

KANDIDAT

**XXXXXX**

PRØVE

# JUS5251 1 Ekspropriasjonsrett

Emnekode JUS5251

Vurderingsform Skriftlig eksamen

Starttid 05.02.2020 08:00

Sluttid 05.02.2020 12:00

Sensurfrist 28.02.2020 22:59

## Seksjon 1

**Oppgave Tittel Oppgavetype**

## <sup>1</sup> JUS5251 utsatt

Gi en oversikt over – og drøft hovedelementene i – de tre verdsetningsalternativene i ekspropriasjonerstatningslova.

**Skriv ditt svar her...**

### 1. Innledning:

#### 1.1 Kort om ekspropriasjon:

Det er i norsk rett ingen tvil om at eiendomsretten finnes. Selv om retten ikke er uttrykkelig hjemlet i Grunnlovens § 105, forutsetter bestemmelsen at det finnes eiendomsrett. Eiendomsretten er forøvrig også uttrykkelig uttrykt i EMK P1-1 som gjelder som norsk lov, jf. menneskerettighetsloven.

Som ledd i samfunnsutviklingen har stater behov for å kunne ekspropriere eiendommer. Ekspropriasjon innebærer at det foregår en tvangsavtåelse av eiendom. Dette er et klart inngrep på eiendomsretten som krever hjemmel i lov, jf. Grl. § 113. Derfor finnes det mulighet til ekspropriasjon dersom "statens tarv" "fordrer" dette, jf. Grl. § 105. Da har ekspropriaten krav på "full erstatning", jf. Grl. § 105.

Som nevnt så krever Grunnloven hjemmel for ekspropriasjon. Her finnes det flere alternativer. Den generelle ekspropriasjonshjemmelen finnes i oteigningslova som oppgir forskjellige formål i § 2 som det kan eksproprieres til fordel for. Samtidig har vi også flere spesialbestemmelser i andre lover som hjemler ekspropriasjon, slik som plan- og bygningsloven, vannressursloven, vegloven mv.

#### 1.2 Kort om oppgaven og avgrensninger:

Opgaven gjelder selve utmålingen av ekspropriasjonerstatning. Dette forutsetter at det finnes et ekspropriasjonsvedtak som har hjemmel i lov. I det følgende vil derfor dette forutsettes. Det avgrenses i utgangspunktet vekk fra vederlagsloven § 5 (2) og (3), § 6 (2) og § 7 (3) - med mindre det er særskilte ting som tas opp.

Utgangspunktet er som nevnt at ekspropriaten har krav på "full erstatning", jf. Grl. § 105. Den korte ordlyden gir i seg selv lite veiledning til hva akkurat "full erstatning" innebærer. Regelen er en rettslig standard som kan utvikles over tid. Hva som er "full erstatning" i fremtiden trenger ikke være det samme som "full erstatning" i dag. Det er derfor opp til rettspraksis og lovgivning å presisere nærmere hva som ligger i begrepet.

Grl. § 105 bygger på en status quo-prinsipp. Dette innebærer at det må foretas en slags differansebetraktning. Ekspropriaten skal økonomisk være i samme stilling etter inngrepet, som før. Utgangspunktet er at "budet om full erstatning" vil innebære at en "ekspropriet ikke skal stilles dårligere økonomisk ved de beføyelser han som eier disponerer over, må avgis til eksproprietanten", jf. Rt-1976-1 (Kløfta).

Dette er det "bærende prinsipp for bestemmelsene i vederlagsloven", jf.

HR-2017-333-A. **2 De forskjellige utmålingsreglene:**

#### 2.1 Kort om reguleringen i vederlagsloven § 4 og forholdet mellom utmålingsreglene:

Etter vederlagsloven § 4 (1) skal vederlaget fastsettes på grunnlag av salgs- eller bruksverdien. Det er den høyeste av disse verdiene som skal legges til grunn ved utmålingen. Dersom salgsverdien er høyere enn bruksverdien, vil denne bli lagt til grunn (og omvendt).

I første ledd annet punktum finnes en slags subsidiær utmålingsregel. Dersom bruksverdien er høyere enn salgsverdien, men ekspropriaten kan "bøte" tapet ved å kjøpe en annen eiendom til tilsvarende bruk. Dette innebærer at dersom ekspropriaten kan gjenskaffe en eiendom som har like gode bruksmuligheter til å gi like god økonomisk avkastning, skal gjenskaffelsesverdien legges til grunn ved

erstatningsutmålingen.

Det sistnevnte har bakgrunn i ekspropriatens tilpasningsplikt. Hvis en slik situasjon foreligger trenger imidlertid ikke vilkårene i § 7 å være oppfylt. Det er kun utmålingsprinsippene i § 7 som anvendes. Hvis derimot gjenanskaffelsesverdien er høyere enn både bruks- og salgsverdien, legger denne til grunn så fremt vilkårene i § 7 er oppfylt, jf. annet ledd.

I den følgende gjennomgangen av utmålingsreglene minnes det her om det rettslige utgangspunktet om full erstatning og at ekspropriatens "økonomiske stilling" ikke "skal svekkes som følge av inngrepet", jf. Rt 1976-1 (Kløfta). For å unngå repetisjon legger jeg dette til grunn her som utgangspunkt for den følgende oversikten/drøftelsen av alle verdsettingsalternativer.

## **2.2 Salgsverdiestatning etter vederlagsloven § 5:**

### **2.2.1 Vurderingstema for vurderingen:**

Etter vederlagsloven § 5 skal salgsverdien fastsettes på grunnlag av det som "må reknast" med at "vanlege" kjøpere vil gi for eiendommen ved frivillig salg. Vurderingstemaet er altså hva vanlige kjøpere vil gi for eiendommen i det åpnet markedet, jf. første ledd. Det er altså tale om en hypotetisk vurdering av salgsverdien dersom denne ville blitt omsatt på det åpne markedet.

Vurderingen handler i grove trekk å finne momenter som kan påvirke salgsverdien i et åpent marked, hvor det ses bort fra ekspropriasjonen. På denne måten tenker man ekspropriaten vil likestilles med andre som ikke blir fratatt eiendommen sin ved ekspropriasjon.

Formålet er å finne en "mest mulig realistisk salgspris, og ikke en pris som hviler på et spekulativt grunnlag", jf. Ot. prp. nr. 50 (1982-83) side 48. Det ligger i uttrykket at "vanlege" kjøpere "henspeiler på den alminnelige, rasjonelle kjøper", jf. Rt-2011-1683.

### **2.2.2 Salgsverdivurderingen generelt:**

Salgsverdivurderingen er etter § 5 en objektiv vurdering, jf. Rt-1999-138 (Østmarka). Vurderingen handler nettopp om å finne ut hva vanlige kjøpere vil gi. Dette innebærer at det må foretas en individuell vurdering av eiendommen og at kun momenter som objektivt sett vil påvirke markedsverdien vil være relevante. Hva ekspropriaten selv subjektivt mener eiendommens salgsverdi er, er uten betydning for vurderingen. Norsk ekspropriasjonsrett bygger ikke på prinsippet om reservasjonspris (som er en slags subjektiv salgspris).

Tidspunktet for verdsettelsen skal legges til "tidspunktet då skjønnet vert avheimla", jf. vederlagsloven §

### **10. 2.2.3 Vilkår for anvendelse - eiendommen må ha en salgsverdi:**

Vilkåret sier egentlig det nokså selvsagte. Det skal ikke være mulig å få erstattet eiendommen sin etter salgsverdi, dersom eiendommen ikke kan sies å ha noen salgsverdi. Salgsverdien skal fastsettes ut fra hva vanlige kjøpere vil gi for eiendommen. Dette forutsetter at det finnes et marked med vanlige kjøpere. Er det ingen etterspørsel i markedet, har eiendommen "ingen salgsverdi", jf. Rt-2009-740.

Her kan reguleringer som båndlegger eiendommen være bestemmende for hvorvidt eiendommen har en salgsverdi. Påregnelighetsmomentet vil bli nærmere gjennomgått senere. Det skal kun knyttes noen bemerkninger til vilkåret om salgsverdi og sammenhengen med reguleringsplaner.

Salgsverdivilkåret krever også at det må finnes et marked for salg av eiendommen "i samsvar med reguleringsformålet", jf. Rt-2006-473. Reguleringsmålet må "etter sin karakter .. appellere til markedet", og det må "finnes et marked for salg av den konkrete eiendom til det aktuelle reguleringsformål", jf. samme dom.

Dette innebærer at dersom et område er regulert til friområde, har selve reguleringsformålet ingen markedsmessig appell. Slik allmenntilgjort virksomhet har ingen økonomisk formål. Hvorvidt eksproprianten tidligere har betalt andre eiere for lignende eiendommer som er båndlagt etter samme reguleringsformål er uten betydning, jf. Rt-1993-166. Forutsetningen er at "det må finnes noen andre enn eksproprianten" som

er "villig til å betale en slik høyere pris for arealene", jf. Rt-1993-166. Det er jo nettopp den vanlige kjøperen som "bestemmer" salgsprisen.

Dette følger også av forhandlingsmaksimen som gjelder i norsk ekspropriasjonsrett. Man ser bort fra hva "eksproprianten ut fra sitt særlige behov kunne være villig til å gi for eiendommen", jf. Rt-1989-245.

#### **2.2.4 Dersom eiendommen har en salgsverdi - hva vil vanlige kjøpere gi?**

#### **2.2.5 Momenter for vurderingen:**

Erstatningsfastsettelsen skal skje "etter en totalvurdering, hvori inngår en lang rekke momenter", jf. Rt 1989-1014. I annet ledd finnes momenter til vurderingen som "skal" vektlegges. Poenget er at disse momentene er sentrale for å finne ut hva en "vanleg" kjøper vil gi for en eiendom ved frivillig salg.

##### **2.2.5.1 Hva slags eiendom det gjelder og hvor eiendommen ligger:**

Momentet "kva slags eignedom" handler om hvilken art og karakter eiendommen har. Det er verdt å merke seg at "eigedom" ikke trenger å gjelde selve eiendomsretten, men erstatningsutmålingen kan også være å finne salgsverdien på en bruksrettighet, jf. legaldefinisjonen av "eigedom" i § 2 bokstav c.

Momentet gjelder typiske forhold ved selve eiendommen vanlige kjøpere vil vektlegge når de skal kjøpe eiendom, og som dermed påvirker markedsprisen. Dette gjelder blant annet hvorvidt eiendommen er en lagerbygning, fritidshus, enebolig, småbruk, næringsbygg mv. Også hvorvidt eneboligen for eksempel er en villaeiendom i karakter eller lignende.

Hva gjelder momentet om hvor eiendommen ligger, er det klart at dette har stor betydning for markedsverdien. I Oslo kan markedsprisene for eiendommer av samme karakter sprike noe voldsomt, alt avhengig av beliggenheten til eiendommen. Også for eksempel om det er tett eller spredt bebyggelse i området, om den ligger i en jordbrukskommune, tilgjengelighet til skoler, butikker mv.

##### **2.2.5.2 Påregnelig utnyttelse:**

###### **2.2.5.2.1 Faktisk påregnelighet:**

Det skal i vurderingen vektlegges den påregnelige utnyttelsen som det er "røynleg" grunnlag for etter "tilhøva på staden". Det er sikker rett at dette momentet har en faktisk og rettslig side. Utnyttelsen må være faktisk og rettslig påregnelig. Utgangspunktet for vurderingen av tapt salgsverdi "må være det som ville være påregnelig utnyttelse av eiendommene dersom eksproprianten ikke hadde hatt sitt prosjektet", jf. Rt 2011-1683.

Den faktiske påregneligheten innebærer at eiendommen må være fysisk egnet til den utnyttelsen som hevdes er påregnelig. Dersom reguleringsplaner ikke hindrer utbygging til boligformål, kan likevel arealet fysiske beskaffenhet hindre slik utbygging. Slik utbygging vil ikke være påregnelig. En bruk som ikke er mulig, er "erstatningsmessig uten betydning", jf. Rt-1992-217.

Det må forutsettes at alle parter opptre "økonomisk rasjonelt", jf. Rt-2011-1683. Vurderingen skal som nevnt være basert på "situasjonen til en alminnelig, forstandig grunneier eller rettighetshaver", jf. samme dom. Dette er for når noe ikke vil være påregnelig (for eksempel utbygging til boligformål), er dette noe den vanlige, rasjonelle kjøper vil vektlegge i sin vurdering av salgsprisen.

###### **2.2.5.2.2 Rettslig påregnelighet:**

Utnyttelsen må også være rettslig påregnelig, jf. langvarig rettspraksis. Verdien av en eiendom er hele tiden bestemt av hvilke "beføyelser eieren til enhver tid kan utøve innenfor lovgivningens ramme", jf. Rt 1976-1 (Kløfta). Dette betyr det selvsagte med at rettslige reguleringer som båndlegger eiendommen vil ha stor påvirkning i salgsprisen.

Det finnes mange typer rettslige reguleringer som båndlegger hvilke beføyelser en eier til enhver tid kan gjøre gjeldende. Det kan være regler som gir restriksjoner for bygging i strandkanten, regler fra kulturminneloven mv.

De mest aktuelle rettslige reguleringene som inngår i påregnelighetsvurderingen er som oftest reguleringsplaner fra plan- og bygningsloven. En reguleringsplan fastsetter bindende arealbruk for området

hva gjelder iverksettelse av nye tiltak, eller utvidelse av eksisterende tiltak, jf. pbl. § 12-4. Slike rådighetsreguleringer er som den klare hovedregel ikke erstatningsbetingende (med det finnes snevre unntak).

Da reguleringsplaner som hovedregel ikke er erstatningsbetingende, innebærer dette at reguleringsplaner må legges til grunn ved påregnelighetsvurderingen. Noe annet vil (satt på spissen) innebære at plan- og bygningsloven ikke gjelder ved ekspropriasjon. Dette følger blant annet av årsaksprinsippet. Det er ekspropriasjonens økonomiske tap som følge av ekspropriasjonen (og ikke reguleringsplanen) som skal erstattes. Det er rådighetsreguleringen som har skapt verditapet, og denne båndleggingen må de fleste eiere som den klare hovedregelen tåle erstatningsfritt.

Dersom erstatningen baserer seg på en utnyttelse i strid med reguleringsplanen (altså at planen ses bort fra), vil ekspropriaten få erstatning for mer enn sitt økonomiske tap. Dette vil være i strid med likhetshensynet, da grunneiere som ikke blir fraekspropriert eiendommen sin ikke kan kreve erstatning for rådighetsreguleringer.

Det skal også nevnes at det finnes unntak fra den klare hovedregelen om at reguleringsplanen legges til grunn ved påregnelighetsvurderingen. Det ene er unntaket for regulering til offentlig anlegg. Kort fortalt er det rimelig- og likhetshensyn som tilsier dette unntaket. Sammenlignet med "vanlige" reguleringer som båndlegger eiendommer varig (i hensikt av for eksempel at området skal være friområde), vil regulering til offentlig anlegg kun være en foreløpig regulering frem til området blir ekspropriert. Dersom det blir regulert til utbygging av vei, er det ingen grunner til å opprettholde reguleringen dersom veiplanene senere forkastes. Dette sammenlignet med friområder hvor reguleringene er varige.

Det andre unntaket er strøksprinsippet/parkprinsippet. Essensen bak unntaket er kort fortalt at en eventuell reguleringsplan her vil båndlegge eiendommer i den hensikt å åpne området for bebyggelse. Tilfeldigheter kan derfor avgjøre hvilke eiendommer som blir regulert til nødvendig infrastruktur. Slik infrastruktur er nødvendig for at andre grunneiere kan bygge på området. Unntaket er derfor begrunnet ut fra likhets- og rimelighetshensyn. Det bør ikke være slik at noen grunneiere som tilfeldigvis får regulert eiendommen sin i slike tilfeller, skal bære de økonomiske kostnadene ved dette, samtidig som de andre grunneierne får nytte av det.

### 2.2.5.3 Relevansen av sammenlignbare eiendommer:

Et sentralt moment i vurderingen er hvorvidt det finnes priser fra sammenlignbare eiendommer som er solgte. Som regel er dette noe at det mest sentrale elementet i vurderingen for å finne salgspris. Forutsetningen er såklart at det finnes relevante eiendommer å sammenligne seg med.

Ordlyden sier at det skal legges vekt på prisene som "er oppnådd" ved "omsetning" av andre eiendommer som det er naturlig å sammenligne seg med. Hva gjelder ordlyden "er oppnådd", må det altså avgrenses vekk fra pristilbud og lignende. Et pristilbud er ikke en pris som er "oppnådd".

Hva gjelder "omsetning" tilsier dette at det kun kan vektlegges priser fra salg på det åpne markedet. I teorien er det likevel antatt at kan være relevant å sammenligne med andre eiendommer som er blitt ekspropriert. Selv om dette ikke kan sies av ordlyden (ekspropriasjon er tvangsavtåelse og ikke omsetning), er det likevel et moment som kan gi god veiledning for å finne salgsprisen.

Selv om det finnes relevant sammenligningseiendommer, betyr ikke det at dette er avgjørende. Det må uansett foretas en konkret og individuell vurdering av eiendommen som gjelder. Dette innebærer at det må justeres for forhold som vil påvirke forskjeller i salgsverdien mellom den eksproprierede eiendommen og sammenligningseiendommen.

Eiendommene som inngår i sammenligningsgrunnlaget må også være "naturlig" sammenlignbare. Man tar utgangspunkt i de karakteristiske trekk ved eiendommen, og deretter velger man ut "egnede sammenligningseiendommer", jf. Rt-2008-82. Sammenligningsmaterialet må være "konkrete" og "sammenlignbare".

Man bør se til momentene i § 5 annet ledd første punktum når man skal finne sammenlignbare eiendommer.

Dersom det ikke finnes relevant sammenligningseiendommer, må vurderingen baseres i stor på

skjønn. **2.2.5.4 Øvrige forhold:**

Det er en sekkebestemmelse. Den overordnede vurderingen handler om hva vanlige kjøpere vil vektlegge når de skal kjøpe et hus i det frie markedet. Det er vanskelig å fange opp alle faktorer som vil påvirke nettopp dette.

Her kan blant annet momenter som bygningers alder, om det er godt vedlikeholdt mv. være

relevante. **2.2.5.5 Summert:**

Det sentrale for salgsverdivurderingen er altså å finne momenter som en tenkt vanlig og rasjonell kjøper vil vektlegge, og som dermed påvirker markedsprisen.

## **2.3 Bruksverdierstatning etter vederlagsloven § 6:**

### **2.3.1 Kort innledning:**

Etter vederlagsloven § 6 skal vederlaget fastsettes på bakgrunn av eiendommens avkastning av påregnelig bruk. Det er altså en vurdering av hva som er den påregnelige bruken avkastningen skal beregnes ut fra.

### **2.3.2 Påregnelighet:**

Som ved salgsverdivurderingen etter vederlagsloven § 5, gjelder det også ved bruksverdivurderingen et krav om faktisk og rettslig påregnelighet. Hva gjelder faktisk påregnelighet, innebærer dette at eiendommen må være fysisk egnet til den bruken som hevdes å være påregnelig, jf. Rt-1992-217 (Ulvåkjøl). Her inngår også momenter som har med markedsfurusetningene å gjøre. Altså hvorvidt det er etterspørsel i markedet, eller om markedet er mettet, kan være relevant under påregnelighetsvurderingen.

Hva gjelder den rettslige påregneligheten gjelder de samme utgangspunktene som under salgsverdivurderingen (med at reguleringsplaner og andre rettslige reguleringer legges til grunn ved påregnelighetsvurderingen). Dette gjelder også unntakene.

### **2.3.3 Objektiv eller subjektiv vurdering påregnelighetsvurdering?**

Ved påregnelighetsvurderingen av salgsverdi er denne vurderingen objektiv. Tidligere har det vært diskutert hvorvidt dette gjelder ubetinget også for vurderingen av bruksverdierstatning. En sentral dom for diskusjonen objektiv/subjektiv er Rt-1986-1354 (Svenkerud).

I dommen tar Høyesterett utgangspunkt i at det er "eiendommens - det avståtte areals - verdi som varig inntektsgivende aktivum som skal erstattes, uansett hvem som er eier på avståelsestidspunktet". Høyesterett foretar her en objektiv vurdering av eierposisjonen hva gjelder spørsmålet om påregnelighet. Det sentrale fra denne dommen er at Høyesterett avfeier relevansen av rent personlige forhold, hvertfall hva gjelder ekspropriasjonsalder.

Den neste dommen var Rt-1992-217 (Ulvåkjøl). Når det gjelder påregnelighetskravet, uttalte Høyesterett at det er den mest sannsynlige bruk som "normalt vil gi verdigrunlaget". Det er den "bruk som en alminnelig, forstandig skogeier vil legge til grunn for driften" som blir "skjønnsstemaet". Førstvoterende sier at "det er dette som er den naturlige og påregnelige bruk". Dette innebærer altså en objektiv vurdering av den påregnelige bruken.

I Rt-1999-138 (Østmarka) kom spørsmålet om objektiv eller subjektiv vurdering opp for ny. Denne saken gjaldt hvorvidt erstatningsvilkårene var oppfylt, og ikke utmåling som i Svenkerud-dommen. Førstvoterende tolker likevel uttalelsen fra Svenkerud og sier at denne "er av generell karakter". Han sier videre at "vederlagslovens bruksverdigbegrep må forstås som i det vesentlige en objektiv størrelse".

Spørsmålet var om det var krav om at det måtte være subjektivt påregnelig for grunneieren at han vil utnytte de verdier som er på eiendommen. Lagmannsretten hadde funnet at det ikke var påregnelig at den konkrete grunneieren (kommunen) ville oppheve sitt eget fredningsvedtak. Høyesterett sa at så lenge en **eiendoms** bruksverdi, "vurdert objektivt", er redusert, "vil vilkåret om økonomisk tap normalt være oppfylt."

Som nevnt så tar man utgangspunkt i hva en "alminnelig, forstandig" skogeier vil legge til grunn for driften. Det var derfor uten betydning at det ikke var påregnelig for kommunen at de ville omgjort fredningsvedtaket.

De nevnte dommer til nå har omhandlet tilfeller hvor det har vært tale om aktuell bruk i påregnelighetsvurderingen. Diskusjonen om objektiv/subjektiv vurdering har fortsatt videre hva gjelder bruksendringer/bruksintensiveringstilfellene.

En av dommene som problematiserer dette er Rt-2008-195. Her var spørsmålet om tilrettelagt jakt var en påregnelig utnyttelse av eiendommen, selv når den ene parten ikke tidligere hadde gjort dette. Spørsmålet var hvorvidt "det hadde overvekt av sannsynlighet for seg at hun ville ha startet slik jakt". Det ser her ut til at Høyesterett har en subjektiv tilnærming ved påregnelighetsvurderingen i bruksendringstilfellene.

Dommer ble fulgt av HR-2017-2338-A. Førstvoterende uttaler at det ved bruksendringer som kan gi grunnlag for høyere erstatning, "må det sannsynliggjøres konkret og individuelt på vanlig måte", og går videre til å tolke tidligere praksis. Etter å ha gjennomgått rettskildene, mente Høyesterett at de summert talte for at bruksverdien skal fastsettes på grunnlag av "ekspropriatens egen sannsynlige fremtidige bruk av eiendommen".

Hvorvidt Totenvika har forandret tidligere rettspraksis kan diskuteres. Høyesterett tilføyer at det "innenfor rammen av en slik sannsynlig bruk skal det langt på vei foretas en objektiv vurdering". Her er altså spørsmål om hvordan "en alminnelig og forstandig grunneier ville ha utnyttet eiendommen".

Summert sett er rettskildesituasjonen slik at det innenfor aktuell eller en påregnelig/sannsynlig bruksendring skal foretas en objektiv vurdering.

### **2.3.4 Tilpasningsplikten:**

Sentral ved vurderingen av bruksverdierstatningen. Innebærer at ekspropriat må tilpasse seg rimelig og fornuftig slik at tapet ikke blir mer enn nødvendig. Dette kan f. eks. skje ved kostnadsreduksjon eller alternativ sysselsetting av frigjort arbeidskraft.

## **2.3 Gjenanskaffelseserstatning i § 7:**

### **2.3.1 Kort innledning:**

Det sentrale ved denne erstatningsvurderingen, er at det ytes erstatning for hva det vil koste å kjøpe en eiendom med tilsvarende bruksmuligheter. Erstatningsutmålingen vil her basere seg på en annen eiendom enn den eksproprierede, til forskjell fra salgs- og bruksverdierstatning. Den sentrale dommen er Rt-1960-568 (Sandbu).

Som nevnt i Sandbu kan det være at ekspropriaten ved slik erstatning vil få en økning i nominell formue. Verdsettingsalternativet er begrunnet med at det har en særlig egenverdi med egen eiendom. Det kan nevnes at slike gjenanskaffelseserstatninger ikke er ukjent i andre rettsinstitutter. I erstatningsretten er hovedregelen at skadelidte ved tingsskade har krav på kostnader til å skaffe samme ting tilbake. I kjøpsretten finnes regler om dekningskjøp som er tuftet på lignende hensyn.

### **2.3.3 Vilkår:**

#### **2.3.3.1 Bruksvilkåret:**

Det er et vilkåret om at eieren "nyttar" eiendommen. Omfanget av bruken vil variere alt ettersom hvilken type eiendom det er snakk om. Det er klart det kreves mindre krav til bruken dersom det er tale om en fritidseiendom, sammenlignet med eneboliger.

Det kan oppstå vanskelig grensespørsmål dersom ekspropriaten leier ut deler av eiendommen. Det er selve bruksmulighetene som skal erstattes. Dersom ekspropriaten leier ut eiendommen, er vilkåret ikke oppfylt. Men ved delvis utleie kan dette stille seg annerledes. Den utleide delen kan hverfall ikke erstattes, jf. bruksvilkåret. Kan innebære at dersom en enebolig leies ut delvis, så kan ekspropriaten fremdeles ha krav på gjenanskaffelseserstatning, men da kun for sin egen del. Kan resultere i at ekspropriaten får erstattet etter hva det vil koste å skaffe en leilighet som dekker samme bruksmuligheter.

Hvis ekspropriaten ikke bruker eiendommen på ekspropriasjonstidspunktet, men planlegger å gjenoppta bruken, kan dette være relevant, jf. Sogneprest og Løberg. Utgangspunktet er uansett aktuell bruk.

### **2.3.3.2 Nødvendig for å holde ekspropriaten skadeløs:**

7/8

JUS5251 1 Ekspropriasjonsrett Candidate xxxxxx

Det er både begrunnelse for slik erstatning og begrunnelse for å ikke tilkjenne slik erstatning. Det er oppstilt flere "unntak" fra § 7 som innebærer at (dersom unntakene gjelder) erstatning etter § 7 ikke er nødvendig for å holde ekspropriaten skadesløs.

Det ene er markedsunntaket. Dersom ekspropriaten kan kjøpe bolig med samme bruksmuligheter på det åpne markedet, er det ikke "nødvendig" med erstatning etter § 7.

Det er også unntak for unødvendige bygninger/anlegg, jf. Rt-1966-1339. Det er jo nettopp bruksmulighetene som skal erstattes etter § 7.

§ 7 gjelder heller ikke for rene næringseiendommer, jf. Rt-1971-155.

Også unntak for saneringsmodne bygninger. Dette fremkommer også uttrykkelig i § 7 annet

### **ledd. 2.3.3.3 Erstatningsutmålingen:**

Man må først finne hvilke bruksmuligheter eiendommen hadde. Dette er i utgangspunktet en objektiv vurdering, jf. Rt-1980-145. Deretter må man finne andre eiendommer med like gode bruksmuligheter, og dermed erstatte med hva det vil koste å erverve en slik eiendom.

### **2.3.3.4 - Fradrag for fordeler:**

Må som hovedregel gjelde besparelser (men finnes unntak).

