

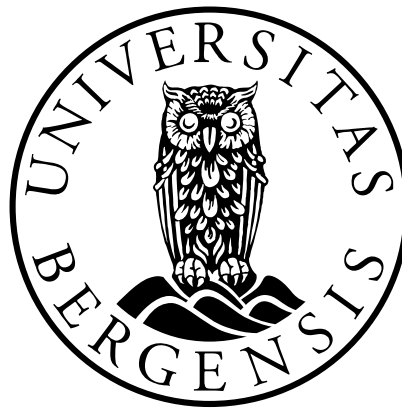
# Erstatningsutmåling ved ekspropriasjon av fallrettigheter

Særlig om påregnelighet og verdsettelse

Kandidatnummer: 192128

Veileder: Ulf Larsen

Antall ord: 14865



JUS399 Masteroppgave/JUS398 Masteroppgave  
Det juridiske fakultet

UNIVERSITETET I BERGEN

31. mai 2013

## Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>INNLEDNING .....</b>	<b>1</b>
1.1	Aktualitet og historisk utvikling .....	1
1.2	Begrepsavklaring .....	2
1.3	Utgangspunkter for ekspropriasjonserstatningen .....	3
1.4	Ulike verdsettelsesprinsipper .....	5
1.4.1	Naturhestekraftmetoden .....	6
1.4.2	Småkraftmetoden .....	9
1.4.3	Den modifiserte naturhestekraftmetoden .....	10
1.4.4	Vederlagsprinsippet og ”objektivisert salgsverdi” .....	11
1.5	Avgrensning og veien videre .....	13
<b>2</b>	<b>PÅREGNELIG UTNYTTELSE AV FALLRETTIGHETER .....</b>	<b>15</b>
2.1	Utgangspunkter .....	15
2.1.1	Hvor strengt er påregnelighetskravet? .....	15
2.1.2	Faktisk og rettslig påregnelighet .....	17
2.1.3	Offentlige planers betydning for påregnelighetsspørsmålet .....	18
2.2	Påregnelig med en alternativ utnyttelse? – Otra-saken .....	19
2.2.1	Faktum og saksgang .....	19
2.2.2	Påregnelighetsvurderingen i Otra-saken .....	22
2.2.3	Otra-sakens betydning for påregnelighetsvurderingen i fremtidige saker ...	25
2.3	Påregnelig med samarbeid? – Kløvtveit-saken .....	26
2.3.1	Faktum og saksgang .....	26
2.3.2	Påregnelighetsvurderingen i Kløvtveit-saken .....	27
2.3.3	Kløvtveit-dommens rekkevidde: Hva er avgjort? .....	36
2.3.4	Konklusjoner .....	39
<b>3</b>	<b>VERDSETTELSE AV FALLRETTIGHETER .....</b>	<b>40</b>

3.1	Innledning .....	40
3.1.1	Salgsverdi eller bruksverdi? .....	40
3.1.2	Beregning av salgsverdi .....	41
3.1.3	Beregning av bruksverdi .....	42
3.2	Verdsettelse av fall hvor separat utbygging er påregnelig: Uleberg-dommen .....	44
3.3	Verdsettelse av fall hvor samarbeid om utbyggingen er påregnelig: Kløvtveit-dommen .....	45
3.4	Verdsettelse av fall hvor det ikke er påregnelig med separat utbygging eller samarbeid: Otra II-dommen.....	48
3.4.1	Høyesteretts vurdering av ulike verdsettelsesprinsipper .....	49
3.4.2	Vurdering av dommen.....	52
3.5	Regelen i vannressursloven om 25 prosent mererstatning .....	53
<b>4</b>	<b>AVSLUTNING.....</b>	<b>57</b>
<b>5</b>	<b>KILDELISTE.....</b>	<b>59</b>
5.1	Lover og forskrifter .....	59
5.2	Lovforarbeider .....	60
5.3	Rettsavgjørelser .....	60
5.3.1	Tingretten .....	60
5.3.2	Lagmannsretten .....	60
5.3.3	Høyesterett .....	61
5.4	Litteratur .....	61
5.5	Nettsider.....	63
5.6	Annet .....	64

# 1 Innledning

## 1.1 Aktualitet og historisk utvikling

I Norge har vi et naturlandskap med store høydeforskjeller og et klima som gir mye nedbør. Forholdene er dermed ideelle for utbygging av vannkraftverk, og i Norge har vi utnyttet dette i lang tid. Nesten 95 prosent av all elektrisitetsproduksjonen her til lands skjer ved utnytting av vannkraft,<sup>1</sup> og av det samlede vannkraftpotensialet på 214,2 TWh er det fortsatt 33,8 TWh som ikke er realisert eller vernet.<sup>2</sup> Samtidig har vi et enormt elektrisitetsforbruk i Norge – det nest høyeste i verden per innbygger<sup>3</sup> – og forbruket har økt med nesten 47 prosent fra 1980 til 2009.<sup>4</sup> Skal vi kunne dekke dette økende behovet for elektrisitet, og samtidig oppfylle Norges internasjonale forpliktelser om en fornybarandel på 67,5 prosent i 2020,<sup>5</sup> må det satses på vannkraftverk også i fremtiden.

Lov 29. juni 1990 nr. 50 (energiloven) markerer startskuddet for en ny tid innen norsk energipolitikk. Tidligere hadde de lokale energiverkene monopol på kraftlevering, og samtidig en plikt til å dekke kraftetterspørselen i eget nett (oppdekningsplikt). Energiloven snudde dette systemet på hodet. Oppdekningsplikten ble fjernet, og energiverkene ble pålagt å stille ledig kapasitet i nettet til rådighet for andre aktører som ville levere energi til sluttbrukere. Forholdene lå dermed til rette for konkurranse innen kraftomsetningen.<sup>6</sup> Det utviklet seg etter hvert et internasjonalt kraftmarked hvor elektrisitet kunne kjøpes og selges, jf. Rt-2008-82 (Uleberg), avsnitt 84. Statsminister Jens Stoltenbergs nyttårstale i 2001 blir også sett på som en milepæl i norsk energipolitikk,<sup>7</sup> da han slo fast at ”*tiden for nye store vannkraftutbygginger i Norge er over.*”<sup>8</sup> Disse skiftene har ført til endringer også på

---

<sup>1</sup> Statistisk sentralbyrå, <http://www.ssb.no/energi-og-industri/nokkeltall>

<sup>2</sup> Norges vassdrags- og energidirektorat, <http://www.nve.no/no/Energi/Fornybar-energi/Vannkraft/>

<sup>3</sup> Statistisk sentralbyrå, <http://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/dette-er-norge-2009>

<sup>4</sup> Fra 77 TWh i 1980 til 113 TWh i 2009, jf. NOU 2012:9, side 15

<sup>5</sup> European Free Trade Association, <http://www.efta.int/eea/eea-news/2011-12-20-jc-renewable-energy.aspx>

<sup>6</sup> Martinsen/Bibow/Støle, side 13

<sup>7</sup> Larsen/Lund/Stinessen (2006), side 175

<sup>8</sup> Stoltenberg, Jens: *Statsministerens nyttårstale 2001*

det juridiske området. Nye problemstillinger har oppstått, og domstolene har måttet tilpasse rettsreglene til et samfunn i endring.

Som en følge av et åpent kraftnett og en målrettet satsing på små vannkraftverk, har grunneier med fallrettigheter en langt større mulighet til å nyttiggjøre seg disse rettighetene i dag enn tidligere. Grunneiere kan bygge ut småkraftverk på egenhånd eller i samarbeid med profesjonelle aktører, og fallrettighetene kan leies bort eller selges. Disse mulighetene har endret verdien av fallrettighetene, og dette får betydning for fallerstatningens størrelse dersom rettighetene skal eksproprieres.

Den følgende fremstillingen tar sikte på å redegjøre for den gjeldende rettstilstanden ved utmåling av fallerstatning, og belyse de endringene som har funnet sted de seneste årene. Enkelte spørsmål som fortsatt ikke er avklart gjennom rettspraksis vil bli problematisert og drøftet underveis.

## **1.2 Begrepsavklaring**

En ”fallrettighet” er ”*retten til å utnytte kombinasjonen av vannføringen og høydemeterne i et vassdrag til kraftproduksjon*”, jf. Rt-2011-1393 (Jørpeland), avsnitt 25. Innehaveren av en fallrettighet har altså en rett til å utnytte vannkraften over en viss strekning i et vassdrag til kraftproduksjon.

Fallrettigheter som eksproprieres til vannkraftproduksjon har i rettspraksis blitt delt inn i to kategorier: 1) Fallrettigheter som er separat utbygbare, og 2) fallrettigheter som ikke er separat utbygbare.

Uttrykket ”separat utbygbare fallrettigheter” er benyttet i en rekke rettsavgjørelser, blant annet Uleberg-dommen og Rt-2010-1065 (Otra I), uten at Høyesterett definerer uttrykket nærmere. At et fall er ”separat utbygbart” innebærer at det er påregnelig med en *alternativ*

*utbygging*: Fallet kunne vært utnyttet på en annen måte enn den utbyggingen som fallrettighetene ble ekspropriert for å realisere.<sup>9</sup> Dersom det ikke er påregnelig med en alternativ utbygging, er fallet ikke separat utbyggbart. Et eksempel på alternativ utbygging kan være oppføringen av et småkraftverk, i stedet for at vannet overføres til et annet vassdrag i et såkalt ”takrenneprosjekt”.

I et ”takrenneprosjekt” benytter man overføringstunneler for å samle vann fra høyereliggende innsjøer, elver eller bekker. Dette vannet føres over i et magasin eller annet fall, som så utnyttes av kraftverket. På den måten kan man øke vannmengden og kraftproduksjonen. Overføring av vann ved hjelp av ”takrenner” kan enten skje til et eksisterende kraftverk – man utvider kapasiteten i kraftverket – eller som et ledd i et helt nytt kraftverksprosjekt.

### **1.3 Utgangspunkter for ekspropriasjonerstatningen**

Hovedregelen i norsk rett er at ”*vassdrag tilhører eieren av den grunn det dekker, hvis ikke annet følger av særlige rettsforhold*”, jf. lov 24. november 2000 nr. 82 (vannressursloven) § 13. For at et kraftselskap skal kunne bygge et vannkraftverk, med den følge at vannstanden reduseres over grunneiernes eiendommer, må det inngås en avtale om overdragelse av fallrettighetene. Dersom partene ikke kommer frem til en avtale kan kraftselskapet ekspropriere fallrettighetene, mot ekspropriasjonerstatning (fallerstatning) til de berørte grunneierne.

Det følger av vannressursloven § 51 at lov 23. oktober 1959 nr. 3 (oreigningslova) også gjelder for ekspropriasjon av vannressurser, og i oreigningslova § 2 nr. 51 er det gitt adgang til ekspropriasjon for ”vasskraftproduksjon”.

Ekspropriasjonshjemmel for fallrettigheter kan også følge av lov 14. desember 1917 nr. 17 (vassdragsreguleringsloven) § 16, dersom det allerede er gitt konsesjon til vassdragsregule-

---

<sup>9</sup> Larsen/Lund/Stinessen (2012), side 26

ring, jf. § 16 nr. 1. Adgangen til å ekspropriere er altså betinget av at konsesjon er gitt, og er en følge av dette.

Et vilkår for ekspropriasjon etter oreigningslova er at det skjer ”*mot vederlag etter skjøn til den det råkar*”, jf. § 2. Det skal altså utmåles en erstatning til grunneieren (ekspropriaten), og utgangspunktet for ekspropriasjonserstatningen er lov 17. mai 1814 (Grunnloven) § 105. Bestemmelsen lyder:

*”Fordrer Statens Tarv, at Nogen maa afgive sin rørlige eller urørlige Eiendom til offentlig Brug, saa bør han have fuld Erstatning af Statskassen.”*

Utgangspunktet er altså at ekspropriaten skal ha full erstatning, og det er fastslått i en rekke dommer at det er ekspropriatens økonomiske tap som skal erstattes, jf. blant annet Rt-1998-29 (Mærradalen).

Den nærmere beregningen av ekspropriasjonserstatningen skjer etter reglene i lov 6. april 1984 nr. 17 (ekspropriasjonserstatningslova, heretter kalt vederlagsloven). Loven gjelder også ved ekspropriasjon av rådighet over vassdrag, jf. vannressursloven § 51 første ledd.

Erstatningen ved ekspropriasjon av fallrettigheter skal fastsettes på grunnlag av fallrettighetens salgsverdi eller bruksverdi, jf. vederlagsloven §§ 5 og 6. Det avgjørende for valget mellom salgsverdi og bruksverdi er hvilken verdi som er høyest, jf. § 4. Dersom bruksverdien er høyere for grunneieren enn salgsverdien, skal bruksverdien legges til grunn.

Om erstatning av salgsverdien heter det i § 5 første og annet ledd:

*”Vederlag etter salsverdi skal fastsetjast på grunnlag av det som må reknast med at vanlege kjøparar ville gje for eigedomen ved friviljug sal.*

*Ved fastsetjinga skal det leggjast vekt på kva slag eigedom det gjeld, kvar eigedomen ligg og den påreknlege utnytting som det røyntleg er grunnlag for etter til-*

*høva på staden. Det skal dessutan leggjast vekt på dei prisane som er oppnådd ved omsetnad av andre eigedomar som det er naturleg å samanlikna med, og likeins på andre tilhøve som er avgjerande for salsverdien av eigedomen.”*

Verdiendringer på eiendommen som beskrevet i vederlagsloven § 5 tredje og fjerde ledd skal det ikke tas hensyn til ved erstatningsutmålingen. Bestemmelsene gjelder tilsvarende ved utmåling av bruksverdierstatning, jf. § 6 andre ledd.

Om erstatning av bruksverdien heter det i § 6 første ledd:

*”Vederlag etter bruksverdi skal fastsetjast på grunnlag av avkastinga av eigedomen ved slik pårekneleg utnytting som det røyntleg er grunnlag for etter tilhøva på staden. Det skal samstundes gjevast vederlag etter dagens pris for dei ressursane på eigedomen som vert oreigna og som har salsverde som standskog, jord, sand- og grusforekomster m.v. når dette er pårekneleg etter første punktum.”*

Ved utmåling av fallerstatning har domstolene tradisjonelt tatt utgangspunkt i en salgsverdivurdering etter vederlagsloven § 5, og deretter fastsatt verdien av fallrettighetene etter naturhestekraftmetoden, jf. Rt-1997-1594 (Hellandsfoss).

#### **1.4 Ulike verdsettelsesprinsipper**

For at domstolene skal kunne utmåle en erstatning som tilsvarer grunneierens tap, må domstolen først verdsette den fallrettigheten som eksproprieres. Her kan det tenkes ulike fremgangsmåter.



## 1.4.1 Naturhestekraftmetoden

### 1.4.1.1 Beskrivelse av naturhestekraftmetoden

I Hellandsfoss-dommen er rettstilstanden og naturhestekraftmetoden beskrevet på side 1599:

*”Utgangspunktet etter ekspropriasjonserstatningsloven § 5 er at erstatningen skal fastsettes på grunnlag av det som det må regnes med at vanlige kjøpere ville gi for eiendommen ved frivillig salg, blant annet ut fra påregnelig utnytting. Ved fallrettigheter gir imidlertid dette ofte liten veiledning, og verdien av fallrettigheter har tradisjonelt vært fastsatt med grunnlag i antall naturhestekrefter i fallet, som så multipliseres med en pris pr enhet. Enhetsprisen fastsettes etter en totalvurdering der blant annet omkostningene ved utbygging, fallets beliggenhet og prisene for andre fall inngår. Antall naturhestekrefter beregnes etter formelen naturhestekrefter =  $13,33 \times Q_{reg} \times H_{br}$ , der  $Q_{reg}$  angir den regulerte vannføringen og  $H_{br}$  høyden i fallet.”*

Naturhestekraftmetoden er altså en teoretisk beregning av fallrettighetenes antatte salgsv verdi, basert på energimengden som kan produseres i et kraftverk, og ikke en direkte anvendelse av vederlagsloven § 5.

Vannføringen er det vannvolumet som passerer et tverrsnitt i vassdraget per tidsenhet, og oppgis gjerne i m<sup>3</sup>/s. Hvor mange kubikkmeter vann som passerer hvert sekund avhenger naturlig nok av om målingen skjer i en høyvanns- eller lavvannsperiode. Den jevne vannføringen som kan holdes i kraftverket gjennom en lavvannsperiode, kalles *regulert vannføring*<sup>10</sup> ( $Q_{reg}$  i formelen ovenfor).

---

<sup>10</sup> Norges vassdrags- og energidirektorat, *Konsesjonsavgifter og konsesjonskraft*, side 3

*Høyden i fallet* (Hbr i formelen ovenfor) oppgis i meter og er differansen mellom kraftverkets inntak og utløp.<sup>11</sup>

#### 1.4.1.2 Historisk bakgrunn og det problematiske med metoden

Naturhestekraftmetoden ble først introdusert gjennom ikrafttreddelsen av vassdragsreguleringsloven og lov 14. desember 1917 nr. 16 (industrikonsesjonsloven), som en målestokk for kraftgrunlaget ved beregning av konsesjonsavgift og konsesjonskraft, jf. Ulebergdommen, avsnitt 82. På den tiden måtte kraftverkene konstrueres for lokal isolert drift – det eksisterte ikke et sentralnett som ga overføringsmuligheter – og man var naturlig nok opp-tatt av å sikre en stabil leveranse av kraft. Det utviklet seg derfor en regel for kraftforsyningsformål, som krevde at vannføringen/kraftforsyningen måtte være påregnelig 100 prosent av tiden i 9 av 10 år.<sup>12</sup> Naturhestekraftmetoden var altså ment som en målestokk for kraftgrunlaget basert på den kraftforsyning som var påregnelig 100 prosent av tiden i 9 av 10 år.

Selv om naturhestekraftmetoden aldri har vært lovfestet til det formål å fastsette størrelsen på en fallerstatning, ble den etter hvert tatt i bruk også til dette, jf. Ulebergdommen, avsnitt 83. Tidligere kunne naturhestekraftmetoden gi et dekkende bilde av den energimengden man kunne forvente at et kraftverk ville produsere, og den ”var derfor også et tjenlig sammenligningsgrunnlag for verdien av de enkelte fallrettigheter”, jf. Ulebergdommen, avsnitt 83.

Bruken av naturhestekraftmetoden for å verdsette fallrettigheter har vært omdiskutert, og som det uttales i LG-2007-146016 (Bersåvatn) på side 23 er dette...

---

<sup>11</sup> Norges vassdrags- og energidirektorat, *Konsesjonsavgifter og konsesjonskraft*, side 3

<sup>12</sup> Sontum/Sofienlund, side 1

*”(...) dels på grunnlag av at den ikke tar hensyn til hele vannføringen, og dels fordi utviklingen av et fritt kraftmarked og bedre overføringskapasitet, innebærer at antall naturhestekrefter ikke uten videre gjenspeiler den forventede kraftproduksjon.”*

Som det fremgår av formelen ovenfor er det kun den regulerte vannføringen ( $Q_{reg}$ ) som tas med i beregningen etter naturhestekraftmetoden. I dagens marked er det imidlertid en langt større del av vannføringen som anvendes i kraftproduksjonen. I en artikkel av ingeniøren Einar Sofienlund er det hevdet at prinsippet og definisjonen av naturhestekrefter innebærer at bare 5 prosent av ressursgrunnlaget blir tatt med i erstatnings- og/eller verdigrunnlaget, mens i virkeligheten vil utbyggerne kunne utnytte hele 70-80 prosent.<sup>13</sup>

Mange av småkraftverkene som bygges i dag er i tillegg uregulerte, det vil si ikke tilknyttet et magasin som kan sørge for jevn vannføring. I slike småkraftverk vil den regulerte vannføringen ( $Q_{reg}$ ) være tilsvarende minstevannføringen. Som hovedregel skal minstevannføringen slippes forbi inntaket til kraftverket, jf. vannressursloven § 10.  $Q_{reg}$  i formelen vil i slike tilfeller være  $0 \text{ m}^3/\text{s}$ , og dermed blir også antallet naturhestekrefter som skal erstattes 0. Likevel vil disse kraftverkene produsere kraft i stort omfang i perioder hvor vannføringen er høyere enn  $Q_{reg}$ .

Naturhestekraftmetoden må dessuten ses i lys av det kraftregimet metoden ble utviklet under. I dagens frie kraftmarked er man ikke lenger avhengig av at det lokale kraftverket kan levere 100 prosent stabilt, ettersom et godt utbygd overføringsnett gjør at energi kan overføres både mellom landsdeler i Norge og i Europa for øvrig.

Som en følge av politisk prioritering av småkraftutbygging har det blitt enklere for grunneiere å utnytte sine fallrettigheter enten på egenhånd eller i samarbeid med profesjonelle aktører. Stadig stigende strømpriser har dessuten gjort kraftproduksjon til en svært lønnsom affære. Dette har skapt et marked for salg og leie av fallrettigheter, og det en kjøper er vil-

---

<sup>13</sup> Sofienlund, side 5

lig til å betale for fallrettighetene er ikke lenger avhengig av størrelsen på den stabile vannføringen året gjennom, jf. Uleberg-dommen, avsnitt 84.

Når det gjelder prisen per naturhestekraft følger det av sitatet fra Hellandsfoss-dommen ovenfor at prisen har blitt fastsatt skjønnsmessig, på bakgrunn av blant annet *”omkostningene ved utbygging, fallets beliggenhet og prisene for andre fall”*, jf. dommen side 1599. Prisen per naturhestekraft har variert sterkt fra skjønn til skjønn, og i en artikkel av hydrologen Alv Sværen er det uttalt:

*”En del variasjoner må og skal det være i og med at billig utbyggbare fall i et sentralt strøk bør verdsettes høyere enn fall som ligger på grensen til å være lønnsomt utnyttbare. Men det forekommer ofte vesentlige prisvariasjoner som det tilsynelatende ikke finnes noen bakgrunn for.”*<sup>14</sup>

Naturlig nok vil det være variasjoner på prisen per naturhestekraft når denne fastsettes skjønnsmessig, men i skjønnspraksis ser man også at prisfastsettingen har grenset til det vilkårlige.

#### 1.4.2 Småkraftmetoden

Som nevnt ovenfor under punkt 1.4.1.1 uttalte Høyesterett i Hellandsfoss-dommen at vurderingsmomentene oppstilt i vederlagsloven § 5 ofte vil gi liten veiledning når verdien av fallrettigheter skal fastsettes. Vederlagsloven § 5 forutsetter langt på vei at det finnes et marked for det som eksproprieres. Først da kan man finne frem til det *”vanlege kjøparer”* vil være villige til å gi *”ved friviljug sal”*, jf. § 5 første ledd.

Når det med tiden har utviklet seg et marked for kjøp og salg av fallrettigheter, innebærer dette at vederlagsloven § 5 kan anvendes direkte for å fastsette fallerstatningen. Når veder-

---

<sup>14</sup> Sværen, side 417

lagsloven anvendes direkte for å finne frem til salgsverdien av en fallrettighet, har dette blitt omtalt som ”småkraftmetoden” eller ”markedsmetoden” i skjønnspraksis.

Nedenfor under punkt 3.2 vil jeg komme nærmere inn på hvordan småkraftmetoden anvendes i praksis for å verdsette fallrettigheter.

### 1.4.3 Den modifiserte naturhestekraftmetoden

Som nevnt ovenfor under punkt 1.4.1.2 er det flere forhold ved naturhestekraftmetoden som gjør det problematisk å anvende denne. I LG-2007-176723 (Saudefaldene) vurderte derfor Gulating lagmannsrett om det kan tenkes en videreutvikling av naturhestekraftmetoden. Lagmannsretten kom til (side 56)...

*”(...) at det i stedet for regulert vannføring i m<sup>3</sup>/s, som alternativ kan legges inn middelvannføring. Dette innebærer at antall nat.Hk øker noe, og blir mer representativt for ressursene i det enkelte fall.”* (Lagmannsrettens kursivering)

Som nevnt ovenfor kan den regulerte vannføringen ( $Q_{reg}$ ) i perioder av året vært 0 m<sup>3</sup>/s, med den følge at antallet naturhestekrefter i fallet blir null ved anvendelsen av formelen. *Middelvannføringen* er derimot et mål på den gjennomsnittlige vannføringen i løpet av et år (det årlige avløpet målt i millioner kubikkmeter delt på antall sekunder i året). Ved beregningen av middelvannføringen får man altså med både de dagene hvor vannføringen er høy og dagene hvor den er lav eller vassdraget er tørt. På den måten vil antallet naturhestekrefter etter formelen aldri bli null. Middelvannføringen i m<sup>3</sup>/s vil alltid være høyere enn den regulerte vannføringen i m<sup>3</sup>/s, med den følge at grunneieren får en høyere erstatning.

I Saudefaldene-skjønnen la lagmannsretten også til grunn (LG-2007-176723, side 57)...

*”(...) at det må gis en langt høyere erstatning pr. naturhestekraft enn det som hittil har fulgt av skjønnspraksis, for at grunneierne skal få full erstatning etter Grunnlovens § 105.”*

Etter en samlet skjønnsmessig vurdering fastsatte lagmannsretten prisen per naturhestekraft til kr. 1 500, jf. LG-2007-176723, side 76.

Under henvisning til Saudefaldene-skjønnen ble den modifiserte naturhestekraftmetoden også lagt til grunn i LA-2010-181441 (andre overskjønn i Otra-saken), dog med en lavere erstatning per naturhestekraft.<sup>15</sup>

#### 1.4.4 Vederlagsprinsippet og "objektivisert salgsverdi"

I LH-2008-26982 (Oldereid) anførte grunneierne subsidiært at fallerstatningen egentlig er et uttrykk for et vederlagsprinsipp, som ble sammenfattet slik (side 9):

*"Prinsippet bygger på et vederlagssynspunkt; den som erverver en fallrettighet, må betale et 'normalt vederlag', uavhengig av hvilken verdi fallrettigheten har på grunneiers hånd. Falleieren kan alltid kreve erstatning for salgsverdien av fallrettigheten basert på ekspropriantens utnyttelse av den. Naturhestekraftmetoden er ikke en del av prinsippet, men en praktisk fremgangsmåte for å komme frem til normal salgsverdi."*

Og videre (LH-2008-26982, side 9):

*"Vederlagsprinsippet innebærer at erstatning for fallrettigheter skal fastsettes på grunnlag av normal salgsverdi ved slik utnyttelse som eksproprianten gjør av fallet, dersom ikke erstatningen blir høyere om den fastsettes på grunnlag av utnyttelse av fallrettigheten på ekspropriantens hånd."*

---

<sup>15</sup> For fallrettighetene i Bjørnara ble erstatningen satt til kr 730 per naturhestekraft, og for Fjellskara til kr 600 per naturhestekraft, se skjønnen side 20.

Grunneieren anførte altså at de hadde krav på et vederlag for fallrettigheten, utmålt etter markedsmessige vurderinger, uavhengig av om fallrettigheten har noen salgs- eller bruksverdi på deres hånd.

Argumentasjonen bygger på at også naturhestekraftmetoden er et uttrykk for et ”normalt vederlag” – et vederlagsprinsipp – ettersom metoden er en teoretisk beregning, og ikke en direkte anvendelse av vederlagslovens regler. Det vederlagsprinsippet som anføres av grunneieren er et forsøk på å finne frem til en erstatning som bedre reflekterer fallrettighetens markedsverdi enn det naturhestekraftmetoden gjør.

Dersom retten skal komme frem til en salgsverdi som ikke er basert på naturhestekraftmetoden, og heller ikke på andre påregnelige utnyttelser, må salgsværdien eventuelt finnes kun ved en sammenligning av andre lignende salg. Det kan dermed spørres om påregnelighetskravet i vederlagsloven § 5 annet ledd helt mister sin betydning. Vurderingen vil bli tilsvarende som en direkte anvendelse av § 5, men uten påregnelighetsvurderingen. Dessuten skal salgsværdien etter § 5 fastsettes på grunnlag av det man må regne med at ”vanlege kjøparar ville gje for eiendomen” – altså den konkrete eiendommen som eksproprieres – og ikke på grunnlag av vanlige kjøpere ville gitt for en tilsvarende eiendom. Det er altså flere forhold som kan tale mot anvendelsen av et slikt vederlagsprinsipp. Grunneieren fikk da heller ikke medhold i sin subsidiære anførsel, men med en noe annen begrunnelse, jf. LH-2008-26982, side 16:

*”Slik lagmannsretten forstår argumentasjonen, innebærer den at det kreves et vederlag, utmålt etter en markedsmessig vurdering, hvor det tas utgangspunkt i den verdi utnyttelsen av fallrettigheten har for eksproprianten. Lagmannsretten kan ikke se at det er rettslig grunnlag for på denne måten å fravike prinsippet om at erstatningsutmålingen skjer med utgangspunkt i ekspropriantens tap, ikke ekspropriantens gevinst.”*

Vederlagsprinsippet ble også anført subsidiært i Rt-2011-1683 (Kløvtveit), men på grunn av resultatet ble prinsippet ikke kommentert i premissene.

I Otra-saken anførte grunneierne subsidiært at de hadde krav på en ”objektivisert salgsverdi”, jf. HR-2013-943-A (Otra II-dommen), avsnitt 23:

*”Alle vannfall som kan nyttes til kraftproduksjon har en salgsverdi, uavhengig av om de er separat utbyggbare eller ei. (...) Fordi det er et felles kraftmarked i Norden med gode overføringsmuligheter, er salgsverdien av fallrettigheter i utgangspunktet omtrent lik over hele landet. Kraftprodusenter er altså villige til å betale omtrent samme ’grunnpris’ for fallene. Dette gjør det mulig å finne en objektivisert salgsverdi som deretter justeres for utbyggingskostnader og andre faktiske forhold.”*

Selv om resonnementene er forskjellige er det også likheter mellom ”objektivisert salgsverdi” og vederlagsprinsippet. Begge metodene er alternativer til naturhestekraftmetoden, og begge forsøker å ta hensyn til de endringer som har funnet sted i kraftmarkedet. Resultatet for grunneierne vil antagelig være det samme enten man legger til grunn en ”objektivisert salgsverdi” eller vederlagsprinsippet. Det kan altså argumenteres for at de to fremgangsmåtene egentlig er varianter av samme verdsettelsesprinsipp.

## **1.5 Avgrensning og veien videre**

I punkt 2.1.3 nedenfor vil jeg kort omtale hvilken betydning offentlige planer har for påregnelighetsspørsmålet. Jeg vil imidlertid avgrense mot lov 27. juni 2008 nr. 71 (plan- og bygningsloven) § 6-4, som gir departementet kompetanse til å bestemme at en ”endelig konsesjon til kraftproduksjonsanlegg (...) uten videre skal ha virkning som statlig arealplan”. Bestemmelsen er så vidt jeg kan se ikke nevnt i noen rettsavgjørelser vedrørende ekspropriasjon av fallrettigheter, og må antas å ha liten praktisk betydning i denne sammenheng.



Også elsertifikatorordningen kan ha betydning for påregnelighetsspørsmålet, og ikke minst for erstatningsutmålingen. Gjennom lov 24. juni 2011 nr. 39 (elsertifikatloven) er det etablert et felles marked for kjøp og salg av elsertifikater i Norge og Sverige. Ordningen innebærer at visse produsenter av fornybar elektrisitet er sikret en ekstra inntekt gjennom salg av elsertifikater, i tillegg til inntekten fra salg av elektrisk energi.<sup>16</sup> Denne økte lønnsomheten vil ha betydning for påregneligheten av en alternativ utbygging, og vil også inngå i beregningsgrunnlaget ved erstatningsfastsettelsen. Av plasshensyn vil jeg imidlertid ikke gå nærmere inn på elsertifikatorordningens betydning.

I det følgende vil jeg først ta for meg påregnelighetsspørsmålet og utgangspunktet for påregnelighetsvurderingen. Jeg vil deretter se nærmere på påregnelighetsvurderingen i to typer tilfeller: 1) Tilfeller hvor retten vurderer påregneligheten av en separat utbygging til småkraftverk (punkt 2.2), og 2) tilfeller hvor retten vurderer påregneligheten av et samarbeid om utbyggingen mellom flere rettighetshavere (punkt 2.3). Påregnelighetsvurderingen i disse to typer tilfeller vil bli illustrert ved hjelp av henholdsvis Otra-saken og Kløvtveit-saken.

I punkt 3 vil jeg se nærmere på erstatningsutmålingen, og jeg vil her skille mellom tre ulike tilfeller: 1) Tilfeller hvor separat utbygging til småkraftverk er påregnelig (punkt 3.2), 2) tilfeller hvor det er påregnelig med et samarbeid om utbyggingen mellom eksproprianten og andre rettighetshavere (punkt 3.3), og 3) tilfeller hvor det verken er påregnelig med separat utbygging eller samarbeid, men hvor fallrettighetene kan benyttes ved overføring til et eksisterende kraftverk (punkt 3.4). Jeg vil også se nærmere på regelen i vannressursloven § 51 andre ledd om 25 prosent mererstatning (punkt 3.5).

---

<sup>16</sup> Mikkelsen/Horsberg, side 15

## 2 Påregnelig utnyttelse av fallrettigheter

### 2.1 Utgangspunkter

#### 2.1.1 Hvor strengt er påregnelighetskravet?

Et avgjørende moment etter både vederlagsloven § 5 og § 6 er den ”påreknede utnyttelse” som det ”røynleg er grunnlag for etter tilhøva på staden”. Kravet til påregnelighet er nærmere presisert i LG-2007-146016 (Bersåvatn) på side 24:

*”Kravet til påregnelighet innebærer at den mest sannsynlige utnyttelsesmåte skal legges til grunn. Det må med andre ord fremstå som overveiende sannsynlig at separat utbygging ville ha funnet sted.”*

Den samme formuleringen er senere benyttet i Saudefaldene-skjønnen (side 35) og det andre overskjønnet i Otra-saken (side 12). I LG-2010-4850 (overskjønnet i Kløvtveit-saken) sies det derimot ikke noe om ”overveiende” sannsynlighet, kun at kravet til påregnelighet...

*”(...) innebærer at den mest sannsynlige utnyttelsesmåten skal legges til grunn.”<sup>17</sup>*

En naturlig språklig forståelse av formuleringen ”overveiende sannsynlig” kan tilsi at det stilles et strengere krav til påregnelighet enn alminnelig sannsynlighetsovervekt. Det kan altså fremstå som motstridende når det først uttales at den ”mest sannsynlige” utnyttelsesmåten skal legges til grunn, og deretter at separat utbygging må fremstå som ”overveiende sannsynlig”. En gjennomgang av skjønnspraksis tilsier imidlertid at påregnelighetskravet praktiseres som et krav om alminnelig sannsynlighetsovervekt, altså at en alternativ utbygging må være mer enn 50 prosent sannsynlig.

---

<sup>17</sup> LG-2010-4850, side 12

For å kunne beregne salgsverdien eller bruksverdien av en fallrettighet som eksproprieres, må det altså avgjøres hvilken utnyttingsmåte som ville vært mest sannsynlig dersom ekspropriasjonen ikke hadde funnet sted. Påregnelighetskravet er nærmere presisert i forarbeidene til vederlagsloven, hvor det uttales at...

*”(...) så lenge det er tale om erstatning etter salgsverdi, kan det ikke stilles krav om at ekspropriaten selv har aktuelle planer om en endret utnytting. Men det må dreie seg om en utnytting som er realistisk og påregnelig for andre som kan tenkes å være interessert i å erverve eiendommen (frivillig).”<sup>18</sup>*

Under henvisning til Ot.prp. nr. 50 (1982-1983) uttaler Vassdragslovutvalget i NOU 1994:12 på side 242 at det må stilles ”forholdsvis strenge krav til påregnelighet”. Og videre:

*”I praksis vil det bety at ekspropriaten må ha konkrete, aktuelle og realistiske planer for å utnytte vannet om det skal gis erstatning for at muligheten går tapt.”*

At ekspropriaten ”må ha konkrete, aktuelle og realistiske planer” innebærer et vesentlig strengere krav til påregnelighet enn uttalelsen i Ot.prp. nr. 50 (1982-1983) om at det ”ikke [kan] stilles krav om at ekspropriaten selv har aktuelle planer om en endret utnytting”, så lenge utnyttingen er ”realistisk og påregnelig” for andre. Vassdragslovutvalgets gjengivelse av forarbeidene fremstår altså som upresis.

Påregnelighetskravet i Ot.prp. nr. 50 (1982-1983) er imidlertid mer presist gjengitt i rettspraksis. I Kløvtveit-dommen uttaler Høyesterett i avsnitt 24:

*”Som det fremgår av forarbeidene, Ot.prp.nr.50 (1982-1983) side 49, må det foretas en konkret vurdering i den enkelte sak der det legges vekt på hvilken utnyttelse*

---

<sup>18</sup> Ot.prp. nr. 50 (1982-1983), side 49

*av eiendommen som er realistisk og påregnelig for andre som kan tenkes å erverve eiendommen ved frivillig kjøp. For at en viss utnyttelse skal kunne legges til grunn som sannsynlig ved fastsettelse av salgsverdien, er det imidlertid ikke påkrevd at ekspropriaten selv har aktuelle planer om denne utnyttelsen.”*

Høyesterett legger altså til grunn at grunneieren ikke må ha hatt konkrete og aktuelle planer om en alternativ utnyttelse. Det samme er lagt til grunn i plenumsdommen Rt-1996-521 (Lena). Lena-dommen gjelder riktignok ikke ekspropriasjon av fallrettigheter, men det er ikke grunnlag for å operere med et annet krav til påregnelighet når det gjelder fallrettigheter enn det som ellers er vanlig i ekspropriasjonsretten, jf. Bersåvatn-skjønnen, side 24.

På bakgrunn av den klare uttalelsen i Ot.prp. nr. 50 (1982-1983) og Høyesteretts praktisering av påregnelighetskravet, må det konkluderes med at grunneierne ikke nødvendigvis må ha hatt aktuelle planer om en alternativ utnyttelse, men planene må fremstå som realistiske og påregnelige for andre.

### 2.1.2 Faktisk og rettslig påregnelighet

Ved vurderingen av påregnelighetsspørsmålet må skjønnretten både ta stilling til hva som er den *faktiske* og den *rettslige* påregnelige utnyttelsen av fallrettighetene.

Om en separat utbygging er *faktisk* påregnelig, beror først og fremst på om separat utbygging er *teknisk* og *økonomisk* gjennomførbart. I dette ligger at utbyggingen må være praktisk mulig og til en kostnad som gjør prosjektet lønnsomt. Dette er spørsmål som må belyses av sakkyndige.

Spørsmålet om en separat utbygging er *rettslig* påregnelig er formulert slik av Agder lagmannsrett i LA-2008-29575 (det første overskjønnet i Otra-saken), side 16:

*”Spørsmålet er om det er påregnelig at de saksøkte, om man ser bort fra den omstendighet at Otra Kraft har fått konsesjon for sin utbygging, ville fått nødvendig offentlig tillatelse til å bygge småkraftverk.”*

Vurderingstemaet er nærmere presisert i juridisk teori, hvor den rettslige siden av påregnelighetsvurderingen beskrives slik:

*”Hva som er den rettslig påregnelige utnyttelse av fallrettighetene må vurderes med utgangspunkt i konsesjonslovgivningen og offentlige arealdisponeringsplaner. Det må være påregnelig at den alternative utbyggingen – i regi av falleier selv eller en annen utbygger som leier fallrettighetene – ville fått nødvendige konsesjoner.”<sup>19</sup>*

Den rettslige siden av påregnelighetsvurderingen er altså først og fremst en vurdering av om et alternativt utbyggingsprosjekt ville fått de nødvendige offentlige tillatelser. Dersom det ikke er påregnelig at prosjektet ville fått slike tillatelser, er det alternative prosjektet heller ikke påregnelig etter vederlagsloven §§ 5 og 6.

### 2.1.3 Offentlige planers betydning for påregnelighetsspørsmålet

Den klare hovedregelen i norsk ekspropriasjonsrett er at den arealbruken som en offentlig arealplan fastsetter, er bestemmende for hvilken utnyttelse som kan anses påregnelig. Fra denne hovedregelen har det gjennom flere dommer blitt oppstilt et unntak for de tilfeller hvor det eksproprieres til ”*offentlige anlegg*”, jf. blant annet Lena-dommen.<sup>20</sup> Det skal da ses bort fra den bindende arealplanen.

---

<sup>19</sup> Larsen/Lund/Stinessen (2006), side 182

<sup>20</sup> Se også Rt-1997-1914 (Vangberg) og Rt-1998-1824 (Kongsberg)

Når det gjelder ekspropriasjon av fallrettigheter er det særlig ”Samlet plan”<sup>21</sup> som kan ha betydning for påregnelighetsspørsmålet. Samlet plan er ikke en bindende arealplan, men etter vannressursloven § 22 annet ledd skal planen ”*legges til grunn for behandlingen av søknad om konsesjon*”. Dette innebærer at det først og fremst er den bruken som er forutsatt i Samlet plan som får konsesjon og er påregnelig.

Spørsmålet om Samlet plans betydning for påregnelighetsspørsmålet kom på spissen i Otra-saken, jf. nedenfor under punkt 2.2.2. Høyesterett la her til grunn at når man ser Samlet plan i sammenheng med muligheten til å få konsesjon og ekspropriasjonstillatelse, blir virkningen av planen svært lik virkningen av en ordinær arealplan. Høyesterett fant dermed grunn til å likestille de to. Videre la Høyesterett til grunn at ekspropriasjon til vannkraftverk må omfattes av unntaket for ”*offentlige anlegg*”. Konklusjonen ble dermed at det skulle ses bort fra den utnyttelsen som er forutsatt i Samlet plan ved vurderingen av om en alternativ utbygging var påregnelig.

## **2.2 Påregnelig med en alternativ utnyttelse? – Otra-saken**

Når skjønnsretten skal vurdere om en alternativ utbygging er påregnelig, vil det gjerne være den *rettslige* påregneligheten partene strides om. Otra-saken er egnet til å illustrere hvordan den rettslige påregneligheten vurderes i praksis, og saken vil bli gjennomgått i det følgende.

### **2.2.1 Faktum og saksgang**

Otra-saken gjaldt vassdragsutbygging i Øvre Otra og utmåling av fallerstatning som følge av ekspropriasjon til denne utbyggingen. Konsesjonærene, Otra Kraft DA og Otterraaen Brugseierforening, vil i det følgende bli omtalt under samlebetegnelsen ”Otra Kraft”.

---

<sup>21</sup> ”Samlet plan” er en kortform for St.meld. nr. 63 (1984-85) Om Samlet plan for vassdrag, med senere revisjoner

I realiteten dreier Otra-saken seg om to separate utbygginger. I Brokke Nord overføres Bjørnarå og noen mindre bekker i takrenner til Sarvsfossen inntaksmagasin. Vannet fra Sarvsfossen skal så benyttes av et nytt Skarg kraftverk. I Brokke Sør overføres blant annet Fjellskarå inn på en eksisterende tunnel mellom magasinet Botsvann og Brokke kraftverk.

Skjønn ble avhjemlet av Kristiansand tingrett 18. desember 2007 (TKISA-2004-30920). For enkelte av fallene – herunder fallet i Bjørnarå – ble erstatningen fastsatt ut fra alternativ utnyttelse til småkraftverk (småkraftmetoden). De resterende fallene – herunder fallet i Fjellskarå – ble verdsatt ut fra naturhestekraftmetoden, med en enhetspris på kr 400 per naturhestekraft.

Overskjønn ble avhjemlet av Agder lagmannsrett 8. februar 2010 (LA-2008-29575). Både for Bjørnarå og Fjellskarå ble fallerstatningen fastsatt ut fra bruksverdien ved utleie som småkraftverk. Overskjønnet tok også i betraktning muligheten for inntekter fra salg av elsertifikater ved fastsettelsen av erstatningen.

Otra Kraft anket overskjønnet til Høyesterett, som avsa dom 15. september 2010 (Rt-2010-1056 – Otra I). For Høyesterett var det særlig to spørsmål å ta stilling til.

Det første spørsmålet var om lagmannsretten hadde lagt til grunn en korrekt rettsanvendelse når det ble gitt erstatning for alternativ utbygging av småkraftverk, på tross av at Samlet plan ville være til hinder for dette. Som nevnt ovenfor konkluderte Høyesterett med at det skal ses bort fra Samlet plan ved påregnelighetsvurderingen. Lagmannsrettens rettsanvendelse var altså ikke uriktig på dette punktet.

Det andre spørsmålet var om det heftet feil ved lagmannsrettens rettsanvendelse eller ved skjønnsgrunnene når lagmannsretten hadde tilkjent erstatning for den forventede verdien av muligheten til å selge elsertifikater. Høyesterett uttalte i avsnitt 52 at det var...

*”(...) uklart hvilke krav til realisme og påregnelighet lagmannsretten har stilt for at det skal kunne ytes erstatning for verdien på grunneiers hånd av et mulig fremtidig marked for grønne sertifikater.”*

På bakgrunn av dette måtte skjønnsgrunnene anses mangelfulle, og overskjønnet ble opphevet.

Det andre overskjønnet fra Agder lagmannsrett ble avhjemlet 21. juni 2012 (LA-2010-181441). Lagmannsrettens konklusjon når det gjelder påregnelighetsspørsmålet fremkommer på side 16:

*”Etter lagmannsrettens oppfatning er det likevel, etter forholdene i område [sic], ikke realistisk og påregnelig at hverken Bjørnaråprosjektet eller Fjellskaråprosjektet vil oppnå konsesjon.”*

Lagmannsretten kom altså til at det ikke var påregnelig med separat utbygging til småkraftverk. Om valg av verdsettelsesprinsipp ble det deretter uttalt (LA-2010-181441, side 18):

*”Retts situasjonen etter den ovenfor siterte Ulebergdommen er at Høyesterett uttrykkelig ikke har uttalt seg om naturhestekrefter kan brukes ved erstatningsutmåling i andre tilfeller enn der separat utbygging er påregnelig. Etter lagmannsrettens oppfatning er naturhestekraftmetoden fortsatt egnet hvor separat utbygging ikke er påregnelig.”*

Under henvisning til Saundefaldene-skjønnet baserte lagmannsretten erstatningsfastsettelsen på en ”modifisert naturhestekraftmetode”, jf. ovenfor under punkt 1.4.3.

Lagmannsrettens andre overskjønn ble anket til Høyesterett av grunneierne. Det ble anket både over lagmannsrettens rettsanvendelse når det ble lagt til grunn at grunneierne ikke ville fått konsesjon for bygging av småkraftverk, og over lagmannsrettens valg av naturhes-



tekraftmetoden som verdsettelsesprinsipp. Høyesterett besluttet 6. desember 2012 at anken skulle tillates fremmet for så vidt gjaldt rettsanvendelsen ved erstatningsfastsettelsen. Anken over lagmannsrettens påregnelighetsvurdering ble ikke tillatt fremmet.

Lagmannsrettens påregnelighetsvurdering var altså ikke et tema i HR-2013-943-A (Otra II-dommen). Den videre fremstillingen vil derfor først og fremst omhandle de tidligere rettsavgjørelsene i Otra-saken, hvor påregneligheten ble vurdert. Spørsmål knyttet til valg av verdsettelsesprinsipp og den konkrete verdsettelsen av fallrettighetene vil bli drøftet under punkt 3.4.

### 2.2.2 Påregnelighetsvurderingen i Otra-saken

I det første overskjønnet og den første høyesterettsdommen var Samlet plans betydning for påregnelighetsvurderingen et sentralt spørsmål, jf. ovenfor. Betydningen av Samlet plan som argument for at separat utbygging ikke var påregnelig ble frafalt av Otra Kraft før det andre overskjønnet, på bakgrunn av Høyesteretts konklusjoner i Otra I-dommen.

I det andre overskjønnet var spørsmålet om påregneligheten av en separat utbygging først og fremst et spørsmål om en separat utbygging ville fått konsesjon. Fra Otra Krafts side ble det anført at en småkraftutbygging ville innebære en så vesentlig dårligere utnyttelse av naturressursene enn deres utbygging, at konsesjon til småkraftverk ikke ville bli gitt. Når det gjaldt den *faktiske* påregneligheten var partene enige om at det var teknisk mulig å bygge ut fallene, men uenige om lønnsomheten av en utbygging. Lønnsomhetsbetraktninger ble imidlertid ikke utslagsgivende for spørsmålet om separat utbygging var påregnelig, jf. LA-2010-181441, side 13.

I Otra I-dommen, som foranlediget det andre overskjønnet, ble det uttalt at det var enkelte klare svakheter i skjønnsgrunnene fra det første overskjønnet (avsnitt 36):

*”For det første burde lagmannsretten uttrykkelig ha tatt opp spørsmålet om de hensyn til optimal ressursutnyttelse som dannet det reelle grunnlaget for utbyggings-*

*planene i Samlet plan, uavhengig av denne, også kunne vise seg å være til hinder for konsesjon til separat utbygging.”*

I det andre overskjønnet synes dette spørsmålet å være nærmere drøftet. Lagmannsretten uttaler blant annet (LA-2010-181441, side 16):

*”Selv om påregnelighetsvurderingen skal skje uavhengig av Samlet plan, kan man ikke se bort fra de faktiske og fysiske forhold i vassdraget. Otra krafts utbyggingsprosjekt er med dagens teknologi og utbyggingspraksis en naturlig og nærliggende måte å utnytte vassdraget på som gir en vesentlig bedre utnyttelse av vannressursene enn to småkraftverk.”*

Lagmannsretten ser altså hen til hvilken ressursutnyttelse som er oppnåelig ut fra de faktiske og fysiske forhold. Videre uttales det på side 16 at *”en utbygging som den planlagte eller en lignende”* ville kommet også uten Samlet plan, ettersom en slik utbygging er en langt mer samfunnsnyttig utnyttelse av vassdraget.

Selv om en utbygging av småkraftverk ville *”medføre relativt små naturinngrep”*, og miljøhensyn isolert sett *”vanskelig [kan] sees som en hindring for konsesjon”* (LA-2010-181441, side 16), kom lagmannsretten til at det ikke fremsto som realistisk og påregnelig at Bjørnaråprosjektet eller Fjellskaråprosjektet ville fått konsesjon til småkraftutbygging. Hovedargumentet for denne konklusjonen var, slik lagmannsretten uttrykte det, *”kravet til optimal ressursutnyttelse som konsesjonsmyndighetene skal følge ved vurderingen av om et utbyggingsprosjekt skal få konsesjon eller ikke”*, jf. side 16.

Det andre overskjønnet i Otra-saken ble anket til Høyesterett av grunneierne, og i ankeerklæringen uttales det blant annet:

*”Når lagmannsretten ikke har sett bort fra at fallene kan gi bedre ressursutnyttelse i et overføringsprosjekt tilsvarende Otra Krafts prosjekt enn i et småkraftverk, in-*

*nebærer det at lagmannsretten i realiteten allikevel ikke har sett bort fra Samlet plan, konsesjonen til Otra Kraft og Otra Krafts prosjekt.*”<sup>22</sup>

Grunneierne mener altså at det som inngår i Samlet plan og som det er gitt konsesjon for, er nettopp den beste ressursutnyttelsen. Når Høyesterett har slått fast at man skal se bort fra Samlet plan, må man også se bort fra at det finnes en bedre ressursutnyttelse. I ankeerklæringen blir det også anført at det må ses bort fra at grunneierne...

*”(...) muligens ikke ville fått konsesjon for småkraftutbygging fordi det teoretisk hadde vært mulig å overføre elvene til et større prosjekt med bedre ressursutnyttelse (for dette alternativet ville jo ikke foreligget noe konkret utarbeidet konkurrerende prosjekt, og heller ikke noe prosjekt i Samlet plan).*”<sup>23</sup>

Selv om anken over lagmannsrettens påregnelighetsvurdering ikke ble tillatt fremmet, kan man ikke av dette automatisk konkludere at lagmannsrettens rettsanvendelse var korrekt. Det kan tenkes flere grunner til at Høyesterett ikke tillot denne delen av anken fremmet. Spørsmålet i det følgende vil derfor være om grunneiernes anførsler i ankeerklæringen vedrørende lagmannsrettens rettanvendelse kan medføre riktighet.

Selv om retten skal se bort fra Samlet plan, er det ikke dermed sagt at retten også må se bort fra de momenter som konsesjonsmyndighetene vil vektlegge i konsesjonsvurderingen. Å se bort fra disse momentene – herunder hensynet til en optimal ressursutnyttelse, som til vanlig vil veie tungt – vil kunne gi samfunnsmessig uheldige resultater. Fra et samfunnsøkonomisk perspektiv er det viktig å få mest mulig kraft ut av hvert fall som bygges ut, samtidig som hensynet til miljøet og naturmangfoldet ivaretas.

---

<sup>22</sup> Kraft, Ankeerklæring til Høyesterett, side 4

<sup>23</sup> Kraft, Ankeerklæring til Høyesterett, side 9-10

Retten kan heller ikke se bort fra at Otravassdraget allerede er utbygget, selv om det skal ses bort fra Samlet plan. Overføring av vann i takrenner er en metode som ofte benyttes for å øke kapasiteten i et eksisterende kraftverk. Som lagmannsretten påpeker vil et takrenneprosjekt både være en naturlig og nærliggende måte å utnytte vassdraget på, selv om det ses bort fra Samlet plan. Uavhengig av Samlet plan vil det altså kunne fremstå som sannsynlig at en slik utbygging gir en bedre ressursutnyttelse enn to nye småkraftverk, og at konsesjon til småkraftverk derfor ikke er påregnelig.

På bakgrunn av det ovenstående er det min oppfatning at lagmannsrettens ikke baserte den konkrete påregnelighetsvurdering på en uriktig rettsanvendelse.

### 2.2.3 Otra-sakens betydning for påregnelighetsvurderingen i fremtidige saker

Når Høyesterett i Otra I-dommen la til grunn at det skal ses bort fra Samlet plan ved påregnelighetsvurderingen, kan dette tilsi at fallrettigheter lettere vil anses som separat utbyggbare i fremtiden. I det andre overskjønnet kom imidlertid lagmannsretten til at det ikke var påregnelig at en alternativ utbygging ville fått konsesjon, blant annet fordi en overføring til Otra Krafts eksisterende anlegg ville gi en langt bedre ressursutnyttelse.

Det prosjektet som fallrettigheter eksproprieres for å gjennomføre, vil som oftest gi en bedre ressursutnyttelse enn et alternativt småkraftverk. Det kan derfor spørres om lagmannsrettens rettsanvendelse vil innebære at det sjelden vil bli ansett påregnelig med en alternativ utbygging til småkraftverk.

Det er imidlertid en rekke momenter som vil være av betydning i en konsesjonsvurdering. I Otra-saken var det svært stor forskjell på den ressursutnyttelsen som det aktuelle takrenneprosjektet ville gi, sammenlignet med to nye småkraftverk.<sup>24</sup> I andre tilfeller kan denne

---

<sup>24</sup> Det konsesjonsgitte prosjektet vil gi en samlet kraftproduksjon på ca. 175 GWh, mens utbygging av småkraftverk i Bjørnara og Fjellskara vil gi henholdsvis ca. 14,7 GWh og 5,2 GWh, jf. Rt-2010-1056, avsnitt 4.

forskjellen på ressursutnyttelsen være langt mindre, samtidig som overføring via takrenner for eksempel vil innebære et større naturinngrep enn et småkraftverk. I så fall vil konsesjon til et småkraftverk kunne fremstå som mer sannsynlig, selv om hensynet til optimal ressursutnyttelse isolert sett kan tale mot konsesjon. Eksempelet viser at påregneligheten kan skille seg fra sak til sak, og må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle.

## **2.3 Påregnelig med samarbeid? – Kløvtveit-saken**

### **2.3.1 Faktum og saksgang**

Kløvtveit-saken gjaldt BKK Produksjon AS' ("BKK") utbygging av Kløvtveit kraftverk. Kraftverket utnytter fallet mellom Kløvtveitvannet og Austgulfjorden, og Kløvtveitvannet fungerer som et magasin for kraftverket. Som et ledd i utbyggingen ble det også bygget overføringstunneler som fører vann fra Transdalsvatn og Austgulvatnet over til Kløvtveitvannet. Vannet fra Transdalsvatn og Austgulvatnet utgjør til sammen 59,1 prosent av alt vannet som utnyttes av kraftverket, mens vann fra Kløvtveitvannet utgjør de resterende 40,9 prosentene.

Transdalsvatn og Austgulvatnet tilhører egentlig Yndesdalsvassdraget, ved at Daleelva fra Transdalsvatn og Steinsdalselva fra Austgulvatnet løper sammen i Yndesdalen. Som et resultat av vannoverføringen til Kløvtveitvannet har disse vassdragene fått redusert vannføring, og "[d]et er de erstatningskrav som denne reduserte vannføringen har utløst, som saken gjelder", jf. Kløvtveit-dommen, avsnitt 3.

Skjønn i saken ble avhjemlet av Fjordane tingrett 20. mai 2009 (TFJOR-2005-103451).

Tingrettens konklusjon er oppsummert slik av Høyesterett (Kløvtveit-dommen, avsnitt 5):

*"Tingretten kom til at ett fall i Daleelva og ett fall i Steinsdalselva ville ha vært separat utbyggbare som småkraftverk, og at det var påregnelig at grunneierne ville ha realisert denne muligheten ved å inngå avtale med en utbygger om salg eller bortleie av fallrettighetene. Erstatning ble utmålt basert på salgsværdien ved en slik*

*avtale om utbygging. De grunneierne som ikke hadde separat utbyggbare fall, ble tilkjent erstatning basert på den tradisjonelle naturhestekraftmetoden.”*

Overskjønn ble begjært av BKK, og avhjemlet av Gulating lagmannsrett 14. februar 2011 (LG-2010-4850). Konklusjonen fra lagmannsrettens flertall er oppsummert slik av Høyesterett (Kløvtveit-dommen, avsnitt 7):

*”Flertallet – samtlige skjønnsmenn – kom til at grunneierne ville ha deltatt i en tilsvarende utbygging som den BKK har gjennomført, forutsatt at ekspropriasjonsinngrepet tenkes bort. (...) Flertallet holdt det derfor som påregnelig at grunneierne ville ha funnet sammen om en slik løsning. Konsekvensen av dette synet var at samtlige grunneiere fikk erstatning basert på denne forutsetningen. Den utbyggingen som BKK hadde foretatt, forutsatte utnyttelse av hele fallhøyden fra vannene og ned til fjorden. Vannet i samtlige fall ville da ha samme verdi. Det samlede erstatningsbeløp ble etter dette omtrent det dobbelte av det tingretten hadde kommet til.”*

Lagmannsretten kom altså til at småkraftmetoden, og ikke naturhestekraftmetoden, skulle legges til grunn som verdsettelsesprinsipp for de aktuelle fallene.

### 2.3.2 Påregnelighetsvurderingen i Kløvtveit-saken

Hovedspørsmålet Høyesterett skulle ta stilling til i Kløvtveit-saken var om lagmannsrettens rettsanvendelse var korrekt, altså om det var riktig at en samlet utnyttelse var påregnelig. Lagmannsrettens påregnelighetsvurdering bestod av fire elementer, oppsummert slik i juridisk teori:<sup>25</sup>

*”Flertallets påregnelighetsvurdering reiste systematisk fire spørsmål:*

---

<sup>25</sup> Larsen/Lund/Stinessen (2012), side 30

*For det første; var det påregnelig at andre enn BKK ville være interessert å kjøpe eller leie fallrettighetene til grunneierne dersom man ser bort fra ekspropriasjonen?*

*For det annet; var det påregnelig at grunneierne ville organisert seg og overdratt sine fallrettigheter samlet til tredjepart?*

*For det tredje; var det påregnelig at BKK ville ha inngått et samarbeid med tredjepart om utbyggingen av Kløvtveit kraftverk?*

*For det fjerde; hva var det påregnelig at tredjepart vil betale for fallrettighetene?"*

Spørsmål 4 er i realiteten et spørsmål om verdien av fallrettighetene. Dette spørsmålet vil bli drøftet nedenfor under punkt 3.3 om verdsettelse av fallrettigheter hvor samarbeid er påregnelig.

De generelle slutningene man eventuelt kan trekke fra påregnelighetsvurderingen i Kløvtveit-saken kan ha betydning for fremtidige saker hvor domstolene må vurdere om et samarbeid er påregnelig. De tre første spørsmålene vil derfor bli gjennomgått i det følgende.

#### 2.3.2.1 Spørsmål 1: Var det påregnelig at andre enn BKK ville være interessert i å kjøpe eller leie fallrettighetene?

Det første spørsmålet var i realiteten et spørsmål om det forelå et marked for grunneiernes fallrettigheter, selv om disse fallrettighetene ikke representerte alle de fallrettighetene som var nødvendige i kraftutbyggingsprosjektet.<sup>26</sup>

Lagmannsrettens flertall sier ikke eksplisitt at det finnes andre profesjonelle aktører enn BKK som vil vært interessert i fallrettighetene. Det vises heller ikke til konkrete tilbud. I stedet presumeres det fra flertallets side at så lenge det er teknisk og økonomisk påregnelig med en samlet utbygging, vil andre profesjonelle aktører enn BKK være interessert i å er-

---

<sup>26</sup> Larsen/Lund/Stinessen (2012), side 30

verve rettighetene.<sup>27</sup> Flertallet legger altså til grunn at det finnes et marked for grunneiernes fallrettigheter, selv om disse ikke utgjør alle fallrettighetene som er nødvendige for å realisere prosjektet.

Høyesterett viser i avsnitt 28 til at det har utviklet seg et marked for omsetning av fallrettigheter som kan utnyttes i småkraftutbygginger. Men, som Høyesterett presiserer i avsnitt 29, innebærer ikke dette ”at større utbygginger basert på reguleringsmagasiner har utspilt sin rolle”. Kraftverk som er tilknyttet et reguleringsmagasin vil ha tilgang på jevn vannføring året rundt, og kan tilpasse kraftproduksjonen til samfunnets behov. Det å være tilknyttet et reguleringsmagasin kan altså være svært lønnsomt, slik Høyesterett også påpeker.<sup>28</sup> Videre uttaler Høyesterett i avsnitt 30 at utbyggingen av kraftverk tilknyttet et reguleringsmagasin ”kan skje på grunnlag av et samarbeid mellom rettighetshaverne”.

Basert på uttalelsene i dommen synes også Høyesterett å anse det påregnelig at en profesjonell tredjepart vil være interessert i å kjøpe eller leie de aktuelle fallrettighetene. Dersom grunneierne selger eller leier ut fallrettighetene til en profesjonell aktør, kan et slikt samarbeid som Høyesterett beskriver finne sted.

Etter Kløvtveit-dommen virker det naturlig å legge til grunn at dersom en utnyttelse av fallrettighetene i et samlet prosjekt fremstår som teknisk og økonomisk påregnelig, finnes det et marked for fallrettighetene. En slik konklusjon underbygges av en skriftlig erklæring fra Fjellkraft AS,<sup>29</sup> som kan kaste lys over markedet for fallrettigheter som ikke er separat utbyggbare. I erklæringen uttales det:

---

<sup>27</sup> Larsen/Lund/Stinessen (2012), side 31

<sup>28</sup> Rt-2011-1683, avsnitt 29

<sup>29</sup> Skriftlig vitneforklaring fra Espen Sagen, Senior forretningsutvikler i Fjellkraft AS, datert 25. oktober 2011 til bruk for Høyesteretts sak 2011/860 (Kløvtveit). Grunneierne ønsket å fremlegge erklæringen etter at saken var henvist til behandling av Høyesteretts ankeutvalg. Ankeutvalget besluttet i kjennelse av 7. november 2011 (HR-2011-02064-U) at erklæringen ikke skulle tillates fremlagt, jf. Larsen/Lund/Stinessen (2012) s. 29-30 og 34-35.



*”Under forutsetning av at kraftprosjektene er økonomisk lønnsomme i henhold til våre avkastningskrav vil Fjellkraft vil [sic] være interessert i å erverve private grunneiernes [sic] fallretter selv om fallet ikke er separat utbyggbart, og at Fjellkraft som følge av dette må inngå samarbeidsavtale med annet kraftselskap som også besitter fallretter i vassdraget. (...) Fjellkraft ville betalt vederlag for fallrettene basert på markedsmessige vilkår.”<sup>30</sup>*

Fjellkraft AS er et av Norges største selskaper som kjøper og leier fallrettigheter med sikte på utbygging av småkraftverk, og i flere skjønn har erstatningen blitt fastsatt basert på Fjellkrafts standardavtaler.<sup>31</sup>

2.3.2.2 Spørsmål 2: Var det påregnelig at grunneierne ville organisert seg med sikte på en samlet overdragelse av fallrettighetene til en tredjepart?

Både lagmannsretten og Høyesterett kom – i motsetning til tingretten – til at det var påregnelig at grunneierne ville organisert seg med sikte på en samlet overdragelse av fallrettighetene til en tredjepart. At alle grunneierne støtter opp om en slik overdragelse er nødvendig for at det samlede prosjektet skal kunne realiseres; det er ikke tilstrekkelig at de fleste av grunneierne overdrar sine fallrettigheter.

Tingretten kom som tidligere nevnt til at to fall – ett i Daleelva og ett i Steinsdalselva – ville ha vært separat utbyggbare. Verken lagmannsrettens flertall eller Høyesterett gikk inn på spørsmålet om enkelte av fallene ville vært separat utbyggbare, men Høyesterett åpner for at spesielle problemstillinger kan oppstå i slike tilfeller (dommens avsnitt 34):

*”Jeg går ikke inn på de spørsmål som kan oppstå der et samlet prosjekt legges til grunn, og det foreligger fall som ville ha vært separat utbyggbare.”*

---

<sup>30</sup> Sitatet er hentet fra Larsen/Lund/Stinessen (2012), side 35

<sup>31</sup> Se blant annet Bersåvatn-skjønnet og Saudefaldene-skjønnet

Dersom det legges til grunn at to av fallene ville vært separat utbyggbare, kan det spørres hvilken betydning dette ville hatt for påregnelighetsvurderingen. Er det påregnelig at grunneierne ville slått seg sammen for å selge fallrettighetene samlet, når enkelte av grunneierne sitter på fallrettigheter som kan bygges ut separat? De grunneierne som sitter på separat utbyggbare fallrettigheter ville antagelig fått en høyere erstatning dersom de fikk erstattet markedsverdien av disse fallene, enn dersom fallrettighetene selges samlet til en profesjonell aktør.

Innledningsvis til dette spørsmålet må det nevnes at det er en objektiv standard som skal legges til grunn for påregnelighetsvurderingen, jf. Ot.prp. nr. 50 (1982-1983), side 49 og Husaasutvalgets innstilling i NUT-1969-2:

*”[Retten] må forsøke å danne seg en mening om hva forstandige parter etter dagens markedssituasjon antas å ville komme fram til ut fra de utnyttingsmuligheter som måtte foreligge og uten hensyn til ekspropriasjonen.”<sup>32</sup>*

Det samme er lagt til grunn i flere dommer i den alminnelige ekspropriasjonsretten, blant annet Rt-1986-1354 (Svenkerud) og Rt-1992-217 (Ulvåkjølen). I sistnevnte dom uttaler Høyesterett (side 226):

*”Ved denne påregnelighetsvurderingen må det i det alt vesentlige legges til grunn en objektiv målestokk. Jeg viser her til dommen inntatt i Rt-1986-1354 (Svenkerud), hvor jeg forstår førstvoterende dithen at vederlagsloven § 4 bygger på at en som er i eierposisjon, vil utnytte eiendommen på den måten den alminnelige, forstandige skogeier vil gjøre det.”*

Hvilken betydning det har for påregneligheten av et samlet prosjekt at enkelte grunneiere sitter på fallrettigheter som er separat utbyggbare, kommer antagelig an på hvordan man

---

<sup>32</sup> NUT-1969-2, side 152

formulerer påregnelighetsvurderingen. Dersom skjønnsretten spør seg selv hva som er fornuftig og økonomisk rasjonelt for *hver enkelt grunneier*, er det ikke gitt at en samlet overdragelse vil være påregnelig. For de grunneierne med separat utbyggbare fallrettigheter vil en slik samlet overdragelse, som nevnt ovenfor, kunne innebære at erstatningen blir lavere.

I en artikkel i fagtidsskriftet Energi uttaler Jens Naas-Bibow og Ole Christian Ellingsen om påregnelighetsvurderingen:

*”Der hvor flere små fallrettseiere skal forutsettes å bidra i et samlet prosjekt, må skjønnsretten vurdere om fallrettseierne faktisk har sammenfallende interesser, og om deltakelse i et samlet prosjekt vil være rasjonelt for hver enkelt av dem sett i forhold til for eksempel separate utbyggingsplaner.”*<sup>33</sup>

Den vurderingen som artikkelforfatterne gir anvisning på innebærer at påregnelighetsvurderingen formuleres som et spørsmål om hva som er fornuftig og økonomisk rasjonelt for *hver enkelt grunneier*. En slik vurdering ville medført en svært omfattende bevisføring, hvor hver enkelt grunneiers intensjoner og interesser må kartlegges. At alle rettighetshaverne måtte hatt sammenfallende interesser ville også medført at et samlet prosjekt sjelden ville vært sannsynlig; én grunneiers avvikende interesser ville i teorien gjort et samlet prosjekt upåregnelig.

Dersom skjønnsretten derimot spør seg selv hva en fornuftig og økonomisk rasjonell *gruppe* av rettighetshavere ville gjort, kan man enkelt komme til at en samlet overdragelse av fallrettighetene er påregnelig. Flertallet i lagmannsretten synes å foreta vurderingen på denne måten, idet de uttaler (LG-2010-4850, side 15):

*”Selv om det blant grunneierne utvilsomt ville vært ulike oppfatninger om denne saken, mener flertallet likevel at det ville vært påregnelig at grunneierne ville hatt*

---

<sup>33</sup> Naas-Bibow/Ellingsen, side 24

*så sterk motivasjon for å finne frem til en forhandlingsløsning at det ville overskygget de interne uenigheter som måtte foreligge.”*

Riktignok hadde lagmannsretten ikke vurdert om enkelte fall kunne være separat utbyggbare, men at det foretas en svært objektiv påregnelighetsvurdering kan det ikke være tvil om. Lagmannsretten ser lite hen til de konkrete, ulike interessene blant grunneierne, og heller til hva som fremstår som økonomisk rasjonelt og fornuftig for et flertall.

Om lagmannsrettens påregnelighetsvurdering uttaler Høyesterett i avsnitt 35:

*”Det er altså ikke feil rettsanvendelse når lagmannsrettens flertall vurderer påregneligheten av at rettighetshaverne, om ekspropriasjonstiltaket tenkes bort, ville ha samlet seg om en utbygging. Det er i denne sammenheng heller ikke feil å trekke inn samtlige berørte eiendommer (...) i en markedsbasert salgsverdivurdering uavhengig av om det er separat utbyggbare fall på den enkelte eiendom.”*

Høyesterett konkluderer altså med at lagmannsrettens påregnelighetsvurdering bygger på korrekt rettsanvendelse. Utover dette kommenteres ikke lagmannsrettens uttalelse om at en samlet overdragelse kan være påregnelig selv om det måtte foreligge interne uenigheter blant grunneierne.

Uttalelsene fra lagmannsretten og Høyesterett i Kløvtveit-saken tilsier at domstolene må legge til grunn en svært objektiv standard når påregneligheten av en samlet overdragelse skal vurderes. Kløvtveit-saken tilsier videre at det i en slik objektiv vurdering vil være lite rom for å ta hensyn til enkelte grunneieres avvikende interesser. At grunneierne ville organisert seg med sikte på en samlet overdragelse kan altså være påregnelig selv om enkelte grunneieres fallrettigheter anses som separat utbyggbare.

### 2.3.2.3 Spørsmål 3: Var det påregnelig at BKK ville inngått et samarbeid med tredjepart om utbygging av Kløvtveit kraftverk?

Lagmannsretten drøftet ikke spørsmålet om påregneligheten av et samarbeid mellom BKK og en profesjonell tredjepart nærmere, men henviste til Bersåvatn-skjønnet. Saken gjaldt byggingen av Øvre og Nedre Bersåvatn kraftverker. Nedre Bersåvatn kraftverk utnytter fallet mellom Øvre og Nedre Bersåvatn, hvor 52 prosent av fallrettighetene tilhørte grunneierne. De øvrige fallrettighetene tilhørte Statkraft. Lagmannsrettens flertall uttalte om påregneligheten av et samarbeid mellom Statkraft og en profesjonell tredjepart (LG-2007-146016, side 25):

*”Flertallet (...) finner det overveiende sannsynlig at dersom Statkraft ikke hadde iverksatt utbyggingen ville grunneierne ha leiet ut fallrettighetene til andre kraftselskaper, og separat utbygging ville således ha funnet sted.”*

Videre uttaler flertallet (side 26):

*”Det må videre legges til grunn at Statkraft, som innehaver av den øvrige andel av fallrettighetene på denne strekningen av vassdraget, vil opptre økonomisk rasjonelt og således medvirke til utbygging av fallet i samarbeid med ekstern aktør.”*

I Bersåvatn-skjønnet kom altså flertallet til at et samarbeid mellom utbyggeren og en profesjonell tredjepart var påregnelig.

I Kløvtveit-saken ble det for Høyesterett anført fra BKKs side at de ikke ville ha noen interesse i å medvirke i et samarbeidsprosjekt, og at det derfor ikke ville være mulig å gjennomføre en slik utbygging, jf. Kløvtveit-dommen, avsnitt 12. Grunneierne anførte på sin side at selv om ekspropriasjonstiltaket skal tenkes bort ved påregnelighetsvurderingen, innebærer ikke dette at også eksproprianten, med sine rettigheter, også må tenkes bort som en deltager i et samarbeidsprosjekt. Det ble også hevdet at *”eksproprianten må bedømmes ut*

*fra samme objektive målestokk for rasjonell opptreden som grunneierne bedømmes etter”, jf. Kløvtveit-dommen, avsnitt 19.*

Høyesterett sluttet seg til grunneiernes anførsler om påregneligheten av et samarbeid mellom BKK og en profesjonell tredjepart. Høyesterett viste til at samarbeid om utbyggingen mellom ulike rettighetshavere er noe lovgivningen legger til rette for, blant annet gjennom reglene om bruksforeninger i vassdragsreguleringsloven § 9, og jordskiftelovens regler om sambruk og opprettelse av lag til organisering av slik bruk, jf. dommens avsnitt 30. Videre uttalte Høyesterett i avsnitt 31:

*”Utgangspunktet for fastsettelse av den tapte salgsverdien må være det som ville være påregnelig utnyttelse av eiendommene dersom eksproprianten ikke hadde hatt sitt prosjekt. Dette kan tenkes å være akkurat det samme prosjektet, inkludert den eiendom eller de rettigheter den aktuelle eksproprianten selv måtte sitte på.”*

Selv om man skal tenke ekspropriasjonstiltaket borte ved påregnelighetsvurderingen, betyr altså ikke dette at også eksproprianten med sine rettigheter må tenkes bort som en deltager i et samarbeidsprosjekt.

Når det gjelder BKKs anførsel om at de ikke ville hatt noen interesse i å medvirke i et samarbeidsprosjekt, uttalte Høyesterett (avsnitt 32):

*”Ved den påregnelighetsvurderingen som skal foretas, må alle parter forutsettes å opptre økonomisk rasjonelt. Jeg minner om at det er tale om en vurdering av eiendommen, og at denne skal skje basert på situasjonen til en alminnelig, forstandig grunneier eller rettighetshaver.”*

Det økonomisk rasjonelle for BKK i dette tilfellet, slik Høyesterett så det, var å delta i et samarbeid om utbyggingen med en profesjonell part som grunneierne kunne solgt sine fall-

rettigheter til. Høyesterett uttaler videre i avsnitt 33 at en ekspropriant ikke kan høres med...

*”(...) at han ville ha nektet å medvirke frivillig i det ellers påregnelige samarbeidsprosjektet nettopp på grunn av utsikten til selv å opptre som ekspropriant overfor de andre.”*

Dersom man tenker seg at fallrettighetene fra begynnelsen av hadde vært fordelt på to profesjonelle parter, virker det nærmest opplagt at et samarbeid ville vært påregnelig. At den ene profesjonelle parten ville nektet å medvirke i et samarbeidsprosjekt fremstår som lite økonomisk rasjonelt, og dermed også lite sannsynlig. Det synes derfor naturlig at situasjonen bedømmes likt dersom det ikke er tale om to profesjonelle parter, men én profesjonell part på den ene siden og en gruppe grunneiere som kan selge sine fallrettigheter til en profesjonell tredjepart på den andre siden.

### 2.3.3 Kløvtveit-dommens rekkevidde: Hva er avgjort?

Lagmannsrettens overskjønn ble opphevet av Høyesterett i Kløvtveit-dommen. I en artikkel i fagtidsskriftet Energi uttales det følgende om denne opphevelsen:

*”Hovedspørsmålet var om vannfall som ikke kan utnyttes separat, skal erstattes dersom det er påregnelig at fallene kan utnyttes i et samarbeid med eksproprianten. Høyesterett opphevet lagmannsrettens overskjønn fordi et slikt samarbeid ikke var tilstrekkelig begrunnet.”<sup>34</sup>*

Olje- og energidepartementet synes å forstå Kløvtveit-dommen på samme måte. I et høringsnotat hvor det foreslås å oppheve bestemmelsene om 25 prosent mererstatning gjør departementet rede for gjeldende rett, og uttaler om Kløvtveit-dommen:

---

<sup>34</sup> Naas-Bibow/Ellingsen, side 24

*”Høyesterett opphevet her lagmannsrettens overskjønn fordi et slikt samarbeid ikke var tilstrekkelig begrunnet. Lagmannsretten hadde ifølge Høyesterett ”uten videre” lagt til grunn et samarbeidsprosjekt – det vil si at grunneierne skulle få betalt som om de hadde inngått et samarbeid med utbyggeren i vassdraget som vannet ble overført til. Slik Høyesterett så det, kunne lagmannsretten ikke utmåle erstatning basert på et slikt tenkt samarbeidsprosjekt uten at det var gitt en begrunnelse som Høyesterett kunne prøve den rettslige holdbarheten av. Konsekvensen av Høyesteretts dom på dette punkt er at det stilles visse krav til påregneligheten av et samarbeid.”<sup>35</sup>*

Høyesteretts begrunnelse for å oppheve overskjønnet fremgår av dommens avsnitt 36-39. I avsnitt 36 uttales det blant annet at...

*”(...) påregnelighetsvurderingen skal (...) være basert på situasjonen på skjønns-tidspunktet eller et tidligere tiltredelsestidspunkt. I dette tilfellet har det skjedd forhåndstiltredelse, og det er følgelig tidspunktet for denne som er relevant.”*

Forhåndstiltredelse skjedde i dette tilfellet i desember 2006. Høyesterett uttaler videre (avsnitt 37):

*”Det er altså ikke situasjonen i 2000, da BKK fikk sin konsesjon, som skal legges til grunn. Denne forskjellen i tidspunkt kan tenkes å ha betydning. De ankende parter har som tidligere nevnt fremholdt at verne spørsmålet stod i en annen stilling i 2006 fordi forsyningssituasjonen for kraft i regionen da ikke lenger var bekymringsfull.”*

Ifølge BKK var det usannsynlig at samarbeidsprosjektet ved en konsesjonsbehandling i 2006 ville blitt unntatt fra den verneplanen som egentlig gjelder for Yndesdalsvassdraget,

---

<sup>35</sup> Olje- og energidepartementet. Høringsnotat, punkt 2.2.3



jf. anførselene i avsnitt 13. Forsyningssituasjonen i området var ikke like prekær i 2006 som i 2000.

Høyesterett uttaler deretter i avsnitt 38:

*”Det fremgår imidlertid ikke av skjønnsgrunnene at lagmannsrettens flertall har foretatt en vurdering av dette spørsmålet. Flertallet synes snarere uten videre å legge det prosjektet som BKK faktisk har gjennomført, til grunn for erstatningsutmålingen.”*

Lagmannsretten hadde altså vurdert saken ut fra det prosjektet som BKK faktisk har gjennomført – det som fikk konsesjon i februar 2000 – uten å vurdere om konsesjonsspørsmålet, og dermed påregneligheten, ville stått i en annen stilling i 2006. Høyesterett konkluderer så i avsnitt 39:

*”Det foreligger således mangler ved skjønnsgrunnene som hindrer prøvingen av om overskjønnet her er basert på en riktig rettsanvendelse. Overskjønnet må følgelig oppheves, (...).”*

Som det fremkommer av det ovenstående er det min oppfatning at den forståelsen av Kløv-  
tveit-dommen som Naas-Bibow, Ellingsen og Olje- og energidepartementet gir uttrykk for, er uriktig. Det var det faktum at lagmannsretten ikke baserte påregnelighetsvurderingen på tidspunktet for forhåndstiltredelse som gjorde at overskjønnet ble opphevet, ikke at *”et slikt samarbeid ikke var tilstrekkelig begrunnet.”*<sup>36</sup> Dommen må etter min mening forstås slik at småkraftmetoden skal legges til grunn som verdsettelsesprinsipp i tilfeller hvor det er påregnelig med et samarbeid om utbyggingen mellom flere rettighetshavere dersom ekspropriasjonstiltaket tenkes bort. Spørsmålet som da gjenstår når saken kommer opp til ny be-

---

<sup>36</sup> Se også Larsen/Lund/Stinessen (2012), side 48-49, hvor dommen forstås på samme måte

handling for lagmannsretten i juni 2013, er om det var påregnelig at et samarbeidsprosjekt ville fått konsesjon på tidspunktet for forhåndstiltredelse.

#### 2.3.4 Konklusjoner

Som det fremgår av drøftelsene ovenfor hadde både lagmannsrettens og Høyesteretts påregnelighetsvurdering et svært objektivt preg. Ved påregnelighetsvurderingen måtte alle parter forutsettes å opptre økonomisk rasjonelt, og vurderingen skulle skje ”basert på situasjonen til en alminnelig, forstandig grunneier eller rettighetshaver”, jf. Rt-2011-1683, avsnitt 32.

Når det gjelder grunneierne og påregneligheten av en samlet overdragelse, ble det sett lite hen til hver enkelt grunneiers interesser. Selv om også lagmannsretten legger til grunn at det utvilsomt ville vært ulike oppfatninger blant grunneierne om utnyttelse, ble det vurdert hva det var påregnelig at grunneierne som en *gruppe* ville gjort.

Også for eksproprianten, BKK, ble det lagt til grunn en svært objektiv standard. Selv om det sikkert kan tenkes gode grunner for at BKK ikke ønsket å samarbeide om utbyggingen med en profesjonell tredjepart som grunneierne hadde solgt eller leiet bort sine fallrettigheter til, ble heller ikke dette tillagt vekt.

Etter vanlig rettskildelære skal den rettsanvendelsen som følger av Kløvtveit-dommen legges til grunn også i fremtidige skjønnsaker. Når en skjønnsrett skal ta til stilling til påregneligheten av et samarbeid om en utbygging, må den således legge til grunn den samme svært objektive standarden som man ser i Kløvtveit-saken.

## 3 Verdsettelse av fallrettigheter

### 3.1 Innledning

Hvordan fallrettigheter som eksproprieres skal verdsettes, avhenger av hvilken utnyttelse som anses påregnelig. I det følgende vil jeg knytte enkelte bemerkninger til valget mellom salgsverdi og bruksverdi, før jeg vil redegjøre for verdsettelsen av fallrettigheter i tre typer tilfeller, jf. punkt 1.5 ovenfor. Verdsettelsen i disse tre tilfellene vil bli illustrert ved hjelp av tre dommer av nyere dato, henholdsvis Uleberg-dommen, Kløvtveit-dommen og Otra II-dommen.

#### 3.1.1 Salgsverdi eller bruksverdi?

Valget mellom salgsverdi og bruksverdi er regulert i vederlagsloven § 4. Etter denne bestemmelsen skal den høyeste verdien av de to legges til grunn for erstatningsutmålingen.

En gjennomgang av skjønnspraksis tyder på at erstatningen beregnes etter salgsverdi-bestemmelsen i vederlagsloven § 5 i to typer tilfeller: 1) Der grunneier selv ville stått for utbyggingen, og deretter solgt kraftverket, og 2) der grunneier ville leiet ut fallet til en profesjonell aktør som ville stått for utbyggingen. I den første gruppen tilfeller blir salgsverdien den gevinsten grunneier ville fått ved å selge det ferdige kraftverket, og eksempler på dette finner man blant annet i 05-074890SKJ-NHER (Kvæningen), TKISA-2004-30920 (Otra) og LH-2008-26982 (Oldereid). I den andre gruppen tilfeller blir salgsverdien det grunneieren ville fått gjennom en leieavtale, og eksempler på dette finner man i Saundefaldene-skjønnen og Bersåvatn-skjønnen.

Erstatning for tapt bruksverdi skal ”fastsetjast på grunnlag av avkastinga av eigedomen ved slik pårekneleg utnytting som det røyneleg er grunnlag for etter tilhøva på staden”, jf. vederlagsloven § 6. Bestemmelsen virker først og fremst aktuell i de tilfeller hvor det er påregnelig at grunneier selv ville stått for utbygging og drift av småkraftverket.

På bakgrunn av begrepsbruken i skjønnspraksis er det imidlertid uklart om de tilfellene hvor det er påregnelig at grunneier ville leiet ut fallrettighetene går inn under salgsverdistemmelsen i § 5 eller bruksverdistemmelsen i § 6. Selv om § 6 først og fremst synes aktuell hvor grunneier selv ville stått for utbygging og drift, er bestemmelsen også anvendt i tilfeller hvor retten kommer til at grunneieren ville leiet ut fallrettighetene, jf. blant annet det første overskjønnet i Otra-saken.

I Bersåvatn-skjønnet (side 24) uttaler lagmannsretten at den ikke finner det påkrevd å ta uttrykkelig stilling til om utleietilfellene faller inn under § 5 eller § 6...

*”(...) idet vurderingene i forhold til de avgjørende spørsmål i det alt vesentligste vil bli sammenfallende. Lagmannsretten kan ikke se at det er grunnlag for å operere med ulike krav til påregnelighet med hensyn til fremtidig bruk i relasjon til de to bestemmelsene.”*

Lagmannsretten mener altså påregnelighetskravet er det samme i de to bestemmelsene. Om lagmannsretten mener at dette skillet heller ikke har noen betydning for erstatningssummen er vanskelig å si. Antagelig vil valget mellom bruksverdi og salgsverdi når det gjelder utleie av fallrettigheter ha begrenset betydning også for erstatningens størrelse, og av plasshensyn vil jeg ikke gå nærmere inn på dette spørsmålet.

### 3.1.2 Beregning av salgsverdi

Vederlagsloven § 5 angir hvordan erstatningen skal beregnes i de tilfeller hvor det er tale om å erstatte salgsverdien. For fall som er separat utbyggbare, og hvor erstatningen skal gjenspeile salgsverdien, har Høyesterett angitt klare retningslinjer for beregningen i Uleberg-dommen. Jeg vil derfor komme tilbake til dette under punkt 3.2 nedenfor.

### 3.1.3 Beregning av bruksverdi

Etter vederlagsloven § 6 skal bruksverdien fastsettes på grunnlag av ”*avkastinga av eiendomen ved slik påreknelig utnytting som det røyndeg er grunnlag for etter tilhøva på staden.*” Skjønnsretten må altså undersøke ”*hvilket utbytte ekspropriaten hadde kunnet hatt dersom ekspropriasjonen var uteblitt.*”<sup>37</sup>

For å finne frem til den kapitaliserte nåverdien av de påregnelige inntektene, er det tre størrelser som er avgjørende: 1) Den årlige nettoavkastningen, 2) kapitaliseringsrentefoten, og 3) hvor mange år innbetalingen etter punkt 1 vil vare.<sup>38</sup>

Et praktisk eksempel på utmåling av bruksverdierstatning finnes i RG-2006-296 (Døviksåna). Overskjønnet gjaldt riktignok fastsettelse av bruksverdien av en eiendom med fallrettigheter etter lov 28. juni 1974 nr. 58 (odelslova) § 49, men vurderingen etter denne bestemmelsen er i stor grad den samme som etter vederlagsloven § 6.

For å finne bruksverdien tok lagmannsretten først stilling til antatt produksjon ved utbygging av fallene, antatt kraftpris og utbyggingskostnaden. Lagmannsretten satte så opp en økonomisk struktur for den fiktive bedriften, komplett med inntekter, driftsutgifter, kontantstrøm og avskrivninger med mer. Etter at lagmannsretten hadde valgt metode for å fastsette nåverdien av fallrettighetene, og det var tatt hensyn til flere usikkerhetsfaktorer, kunne det foretas en konkret utregning av bruksverdien.<sup>39</sup>

I juridisk teori er det uttalt at tilsvarende prinsipper for å beregne bruksverdien må legges til grunn i saker hvor det er påregnelig at grunneier selv ville stått for en småkraftutbygging.<sup>40</sup>

---

<sup>37</sup> Stordrange/Lyngholt, side 162

<sup>38</sup> Stordrange/Lyngholt, side 163

<sup>39</sup> Larsen/Lund/Stinessen (2006), punkt 3.2

<sup>40</sup> Larsen/Lund/Stinessen (2006), punkt 3.2

På bakgrunn av det første overskjønnet i Otra-saken kan man imidlertid spørre seg hvilke påregnelige inntektsmuligheter som bruksverdierstatningen skal omfatte ved utleie av fallrettighetene.

I det første overskjønnet i Otra-saken fant lagmannsretten at det var påregnelig med separat utbygging til småkraftverk dersom ekspropriasjonstiltaket ikke hadde funnet sted. Lagmannsretten fant at grunneierne mest sannsynlig ville leiet ut fallene til en profesjonell aktør, som så ville stått for utbyggingen, og utmålte erstatning for tapt bruksverdi etter vederlagsloven § 6.

Lagmannsretten la til grunn at leieinntektene måtte fastsettes ut fra alternativet om omsetningsdeling, hvor falleien fastsettes til en andel av småkraftverkens brutto omsetning, og viste her til Bersåvatn-skjønnet og Saundefaldene-skjønnet. Også nåverdien av retten til å erverve kraftverket etter utløpet av leietiden ble inkludert i bruksverdierstatningen, samt de påregnelige inntektene fra salg av elsertifikater.

Derimot ble ikke mulighetene for ytterligere fortjeneste ved å kunne investere i kraftselskapet ansett som en del av bruksverdien. Lagmannsretten så på dette som en *”avledet følge av utbyggingen som det ikke er riktig å betrakte som en del av verdien av den rå vannkraft som avstås”*, jf. LA-2008-29575, side 24.

I juridisk teori er det uttalt at dette ikke er holdbart:

*”Avgjørende må være hvilket vederlag som kan påregnes etter en markedsmessig vurdering, og idet medeierskap for falleierne i utbyggingsselskapet i stor grad kan påregnes i dag, må dette tapet også erstattes.”*<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup> Larsen/Lund/Stinessen (2012), side 51

Det kan virke underlig at en økt fortjeneste på grunn av medeierskap holdes utenfor bruksverdiestatningen med den begrunnelse at dette er en mer ”*avledet følge av utbyggingen*”, jf. LA-2008-29575, side 24. En slik investeringsmulighet kan i stor grad påregnes i dag,<sup>42</sup> og dersom det også er påregnelig at grunneieren faktisk ville investert, virker det i utgangspunktet klart at det foreligger et økonomisk tap som skal erstattes.

På den annen side er det kanskje ikke naturlig å se på et medeierskap som en del av det vederlaget som kan påregnes. Det er fallrettsleien som først og fremst utgjør vederlaget – dette er grunneierens avkastning på fallet – mens avkastning fra kraftselskapet fordrer at det er foretatt en investering av kapital.

Det synes ikke å være avsagt andre skjønn hvor retten har tatt stilling til spørsmålet. Lagmannsrettens konklusjon er klar, og Høyesterett har ikke tatt avstand fra dette i Otra I-dommen. Det må altså legges til grunn at bruksverdiestatningen ikke skal omfatte mulighetene for ytterligere fortjeneste ved å kunne investere i kraftselskapet.

### **3.2 Verdssettelse av fall hvor separat utbygging er påregnelig: Ulebergdommen**

I Uleberg-saken, som også gjaldt utmåling av fallerstatning, forelå en avtale fra 1968 om salg av grunneiers fallrettighet til Agder Energi Produksjon AS. Etter en konkret tolkning av avtalen kom Høyesterett til at det var salgsverdien av fallrettigheten i 1968 som skulle vurderes, og naturhestekraftmetoden måtte derfor legges til grunn.

Ulebergdommen inneholder imidlertid et lengre obiter dictum om hvordan fallrettigheten skulle vært verdsatt dersom det var dagens salgsverdi som skulle erstattes. Høyesterett uttalte at det her var tale om en fallrettighet hvor det var påregnelig med separat utbygging, og som dermed kunne vært solgt eller leiet ut i et fritt marked, jf. dommens avsnitt 77.

---

<sup>42</sup> Larsen/Lund/Stinessen (2012), side 51

Høyesterett sa seg enig med lagmannsretten i at naturhestekraftmetoden ikke er egnet som utmålingsprinsipp i slike tilfeller, og ga anføring på en direkte anvendelse av vederlagsloven § 5 (småkraftmetoden). I avsnitt 85 uttaler Høyesterett om beregningen av salgsverdien:

*”Som nevnt er utgangspunktet etter ekspropriasjonsloven § 5 det som vanlige kjøpere vil gi for fallrettigheten ved frivillig salg. Ved vurderingen skal det blant annet legges vekt på eiendommens karakter og den påregnelige utnytting, samt ’dei prisane som er oppnådd ved omsetnad av andre eigedomar som det er naturleg å samanlikna med’, jf. § 5 annet ledd. Dermed er det en toleddet prosess som fører frem til utgangspunktet for salgsverdivurderingen: På bakgrunn av de karakteristiske trekk ved eiendommen skal det deretter velges ut egnede sammenlignings-eiendommer, jf. Ot.prp.nr.50 (1982-1983) side 47 flg.”*

Videre uttaler Høyesterett hva lagmannsretten skulle ha gjort (avsnitt 88):

*”Lagmannsretten skulle med utgangspunkt i Uleberg-fallet ha funnet frem til sammenligningskontrakter for salg eller leie, og eventuelt korrigert prisene slik at man fikk sammenlignbare forhold.”*

Når salgsværdien skal beregnes skal det altså foretas en konkret vurdering, på bakgrunn av de faktiske forhold i den aktuelle saken.

### **3.3 Verdssettelse av fall hvor samarbeid om utbyggingen er påregnelig:**

#### **Kløvtveit-dommen**

Som det fremkommer av punkt 2.3 ovenfor, fant lagmannsrettens flertall i Kløvtveit-saken at et samarbeid om utbyggingen mellom BKK og en profesjonell tredjepart var påregnelig. Den rettslige og erstatningsmessige konsekvensen av dette, var at alle fallene ble *”likestilt ved erstatningsavgjørelsen og gjennomført etter markedsmetoden”*, jf. LG-2010-4850 side 15.



Samarbeidsmodellen innebærer altså at alle fallrettighetene ses under ett og erstattes etter småkraftmetoden, uavhengig av om separat utbygging i enkelte fall er påregnelig eller ikke. Salgsverdien vil da være ”*det som kan oppnås for de samlede fallrettigheter*”, og denne salgsverdien fordeles på hver enkelt grunneier ”*etter den forholdsmessige verdien av den enkeltes rettigheter*”, jf. Kløvtveit-dommen, avsnitt 34.

Ovenfor under punkt 2.3.2.2 ble det drøftet hvilken betydning det ville hatt for *påregneligheten av et samarbeid* at enkelte fall ble ansett som separat utbyggbare. Som nevnt kan det tenkes at det foreligger enkelte fall hvor alternativ utbygging ville vært påregnelig innenfor et slikt samlet prosjekt som i Kløvtveit-saken. Høyesterett gikk ikke inn på de særlige spørsmål som her kan oppstå, jf. Kløvtveit-dommen, avsnitt 34.

Spørsmålet i det videre er hvilken betydning det har for *erstatningsutmålingen* at enkelte fallrettigheter innenfor et samlet prosjekt er separat utbyggbare. Problemstillingen kommer på spissen i de tilfeller hvor erstatning for tapt mulighet til å bygge småkraftverk på egenhånd gir rett på høyere erstatning enn en forholdsmessig andel av salgsverdien for de samlede fallrettighetene. Spørsmålet er nærmere bestemt om domstolene i slike tilfeller kan kombinere ulike verdigrunnlag, slik at enkelte falleiere får erstattet *bruksverdien*, mens de øvrige falleierne får en forholdsmessig del av *salgsverdien*.

Forutsetningen for at spørsmålet kan komme på spissen er at det både er påregnelig med et samarbeid om utbyggingen – slik som i Kløvtveit-saken – og påregnelig med en separat utbygging til småkraftverk i grunneiers egen regi.

Spørsmålet må antagelig besvares med utgangspunkt i vederlagsloven § 4. Det følger av denne bestemmelsen at dersom eiendommen har ”*ein høgare bruksverdi for eigaren enn salsverdien, skal bruksverdien leggjast til grunn*”.

At majoriteten av falleierne i et samlet prosjekt skal få erstattet en forholdsmessig del av salgsverdien for de samlede fallrettigheter, samtidig som enkelte falleiere i det samme prosjektet skal få erstattet bruksverdien, kan i utgangspunktet fremstå som unaturlig. En slik separat utbygging som gir grunnlag for bruksverdierstatning vil i praksis innebære at det samlede prosjektet (overføringen av alle fallene) ikke kan gjennomføres – de to er gjensidig utelukkende.

På den annen side er det normalt at erstatningen beregnes ut fra en tenkt situasjon, og ikke den faktiske. Når en skjønnsrett baserer fallerstatningen på utnyttelse til småkraftverk er dette en tenkt situasjon. Den faktiske situasjonen – det som det er gitt konsesjon og ekspropriasjonstillatelse for – kan derimot være en overføring av fallene til et eksisterende kraftverk. All den tid det er tale om en ren erstatningsberegning, basert på en tenkt situasjon, er det kanskje likegyldig at utnyttelsesmåtene er gjensidig utelukkende i praksis. Noe klart svar på dette problemet finnes ikke.

Derimot følger det av Grunnloven § 105 at ekspropriaten har krav på ”full Erstatning”. Dersom ekspropriaten får erstattet en forholdsmessig andel av salgsverdien i et samlet prosjekt, når bruksverdien påviselig er høyere enn dette, kan det spørres om ekspropriaten har fått ”full Erstatning”. Språklig sett kan påbudet i Grunnloven § 105 tilsi at man i slike tilfeller må kombinere ulike verdigrunnlag.

Spørsmålet om skjønnsretten kan kombinere ulike verdigrunnlag er drøftet i juridisk teori, hvor det blant annet vises til Rt-1967-389 (Tokke 3), Rt-1971-1217 (Vikfalli) og Rt-1982-1512 (Driva).<sup>43</sup> I Tokke 3-dommen uttaler Høyesterett på side 394 at...

*”(...) hvis et fall har større verdi for falleieren som drivkraft for stedlig industri eller ved egen – separat – utbygging enn den omsetningsverdi fallet finnes å ha, er det førstnevnte verdi som skal legges til grunn ved erstatningsutmålingen.”*

---

<sup>43</sup> Larsen/Lund/Stinessen (2012), side 52 flg.

Videre uttales det i Driva-dommen på side 1526 – under henvisning til Vikfalli-dommen – at...

*”(...) hver enkelt ekspropriat [har] krav på full erstatning for det som for ham er høyeste verdi av de rettigheter han må avstå.”*

Uttalelsene kan kanskje tolkes dit hen at domstolene må kombinere ulike verdigrunnlag slik at hver enkelt grunneier får erstattet det som tilsvarer den høyeste verdien for ham. Uttalelsene kan imidlertid også forstås slik at Høyesterett kun gjentar det som allerede følger av vederlagsloven § 4, og dermed ikke gir noen klar løsning på problemet.

Etter min mening fremstår det som best i overensstemmelse med vederlagsloven § 4 at enkelte falleiere kan tilkjennes bruksverdiestatning selv om de øvrige får erstattet en forholdsmessig del av salgsverdien i et samlet prosjekt. Spørsmålet må likevel anses som åpent, og en endelig avklaring vil man neppe få før problemstillingen kommer på spissen i en sak for Høyesterett.<sup>44</sup>

### **3.4 Verdssettelse av fall hvor det ikke er påregnelig med separat utbygging eller samarbeid: Otra II-dommen**

Spørsmålet i dette avsnittet er hvordan retten skal verdsette fallrettigheter som ikke er separat utbyggbare og hvor det ikke er påregnelig med et samarbeid om utbyggingen, men hvor fallene kan inngå i en utvidelse av et eksisterende kraftverk. Dette vil illustreres ved hjelp av Otra II-dommen.

Otra II-dommen, avsagt 3. mai 2013, gjaldt grunneierens anke over Agder lagmannsretts andre overskjønn (LA-2010-181441). Lagmannsrettens hadde, som det fremgår av punkt

---

<sup>44</sup> Se også Larsen/Lund/Stinessen (2012), side 54, hvor forfatterne kommer til samme konklusjon

2.2.1 ovenfor, lagt til grunn at det ikke var påregnelig med separat utbygging til småkraftverk, og verdsatt fallene etter den modifiserte naturhestekraftmetoden. Anken over lagmannsrettens påregnelighetsvurdering ble ikke tillatt fremmet, og Høyesterett måtte derfor legge til grunn at det ikke var påregnelig med separat utbygging av fallene.

Utgangspunktet for Høyesterett var at fallrettigheter hvor det ikke er påregnelig med separat utbygging må verdsettes etter naturhestekraftmetoden. Spørsmålet var så om (avsnitt 38)...

*”(...) bruk av naturhestekraftmetoden på grunn av utviklingen i kraftmarkedet har utspilt sin rolle også ved verdsettelsen av fall der separat utbygging til småkraftverk ikke er påregnelig.”*

På bakgrunn av grunneiernes anførsler vurderte Høyesterett flere alternative verdsettelsesprinsipper, og spørsmålet var om disse kunne være bedre egnet enn naturhestekraftmetoden til å verdsette de aktuelle fallrettighetene.

### 3.4.1 Høyesteretts vurdering av ulike verdsettelsesprinsipper

#### 3.4.1.1 Småkraftmetoden

Grunneierne anførte prinsipalt at fallrettighetene måtte verdsettes etter småkraftmetoden. For det første ble det vist til de *”likhets- og rettferdshensyn som ligger til grunn for Grunnloven § 105”*, jf. avsnitt 19. Etter grunneiernes oppfatning tilsa dette at småkraftmetoden også måtte anvendes for fallrettigheter som ikke er separat utbyggbare. Høyesterett kunne imidlertid *”ikke se at likhetsbetraktninger gir grunnlag for å kreve at erstatningen fastsettes som om vassdragene var separat utbyggbare”*, jf. avsnitt 61.

For det andre ble det hevdet at det i dag eksisterer et marked for salg og leie av fallrettigheter – også fallrettigheter som ikke er separat utbyggbare, men som kan benyttes i et overfø-

ringsprosjekt – slik at vederlagsloven § 5 kan anvendes direkte. På bakgrunn av prosedyren fant imidlertid Høyesterett at det (avsnitt 64)...

*”(...) ikke eksisterer et marked for salg og leie av enkeltstående fallrettigheter der separat utbygging ikke er påregnelig, men som er utnyttbare i komplekse utbygginger. De ankende parter har ikke kunnet vise til kontrakter eller priser som dokumenterer et slikt marked.”*

Når grunneierne ikke kunne vise til kontrakter eller gjennomførte kjøp/salg, kunne det heller ikke vises til priser ”som er oppnådd ved omsetnad av andre eigedomar som det er naturleg å samanlikna med”, jf. vederlagsloven § 5 annet ledd. Uten et slikt sammenligningsgrunnlag vil domstolen bare kunne gjette seg til hva ”vanlege kjøparar” vil være villige til å gi for fallrettighetene ”ved friviljug sal”, jf. § 5 første ledd. Dermed var en direkte anvendelse av vederlagsloven § 5 ikke aktuelt i dette tilfellet.

#### 3.4.1.2 Samarbeidsmodellen

Subsidiært anførte grunneierne at erstatningen måtte fastsettes etter en samarbeidsmodell, slik som i Kløvtveit-saken. Forutsetningen for å kunne anvende samarbeidsmodellen er imidlertid at et samarbeid om utbyggingen anses påregnelig. Høyesterett uttrykker dette slik i avsnitt 69:

*”[S]amarbeidsmodellen bygger på en ren påregnelighetsvurdering av hvilken utnytting av fallene som ville ha funnet sted dersom ekspropriasjonstiltaket tenkes borte. Modellen er etter min oppfatning derfor ingen alternativ verdsettelsesmåte, men en metode for verdsettelse hvis et fellesprosjekt ville ha vært påregnelig.”*

Høyesterett er avskåret fra å prøve om et fellesprosjekt ville vært påregnelig, jf. lov 1. juni 1917 nr. 1 (skjønnsprosessloven) § 38. En slik påregnelighetsvurdering må foretas av lagmannsretten, og Høyesterett kan deretter avgjøre om lagmannsretten bygger sin avgjørelse på en korrekt rettsanvendelse.

I dette tilfellet var et samarbeid slik som i Kløvtveit-saken ikke påberopt som påregnelig ved overskjønnet, og det var derfor ikke vurdert av lagmannsrettens, jf. avsnitt 70. På denne bakgrunn konkluderer Høyesterett i avsnitt 71:

*”Slik nærværende sak ligger an, finner jeg det etter dette klart at en samarbeidsmodell etter mønster av Kløvtveitdommen ikke gir grunnlag for å anse naturhestekraftmetoden uegnet som verdsettelsesmåte.”*

#### 3.4.1.3 ”Objektivisert salgsverdi”

Grunneierne anførte også subsidiært at fallrettighetene kunne verdsettes ut fra en ”objektivisert salgsverdi”, jf. ovenfor under punkt 1.4.4. Om dette verdsettelsesprinsippet uttaler førstevoterende i avsnitt 72:

*”Jeg oppfatter modellen slik at man i mangel av konkrete markedspriser for fallene i det enkelte prosjekt skal søke å finne frem til en slags normalpris med utgangspunkt i oppnådde priser for sammenlignbare fall. Normalprisen skal så korrigeres for blant annet utbyggingskostnader som følge av at fallet ikke er separat utbyggbart, men forutsettes å inngå i en kompleks utvidelse av et eksisterende kraftanlegg.”*

Om anvendelsen av metoden uttalte førstevoterende deretter (avsnitt 73):

*”Etter min oppfatning forteller behovet for å korrigere for kostnader dels at man allerede i utgangspunktet ikke har å gjøre med en sammenlignbar eiendom i ekspropriasjonserstatningsloven § 5s forstand, dels at man står overfor en svært vanskelig beregningsoppgave. Jeg ser det følgelig slik at bruk av denne modellen ikke vil være noe annet enn å erstatte naturhestekraftmetoden med en annen teoretisk beregning som, slik den er lagt opp, nødvendigvis vil måtte inneholde svært mange usikkerhetsfaktorer.”*

Slik Høyesterett så det står man altså overfor to alternative, teoretiske beregningsmetoder. Kanskje vil den objektiviserte salgsverdien gi et riktigere bilde at fallenes reelle markedsverdi enn naturhestekraftmetoden, men som førstevoterende påpeker inneholder metoden svært mange usikkerhetsfaktorer. Høyesterett la da også vekt på at det ”skal en del til” å fravike en så innarbeidet metode som naturhestekraftmetoden, jf. avsnitt 73.

På denne bakgrunn konkluderer Høyesterett med at heller ikke den ”objektiviserte salgsverdien” kan anses som et bedre egnet verdsettelsesprinsipp enn naturhestekraftmetoden.

#### 3.4.1.4 Konklusjon: Den modifiserte naturhestekraftmetoden

Når Høyesterett ikke kunne se at andre verdsettelsesprinsipper ville være bedre egnet enn naturhestekraftmetoden i dette tilfellet, fant Høyesterett ikke grunn til å oppheve lagmannsrettens overskjønn. Lagmannsrettens konklusjon om at fallrettighetene skulle verdsettes etter den modifiserte naturhestekraftmetoden ble dermed stående.

#### 3.4.2 Vurdering av dommen

Når Høyesterett har avgjort at naturhestekraftmetoden skal anvendes på fallrettigheter som ikke er separat utbyggbare og som overføres til et eksisterende kraftverk, kan det tenkes at grunneiere i fremtiden vil være påpasselige med å anføre at et samarbeid om utbyggingen er påregnelig. Dersom grunneierne kan bevise at et samarbeid mellom ekspropriaten og en profesjonell tredjepart er påregnelig, skal erstatningen utmåles etter småkraftmetoden, jf. Kløvtveit-dommen.

Høyesterett uttaler imidlertid at en felles utnyttelse av de samlede fallene i Otra-saken ville hatt ”en helt annen karakter enn i Kløvtveitdommen”, jf. HR-2013-943-A, avsnitt 70. Dette kan ha sammenheng med at eksproprianten allerede er involvert i meget stor grad, ettersom ekspropriantens eksisterende vannkraftanlegg vil inngå i fellesprosjektet. I Kløvtveit-saken var det derimot tale om en helt ny kraftverksutbygging, og utbyggingen var langt mindre

kompleks enn i Otra-saken. Dette kan tilsi at samarbeidsmodellen ikke er like anvendelig når overføringen skjer til et eksisterende anlegg.

Selv om Høyesterett ikke prøver påregneligheten av et samarbeid, kan det synes som om de mener at et samarbeid var lite sannsynlig i Otra-saken, jf. uttalelsen i avsnitt 70:

*”Jeg nevner likevel at mye taler for at antall berørte falleiere – som vil være flere hundre – og kompleksitet, kostnader og risiko i et fellesprosjekt med en eksisterende utbygging som her, ville vanskeliggjort realiseringen av en slik modell.”*

Også i Kløvtveit-saken var det tale om et stort antall grunneiere, og lagmannsretten uttalte at det ”*utvilsomt*” ville vært ulike oppfatninger blant disse om hvordan fallene burde utnyttes, jf. LG-2010-4850, side 15. Likevel fant både flertallet i lagmannsretten og et enstemmig Høyesterett at et samarbeid om utbyggingen ville vært påregnelig. Samtidig er det vesentlige forskjeller på faktum i Otra-saken og Kløvtveit-saken. Det må antas at en profesjonell tredjepart vil ha større interesse av å kjøpe eller leie grunneiernes fallrettigheter for å inngå et samarbeid med eksproprianten dersom utbyggingen er mindre kompleks, og risikoen og kostnadene er lavere enn i Otra-saken.

### **3.5 Regelen i vannressursloven om 25 prosent mererstatning**

Det følger av vannressursloven § 51 annet ledd at ”[v]ed ekspropriasjon til vannkraftproduksjon forhøyes alle erstatninger med 25 prosent”. Begrunnelsen for regelen fremkommer av Ot.prp. nr. 39 (1998-1999), avsnitt 17.5.1 om gjeldende rett:

*”Vassdragslovkommisjonens begrunnelse for 25 prosent-prinsippet var først og fremst at den som ved tvang kan overta fremmed eiendom fordi han kan gjøre gode forretninger på den, bør gi den opprinnelige eier en del av gevinsten.”<sup>45</sup>*

---

<sup>45</sup> Ot.prp. nr. 39 (1998-1999), avsnitt 17.5.1



Videre uttaler departementet i sin begrunnelse for å opprettholde regelen at det fremstår som...

*”(...) rimelig at grunneier får en viss del av fortjenesten som tilkommer regulanten når et vassdrag blir regulert til kraftutvinning. En andel av verdiskapningen bør beholdes i distriktet hvor vassdragsutbygging foretas. En slik mererstatning kan være med på å bygge opp under næringsgrunnlaget i distriktene hvor vannkraftressursene skal utnyttes.”<sup>46</sup>*

Mererstatningen skal altså fordele den verdiskapningen som en kraftutbygging gir mellom utbyggeren som eksproprierer fallrettighetene på den ene siden, og grunneierne og distriktet på den andre siden.

I Uleberg-saken ble det for Høyesterett anført av utbyggerne at dersom erstatningen skal utmåles etter småkraftmetoden, ”er det ikke lenger rettslig grunnlag for mererstatning etter vannressursloven § 51 annet ledd”, jf. dommens avsnitt 32. Utbyggerne mente at regelen bygger på den forutsetning at erstatningen utmåles etter naturhestekraftmetoden, og ikke kan anvendes dersom fallrettigheter verdsettes etter småkraftmetoden.

Etter å ha konkludert med at fallrettigheter som er separat utbyggbare skal verdsettes etter småkraftmetoden, kommer Høyesterett inn på spørsmålet om mererstatning etter vannressursloven § 51 andre ledd. I dommens avsnitt 96 uttaler Høyesterett:

*”Jeg ser ikke bort fra at et tillegg på 25 % til erstatninger som beregnes ut fra salgsverdien på fallrettigheter i et fritt marked, i noen tilfeller kan medføre at en uforholdsmessig stor del av verdiskapningen kommer grunneieren til gode. Jeg kan*

---

<sup>46</sup> Ot.prp. nr. 39 (1998-1999), avsnitt 17.5.4

*imidlertid ikke se at urimelighetene er av en slik karakter at det kan gi grunnlag for å se bort fra bestemmelsen i vannressursloven § 51 annet ledd.”*

Høyesterett så det altså slik at mererstatningsregelen ikke kunne bortfortolkes i det aktuelle tilfellet, og la til i samme avsnitt:

*”(…) det [er] etter mitt syn primært en lovgiveroppgave å sørge for endrede regler på dette området.”*

Lovgiver synes å ha tatt disse ordene til seg, og i et høringsnotat fra Olje- og energidepartementet foreslås det å oppheve bestemmelsene i vassdragsreguleringsloven og vannressursloven om 25 prosent mererstatning. Hovedbegrunnelsen for forslaget er at...

*”(…) lovgrunnen for tillegget på 25 prosent [ikke] lenger er til stede når fallrettighetene etter dagens utmålingspraksis uansett verdsettes etter full markedsverdi.”<sup>47</sup>*

Forslaget er også begrunnet med at tillegget på 25 prosent gjør det vanskelig å realisere utbyggingsprosjekter som allerede blir ansett som marginalt lønnsomme. Dette kan videre gjøre det vanskelig å oppfylle regjeringens mål og Norges internasjonale forpliktelser om at en økt andel av energiproduksjonen skal komme fra fornybare kilder.<sup>48</sup>

Departementet synes å være av den oppfatning at fallrettigheter ikke har blitt verdsatt til ”full markedsverdi” tidligere, jf. sitatet ovenfor. En slik utmålingspraksis ville vært i strid med Grl. § 105, som gir rett på ”fuld Erstatning”. Videre skal erstatningen fastsettes til det ”vanlige kjøparar ville gje for egedomen ved friviljug sal”, altså markedsverdien, jf. vederlagsloven § 5 første ledd. Tidligere ble antallet naturhestekrefter i fallet, multiplisert med en pris per enhet, ansett som et uttrykk for den fulle markedsverdien.

---

<sup>47</sup> Olje- og energidepartementet. Høringsnotat, punkt 3.2

<sup>48</sup> Olje- og energidepartementet. Høringsnotat, punkt 3.2

Departementet uttaler videre i høringsnotatets punkt 3.2:

*”Dersom naturhestekraftmetoden forlates som utmålingsprinsipp, og man går over til å fordele verdien som utbyggingen vil gi mellom partene, har falleierne allerede fått sin andel av verdiskapningen.”*

Uttalelsen etterlater tvil om departementet har forstått forholdet mellom naturhestekraftmetoden og småkraftmetoden, og hvilken funksjon mererstatningen har ved siden av disse. Verken naturhestekraftmetoden eller småkraftmetoden har som formål å *”fordele verdien som utbyggingen vil gi mellom partene”*. Disse verdsettelsesprinsippene anvendes for å finne fallrettighetenes antatte markedsverdi, altså det eksproprianten måtte betalt for fallrettighetene ved et frivillig salg og som grunneieren skal ha erstattet. Å fordele den verdien som kraftutbyggingen vil gi, er derimot formålet med mererstatningsregelen. Mererstatningen skal være et *tillegg til* erstatningen for grunneierens tap, slik at grunneieren får *”en viss del av fortjenesten som tilkommer regulanten”*, jf. Ot.prp. nr. 39 (1998-1999), avsnitt 17.5.1.

Videre kan det fremstå som forhastet å oppheve mererstatningsregelen med den begrunnelse at naturhestekraftmetoden ikke lenger anvendes i skjønnspraksis. På tidspunktet da forslaget ble fremmet hadde Otra-saken fortsatt ikke blitt prosedert for Høyesterett. Som det fremgår av punkt 3.4 ovenfor kom Høyesterett til at naturhestekraftmetoden fortsatt er anvendelig for å verdsette fall som ikke er separat utbyggbare og som overføres til et eksisterende kraftverk.

Som det fremkommer av det ovenstående er det min oppfatning at departementets argumentasjon i høringsnotatet bygger på en feilaktig forståelse for mererstatningens funksjon og begrunnelse. Om det fortsatt er rimelig at grunneierne skal få en ekstra erstatning utover markedsverdien av det eksproprierte – at de skal få en del av utbyggingsgevinsten – vil jeg ikke gå inn på her. Dette er først og fremst et politisk, og ikke et rettslig spørsmål. Det er

likevel viktig at den politiske debatten vedrørende lovforslaget bygger på korrekte premiser.

Inntil videre kan det ikke anses tvilsomt *de lege lata* at det også skal betales mererstatning selv om man legger småkraftmetoden til grunn. Som oftest vil praktiseringen av denne regelen ikke by på problemer for domstolene. Domstolene vil legge vekt på avtalepraksis ved verdsettelsen av fallrettighetene. Salgsprisen i disse avtalene vil som regel være fastsatt etter tilbud og etterspørsel, uten at det er tatt hensyn til den mererstatningen grunneierne ville fått ved ekspropriasjon. Grunnen til at mererstatningen ikke er innbakt i salgsprisen er at ekspropriasjon til bygging av småkraftverk ikke er et reelt alternativ til frivillig avtale. Domstolene må altså selv legge til 25 prosent erstatning til salgssummen som kunne vært oppnådd.

Dersom det derimot er klart at den avtalepraksisen domstolene ser hen til inkluderer 25 prosent mererstatning, må domstolene justere ned prisen før det legges til 25 prosent. Da unngår man at grunneier får 25 prosent mererstatning to ganger.

## 4 Avslutning

Når det gjelder verdsettelsen av fallrettigheter har det funnet sted store endringer i skjønnspraksis i løpet av de seneste årene. Både i de tilfeller hvor det er påregnelig med separat utbygging og de tilfeller hvor det er påregnelig med et samarbeid om utbyggingen, har Høyesterett lagt til grunn at erstatningen skal utmåles etter småkraftmetoden. For ti år siden ville disse fallrettighetene antagelig blitt verdsatt etter naturhestekraftmetoden.

Også naturhestekraftmetoden i seg selv har gjennomgått endringer. I avsnitt 74 i Otra II-dommen la Høyesterett til grunn at en slavisk anvendelse av naturhestekraftmetoden ”*ikke uten videre*” fanger opp den økte verdien som fallrettigheter har fått på grunn av dagens teknologiske og økonomiske muligheter. Derimot uttales det at den ”modifiserte” naturhestekraftmetoden ”*bidrar til at beregningen blir mer representativ for de tekniske og økono-*

*miske ressursene i det enkelte fall*”, jf. avsnitt 74. Dermed kan det synes som om den ”originale” naturhestekraftmetoden – hvor retten legger til grunn *regulert vannføring* i stedet for *middelvannføring* – er rettshistorie.

Når det nå synes å være avklart hvordan fallrettigheter skal verdsettes både i tilfeller hvor 1) det er påregnelig med separat utbygging, 2) det er påregnelig med et samarbeid om utbyggingen og 3) det ikke er påregnelig med separat utbygging eller samarbeid, men fallene kan overføres til et eksisterende kraftverk, kan det tenkes at fremtidens tvister først og fremst vil handle om hva som er påregnelig i det konkrete tilfellet.

## 5 Kildeliste

### 5.1 Lover og forskrifter

Ekspropriasjonerstatningslova	Lov om vederlag ved oreigning av fast eigedom av 6. april 1984 nr. 17.
Elsertifikatloven	Lov om elsertifikater av 24. juni 2011 nr. 39.
Energiloven	Lov om produksjon, omforming, overføring, omsetning, fordeling og bruk av energi m.m. av 29. juni 1990 nr. 50.
Grunnloven	Kongeriget Norges Grundlov, given i Rigsforsamlingen paa Eidsvold den 17de Mai 1814
Industrikonsesjonsloven	Lov om erverv av vannfall mv. av 14. desember 1917 nr. 16.
Odelslova	Lov om odelsretten og åsetesretten av 28. juni 1974 nr. 58.
Oreigningslova	Lov om oreigning av fast eigedom av 23. oktober 1959 nr. 3.
Plan- og bygningsloven	Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008 nr. 71.
Skjønnsprosessloven	Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker av 1. juni 1917 nr. 1.

Vannressursloven	Lov om vassdrag og grunnvann av 24. november 2000 nr. 82.
Vassdragsreguleringsloven	Lov om vassdragsreguleringer av 14. desember 1917 nr. 17.

## 5.2 Lovforarbeider

NOU 1994:12	Lov om vassdrag og grunnvann
NOU 2012:9	Energiutredningen – verdiskaping, forsyningssikkerhet og miljø
NUT-1969-2	Innstilling om Skjønnsordningen og om erstatningsmåling ved ekspropriasjon
Ot.prp. nr. 50 (1982-1983)	Om lov om erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom
Ot.prp. nr. 39 (1998-1999)	Lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven)

## 5.3 Rettsavgjørelser

### 5.3.1 Tingretten

05-074890SKJ-NHER (Kvæningen)	Nord-Troms tingrett, 28. mars 2007
TKISA-2004-30920 (Otra)	Kristiansand tingrett, 18. desember 2007
TFJOR-2005-103451 (Kløvtveit)	Fjordane tingrett, 20. mai 2009

### 5.3.2 Lagmannsretten

RG-2006-296 (Døviksåna)	Gulating lagmannsrett, 11. august 2005
-------------------------	--

LH-2008-26982 (Oldereid)	Hålogaland lagmannsrett, 14. oktober 2008
LG-2007-146016 (Bersåvatn)	Gulating lagmannsrett, 15. desember 2008
LG-2007-176723 (Saundefaldene)	Gulating lagmannsrett, 10. februar 2009
LA-2008-29575 (Otra, første overskjønn)	Agder lagmannsrett, 8. februar 2010
LG-2010-4850 (Kløvtveit)	Gulating lagmannsrett, 14. februar 2011
LA-2010-181441 (Otra, andre overskjønn)	Agder lagmannsrett, 21. juni 2012

### 5.3.3 Høyesterett

Rt-1967-389 (Tokke 3)  
 Rt-1971-1217 (Vikfalli)  
 Rt-1982-1518 (Driva)  
 Rt-1986-1354 (Svenkerud)  
 Rt-1992-217 (Ulvåkjølen)  
 Rt-1996-521 (Lena)  
 Rt-1997-1594 (Hellandsfoss)  
 Rt-1997-1914 (Vangberg)  
 Rt-1998-29 (Mærradalen)  
 Rt-1998-1824 (Kongsberg)  
 Rt-2008-82 (Uleberg)  
 Rt-2010-1056 (Otra I)  
 Rt-2011-1393 (Jørpeland)  
 Rt-2011-1683 (Kløvtveit)  
 HR-2013-943-A (Otra II)

Høyesteretts beslutning av 6. desember 2012 i sak HR-2012-02302-U (Otra)

## 5.4 Litteratur

Falkanger/Haagensen  
 Falkanger, Thor og Haagensen, Kjell: *Vassdrags- og energirett*, 1. utgave, Oslo 2002.



- Larsen/Lund/Stinessen (2006) Larsen, Ulf, Lund, Caroline og Stinessen, Stein Erik: *Erstatning for erverv av fallrettigheter*, Tidsskrift for eiendomsrett 2006 side 175. Funnet på [www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.no).
- Larsen/Lund/Stinessen (2012) Larsen, Ulf, Lund, Caroline og Stinessen, Stein Erik: *Er naturhestekraftmetoden rettshistorie?*, Tidsskrift for eiendomsrett nr. 1, 2012, årgang 8, side 21-54.
- Martinsen/Bibow/Støle Martinsen, Gunnar, Bibow, Jens F. og Støle, Frode: *Energiloven med kommentarer*, 1. utgave, Oslo 2004.
- Mikkelsen/Horsberg Mikkelsen, Maria Therese og Hansen, Dag Horsberg, *Elsertifikatloven med kommentarer*, 1. utgave, Oslo 2013.
- Naas-Bibow/Ellingsen Naas-Bibow, Jens og Ellingsen, Ole Christoffer: *Fallerstatninger – påregnelig med samarbeid?*, fagtidsskriftet Energi nr. 1/2012, side 24-25.
- Sofienlund Sofienlund, Einar: *Fastsettelse av erstatningsbeløp ved ekspropriasjon og skjønn - naturhestekrefter eller kommersielle vurderinger*. Publiseringsdato ukjent. Funnet på [www.sofienlund.org](http://www.sofienlund.org) (25. februar 2013).
- Sontum/Sofienlund Sontum, Christian og Sofienlund, Einar: *Ekspropriasjon av vannkraft – hvorfor den historiske metoden fra norsk rettspraksis ikke er relevant i dagens mar-*

ked, Publiseringsdato november 2007. Funnet på [www.sofienlund.org](http://www.sofienlund.org) (25. februar 2013).

Stordrange/Lyngholt

Stordrange, Bjørn og Lyngholt, Ove Christian: *Ekspropriasjonserstatningsloven Kommentarutgave*, 3. utgave, Oslo 2000.

Sværen

Sværen, Alv: *Beregning av verdien av rå vannkraft*, Teknisk Ukeblad nr. 23/1966, side 414-418.

## 5.5 Nettsider

Norges vassdrags- og energidirektorat:

Informasjon om vannkraft og Norges vannkraftpotensial funnet på <http://www.nve.no/no/Energi1/Fornybar-energi/Vannkraft/>

Publisert 11. februar 2009. Sitert 1. mars 2013.

Statistisk sentralbyrå:

Nøkkeltall for energi og industri funnet på

<http://www.ssb.no/energi-og-industri/nokkeltall>

Publisert 15. desember 2011 (oppdatert 1. mars 2013). Sitert 14. mars 2013.

European Free Trade Association:

Informasjon om EUs fornybardirektiv funnet på

<http://www.efta.int/eea/eea-news/2011-12-20-jc-renewable-energy.aspx>

Publisert 20. desember 2011. Sitert 3. mai 2013.

## 5.6 Annet

Stoltenberg, Jens: *Statsministerens nyttårstale 2001*. Funnet på

[http://www.regjeringen.no/nb/dokumentarkiv/Regjeringen-Stoltenberg-I/smk/Taler-og-artikler-arkivert-individuelt/2001/statsministerens\\_nyttarstale\\_2001.html?id=264461](http://www.regjeringen.no/nb/dokumentarkiv/Regjeringen-Stoltenberg-I/smk/Taler-og-artikler-arkivert-individuelt/2001/statsministerens_nyttarstale_2001.html?id=264461)

Publisert 1. januar 2001. Sitert 1. mars 2013.

Norges vassdrags- og energidirektorat, *Konsesjonsavgifter og konsesjonskraft*, Informasjon fra Norges vassdrags- og energidirektorat nr. 1 2004. Faktaark funnet på

<http://www.nve.no/no/Konsesjoner/Vannkraft/Konsesjonskraft/>

Publiseringsdato ukjent. Sitert 5. mars 2013

Statistisk sentralbyrå, *Dette er Norge. Hva tallene forteller*, Publikasjon funnet på

<http://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/dette-er-norge-2009>

Publisert 15. mars 2009. Sitert 14. mars 2013.

Olje- og energidepartementet: Høringsbrev og høringsnotat. Forslag til endringer i vassdragsreguleringsloven, industrikonsesjonsloven og vannressursloven. Funnet på

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/oed/dok/hoeringer/hoeringsdok/2013/horing---utkast-til-endringer-i-vassdrag.html?id=716792>

Høringsbrev datert 7. mars 2013. Sitert 19. mars 2013.

Ankeerklæring til Høyesterett fra advokat Øyvind Kraft i forbindelse med Otra-saken, Oslo 12. september 2012.