppta landbruksvirksomheten. Retten fastslo imidlertid på bakgrunn av at området tidligere hadde blitt benyttet til tilsvarende formål, samt at det med enkle midler igjen kunne benyttes til dette, at jordbruksformål var en slik normal og naturlig rasjonalisering av igangværende drift at det måtte anses å være omfattet av begrepet «pågående markanvändning»<sup>82</sup>.

Selv om det ligger en begrensning i kravet til pågående markanvändning, kan vi altså slå fast at begrepet ved forarbeidene og gjennom rettspraksis skal tolkes ganske vidt.

#### **4.1.3.1.2 Avsevärt försvåras**

Det er imidlertid ikke tilstrekkelig til å utløse et erstatningsansvar for staten at det foreligger et inngrep i den igangværende bruken. Inngrepet må også medføre at bruken «avsevärt försvåras». Direkte oversatt medfører det et krav til en *betydelig* eller *vesentlig*

---

<sup>78</sup> SOU 1993:40 s. 55.

<sup>79</sup> Sjödin m.fl. (2016) s 192.

<sup>80</sup> SOU 1993:40 s. 55.

<sup>81</sup> HD-2015-06-08, saksnummer T 2762-14.

<sup>82</sup> Se rettens vurderinger i domspremiss 14 flg. helt nederst i dokumentet.



vanskeliggjøring av bruken, og det kan ved første øyekast således synes som om terskelen for å kreve erstatning er høy.

Praksis i tilknytning til bestemmelsen viser imidlertid at kravet ikke skal tolkes strengt. Det er kun de bagatellmessige inngrep som skal tåles erstatningsfritt<sup>83</sup>, og forarbeidene antyder at tålegrensen vil ligge på ca. 10% av den berørte eiendommens totale verdi<sup>84</sup>. Det påpekes videre i forarbeidene at prosentsatsen kun er av veiledende karakter, og at forhold som eiendommens totale verdi samt inngrepets karakter vil kunne medføre at det må avvikes fra dette utgangspunktet. Utgangspunktet om en prosentsats på 10 må likevel anses som et klart utgangspunkt, og er også lagt til grunn i rettspraksis<sup>85</sup>.

#### **4.1.3.1.3 Betydande skade**

Et alternativt vilkår for erstatning foreligger dersom en rådighetsinnskrenkning medfører at det oppstår en betydelig skade på fast eiendom. I motsetning til det foregående erstatningsvilkåret, er det for «betydande skada» ingen krav til igangværende bruk. Det er verdireduksjonen på eiendommen som følger av inngrepet som avgjør hvorvidt det oppstår en erstatningsplikt for staten.

På tilsvarende måte gjelder også her en tålegrense, som i forarbeidene er anslått å ligge på ca. 15% av eiendommens verdi<sup>86</sup>. Men også her er det en konkret vurdering som ligger til grunn, slik at man ikke kan operere med noen eksakt prosentsats. Forarbeidene setter allikevel en øvre grense på 20% som det maksimale tapet en eier maksimalt må lide<sup>87</sup>. Også den juridiske teorien er av samme oppfatning, og mener grensen ligger et sted mellom 10 og 20 prosent, med 15% som en tommelfingerregel<sup>88</sup>.

---

<sup>83</sup> Sjødin m.fl. (2016) s. 192.

<sup>84</sup> Se SOU 1993:40 s. 56 med videre henvisninger til BoU 1986/87:1 s. 147 flg.

<sup>85</sup> MÖD 2008:3, de siste avsnittene i dommen.

<sup>86</sup> SOU 1993:40 s. 55.

<sup>87</sup> SOU 1993:40 s. 55.

<sup>88</sup> Sjødin m.fl. (2016) s. 193.

#### **4.1.3.1.4 Utgangspunktet om erstatningsfrihet for inngrep som er foretatt av hensyn til helse, miljø og sikkerhet**

Av Regeringsformen kap. 2 § 15 tredje ledd følger imidlertid et viktig unntak fra erstatningsregelen for rådighetsinnskrenkninger som er redegjort for ovenfor.

Det erstatningsrettslige vernet som gjelder for fast eiendom etter bestemmelsens andre ledd, begrenses ved at tredje ledd unntar de tilfeller hvor rådighetsreguleringen er innført av hensyn til helse, miljø og sikkerhet. Når det er slike hensyn som begrunner et inngrep, har ikke den som rammes et erstatningsrettslig vern etter grunnloven dersom ordlyden tolkes bokstavelig<sup>89</sup>.

På tross av den klare ordlyden, er det likevel antatt at enkelte tiltak er så inngripende at rimelighetshensyn taler for at den som rammes allikevel undertiden har krav på erstatning. Ifølge forarbeidene vil spørsmålet komme på spissen i tilfeller hvor inngrepet beror på omstendigheter helt utenfor den enkeltes kontroll, og hvor dette rammer den enkelte spesielt hardt<sup>90</sup>. I slike tilfeller vil en avveining av allmennhetens behov for tiltaket på den ene siden og individets behov for beskyttelse på den andre siden kunne lede til erstatningsplikt for det offentlige<sup>91</sup>. Noe nærmere retningslinjer for grensedragningen er ikke gitt i proposisjonen, og vil nok uansett i stor grad være avhengig av de konkrete omstendighetene.

Det er ikke gitt noen nærmere begrunnelse for hvorfor man ønsker å åpne for erstatning også i disse tilfellene. Men ettersom lovendringen er av nyere dato og det er henvist til avveiningen mellom både samfunnets og individets behov, er det nærliggende å trekke den konklusjonen at lovgiver her har hatt proporsjonalitetsvurderingen i EMK P1-1 i tankene.

#### **4.1.3.2 Erstatning**

Også for kontrolltiltak fremgår det direkte av ordlyden i Regeringsformen kap. 2 § 14 at staten er erstatningspliktig så fremt inngrepet overskrider tålegrensen. Etter ordlyden er det imidlertid ikke krav om full erstatning på samme måte som ved de ekspropriative inngrep. Den svenske offentlige utredningen vedrørende denne bestemmelsen i Regeringsformen

---

<sup>89</sup> SFS 1974:152 – Regeringsform (1974:152), kapittel 2 § 15, 3. ledd.

<sup>90</sup> Prop. 2009/10:80 s. 169.

<sup>91</sup> Prop. 2009/10:80 s. 169.

bekrefter også dette utgangspunktet<sup>92</sup>. I praksis har det allikevel vært vanlig å gi erstatning for det økonomiske tapet, med fradrag for den delen som ligger innenfor tålegrensen.

#### **4.1.4 Foreløpig konklusjon – svensk rett**

Det erstatningsrettslige eiendomsvernet i Sverige følger i stor grad av den svenske konstitusjonen, som har blitt styrket ved flere større endringer de senere årene. Nyere praksis viser også at vernet i Grunnloven er direkte anvendelig for domstolene. Dette har riktignok vært antatt i lengre tid, men grunnet en viss debatt omkring spørsmålet, ble spørsmålet avklart i NJA 2014:332.

Bestemmelsen innledes med en egen programerklæring om eiendomsvernet<sup>93</sup> på samme måte som EMK P1-1, og andre ledd stiller krav til full erstatning ved ekspropriasjon. Utover dette har også det eiendomsrettslige vernet for rådighetsinnskrenkninger i fast eiendom, hvor det opereres med erstatning for inngrep som overstiger tålegrensen. Det er særlig igangværende bruk som er vernet, og med bakgrunn i praksis blir erstatning utbetalt for tapet, med fratrukk for den delen av tapet som ligger innenfor nevnte tålegrense.

## **4.2 Dansk rett**

### **4.2.1 Konstitusjonens oppbygning og forholdet til rettspraksis**

I likhet med kravet nedfelt i Grunnloven § 105 og den svenske Regeringsformen kap. 2 § 15, er det også etter dansk rett avgjørende for spørsmålet om erstatning hvorvidt det foreligger en avståelse av eiendom. Eiendomsvernet er nedfelt i den danske Grundloven § 73, og lyder som følger:

*«Ejendomsretten er ukrænkelig. Ingen kan tilpligtes at afstå sin ejendom, uden hvor almenvellet kræver det. Det kan kun ske ifølge lov og mod fuldstændig erstatning»*

---

<sup>92</sup> SOU 2013:59 s. 43.

<sup>93</sup> Prop. 1993/94:117 s. 49

Ordlyden i den danske Grunnloven er, i likhet med den norske, svært kortfattet og vag. Det nærmere innholdet i bestemmelsen har av den grunn blitt til gjennom rettspraksis, og dansk rettspraksis spiller således en svært sentral rolle for å kartlegge rekkevidden av bestemmelsen. Det er avståelseskriteriet som er avgjørende for om det etter den danske Grundloven er tale om ekspropriasjon, som igjen utløser krav om full erstatning<sup>94</sup>.

#### 4.2.2 Momentene etter dansk rett

I dansk rett har det gjennom rettspraksis i tilknytning til Grundloven § 73 utviklet seg en vurderingsnorm som rettsanvenderen må benytte seg av for å vurdere om et inngrep er erstatningsrettslig vernet. Kjernen i denne normen er fire momenter som skal avveies mot hverandre. Momentene er imidlertid ikke uttømmende da det undertiden kan komme inn også andre momenter som er relevante<sup>95</sup>.

De fire momentene er som følger:

(1) *Om det aktuelle inngrepet medfører en overføring av eiendomsretten fra eier til noen andre begunstigede.*

Dette momentet drøftes nærmere nedenfor under punkt 2.2.3.4 om overføring av eiendomsretten.

(2) *Om inngrepet rammer generelt eller konkret.*

Om et inngrep gjelder samtlige av landets innbyggere eller i alle fall en større kategori av personer, vil dette være et moment som taler mot at det foreligger avståelse.

Motsatt vil det være et viktig argument for at det er tale om en avståelse dersom et inngrep retter seg mot enkeltpersoner eller en svær avgrenset krets av personer<sup>96</sup>.

Momentet står sentralt ved domstolenes vurdering av påståtte brudd med Grundloven § 73, og i flere saker har Høyesteret brukt et inngreps generelle virkning som argument mot at det foreligger ekspropriasjon<sup>97</sup>.

(3) *Hvilke samfunnsmessige hensyn som begrunner inngrepet («Causa-kriteriet»).*

---

<sup>94</sup> Sørensen, Max: *Statforfatningsret*, s. 407.

<sup>95</sup> Se eksempelvis UfR 2000:1 H om nedslakting av dyr for å hindre spredning av smittsom sykdom.

<sup>96</sup> Christensen (2012) s. 304.

<sup>97</sup> Se blant annet UfR 1971:666 og UfR 1998:1669.

Hensynene bak et inngrep har betydning for om inngrepet kan betegnes som en avståelse.

(4) *Inngrepets intensitet ovenfor den som rammes.*

### 4.2.3 Overføring av eiendomsrett

Tilfeller av tvangsmessig overføring av eiendomsrett er ansett å utgjøre selve kjernen i Grundloven § 73, og det er sjelden tvilsomt at slike inngrep utløser krav til erstatning<sup>98</sup>. Dette gjelder også selv om de resterende momentene trekker i motsatt retning<sup>99</sup>.

Ettersom det er tale om en avveining av momenter kan det allikevel tenkes tilfeller hvor inngrepet etter en helhetsvurdering ikke kan betegnes som en avståelse. Dette var blant annet tilfellet i en sak for Østre Landsret inntatt i UfR 1993:733 Ø. Spørsmålet her var hvorvidt en kommunes overtakelse av et privateid spillvannsanlegg i et hytteområde på Møn var å anse som ekspropriasjon. Inngrepet medførte at eiendomsretten gikk over fra grunneierne til kommunen, og grunneierforeningen anførte på denne bakgrunn at det var tale om en avståelse som var vernet etter Grundloven § 73.

Grunneierne tapte saken, og retten begrunnet avslaget med at det - på tross av eiendomsrettens overgang - ikke kunne sies å ha skjedd noen endringer i rettsforholdet mellom partene. Dette skyldtes at det forut for eiendomsoverføringen var påført grunneierne vesentlige begrensninger i rådigheten over anlegget. Dessuten medførte ikke overdragelsen noen endringer i grunneiernes rett til å benytte seg av anlegget.<sup>100</sup>

Dommen er kritisert i juridisk teori. Pagh mener at det ønskede resultat, som var å få kontroll med utslipp av miljøskadelige stoffer fra anlegget, kunne vært oppnådd med mindre inngripende midler som å pålegge eierne en utbedringsplikt med hjemmel i miljøbeskyttelsesloven § 30<sup>101</sup>. Zahle er prinsipielt uenig i synspunktet, og uttaler i relasjon til avståelsesspørsmålet at landsrettens avgjørelse innebærer «en – for – vidtgående begrænsning af ekspropriationsrettens virkeområde (...) Efter min opfattelse bør kommunal overtagelse af private anlæg anses som ekspropriativ (...)»<sup>102</sup>.

---

<sup>98</sup> Zahle (2006) s. 471.

<sup>99</sup> Pagh (2017) s. 635-636.

<sup>100</sup> UfR 1993:733 Ø på side 737.

<sup>101</sup> Pagh (2017) s. 636-637.

<sup>102</sup> Zahle (2003) s. 204.

Dommen har imidlertid ikke høstet kritikk fra andre hold, og landsrettens avgjørelse ble nektet fremmet til Høyesteret<sup>103</sup>. Det må derfor antas at dommen gir uttrykk for en riktig forståelse av rettstilstanden.

#### 4.2.4 Kontroll med eiendom

Som nevnt kan også inngrep som etter norsk rett blir betegnet som kontrolltiltak undertiden være beskyttet etter Grundloven § 73 som ekspropriasjon. I disse tilfellene vil inngrepet innebære at det skjer en begrensning i eiers rådighet over eiendommen, men det vil ikke skje noen overføring av denne retten til andre. Ofte vil slike inngrep bestå i ulike former for forbud.

Normalt vil ikke slike kontrolltiltak være i strid med Grundloven, noe også en omfattende rettspraksis viser<sup>104</sup>. Det er imidlertid flere unntak fra dette, som vil bli behandlet i det videre.

En sakstype som hyppig har vært prøvd for danske domstoler er spørsmålet om forbud mot råstoffutvinning er i strid med Grundloven § 73. Disse sakene kjennetegnes ved at en offentlig instans nedlegger et forbud mot utvinning av en type råstoff, men hvor det ikke skjer noen overføring av eiendomsretten til området. Ved flere tilfeller har allikevel slike forbud blitt ansett å være i strid med Grundloven § 73<sup>105</sup>. I Robbedale sanduttak ble det lagt avgjørende vekt på at forbudet virket svært intensivt ettersom sandtak var den i praksis eneste økonomiske lønnsomme driften av området. I tillegg var det tale om et vedtak som rammet et fåtall personer, noe som også talte for at inngrepet var å anse som ekspropriasjon<sup>106</sup>. I tillegg ble det også lagt vekt på at begrunnelsen for inngrepet, hvor staten hadde lagt stor vekt på den miljøfaren som sanduttak kunne medføre for omgivelsene. Ettersom det ikke kunne sannsynliggjøres at sandtaket hadde medført forurensning av grunnvannet eller at det forelå noen nærliggende fare for slik forurensning, talte argumentet i denne saken for at inngrepet

---

<sup>103</sup> Se Høyesterets afvisningskendelse av 15. juni 1994, sag nr. 274/94.

<sup>104</sup> Se blant annet de viktige avgjørelsene i UfR 1972:189, UfR 1987:1, UfR 2001:1057 og UfR 2006:1095 som kommer med prinsipielle uttalelser vedrørende det offentliges adgang til å nedlegge kontrolltiltak på eiendommer uten å komme i et erstatningsansvar.

<sup>105</sup> Se blant annet UfR 1997:157 H (Robbedale sanduttak) og UfR 1999:1538 H som gjaldt forbud mot hhv. sandtak og grustak.

<sup>106</sup> UfR 1997:157 H på side 170.

innebar en avståelse etter Grundloven § 73<sup>107</sup>. Tilsvarende argumenter ble også benyttet i en annen sak vedrørende forbud mot grusuttak<sup>108</sup>.

#### 4.2.5 Vektingen av momentene

Avslutningsvis kan det stilles spørsmålstegn ved hvordan vektingen av de ulike argumentene skal foregå. I mange tilfeller vil svaret fremstå som klart ettersom momentene trekker i samme retning<sup>109</sup>. Vektingen byr imidlertid på større problemer hvor de ulike momentene trekker i forskjellig retning. Spørsmålet blir hvordan domstolene tilnærmer seg spørsmålet i slike tilfeller.

Christensen er av den oppfatning at domstolene ofte vil være tilbakeholdne med å konstatere ekspropriasjon i tilfeller hvor spørsmålet er usikkert, og peker på at rettspraksis i slike tilfeller ofte avstår fra å konstatere ekspropriasjon for å unngå å komme i konflikt med lovgiverintensjonen<sup>110</sup>. Som eksempel trekker han frem en avgjørelse inntatt i UfR 2006:1539 H (Pindstrup Mosebrug) hvor det ble vurdert at et forbud mot uttak av mose ikke medførte erstatningsplikt overfor den rammede, et anlegg som livnærte seg av å ta ut mose og prosessere denne. Selv om det var tale om et generelt forbud, ble selskapet rammet ekstra hardt. Et mindretall på to dommere kom likevel til at forbudet måtte anses som ekspropriasjon<sup>111</sup>.

Et annet eksempel hvor Højesteret selv går langt i å innrømme tilbakeholdenhet med å overprøve lovgivers (presumerte) intensjon, er saken om Almene boliger (UfR 2008:378). Boligselskabernes Landsforening gikk til sak etter en lovendring som muliggjorde salg av boliger til leierne, noe som tidligere krevde landsforeningens samtykke, men som etter lovendringen var lagt til kommunene å bestemme. Saken endte med at Landsforeningen tapte, men det interessante for vår del er Højesterets egen kommentar til spørsmålet om det forelå strid med Grundloven § 73. Højesteret mente spørsmålet var vanskelig, og uttalte i den forbindelse følgende:

---

<sup>107</sup> Christensen m.fl. (2012) s. 306 med videre henvisninger til UfR 1997:157.

<sup>108</sup> UfR 1999:1538 på side 1548.

<sup>109</sup> Se eksempelvis UfR 1998:1669.

<sup>110</sup> Christensen (2015) s. 461.

<sup>111</sup> Se også omtalen av denne saken i Christiansen m.fl. (2012) s. 308-309. Det hører også med til historien at saken ble anket inn for EMD (Application no. 34943/06), men ble avvist som åpenbart ugrunnet.

«På denne baggrund finder vi, at der ikke med den sikkerhed, som må kræves i en sag som den foreliggende, er grundlag for at fastslå, at lovgivningsmagten ved vedtagelsen af § 75 a, stk. 1, i lov om almene boliger har tilsidesat grundlovens § 73.»<sup>112</sup>

Vi ser altså en tendens til at Højesteret, i de sakene hvor avveining av de ulike momentene er vanskelig, ofte er mest tilbøyelig til ikke å konstatere strid med grunnlovsbestemmelsen. Sannsynligvis har dette en sammenheng med at man ikke ønsker å trække lovgiver for nær. Det er likevel grunn til å påpeke at Højesteret, slik gjennomgangen viser, ved flere anledninger har konstatert brudd med Grundloven § 73 også i tilfeller hvor det ikke har skjedd en overføring av eiendomsrett.

#### **4.2.6 Erstatning**

All den tid et inngrep i eiendomsretten subsumeres under Grundloven § 73 har den som er utsatt for inngrepet krav på «full erstatning» av det offentlige, uavhengig av om inngrepet innebærer at det skjer en overføring av eiendomsretten.

#### **4.2.7 Foreløpig konklusjon – dansk rett**

Som gjennomgangen viser, skiller dansk rett sin tilnærming til erstatningsspørsmålet seg markant fra de andre rettssystemene som er gjennomgått. Utviklingen av rettsreglene har i stor grad foregått i rettspraksis, som etter hvert har blitt svært rikholdig. Med et system basert på avveining av flere momenter fremstår praksisen som fleksibel, og vurderingen er bred og således godt i tråd med EMK P1-1. I tillegg ivaretar dette systemet rettsfølelsen ettersom hensynet til «billighed»<sup>113</sup>, altså rimelighetsbetraktninger, er fremtredende.

---

<sup>112</sup> UfR 2008:378 s. 390.

<sup>113</sup> Rytter, Jens Elo: *Individets grundlæggende rettigheder*, s. 344.



## 5 Norsk retts forhold til internasjonale standarder

### 5.1 Er de nasjonale erstatningsreglene i strid med EMK P1-1?

Den ulike oppbygningen regelsettene har, gjør at det er vanskelig å gi en fullstendig sammenligning av dem og rekkevidden av det erstatningsrettslige vernet. Ikke minst gjelder dette fordi oppgaven ikke berører utmålingsreglene, som har stor betydning for størrelsen på den endelige erstatningssummen. Heller ikke andre faktorer som eiendommens verdi for eieren blir vektlagt<sup>114</sup>. Så store ambisjoner har fremstillingen heller ikke, men jeg vil nedenfor prøve å peke på noen situasjoner hvor vernet etter Grl. § 105 er problematisk sammenlignet med EMK P1-1.

At Norge har blitt dømt for brudd på EMK P1-1 er riktignok ikke alarmerende, de fleste stater har minst ett konvensjonsbrudd å vise til<sup>115</sup>. På noen områder ser vi dessuten at Grunnloven § 105 gir et sterkere vern enn EMK P1-1, eksempelvis gjennom sin lovfesting av kravet til full erstatning i avståelsestilfellene. Dette er tilfellet på tross av den utviklingen som har skjedd i EMD de senere årene hvor den private eiendomsretten har fått et sterkere vern. På grunn av den ulike utformingen av de to regelsettene har imidlertid EMK P1-1 andre fordeler fremfor Grl. § 105, som jeg vil drøfte nedenfor.

For det første kan det det fremsettes innvendinger mot hvordan Høyesterett i tilnærmingen til Grl. § 105 opererer med et formelt avståelsesbegrep, hvor det stilles et absolutt krav til overføring av eiendomsrett for at bestemmelsen skal komme til anvendelse. Selv om terskelen for å anvende avståelsesregelen er høy også etter EMK P1-1 og tilhørende praksis fra EMD, har domstolen ved en rekke anledninger understreket at det er de reelle forholdene som er avgjørende for spørsmålet om det foreligger en avståelse, ikke hvorvidt inngrepet formelt sett har fått merkelappen ekspropriasjon<sup>116</sup>.

Noen vil kanskje hevde at spørsmålet om slik de facto ekspropriasjon uansett vil kunne vurderes etter Grl. § 105 analogisk anvendt, og at disse tilfellene nettopp vil være av en slik

---

<sup>114</sup> Den såkalte «besittelsesvirkningen». For mer om dette se Stenseth, Geir: *Debatt: Noen internasjonale utviklingstrekk i ekspropriasjonsretten*, side 791 flg.

<sup>115</sup> Se blant annet Application no. 41673/98, Bruncrona v. Finland, Application no.60669/00, Kjartan Àsmundsson v. Iceland, og Application no. 26461/06, Valentin v. Denmark vedrørende brudd på EMK P1-1 for våre nordiske naboer.

<sup>116</sup> Se eksempelvis Sporrang and Lönnroth, avsnitt 63.

karakter at de vil passere den strenge vurderingen som her er lagt til grunn i rettspraksis. Mot en slik innvending kan det bemerkes at det for det første er et begrenset antall saker for Høyesterett vedrørende en analogisk anvendelse av Grl. § 105, og at terskelen må anses å være svært høy. Det er derfor vanskelig å si om tilfellene faktisk ville blitt vurdert dithen.

Videre vil det uansett være problematisk å henføre disse under Grl. § 105 med hensyn til lovkravet som følger av EMD sin praksis. Ettersom terskelen for erstatning etter en analogi fra Grl. § 105 i beste fall må kunne omtales som uklar, fremstår det som tvilsomt om det rettslige grunnlaget for erstatning i disse tilfellene er kompatibelt med EMD sitt krav til at «domestic law must be sufficiently accessible, precise and foreseeable<sup>117</sup>».

Med unntak av de facto – ekspropriasjon som redegjort for ovenfor, er det grunn til å tro at de fleste avståelsestilfellene etter nasjonal rett oppfylle kravene som fremgår av EMK P1-1. Jeg vil derfor i det videre fokusere på det konstitusjonelle vernet av de tilfellene som etter konvensjonens oppbygning vil bli å vurdere etter prinsipp- og kontrollregelen.

Den kanskje viktigste forskjellen i vernet mellom Grl. § 105 og EMK P1-1 gjelder de såkalte kontrolltiltakene. Gjeldende rett for denne typen inngrep i norsk rett følger av en analogi fra Grl. § 105, og er oppsummert i reinbeitedommen<sup>118</sup>. Minstevilkårene for erstatning krever at det foreligger et vesentlig inngrep som vil være sterkt urimelig om det må tåles. Kriteriene fremstår som uklare, og terskelen er som vist svært høy.

Etter EMK beror erstatningsspørsmålet på utfallet av en bred proporsjonalitetsvurdering. Dette sikrer at også hensynet til den som rammes av et inngrep ivaretas ved at erstatning for inngrep i mange tilfeller er nødvendig for å sikre proporsjonalitet, og har i større grad utover 2000-tallet vært i fokus når EMK vurderer proporsjonaliteten.

Det må på denne bakgrunn konkluderes med at Grunnloven § 105, slik bestemmelsen tolkes i dag, i enkeltsaker vil kunne føre til et resultat som ikke er i samsvar med EMK P1-1.

## **5.2 Hvilke forhold kan begrunne en slik forskjell mellom regelsettene?**

Før jeg går videre og vurderer hvordan man kan bøte på en slik motstrid, finner jeg det først hensiktsmessig å forsøke å ta rede på årsaken til at erstatningsvernet ved ekspropriasjon og

---

<sup>117</sup> Application no. 24638/94, Carbonara and Ventura v. Italy, avsnitt 64.

<sup>118</sup> Rt. 2004 s. 1092, avsnitt 76 og 77.

rådighetsinnskrenkninger vurderes annerledes i Norge da en slik forståelse vil kunne være nyttig i arbeidet med å harmonere regelsettene.

Et poeng i så måte kan være at det i norsk rett først i de senere år har vært vanlig å se hen til EMK P1-1 og praksis fra EMD. Forklaringen kan således være at rettsanvenderen, med Høyesterett i spissen, rett og slett ikke har vært oppmerksom nok på hvordan tillempingen av EMK P1-1 foregår i praksis, og at erstatningsregelen i Grl. § 105 dermed i stor grad har utviklet seg uten disse viktige impulsene fra kontinentet. For ettersom konvensjonsteksten er kortfattet og til dels uklar, må mesteparten av informasjon omkring fortolkningen av konvensjonen hentes fra EMD sin praksis.

I flere av de nyere sakene for Høyesterett ser vi imidlertid at retten bruker flere av momentene EMD selv benytter når de vurderer proporsjonaliteten av et inngrep<sup>119</sup>. Dette var blant annet tilfellet i Rt. 2008 s. 1747 (Hopen naturreservat), som gjaldt spørsmålet om staten var erstatningspliktig på bakgrunn av EMK P1-1 for fredningen av et større område som hindret at området ble åpnet for oljeleting. Som argument mot en erstatningsplikt poengterte Høyesterett for det første at det ikke var tale om noen overføring av eiendomsretten<sup>120</sup>. Videre påpekes det at det er tale om et generelt fredningsvedtak som berører et stort antall eiere og rettighetshavere<sup>121</sup>. Høyesterett sier i avsnitt 52 i dommen dessuten at de hensyn som ligger bak fredningsvedtaket, i dette tilfellet hensynet til vern av miljøet, også utgjorde et tungtveiende moment mot erstatning. I tillegg til disse momentene, ser vi også tendenser i dommen til at Høyesterett også ser hen til intensitetsmomentet. Blant annet bemerkes det i avsnitt 48 i dommen at den rett som det gripes inn i, er svært begrenset. Også flere andre nyere dommer viser at Høyesterett i stor grad har kunnskap om, og anvender, EMK P1-1 i praksis<sup>122</sup>.

Høyesterett behandler i dag både Grunnlov og EMK i saker som berører begge regelsettene. Gjennomgangen av Høyesterett sin egen praksis i relasjon til denne bestemmelsen gir således grunnlag for å trekke frem et annet viktig poeng: Det kan virke som om Høyesterett ikke er tilstrekkelig tro mot ordlyden i vår egen grunnlov, og former konklusjoner omkring bestemmelsens virkeområde uten å foreta en reell tolkning av bestemmelsens ordlyd. Disse betraktningene finner støtte i en antitese fra Smith sin argumentasjon i artikkelen «Hvem bør

---

<sup>119</sup> For en mer inngående analyse av håndhevingen av proporsjonalitetsprinsippet i norsk rett, se Sørensen, Christian Børge: *Nasjonale proporsjonalitetsvurderinger etter EMK – prosessuell rasjonalitet*, kapittel 3.

<sup>120</sup> Rt. 2008 s. 1747, avsnitt 46.

<sup>121</sup> Rt. 2008 s. 1747, avsnitt 49.

<sup>122</sup> Se eksempelvis Rt. 2007 s. 1308 (Sørheim).

endre grunnloven?»), hvor han påpeker at Høyesterett først de siste årene har blitt mer teksttro<sup>123</sup>. Dessuten viser gjennomgangen av praksis at det generelt er lite fokus både på eiendomsbegrepet og avståelsesbegrepet i Grl. § 105, og retten viser først og fremst til tidligere praksis i søken etter det nærmere innholdet i bestemmelsen.

Et eksempel på at Høyesterett ikke legger tilstrekkelig vekt på ordlyden, er at domstolen i flere avgjørelser uten å foreta noen nærmere drøfting, legger til grunn at begrepet «avgi» innebærer at det også må skje en tilsvarende tilegnelse av den samme eiendomsretten på den andre siden. Som gjennomgangen av praksis i tilknytning til EMK P1-1 viser, kan det ikke utledes noe tilsvarende krav av konvensjonen. Heller ikke svensk eller dansk rett setter noe absolutt skille ved eiendomsrettens overgang. Dersom Høyesterett hadde vært mer oppmerksom på ordlyden i bestemmelsen, ville utviklingen i rettspraksis muligens ha sett annerledes ut.

Et annet poeng som kan trekkes frem, er at eiendomsretten ikke er en fast størrelse, men heller kan sees på som et knippe med rettigheter som til sammen utgjør en eiendomsrett. Dette er det rådende synet på eiendomsretten både i norsk rett<sup>124</sup> og internasjonalt<sup>125</sup>. Med et slikt utgangspunkt vil det formelle synet på eiendomsretten som Høyesterett har inntatt, kun ta for seg det rettslige aspektet ved eiendomsretten. I de fleste tilfeller vil dette riktignok også føre til et resultat som er i samsvar med EMK, all den tid de fleste ekspropriasjonstilfeller innebærer en overføring av eiendomsretten.

Men for de tilfeller hvor et inngrep medfører at det ikke skjer noen overføring av eiendomsrett, vil tilfellet ikke være omfattet av Grl. § 105. Da befinner vi oss typisk i en situasjon hvor grensegangen mellom rådighetsinnskrenkninger og ekspropriasjon blir vanskelig. En slik situasjon hvor inngrepet kun rammer den faktiske rådigheten, kan imidlertid virke svært inngripende ovenfor eier. Som eksempel kan tenkes en skogsarbeider som erverver en større skogseiendom i den hensikt å leve av å avvirke denne. En stund etter kjøpet, nedlegger staten forbud mot avvirkingen av skogen på et grunnlag som ikke utløser erstatning etter noen av de lovbestemte reglene om erstatning for rådighetsinnskrenkninger. Ettersom det ikke er en avståelse etter Grunnlovens § 105, og erstatning etter en analogi fra samme bestemmelse neppe kommer til anvendelse gitt dens svært snevre anvendelsesområde, vil skogsarbeideren miste hele livsgrunnlaget sitt uten at han får noen som helst slags

---

<sup>123</sup> Smith (2010) s. 306 flg.

<sup>124</sup> Se for eksempel Falkanger (2016) s. 74 flg.

<sup>125</sup> Se blant annet Sjödin m.fl. (2016) s. 31 og Pagh (2017) s. 622 flg.

kompensasjon for dette. Dette er naturligvis satt på spissen, men et slikt tilfelle er allikevel ikke utenkelig.

En annen viktig brikke for å forstå den restriktive fortolkningen av Grl. § 105 kan nok også finnes i Grunnlovens betydning i Norges historie. Grunnloven ble til i en kritisk fase av norgeshistorien, og ble derfor veldig viktig for den norske identiteten. Det norske selvstyret ble omfavnet, og som følger av dette ble grunnlovgivers oppfatning tillagt svært stor vekt i prosessen med fortolkningen av de ulike paragrafene. Av den grunn var Høyesterett gjennom store deler av 1800-tallet tilbakeholdne med å legge til en grunn en fortolkning som ikke hadde klar støtte hos lovgiver<sup>126</sup>.

Selv om Høyesterett fikk (eller tok) en noe er aktiv rolle ved århundreskiftet, førte krig og økonomisk urolighet på første del av 1900-tallet igjen til at det norske selvstyret ble vektlagt, og at den restriktive tolkningen av Grunnloven ble videreført<sup>127</sup>.

I nyere tid har miljøhensyn og naturvern vært vektlagt som sentrale hensyn, og fokuset har vært rettet mot disse samfunnsmessige hensynene som begrunnelse for å tolke Grunnloven § 105 snevert. For eksempel legger man til grunn et snevert syn på avståelsesbegrepet i Rt. 1970 s. 67, som er behandlet under punkt 2.1.1. Dette var helt i tråd med det synes som var blitt presentert av mange av de ledende juridiske forfatterne på midten av 1900-tallet<sup>128</sup>, og innebar at den strenge fortolkningen av avståelsesbegrepet fikk fortsette.

Etter årtusenskiftet har vi imidlertid sett en annen dreining hva gjelder Høyesteretts tolkning av flere grunnlovsbestemmelser. Dette gjelder også i synet på rekkevidden av Grl. § 105. Et eksempel som kan trekkes frem, er Høyesteretts prøving av synet på «full» erstatning, som kom på spissen i Rt. 2007 s. 1308, hvor Høyesterett satte til side en utregningsmetode for beregning av erstatning fordi de mente at det ikke oppfylte kravet i Grl. § 105 om full erstatning.

Noe tilsvarende dreining har vi imidlertid ikke sett i tilknytning til avståelsesvilkåret i bestemmelsen, hvor Høyesterett til nå har holdt fast ved den restriktive linjen som har vært ført siden 1800-tallet dersom man ser bort fra unntaket i Lamyra-dommen<sup>129</sup>. Spørsmålet er om dette synet vil stå seg også i fremtiden, eller om den endringen vi til dels har sett i norsk

---

<sup>126</sup> Holmøyvik, Eirik: *Tolkingar av Grunnlova*, s. 371.

<sup>127</sup> Holmøyvik (2013) s. 381.

<sup>128</sup> Se eksempelvis Knoph, *Rettslige standarder*, s. 122. Tilsvarende Fleischer, *Grunnlovens grenser*, s. 12 flg.

<sup>129</sup> Holmøyvik (2013) s. 397.

rett, og ikke minst internasjonalt, vil føre til en endring også i tolkningen av avståelsesvilkåret i GrL. § 105.

### **5.3 Bør den norske konstitusjonen tilpasses EMK for å sikre større grad av parallellitet?**

Når det gjelder spørsmålet om tilpasning til de internasjonale standardene har det vært hevdet at denne problemstillingen ikke har noen praktisk betydning, og at det derfor er unødvendig å foreta endringer i nasjonal rett ettersom enhver som mener at det foreligger konvensjonsbrudd kan påberope seg EMK P1-1 som et alternativ til Grunnloven § 105, og således uansett nyte godt av det vernet konvensjonen gir.

Jeg er imidlertid av den oppfatning at man ikke uten videre burde akseptere en slik motstrid uten å forsøke å avhjelpe denne, og at en erstatningshjemmel for inngrep i eiendomsretten har en viktig plass i vår høyeste rettskilde. Dette begrunner jeg blant annet i den viktige stillingen Grunnloven har og har hatt i norsk rett i lang tid. Det rettsstatlige prinsippet om at enhver skal ha mulighet til å forutse sin rettsstilling, vil etter min mening bli betydelig svekket dersom borgerne er avhengige av å se hen til konvensjonspraksis for å gjøre seg opp meninger om sin erstatningsrettslige stilling. Konvensjonspraksis er vanskelig å navigere seg i selv for jurister dersom man ikke kjenner til EMD sitt argumentasjonsmønster og har erfaring med å lese lengre tekster på engelsk.

#### **5.3.1 Hvordan bør en slik tilpasning skje?**

Gjennomgangen viser at utviklingen i europeisk rett går i retning av større grad av skjønnsmessige kriterier i lovgivningen, i EMD sin praksis representert ved en proporsjonalitetsvurdering. Det kan stilles spørsmålstegn ved hvorfor vi ser en slik utvikling i andre europeiske rettssystemer, og om vi i Norge bør følge den samme linjen.

En sannsynlig forklaring kan være at de rettslige problemstillingene domstolene møter på, blir mer og mer komplekse i tråd med at ny forskning og kunnskap om blant annet miljøet utløser behov for stadig nye typer regulering av fast eiendom. I slike tilfeller vil en vurderingsnorm uten rom for skjønnsmessige avveininger fort kunne lede til resultater som fremstår som

uheldige ettersom den eksisterende lovgivningen ofte vil mangle anvisninger på hvordan man skal avveie slike nyoppståtte interessekonflikter.

Samfunnsutviklingen tydeliggjør med andre ord behovet for en rettslig standard som verktøy for domstolene og andre beslutningstakere til å foreta en fullverdig og rettferdig vurdering av erstatningsspørsmålet ved slike inngrep. Og nettopp her har EMDs proporsjonalitetsnorm vist seg å være et effektivt virkemiddel. Dette er etter min mening et tungtveiende argument for at også man i norsk rett bør vurdere muligheten for å innta en rettslig standard i konstitusjonen.

### **5.3.1.1 Er skjønsmessige elementer i konstitusjonen et rettssikkerhetsproblem?**

En vanlig innvending mot å innta skjønsmessige vilkår i lovgivningen er at utfallet av rettsanvenderens vurdering blir mindre forutberegnelig og således går på rettssikkerheten løs.

Her er det imidlertid viktig å være bevisst på at forutberegneligheten ved kontrolltiltak heller ikke etter dagens rettstilstand er tilfredsstillende med en terskel for analogi etter Grl. § 105 som er vanskelig å trekke. Ved å innta et skjønsmessig vilkår vil dessuten rettspraksis også bidra med presiseringer og avklaring av tvilsspørsmål samtidig som behovet for et dynamisk regelsett er ivaretatt.

En annen innvending har vært at en grunnlovsregel med såpass skjønsmessige vilkår vil virke prosessdrivende og medføre større saksbelastning for domstolene som allerede sliter med betydelige restanser. Erfaring med systemet som praktiseres i Danmark viser imidlertid at dette ikke er noe problem i Danmark<sup>130</sup>. Også konvensjonens system med skjønsmessig lovtekst og et i stor grad domstolsstyrt regelsett fungerer godt i praksis. Det er derfor ingen grunn til å tro at det vil stå seg annerledes i Norge, et land med en Høyesterett som utad tydelig proklamerer sin rolle som rettsutvikler.

Allikevel er det en bred oppfatning blant jurister i Norge at man skal være forsiktig med å endre Grunnloven. En endring av Grunnloven § 105 ble også vurdert i forbindelse med Grunnlovsrevisjonen i 2014. I Menneskerettighetsutvalgets sin innstilling<sup>131</sup> (heretter «DOK 16») ble en slik Grunnlovsfesting frarådet uten annen begrunnelse enn at endringer burde

---

<sup>130</sup> Mailkorrespondanse med Peter Pagh den 16. juni 2017 klokken 14:11.

<sup>131</sup> Dokument 16 (2011 – 2012), rapport til Stortingets presidentskap fra Menneskerettighetsutvalget om menneskerettigheter i Grunnloven.

gjøres i den alminnelige lovgivningen<sup>132</sup>. Uten å spekulere i hvilke ytterligere begrunnelser som ligger bak, er denne uttalelsen verdt å bite seg merke i.

#### **5.4 Motstanden mot konstitusjonsendringer – Fornuftig pragmatisme eller uheldig grunnlovskonservatisme?**

Motstanderne mot å foreta endringer i den norske konstitusjonen begrunner ofte sitt syn med at en slik grunnlovfesting er unødvendig fordi den som påstår seg utsatt for et brudd på EMK P1-1 uansett vil stå fritt til å påberope seg konvensjonens eiendomsbeskyttelse i stedet for – eller i tillegg til – Grl. § 105.

Dette må kunne sies å representere et pragmatisk syn på hvordan forholdet mellom de to regelsettene bør være. Argumentet fremstår umiddelbart også som overbevisende; om vernet for individet er like sterkt uavhengig av hvorvidt det finner sted en grunnlovfesting, vil det å opphøye reglene til grunnlovs form kunne betegnes som en unødvendig formalitet.

Problemet med denne typen argumentasjon er imidlertid at det bygger på det premiss at den som er rammet av et inngrep har mulighet til å nyttiggjøre seg av det vernet som følger av EMK. Dette forutsetter imidlertid at den som søker kunnskap også setter seg inn i EMD sin praksis ettersom en vesentlig del av innholdet i P1-1 er presisert og utviklet gjennom rettspraksis. Dette innebærer lesing og fortolkning av engelsk rettspraksis fra et organ med en svært annerledes innfallsvinkel til problemstillingene enn de norske domstolene, og gjør at EMK P1-1 er mer utilgjengelig for den alminnelige borger enn tilsvarende bestemmelser inntatt i Grl. Dette kan fort bli problematisk for en stat som etterstreber å ha regler som er tilgjengelige og forståelige for hele befolkningen.

##### **5.4.1 Bør forandring skje i grunnlovsteksten eller rettspraksis?**

Det finnes flere virkemidler som kan tenkes benyttet for å oppnå en større grad av parallellitet mellom norsk rett og EMK P1-1, og de valgmulighetene man står ovenfor kan illustreres godt ved å se hen til de ulike tilnærmingene som er valgt i henholdsvis svensk og dansk rett. Mens svenskene har en moderne grunnlov (1974) som har gjennomgått flere store grunnlovsendringer i de senere årene, har danskene på sin side en eldre grunnlov som, foruten

---

<sup>132</sup> DOK 16 side 197.



store endringer i 1953, i stor grad bygger på den opprinnelige grunnloven fra 1849 både i språk og form.

Den norske grunnloven har i utgangspunktet klare likhetstrekk med den danske, og man har i begge landene vist tilbakeholdenhet med å endre på grunnlovsteksten. De to regelsettene har allikevel utviklet seg i ulike retninger hva angår spørsmålet om erstatning for inngrep i eiendomsretten, hvor dansk rett fått et større fokus på avveiningen mellom de ulike interessene som gjør seg gjeldende. Det interessante er at denne endringen har skjedd utelukkende gjennom praksis i tilknytning til grunnlovsbestemmelsen, og ikke fordret endringer i grunnlovsteksten. Ettersom formuleringen i den norske grunnloven er svært lik den danske, vil en kursendring i rettspraksis i tilknytning til § 105 kunne gi et tilstrekkelig vern i forhold til EMK P1-1.

## **5.5 Konklusjon**

Konklusjonen blir således at norsk rett for å være i tråd med EMK P1-1 bør modelleres etter dansk rett.

# Litteraturliste

## Lovregister

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

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

Lov 28. februar 1974 nr. 152 Regeringsform (Regeringsformen)

Lov 5. juni 1953 nr. 169 Danmarks Riges Grundlov (Grundloven)

## Rettspraksis

### Norsk rettspraksis

Rt. 1918 s. 403 (Konsesjonslovdommen)

Rt. 1970 s. 67 (Strandlovdommen)

Rt. 1973 s. 705 (Krokedal)

Rt. 1976 s. 1 (Kløfta)

Rt. 1978 s. 442 (Lamyra)

Rt. 1980 s. 94 (Fiskumvann)

Rt. 1987 s. 80 (Rønnåsmyra II)

Rt. 2004 s. 1092 (Sør-Senja)

Rt. 2007 s. 1308 (Sørheim)

Rt. 2008 s. 1747 (Hopen naturreservat)

Eidsivating Lagmannsretts dom av 29. april 1977, ankesak nr. 385/76, hl.nr. 462/76.  
(Upublisert avgjørelse hentet fra arkivene til Borgarting lagmannsrett den 6. november 2017)

Rt. 1914 s. 177

(Kristiania byret sin dom i konsesjonslov-saken)

### **Dansk rettspraksis**

UfR 1971:666 V

UfR 1972:189 Ø

UfR 1987:1 H

UfR 1993:733 Ø

UfR 1997:157 H

UfR 1998:1669 H

UfR 1999:1538 H

UfR 2000:1

UfR 2001:1057 H (Rockerlov-saken)

UfR 2006:1095 H

UfR 2006:1539 H (Pindstrup Mosebrug)

UfR 2008:378 H (Almene boliger)

Højesterets afvisningskendelse av 15. juni 1994, sag nr. 274/94 (upublisert avgjørelse)

## **Svensk rettspraksis**

NJA 2014 s. 332 (Torne älv)

HD-2015-06-08, T 2762-14

MÖD 2008:3

## **Rettspraksis fra den europeiske menneskerettighetsdomstolen (EMD)**

Case of Sporrang and Lönnroth v. Sweden, Application no. 7151/75, 7152/75, Judgement of 23<sup>rd</sup> of September 1982.

Case of Fleri Soler and Camilleri v. Malta, Application no. 35349/05, Judgement of 26<sup>th</sup> of September 2006.

Case of Lindheim and others v. Norway, Application no. 13221/08, 2139/10, Judgement of 12<sup>th</sup> of June 2012.

Case of Papamichalopoulos and others v. Greece, Application no. 14556/89, Judgement of 24<sup>th</sup> of June 1993.

Case of Amato Gauci v. Malta, Application no. 47045/06, Judgement of 15<sup>th</sup> of September 2009.

Case of R.Sz. v. Hungary, Application no. 41838/11, Judgement of 2<sup>nd</sup> of July 2013.

Case of Stretch v. the United Kingdom, Application no. 44277/98, Judgement of 24<sup>th</sup> of June 2003.

Case of Banér v. Sweden, Application no. 11763/85, Judgement of 9<sup>th</sup> of March 1989.

Case of Hellborg v. Sweden, Application no. 47473/99, Judgement of 14<sup>th</sup> of September 2004.

Case of The Holy Monasteries v. Greece, Application no. 13984/88, Judgement of 9<sup>th</sup> of December 1994.

Case of Papachelas v. Greece, application no. 31423/96, Judgement of 25<sup>th</sup> of March 1999.

Case of Scordino v. Italy, application no. 36813/97, Judgement of 29<sup>th</sup> of March 2006.

Case of Pine Valley Developments LTD and others v. Ireland, Application no. 12742/87, Judgement of 29<sup>th</sup> of November 1991.

Case of Fredin v. Sweden, Application no. 12033/86, Judgement of 18<sup>th</sup> of February 1991.

Case of Maurice v. France, application no. 11810/03, Judgement of 21<sup>st</sup> of June 2006.

Case of Chassagnou and others v. France, application no. 25088/94; 28331/95; 28443/95, Judgement of 29<sup>th</sup> of April 1999.

Case of Van der Musselle v. Belgium, application no. 8919/80, Judgement of 23<sup>rd</sup> of November 1983.

Case of Valentin v. Denmark, Application no. 26461/06, Judgement of 26<sup>th</sup> of March 2009.

Case of Kjartan Àsmundsson v. Iceland, Application no. 60669/00, Judgement of 12. October 2004.

Case of Bruncrona v. Finland, Application no. 41673/98, Judgement of 16. November 2004.

Case of Pindstrup Mosebrug A/S v. Denmark, Application no. 34943/06, Judgement of 3<sup>rd</sup> June 2008.

Case of Carbonara and Ventura v. Italy, Application no. 24638/94, Judgement of 30<sup>th</sup> May 2000.

## **Lovforarbeider**

### **Norske Lovforarbeider**

Dokument 16 (2011-2012) – Rapport fra Menneskerettighetsutvalget om menneskerettigheter i Grunnloven, avgitt 19. desember 2011.

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

## **Svenske Lovforarbejder**

SOU 1972:15

PROP 1973:90

SOU 1975:75

PROP 1975/76:209

SOU 1978:34

PROP 1978/79:195

BoU 1986/87:1

SOU 1993:40 Del A

PROP 1993/94:117

SOU 2008:125

PROP 2009/10:80

SOU 2013:59

## **Bøger**

Coban, Ali Riza: *Protection of property rights within the european convention on human rights*, Ashgate forlag, England 2004.

Christensen, Jens Peter, Jensen, Jørgen Albæk, og Jensen, Michael Hansen: *Dansk statsret*, Jurist – og økonomforbundets forlag, København 2012.

Christensen, Jens Peter, Jensen, Jørgen Albæk, og Jensen, Michael Hansen: *Grundloven*, Jurist – og økonomforbundets Forlag, København 2015.

Eka, Anders m.fl.: *Regeringsformen med kommentarer*, Karnov Group, Stockholm 2012.

Falkanger, Thor og Falkanger, Aage Thor: *Tingsrett*, Universitetsforlaget, 8. utgave, Oslo 2016.

Fleischer, Carl August: *Grunnlovens grenser*, Universitetsforlaget, Oslo 1968.

Hauge, Katrine Broch: *Fallrettar og ekspropriasjonserstatning*, Universitetsforlaget, Oslo 2016.

Holmøyvik, Eirik (red.): *Tolkingar av grunnlova – om forfatningsutviklinga 1814-2014*, Pax forlag, Oslo 2013.

Knoph, Ragnar: *Rettslige standarder*, Det juridiske fakultets lovsamlingsfond, Oslo 1939.

Møse, Erik: *Menneskerettigheter*, Cappelen akademisk forlag, Oslo 2002.

Peter Pagh: *Fast ejendom – regulering og køb*, Karnov Group, 3. utgave, København 2017.

Rytter, Jens Elo: *Individets grundlæggende rettigheder*, Karnov group, København 2012.

Sjödín, Eije m.fl.: *Markåtkomst och ersättning*, Wolters Kluwer, fjerde opplag, Stockholm 2016.

Solheim, Stig H.: *Eiendomsbegrepet i Den europeiske menneskerettskonvensjonen*, Cappelen akademisk forlag, Oslo 2010.

Stavang, Endre (red.): *Ekspropriasjon*, Cappelen Damm Akademisk, Oslo 2015.

Sørensen, Max: *Statforfatningsret*, Juristforbundets forlag, 2. utgave, København 1973.

Zahle, Henrik: *Dansk forfatningsret 3: Menneskerettigheder*, Christian Ejlers` forlag, 3. utgave, København 2003.

Zahle, Henrik: *Grundloven – Danmark Riges Grundlov med kommentarer*, Jurist – og økonomiforbundets forlag, 2. utgave, København 2006.

## **Artikler**

Smith, Eivind: «*Hvem bør endre grunnloven?*», Lov og rett nr. 6, 2010, s. 305-306.

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

Stenseth, Geir: «*Debatt: Noen internasjonale utviklingstrekk i ekspropriasjonsretten*», Tidsskrift for Rettsvitenskap, 2010, s. 774-808.

Sørensen, Christian Børge: «*Nasjonale proporsjonalitetsvurderinger etter EMK – prosessuell rasjonalitet*», Tidsskrift for rettsvitenskap, 2014, s. 348-383.