



## Ekspropriasjon av næringseiendom og eiendommer med utbyggingspotensial

Per Amund Uldalen  
20.05.2022

1

### Tema og opplegg for foredraget

- Ekspropriasjon av næringseiendommer og eiendommer med utviklingspotensial:
  - Rettslige utgangspunkter
  - Igangværende virksomheter
    - Eiendom innløses i sin helhet
    - Delavståelse av bygg og/eller utendørs areal
    - Leietagers posisjoner og stilling i grunnvervet
  - Midlertidig erverv – eiers og leietagers adgang til å kreve erstatning for midlertidig erverv og ulemper knyttet til forbigående anleggsarbeider
  - Avståelse fra eiendom med utbyggingspotensial
    - «Påregnelig bruk» og tilpasningsplikt
    - Forutsetninger for endret arealbruk som tiltaket fører med seg
    - Tidspunkt for realisering av salgsgevinst
  - Rådighetsinnskrenkninger



Advokatfirmaet Haavind AS



2

## Utgangspunkter



Advokatfirmaet Haavind AS



- Avtale eller ekspropriasjonsvedtak
- Grunnloven § 105
- Erstatningen skal fastsettes på grunnlag av det som er høyest av salgsverdi eller bruksverdi, jf. ekspropriasjonerstatningsloven (eel.) § 4, jf. § § 5 og 6,
- ... med tillegg av eventuell erstatning for særlige ulemper etter eel. § 8 og fradrag for fordeler etter eel. § 9
- Gjenerverv, eel. § 7

3

## Utgangspunkter

§ 4. Salsverdi, bruksverdi eller utgifter til attkjøp.

Verdsetjinga skal gjerast på grunnlag av salsverdien, jf. § 5, eller bruksverdien, jf. § 6. Har eigedomen ein høgare bruksverdi for eigaren enn salsverdien, skal bruksverdien leggjast til grunn, dersom ikkje det tapet som går over salsverdien kan bøtast med å kjøpe att annan eigedom til tilsvarande bruk.

Vil utgiftene til attkjøp av eigedom til tilsvarande bruk vere høgre enn sals- eller bruksverdien, skal vederlaget fastsetjast på grunnlag av desse utgiftene når vilkåra etter § 7 er oppfylte.

Advokatfirmaet Haavind AS



4

## Utgangspunkter

---

Det reelle økonomiske tapet som skal erstattes

HR-2017-2338-A (25)



## Utgangspunkter

---

- Reguleringsplanen er som utgangspunkt bindende for verdsettelsen
  - Rt-1996-521 (Lena)
  - Rt-2009-740 (Seimsmyrane) (42) flg.
    - Ved erstatningsutmålingen skal det sees bort fra reguleringsplanen til offentlige trafikkområder
    - Utjevnet strøkspris



## Utgangspunkter

Vurderingen skal knyttes til tiltredelsestidspunktet

- Eel. § 10
- Ot.prp.nr.50 (1982-1983) side 49
- Avsavsrente



7

## Igangværende virksomheter

- Innløsning eller delavståelse
- Innløsning
  - Salgsverdi, eel. § 5
  - Bruksverdien av eiendommen (virksomheten), eel § 6
  - Gjenerverv, eel § 7
- Delsavståelse
  - Videreføring av virksomheten under nye forhold
  - Ophør av (deler av) virksomheten



8

## Igangværende virksomhet - bruksverdi

---

### § 6. Vederlag etter bruksverdi.

Vederlag etter bruksverdi skal fastsetjast på grunnlag av avkastinga av eigedomen ved slik pårekeleg 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 pårekeleg etter første punktum.

Føresegnene i § 5 tredje og fjerde stykke gjeld tilsvarande.



## Igangværende virksomhet - gjenerverv

---

### § 7. Vederlag etter utgifter til attkjøp.

Ved oreigning av eigedom som eigaren nyttar til bustad, fritidshus eller eiga verksemd, skal vederlag for bygning eller anlegg med turvande tomt fastsetjast på grunnlag av utgiftene til attkjøp av annan eigedom til tilsvarande bruk, så fram attkjøp må reknast som naudsynt for at eigaren skal haldast skadelaus.

Vederlag etter attkjøpsverdien kan ikkje krevjast for bygning eller anlegg som på grunn av elde eller etter tilstanden elles ikkje kan reknast for tenleg til framtidig bruk.

Ved fastsetjinga av vederlaget skal det gjerast frådrag for føremoner som attkjøp av annan eigedom i tilfelle ville føre med seg, ved meir moderne utstyr, lengre levetid, meir rasjonell drift, lågare vedlikehaldskostnad eller på annan måte.



## Innløsning/avståelse av hel eiendom for igangværende virksomhet - bruksverdi



Advokatfirmaet Haavind AS

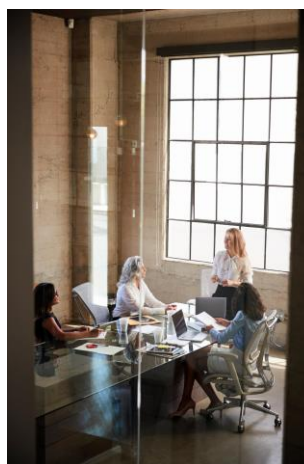


- Spørsmål om reetablering/flytting eller opphør
- Hvis erstatning basert på bruksverdien dekker ekspropriatens fulle tap ved ekspropriasjoner som rammer næringsvirksomhet, er det heller ikke plass for erstatning basert på gjenanskaffelsesverdi, selv om denne skulle være høyere enn bruksverdien
- Rt-1971-155 (Minkfarm), Rt-1987-147 (Store Ringvei) og Rt-1991-371 (Bodø Lufthavn)

11

## Igangværende virksomheter - delsavståelse

- Differansebetrakning, jf. Rt-1976-1507 (Sandefjord)
- Verdien og tapet beregnes for hele eiendommen med og uten inngrepet
- Salgsverdi eller bruksverdi er ikke avgjørende (bl.a. RG-1992-635 Finstad Engros A/S)
- Differanseprinsippet skal anvendes innenfor rammene av øvrige utmålingsregler, jfr. Rt-2002-1045 (Landøya).



Advokatfirmaet Haavind AS



12

## Igangværende virksomheter - delavståelse

- Forventet kontantstrøm – og reduksjon av denne som følge av inngrepet
- LB-1997-1016:
  - «Bruksverdien vil måtte fastsettes til den kapitaliserte inntektsreduksjon som følger av avståelsen uavhengig om dette tap knytter seg til det avståtte areal etter oreigningsloven § 6 eller oppstår ved bruk av resteiendommen etter oreigningsloven § 8. Det må imidlertid tas hensyn til den tilpasningsplikt ekspropriaten har etter norsk ekspropriasjonsrett og som innebærer en plikt til å gjøre sitt til at tapet ved inngrepet blir minst mulig.»



## Igangværende virksomheter - tilpasningsplikt

- Tilpasningsplikt
  - Rt-1991-1157 (Lillehammer)
  - Rt-1992-217 (Ulvåkjølen)
  - Partene plikter og innrette seg slik at inngrepet kan gjennomføres på den rimeligste måte
  - Tilpasse nåværende og fremtidig bruk og utnyttning av eiendommen. F.eks. organisering av p-plasser slik at økonomisk tap ikke inntreffer
  - Ombygging og tilpasning av eiendommen
  - Tilpasse anførte utbyggingsprosjekt slik at tap ikke inntreffer
- Kostnadskompensasjon for utførte tiltak



## Bortfall av trafikk på offentlig vei

---

- Virksomheter knyttet til trafikk på offentlig vei
  - Rt-1970-254 (Mosseveien)
  - Rt-1982-1601 (Fina)
  - Rt-2010-24 (Hanekleivtunnelen)



## Beregning av bruksverdi for igangværende virksomheter

---

- Risiko og kapitalisering
  - Forventet fremtidig kontantstrøm
  - Valg av kapitaliseringsrente – vurdering knyttet til risiko





## Beregning av bruksverdi for igangværende virksomheter

- Rt-1986-178 (Noem) på side 185:
- «Bruksverdien skal fastsettes på grunnlag av eiendommens avkastning. Dette innebærer at eiendommens årlige nettoavkastning for en ubegrenset fremtid må omregnes til et engangsbeløp. Når avkastning, som ellers ville blitt oppebåret fordelt over en lang årrekke fremover, skal dekkes på en gang, får ekspropriaten en økonomisk fordel – en rentefordel – som må tas i betraktning ved beregningen av engangserstatningen. Beregningen av erstatningen må skje ved hjelp av en kapitaliseringsfaktor som er avledet av kapitaliseringsrenten, og blir høyere jo lavere renten er.»
- Hvilken bruk skal legges til grunn?
  - Konkret sannsynlighetsvurdering med utgangspunkt i den enkelte eiendoms aktuelle bruk
    - Rt-2011-1683 (Kløvtveit) (24), (25)
    - HR-2017-2338-A (50)

Advokatfirmaet Haavind AS



17

## Kapitaliseringsrente

- Kapitaliseringsrentesats
  - Rt-2014-1203: Standardisert sats 4 %
  - HR-2018-1715-A (Skeidar)
    - (40)
 

«...tilpasningsplikten som jeg har redegjort for, i utgangspunktet innebære at fastsettelse av kapitaliseringsrente skal gjøres på det grunnlag at selskapet har plikt til investere erstatningsbeløpet i sin øvrige virksomhet dersom dette gir høyest avkastning. I denne sammenheng må man likevel foreta en objektivisering, i og med at det avgjørende vil være den generelle avkastningen innenfor næringen.»
    - (44)
 

«Også i ekspropriasjonssaker må utgangspunktet være at beregningen av det årlige tapet skal skje ut fra prinsippet om sannsynlighetsovervekt – man skal bygge på det som er mest sannsynlig. Det innebærer at man i noen grad, men langt fra fullt ut, tar hensyn til foreliggende risikomomenter knyttet til fremtidige inntekter. Dette vil være usikkerhet som knytter seg til inntektsstrømmen for den avståtte eiendommen, så som framtidige leieinntekter eller framtidige drifts- og vedlikeholdskostnader. At slike forhold er hensyntatt, kan ikke lede til at kapitaliseringsrenten skal fastsettes med utgangspunkt i en investering med særlig lav risiko.»

Advokatfirmaet Haavind AS



18

## Forholdet til leietagere

---

- Partsstatus?
- Rettigheter i henhold til leiekontrakt avgjørende for erstatningsposisjonen
- Krav om økonomisk tap
- Tilpasningsplikt



## Forholdet til leietagere

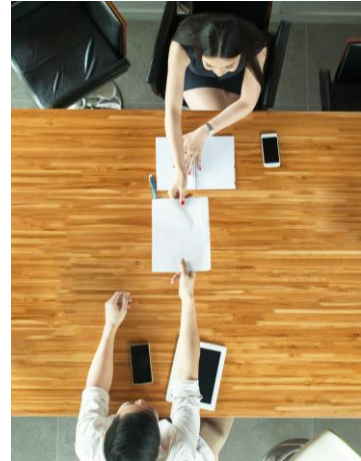
---

- Oppsigelige eller tidsbegrensede leiekontrakter
- Hovedregel: Leietager ikke vern ut over oppsigelsestiden eller avtalt leietid
- Vern så lenge retten består



## Forholdet til leietagere

- Forventning om fortsatt leie
- Rt-2002-553:
  - «Ved fastsettelse av bruksverdien for grunneier må det som utgangspunkt også gis erstatning for inntekter fra fremtidige kontrakter. I dette tilfellet er imidlertid eksproprianten eneste aktuelle leietaker. I slike tilfeller kan det bare gis erstatning for inntekter fra kontrakter som er inngått, og for den periode grunneieren har krav på at de står ved lag. Problemstillingen har mye til felles med leietakers stilling ved ekspropriasjon. Denne er behandlet av Høyesterett i en rekke dommer, blant annet i Rt-1970-174 der tidligere rettspraksis er gjennomgått, og der det er gitt uttrykk for at en mer eller mindre sterk forventning om fornyelse av leieforholdet ikke er erstatningsrettslig vernet ved ekspropriasjon. For å oppnå vern, måtte en fortsettelse av leieforholdet ha en «klar rettslig forankring i selve kontraktssituasjonen». Jeg kan ikke se at senere lovgivning eller rettspraksis har medført noen endring i dette.
  - Lagmannsretten har ikke angitt at grunneierens forventning har noen rettslig forankring. Det er uomtvistet at kommunen ikke hadde plikt til å forlenge kontrakten.»
- I mange tilfeller et spørsmål om hvem som skal ha erstatning – eier eller leier



Advokatfirmaet Haavind AS



21

## Erstatning for midlertidig erverv

Erstatning for midlertidig erverv forutsetter at grunneier sannsynliggjør at det midlertidige inngrepet medfører et økonomisk tap

Rt-1998-29 (Mærradalen)

RG-1999-655 (stripeavståelse boligtomt)

RG-1999-963 (riggområde i hagen)

Advokatfirmaet Haavind AS



22

## Erstatning for ulemper, herunder ulemper av forbigående art og nærføring

Ulemper knyttet til anleggsarbeid og nærføring er alminnelige ulemper, jf. eel. § 8 og naboloven § 2

Erstatning for ulemper for resteiendommen forutsetter at nabolovens tålegrense er overskredet

Og at det foreligger et økonomisk tap

Ot.prp. nr. 50 (1982-1983) s. 61  
Rt-1980-309 (Nybrotsveien)

Advokatfirmaet Haavind AS



23

## Erstatning for ulemper, herunder ulemper av forbigående art og nærføring



Høy tålegrense

Anleggsarbeider

- Rt-1969-757 (Sandvika Gjestgiveri)

Nærføring, f.eks.

- Rt-1990-526
- Rt-1981-343 (Bybru-dommen)
- Rt-2002-1080 (Trekantsambandet)

Advokatfirmaet Haavind AS



24

## Eiendommer med anført utbyggingspotensial

---

- Salgsverdi per tiltredelsestidspunkt, jf. eel § § 5 og 10



## Eiendommer med anført utbyggingspotensial

---

### § 5. Vederlag etter salsverdien.

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 påreknelege utnytting som det røynleg er grunnlag for etter tilhøva 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.

Det skal ikkje takast omsyn til verdiendringar som kjem av oreigningstiltaket, eller av gjennomførde eller planlagde investeringar eller verksemd som har direkte samanheng med oreigningstiltaket.

Det skal ikkje takast omsyn til verdiendringar som kjem av andre investeringar som oreignaren har gjennomført i dei siste 10 åra før hovudføreavinga i underskjønnet tok til. Det skal heller ikkje takast omsyn til verdiendringar som kjem av planar som oreignaren har om framtidige investeringar. Når eit offentleg organ er oreignar, skal det sjåast bort frå verdiendringar som kjem av offentlege investeringar som nemnt, anten dei er statlege, fylkeskommunale eller kommunale.



## Eiendommer med anført utbyggingspotensial

---

- Reiser spørsmål om:
  - Påregnelig bruk/forventet utnyttning
  - Tilpasningsplikt/-muligheter
  - Verdier skapt av tiltaket
  - Særfordeler for resterende eiendom
  - Tidspunkt for bygging/realisering av eventuell salgsgevinst

Advokatfirmaet Haavind AS



27

## Eiendommer med anført utbyggingspotensial

---

- Påregnelig bruk
- Utnyttelse det reelt er grunnlag for, jf. eel § 5
  - Røyneleg er grunnlag for - reelle muligheter, jf. Ot. prp. nr. 50 (1982-83) side 49
  - Rt-1996-521 (Lena), side 540
- Det er kommunens oppfatning av utnyttelsen retten skal frem til
  - Rt-2007-464 (MikroTesla) (97)-(99)
  - Klare holdepunkter dersom retten skal bygge på endret arealbruk
  - Skjønnnet kan ikke sette sin egen vurdering over kommunens
- Erstatningen skal begrenses til reelt økonomisk tap
  - Ekspropriaten skal verken tape eller tjene på inngrepet – reelt sett
  - om infrastrukturen tiltaket fører med seg tenkes borte

Advokatfirmaet Haavind AS



28

## Eiendommer med anført utbyggingspotensial

---

- Tilpasningsmuligheter
- Krav om årsakssammenheng mellom anført tap og avståelse
  - LB-2017-155711
  - LB-2018-9654



Advokatfirmaet Haavind AS



29

## Eiendommer med anført utbyggingspotensial

---

- Fremtidig salgssinntekt også ved avståelse av råtomteareal må neddiskonteres til nåverdi
  - Rt-2017-333-A
  - Skjønnsmessig fastsatt rente for neddiskontering

Advokatfirmaet Haavind AS



30

## Eiendommer med anført utbyggingspotensial

- Verdiøkning som skyldes tiltaket skal skjæres vekk, jf. eel. § 5, 3. og 4. ledd
  - All verdiøkning skal skjæres vekk
  - Investeringen er ikke noe tak for fradraget
    - Rt-1991-305
    - Rt-1994-389
  - Oreigningstiltaket - tiltaket i vid forstand
    - Rt-1998-29
    - Rt-1999-737
    - Rt-2008-240

Advokatfirmaet Haavind AS



31

## Eiendommer med anført utbyggingspotensial



- Tiltak som kommer resteiendommen til gode
- Tiltaket innebærer opparbeidelse av f. eks.
  - Vei vist i arealplan, veiutløsning etter pbl. § 18-1
  - VA
  - Øvrige rekkefølgekrav eller forutsetninger for utbygging

Advokatfirmaet Haavind AS



32



## Eiendommer med anført utbyggingspotensial

---

### § 9. Føremøner for attverande eigedom.

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



## Eiendommer med anført utbyggingspotensial

---

Nærmere om rettsanvendelsen under eel. § 9

- Rt-2006-282 (Førde) (2), (3), (34), (36)
- RG-1984-1051 (Glads vei)
- LE-2000-932
- LB-2015-170320 (Franzefoss)
- LB-2016-142825 (Sandvika vest)
- LB-2018-9654 (Løren t-bane)
- LB-2019-55002 (Gangbro Ullevål)
- LB-2020-142933 (Papirfabrikken i Moss)



## Rådighetsinnskrenkninger

- Hovedregel: Rådighetsinnskrenkninger gir ikke grunnlag for erstatning, jf. prinsippet i pbl. § 15-3
- Byggrenser, restriksjoner rundt tunneller
  - Rt-2002-64 (Bjørgo)
  - LB-2015-170320
  - LB-2016-142825
  
  - Rt. 1970 s. 67 Strandlovdommen
  - Rt. 1976 s. 117 Julsrud
  - Rt. 1991 s. 434 Store Ringvei
  - Rt. 1993 s. 321 Hydalen
  - Rt. 1998 s. 1140 Nedre Foss

Advokatfirmaet Haavind AS



35



**Advokatfirmaet for virksomheter  
i endring og digital utvikling**

Haavind

36