

## Høyesterett - dom

---

- INSTANS:** Høyesterett - dom
- DATO:** 1976-01-27
- PUBLISERT:** Rt-1976-1
- STIKKORD:** (Kløftadommen) Grunnloven §105 - ekspropriasjonerstatningsloven av 26. januar 1973 §4 og §5.
- SAMMENDRAG:** Dels på grunn av feil lovanvendelse og dels på grunn av utilstrekkelige domsgrunner opphevet Høyesterett i plenum et overskjønn som gjaldt fastsettelse av erstatning ved ekspropriasjon til motorvei (E 6) ved Kløfta. Det var dissens (10-7), og flertallet hadde egen begrunnelse. Utførlige uttalelser om de konstitusjonelle spørsmål og om hvordan ekspropriasjonerstatningsloven må tolkes. Blant annet er følgende spørsmål behandlet: 1) Enstemmig uttalt at Stortingets syn på saken måtte spille en betydelig rolle når domstolene skulle avgjøre grunnlovsmessigheten, og at hvis det var tvil om hvordan en lovbestemmelse skulle forstås, hadde domstolene rett og plikt til å anvende loven på den måten som best harmonerte med grunnloven. Med visse forbehold uttalte flertallet at en ekspropriasjon ikke kunne sies å få full erstatning om man nektet å tilkjenne omsetningsverdien hvor denne påviselig var den høyeste. 2) Enstemmig antatt at det i den foreliggende sak ikke kunne tilkjennes tomteerstatning på grunnlag av loven av 1973 §4, selv om det hadde funnet sted en viss utparsellering og forelå planer om ytterligere utparsellering for enkelte av eiendommene. 3) §4 og §5 måtte vurderes i sammenheng når det gjaldt forholdet til grunnloven. 4) Flertallet påpekte at etter ordlyden ga §5 nr. 1 skjønnsretten adgang til å foreta en konkret rimelighetsvurdering ved erstatningsfastsettelsen, men at en så fri stilling ikke ville være forenlig med grunnlovens påbud om full erstatning. Flertallet mente at som utgangspunkt pliktet skjønnsretten å gi mererstatning, opp til full lovlig verdi ved frivillig omsetning (jfr. dog §5 nr. 2), når det kunne påvises et misforhold mellom verdsetting etter §4 og den høyere verdi §5, nr. 1 anga. Mindretallet var enig i at utgangspunktet var at mererstatning skulle gis, men ikke nødvendigvis med full verdi ved frivillig omsetning. - Uttalelser om uttrykkene « tilsvarende eiendom », « vanlig bruk », « distriktet » m.v. 5) §5, nr. 2 ble av den samlede rett med unntak av én dommer tolket slik at fradrag også kunne omfatte verdistigning ved rene arealdisponeringsplaner, og at planens eller tiltakets alder måtte være av sentral betydning. Flertallet mente at det ikke var riktig å gjøre fradrag for verdistigning som følge av en over 20 år gammel reguleringsplan, mens mindretallet etter en nærmere drøftelse av overskjønnets premisser godtok at fradrag var gjort. 6) Den omhandlede disposisjonsplan var ikke godkjent plan etter §5, nr. 3. 7) Da tiltredelse hadde funnet sted før de nye prisforskrifter av 25. oktober 1974 trådte i kraft, fikk disse forskrifter ikke virkning for erstatningsutmålingen i den foreliggende sak. Uttalelser om prisforskriftenes betydning. - Høyesterett tok også standpunkt til enkelte spørsmål som ikke hadde spesiell tilknytning til ekspropriasjonerstatningsloven, således spørsmålet om det ved krav om innløsning etter bygningsloven §43, nr. 1 kunne tas hensyn til en kårbygnings særlige funksjon i gårdsbruket.
- Henvisninger:** lov-1814-05-17-§105 (Grl §105), lov-1926-06-25-2 (Plenumslov). lov-1965-06-18-7-§43 (Bygningslov §43). lov-1973-01-26-4-§4 (Vederlagslov §4). lov-1973-01-26-4-§5 (Vederlagslov §5).
- SAKSGANG:** L.nr. 18/1976
- PARTER:** 1. John Johnsrud, 2. Margrethe Torgersen, 3. Svein Willersrud, 4. Johan Svendsen, 5. Johan A. Svendsen (høyesterettsadvokat F. B. Sigmond), 6. Arne Bøckmann, 7. Leif Bakke, 8. Sverre Bratliens dødsbo, Olga Torudbakken og Nelly Karlsen, 9. Johan Larsen (advokat Finn Leonthin - til prøve) mot Ullensaker kommune. Hjelpeterveniens: staten v/ Samferdselsdepartementet v/ vegsjefen i Akershus (høyesterettsadvokat Ingolf Vislie). Varslet etter plenumsloven 25. juni 1926: Justisdepartementet (regjeringsadvokaten v/ høyesterettsadvokat Jørgen Wilberg).
- FORFATTER:** Blom, Lorentzen, Mellbye, Heiberg, Endresen, Tønseth, Schweigaard Selmer, Michelsen, Christiansen, Leivestad. Mindretall: Bølviken, Bendiksbj, Stabel, Gundersen, Roll-Matthiesen, Elstad, Justitiarius Ryssdal.

**Henvisninger i teksten:** lov-1814-05-17-§112 (Grl §112), lov-1814-05-17-§96 (Grl §96), lov-1814-05-17-§97 (Grl

§97), lov-1814-05-17-§99 (GrI §99), lov-1915-08-13-6-§176 (Tvml §176), lov-1917-12-14-16 (Konsesjonslov), lov-1926-06-25-2-§2 (Plenumslov §2), lov-1926-06-25-2-§3 (Plenumslov §3), lov-1926-06-25-2-§4 (Plenumslov §4), lov-1926-06-25-2-§5 (Plenumslov §5), lov-1940-03-15-3-§132 (Vassdragslov §132), lov-1953-06-26-4-§46 (Prislov §46), lov-1959-10-23-3-§8 (Oreigningslov §8), lov-1965-06-18-7-§21 (Bygningslov §21), lov-1965-06-25-5 (Midl strandplanlov), lov-1971-12-10-103 (Strandplanlov), lov-1973-01-26-4-§11 (Vederlagslov §11), lov-1973-01-26-4-§9 (Vederlagslov §9), lov-1974-05-31-19 (Konsesjonslov)

---

Dommer Blom: Saken gjelder forståelsen av §§4 og 5 i lov nr. 4 av 26. januar 1973 om erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom, og bestemmelsenes forhold til grunnlovens §105.

Ullensaker kommune har krevd skjønn etter bygningsloven til fastsettelse av erstatning for ekspropriasjon til en ca. 2 km lang parsell av motorvei E 6 øst for Kløfta sentrum. Underskjønn som gjaldt 31 takstnumre ble avhjemlet ved Eidsvoll herredsrett 21. februar 1974. En del av grunneierne ble tilkjent erstatning for tomtepris med kr. 10 pr. m<sup>2</sup>. Resultatet var enstemmig, men for enkelte grunneiere var det dissens i begrunnelsen. Skjønnsmennene bygde verdsetningen dels på ekspropriasjonerstatningslovens §4, dels på §5 nr. 1, og mente at disse bestemmelser førte til samme resultat som tidligere ekspropriasjonsrett. Rettens formann mente at den nye loven ikke gav adgang til å fastsette så høy erstatning, men fant at loven måtte settes til side fordi den var i strid med grunnlovens §105.

Overskjønn som omfattet 18 takstnumre ble avhjemlet ved samme rett 28. november 1974. For noen arealer gav overskjønnsretten erstatning etter jordbruksverdi i medhold av lovens §4, for andre gav den mererstatning etter lovens §5 og satte erstatningen til kr. 6 pr. m<sup>2</sup>.

Overskjønnet er påanket av 9 grunneiere: takst nr. 201 Arne Bøckmann, nr. 203 John Johnsrud, nr. 204 Margrethe Torgersen, nr. 207 A Svein Willersrud, nr. 208 Leif Bakke, nr. 209 Sverre Bratliens dødsbo, Olga Torudbakken og Nelly Karlsen, nr. 211 Johan Svendsen, nr. 213 Johan A. Svendsen og nr. 216 Johan Larsen.

Grunneierne gjør prinsipielt gjeldende at overskjønnsretten i strid med grunnlovens §105 har fastsatt lavere grunnerstatninger enn lovlig omsetningsverdi. Subsidiært hevder de at overskjønnsrettens rettsanvendelse er uriktig, dels for så vidt angår forståelsen av ekspropriasjonerstatningslovens §§4 og 5, dels ved anvendelsen av ulovfestede ekspropriasjonsregler. Endelig hevder de at skjønnsgrunnene er uklare og/eller mangelfulle. Enkelte av de opprinnelige ankegrunner er frafalt under ankeforberedelsen og ankeforhandlingen. Jeg kommer nærmere tilbake til ankegrunnene. Fire grunneiere har hatt fri sakførsel.

På vegne av fem av grunneierne har høyesterettsadvokat Sigmond nedlagt slik påstand:

«1. Eidsvoll herredsretts overskjønn av 28. november 1974 oppheves så langt det er påanket og hjemvises til prøvelse for overskjønnsrett med ny sammensetning.

**Side 3**

2. Ullensaker kommune tilpliktes å betale saksomkostninger til det offentlige for partene Margrethe Torgersen og Johan Svendsen.
3. De ankende parter John Johnsrud, Svein Willersrud og Johan A. Svendsen tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett.»

Advokat Leonthin har på vegne av fire av grunneierne nedlagt slik påstand:

«1. Eidsvoll herredsretts overskjønn av 28. november 1974 oppheves så langt det er påanket og hjemvises til prøvelse for overskjønnsrett med ny sammensetning.

2. Ullensaker kommune tilpliktes å betale saksomkostninger til det offentlige for partene Olga Torudbakken og Johan Larsen.
3. De ankende parter Arne Bøckmann, Leif Bakke, Sverre Bratliens dødsbo og Nelly Karlsen tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett.»

Ullensaker kommune gjør gjeldende at overskjønnsrettens rettsanvendelse er riktig og at

skjønnsgrunnene er klare og uttømmende.

Høyesterettsadvokat Vislie har på kommunens vegne nedlagt slik påstand:

«Eidsvoll herredsretts overskjønn av 28. november 1974 stadfestes i den utstrekning det er påanket.»

I medhold av lov nr. 2 av 25. juni 1926 om forandring i lovgivningen om Høyesterett §4 tredje ledd, jfr. §3, har justitiarius bestemt at saken skal behandles av den samlede Høyesterett. Etter samme lovs §5 tredje ledd er Justisdepartementet underrettet om at det i saken er reist spørsmål om grunnlovsmessigheten av enkelte bestemmelser i ekspropriasjonerstatningsloven, og Justisdepartementet har under saken vært representert ved regjeringsadvokaten.

Staten v/ Samferdselsdepartementet har erklært hjelpeintervensjon til fordel for kommunen.

Med delvis unntak for takstnr. 208 Leif Bakke, er jeg kommet til at grunneiernes anker må føre frem og overskjønnet oppheves, dels på grunn av feil lovanvendelse, dels på grunn av at skjønnets premisser ikke er tilstrekkelige til at Høyesterett kan prøve lovanvendelsen.

Jeg finner det hensiktsmessig først (I) å gå inn på de konstitusjonelle spørsmål som er reist i saken. Deretter (II) behandler jeg de ankegrunner som gjelder overskjønnsrettens anvendelse av ekspropriasjonerstatningslovens §§4 og 5. Til slutt (III) behandler jeg tre spesielle ankegrunner.

I. Grunnlovsspørsmålene.

Grunneierne har i det vesentlige gjort gjeldende at det i denne sak er tilkjent grunnerstatninger som tilsvarer 60 % av eiendommenes omsetningsverdi, noe som klart strider mot grunnlovens §105. Det følger etter grunneiernes syn så vel av ordlyden i §105 som av forarbeidene og den historiske bakgrunn

**Side 4**

for denne grunnlovsbestemmelse at det med « fuld Erstatning » siktes til eiendommens fulle økonomiske verdi. Før ekspropriasjonerstatningsloven har det verken i praksis eller i teorien vært omtvistet at en ekspropriert minst har krav på den avståtte eiendoms omsetningsverdi -- dens verdi i handel og vandel. Det sentrale prinsipp har vært årsaksprinsippet. Det påregnelige tap som følge av ekspropriasjonen skal erstattes.

Ved ekspropriasjonerstatningsloven har man forlatt det utgangspunkt for erstatningsberegningen som har vært fulgt i mer enn 150 år.

De hensyn som ligger bak ekspropriasjonerstatningsloven er de samme hensyn som har vært brukt som begrunnelse for en rekke forslag som tidligere har vært fremsatt om å endre grunnlovens §105, men som alle er blitt avvist, senest i 1952. For så vidt den nye lov tar sikte på å spare utgifter for det offentlige, gjøres fiskale hensyn gjeldende overfor en bestemt mindre gruppe. Ved ekspropriasjon til fordel for private skjer det en klar formuesoverføring.

Det er uholdbart når det til forsvar for den nye lov anføres at en ekspropriert ikke har en rettsbeskyttet interesse i å bebygge sin eiendom. Hvis vilkårene for å bygge er til stede, er det grunneieren -- og bare han -- som har rett til dette. Ved ekspropriasjon skal han ha erstattet eiendommens verdi med de muligheter den har, og de usikkerhetsmomenter som foreligger.

Det er også uholdbart når det argumenteres med at grunneiere uten erstatning må finne seg i vidtgående inngrep.

Grunneierne bestrider at domstolenes kompetanse skal være begrenset til å tilsidesette lover som er åpenbart grunnlovsstridige.

Når det gjelder karakteren av den rettspraksis som fastlegger innholdet og rekkevidden av grunnlovens §105, er det grunneiernes oppfatning at de rettsregler som kan utledes av denne praksis for så vidt angår det som er kjernen i §105, bare kan endres etter reglene i grunnlovens §112.

De nye prisforskrifter for faste eiendommer av 1974 kan etter grunneiernes syn ikke få noen betydning i denne sak. Subsidiært i denne forbindelse gjør grunneierne gjeldende at prisforskriftene er ugyldige, idet formålet ikke var prisreguleringshensyn, men å gi grunnlag for lavere ekspropriasjonerstatninger.

Kommunen har i det vesentlige anført at ekspropriasjonerstatningsloven var ment som ett av flere midler til å begrense stadig stigende priser i pressområdene. Særlig viktig i denne forbindelse er de nye prisforskrifter for faste eiendommer. I dag er den råtomtpris på kr. 10 pr. m<sup>2</sup> som så vel under- som overskjønn i denne sak har tatt utgangspunkt i, ingen lovlig omsetningsverdi i distriktet.

Den statsrettslige teori har ikke vært så ensartet som grunneierne fremstiller det. Kommunen kan ikke akseptere grunneiernes syn på den foreliggende rettspraksis i ekspropriasjonssaker.

#### Side 5

Denne rettspraksis er blitt til i lovtomt rom, slik at det må være rettskildemessig galt å se den som skranke for lovgiveren. Først ved ekspropriasjonerstatningsloven er det blitt nødvendig for Høyesterett å trekke grensen for lovgiverens kompetanse på dette område.

Kommunen hevder at det ikke eksisterer noen subjektiv, vernet rett for den enkelte grunneier til å bebygge sin eiendom. Samfunnet må ha avgjørelsen av hvor det skal bygges. For den enkelte grunneier eksisterer bare en forventning, mer eller mindre usikker. En ekspropriasjon har ikke krav på å bli likestilt med de grunneiere som er heldigst stilt. Det må være tilstrekkelig at en grunneier blir likestilt med det store antall grunneiere. Det erkjennes at grunnlovens §105 inneholder en kjerne som lovgiveren ikke kan angripe. Men denne kjerne kan iallfall ikke være gått for nær i den foreliggende sak.

Ved avgjørelsen av grunnlovsspørsmålet må det også tillegges vekt at det ved de nye prisforskrifter er gitt tilsvarende bestemmelser for frivillige overdragelser. Disse bestemmelser innebærer ikke noen illojal bruk av fullmakten etter prisloven. Prisforskriftene varetar ut fra prisreguleringsformål de samme hensyn som ekspropriasjonerstatningsloven. Og de medfører at grunneierne i denne sak vil være likestilt med fremtidige frivillige selgere.

Jeg finner det nødvendig først å si noen ord om domstolenes kompetanse til å prøve grunnlovsmessigheten av lover.

Det er på det rene at hvis anvendelsen av en lov fører til resultater som er i strid med grunnloven, vil domstolene måtte bygge sin avgjørelse på den regel som følger av grunnloven, ikke på lovbestemmelsen. Dette er det gitt uttrykk for i en lang rekke dommer av Høyesterett, og det er bekreftet i lov av 25. juni 1926 §2, som gir særregler om Høyesteretts behandling av grunnlovskonflikter. Vi står her overfor en sikker konstitusjonell sedvanerett, og domstolenes kompetanse -- den såkalte prøvelsesrett -- er da heller ikke bestridt av kommunen eller Justisdepartementet i denne sak. Det må videre legges til grunn at denne prøvelsesrett også er en prøvelsesplikt, slik at domstolene, når spørsmålet melder seg, er nødt til å avgjøre om grunnloven er gått for nær.

Det er imidlertid forskjellige oppfatninger av hvor meget det skal til for at domstolene skal sette en lov til side som grunnlovsstridig. Jeg finner ikke grunn til å uttale meg i sin alminnelighet om dette. Løsningen vil i noen grad avhenge av hvilke grunnlovsbestemmelser det er tale om. Gjelder det bestemmelser til vern om enkeltmenneskets personlige frihet eller sikkerhet, antar jeg at grunnlovens gjennomslagskraft må være betydelig. Gjelder det på den annen side grunnlovsbestemmelser som regulerer de andre statsmaktens arbeidsmåte eller innbyrdes kompetanse, mener jeg som førstvoterende i plenumssaken inntatt i Rt-1952-1089, særlig side 1098 (hvalavgiftssaken), at domstolene i vid utstrekning må respektere Stortingets eget syn.

#### Side 6

Grunnlovsbestemmelser til vern om økonomiske rettigheter må for så vidt komme i en mellomstilling.

Jeg finner det klart at Stortingets forståelse av lovens forhold til slike grunnlovsbestemmelser må spille en betydelig rolle når domstolene skal avgjøre grunnlovsmessigheten, og domstolene må vise varsomhet med å sette sin vurdering over lovgiverens. I og med at Stortinget har gitt ekspropriasjonerstatningsloven, må spørsmålet for domstolene bli om lovens regler leder til resultater som er forenlige med grunnlovens §105, ikke om resultatene ville blitt de samme uten lovregler. Ut fra dette vil jeg for min del vike tilbake for å konstatere grunnlovsstrid i tilfelle hvor det foreligger rimelig tvil, og hvor Stortinget klart har vurdert og bygd på at loven ikke kommer i strid

med grunnloven. Men skal prøvelsesretten ha noen realitet, må domstolene benytte den der de finner det hevet over rimelig tvil at loven vil føre til resultater som er i strid med grunnloven.

Jeg finner også grunn til å presisere at domstolene uten videre må akseptere lovgiverens politiske vurderinger. Når Stortingets flertall i den foreliggende sak har lagt betydelig vekt på at ekspropriasjonerstatningsloven vil være et tjenlig middel til å holde eiendomsprisene nede og å forhindre at såkalt samfunnsskapt verdistigning tilfaller ekspropriatene, kan domstolene ikke tilsidesette denne vurdering ut fra sitt eget skjønn. Spørsmålet kan bare være om den måte Stortinget har realisert sine intensjoner på, er forenlig med grunnloven. I den foreliggende sak kan jeg således ikke legge vekt på grunneiernes argumentasjon for så vidt den går ut på at loven ikke er noe økonomisk eller politisk hensiktsmessig middel til å påvirke eiendomsprisene i vårt land.

Før jeg forlater dette spørsmål, må jeg også nevne at grunnlovens betydning for domstolenes lovanvendelse ikke er uttømt ved det jeg nå har sagt. Er det tvil om hvordan en lovbestemmelse skal forstås, mener jeg at domstolene i sitt valg har rett og plikt til å anvende loven på den måte som best harmonerer med grunnloven eller med det prinsipp den enkelte grunnlovsbestemmelse er sprunget ut av. Jeg viser for så vidt til uttalelser i Rt-1880-278 , særlig side 280 (Kristiania magistrat) og i Rt-1958-479 , særlig side 482 (Mykle).

Grunnlovens §105 lyder slik:

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

Det er ikke noen uenighet om at det kan gis lovregler om fastsettelsen av erstatning ved ekspropriasjon, men at lovgivningsmakten da er bundet av påbudet om full erstatning i §105. Spørsmålet i saken er om loven beskjerer erstatningen til grunneierne i videre utstrekning enn §105 tillater. Det må også være på det rene at i og med at grunnlovens §105 uttrykkelig krever at det gis full erstatning, kan det ikke være avgjørende hva man

#### **Side 7**

måtte mene i det enkelte tilfelle vil være en rimelig erstatning. §105 forbyr dette. Å overlate erstatningsfastsettelsen til den enkelte skjønnsretts fri vurdering av hva den synes er rimelig i en enkelte sak, kan således ikke godtas.

Hva som skal til for å utgjøre full erstatning, vil i atskillig grad være påvirket av tidens økonomiske og rettslige forhold, og det sier seg selv at mer enn 150 års samfunnsutvikling for så vidt må komme i betraktning. Eiendomsretten til grunn består til enhver tid av en rekke beføyelser, knyttet særlig til grunnens produktive evne og til dens egenskaper som byggegrunn i videste forstand. Disse beføyelser er i vår tid regulert ved et nett av rettsregler. I Høyesteretts dom i Rt-1970-67 (strandlovsaken) og i en rekke andre dommer er det antatt at slike rådighetsinnskrenkninger er noe den enkelte grunneier vanligvis må finne seg i uten erstatning. Eiendomsrettens økonomiske verdi er verdien av de beføyelser eieren til enhver tid kan utøve innenfor lovgivningens ramme, slik beføyelsene kan utnyttes av grunneieren selv, eller slik mulighetene for å kunne nyttiggjøre dem vurderes av andre som ønsker å erverve grunnen. Men at eieren uten erstatning må finne seg i mange reguleringer og begrensninger som influerer på eiendommens faktiske økonomiske verdi, er ikke tilstrekkelig begrunnelse for at en eier ved ekspropriasjon kan stilles dårligere enn om han hadde fått beholde sin eiendom. Som utgangspunkt må budet om full erstatning innebære at en ekspropriat ikke skal stilles dårligere økonomisk ved at de beføyelser han som eier disponerer over, må avgis til eksproprianten.

Det er det nærmere innhold i dette prinsipp som er omstridt.

Jeg finner det lite hensiktsmessig å drøfte hvorvidt grunnlovens §105 skal oppfattes som en såkalt standardregel. På den ene side må det være klart at bestemmelsen inneholder det som i prosedyren er omtalt som en « hard kjerne », som lovgiveren ikke kan gripe inn i. På den annen side må lovgiveren ha atskillig frihet til nærmere å presisere og regulere hvordan erstatningsutmålingen skal skje, uten at man kommer i strid med det sentrale innhold i §105, og uten at det er avgjørende at domstolspraksis tidligere har valgt en annen løsning.

Men det som er hovedspørsmålet i denne sak, er om det vil være forenlig med §105 generelt å

sette erstatningen lavere enn til den omsetningsverdi som lovlig kunne beregnes, og som ekspropriaten faktisk kunne ha oppnådd, om ekspropriasjonen ikke hadde funnet sted. Jeg ser det slik at dersom man det gjør, vil man ved ekspropriasjonen inndra en del av en sentral beføyelse hvis verdi tidligere eksisterte på ekspropriatens hånd. Neker man ham erstatning for denne verdi, vil man alt etter omstendighetene kunne stille ham vesentlig dårligere enn grunneiere i liknende stilling, hvis eiendom ikke blir ekspropriert. Et slikt resultat kan jeg ikke godta. Det ville være i strid med sikker sedvanerett og med praksis opp gjennom alle år i skjønnsretter og Høyesterett. Jeg viser særskilt til det som er uttalt av

#### Side 8

førstvoterende i plenumssaken i Rt-1951-87, særlig side 89 (Opdahl) Denne praksis er i seg selv et betydelig tolkingsbidrag når det gjelder forståelsen av §105 på dette punkt. Spørsmålet om det også foreligger konstitusjonell sedvanerett er det ikke nødvendig å gå inn på. Det avgjørende for meg er at en ekspropriat ikke kan sies å få full erstatning om man helt i sin alminnelighet neker å tilkjenne ham omsetningsverdien der hvor denne påviselig er den høyeste.

Jeg vil imidlertid ikke utelukke at man kan se bort fra enkelte av de komponenter som inngår i omsetningsverdien. Man an heller ikke kreve at sluttresultatet av ekspropriasjonen skal være en absolutt og matematisk likhet mellom ekspropriaten og andre grunneiere. Avvikelser som har en rimelig og naturlig sammenheng med den spesielle situasjon ekspropriasjonstiltaket skaper eller er et ledd i, må det være anledning til å akseptere. Fra ekspropriasjonerstatningsloven nevner jeg til illustrasjon et par slike tilfelle hvor det neppe kan reises tvil om grunnlovsmessigheten: I lovens §4 nr. 2 siste punktum er bestemt at ved verdsettingen « tas heller ikke hensyn til hvor mye den det eksproprieres til fordel for, på grunn av sitt særlige behov kunne tenkes å ha vært villig til å gi for eiendommen om det ikke hadde foreligget ekspropriasjonsadgang ». Dette er en annen regel enn den såkalte forhandlingsmaksime som Høyesterett har lagt til grunn i Rt-1956-109 (Tuddal) og enkelte andre dommer. I lovens §4 nr. 3, jfr. §5 nr. 2 første punktum, er det i forhold til tidligere rettspraksis blant annet gjort den endring at det ved verdsettingen også skal ses bort fra alminnelige fordeler som skyldes ekspropriasjonstiltaket.

Det syn jeg her har gjort rede for, må jeg da bygge på når det gjelder anvendelsen av loven.

Men før jeg går over til dette, må jeg også i korthet behandle prisforskriftenes betydning.

I den utstrekning prisbestemmelser fører til at lovlig omsetningspris blir lavere enn prisen i et fritt marked, vil dette klarligvis også ha innflytelse på ekspropriasjonerstatningene, jfr. bestemmelsen i prislovens §46. Det er imidlertid ikke prisbestemmelsenes ordlyd, men det lovlige prisnivå de faktisk skaper som er utslagsgivende, se Rt-1951-87 (Opdahl).

Etter ekspropriasjonerstatningslovens §11 er det i nærværende sak det tidspunkt da tiltredelse fant sted som skal legges til grunn for erstatningsfastsettelsen. Overskjønnet ble avhjemlet 28. november 1974, og tiltredelse hadde da funnet sted. De prisforskrifter som dengang gjaldt, var av 28. februar 1969, og de inneholdt ingen bestemmelser om at lovlig omsetningspris skulle knyttes til bruksverdien. I denne sak må det være det prisnivå som gjaldt i 1974 som legges til grunn.

Det forhold at det ved kongelig resolusjon av 25. oktober 1974 ble gitt nye prisforskrifter som trådte i kraft 1. april 1975, kan ikke være avgjørende for hvilke krav grunnlovens §105 stiller

#### Side 9

til erstatningsutmålingen i den foreliggende sak. Dette må gjelde både ved Høyesteretts behandling av ankesaken og ved det overskjønn som nå må holdes på ny.

#### II. Lovens §§4 og 5.

Før jeg tar fatt på de enkelte ankegrunner over overskjønnsrettens anvendelse av ekspropriasjonerstatningslovens §§4 og 5, må jeg innskytte den generelle bemerkning at loven gjelder meget vanskelige spørsmål. Motivene er ikke entydige og gir på flere punkter liten veiledning. Lovteksten er ikke klar. Loven er da også blitt forstått på høyst forskjellig måte i den foreliggende skjønnspraksis. Dette gjelder særlig §5, som er særdeles komplisert og henviser til en rekke skjønsmessige kriterier, hvis generelle innhold og innbyrdes samspill i den enkelte sak nødvendigvis må by på store problemer. Når det ligger slik an, må domstolenes adgang til å anvende

grunnlovens §105 som tolkingsprinsipp være vesentlig friere enn om man hadde stått overfor en mer konsis lov. Dette har da også støtte i lovens forarbeider.

1. Ekspropriasjonslovens §4 nr. 1 og 2.

Grunneierne gjør gjeldende at det er feil rettsanvendelse når overskjønnsretten ikke har fastsatt tomteverdi på grunnlag av lovens §4 nr. 1, eventuelt nr. 2.

Denne ankegrunn angår alle de påankede takstnumre, bortsett fra nr. 201 Bøckmann.

Grunneierne hevder at også utparsellering av tomter kan være «bruk» i relasjon til lovens §4 nr. 1, eventuelt ligge innenfor rammen av §4 nr. 2. Lovforarbeidene kan nok tale imot dette. Men her må Høyesteretts kjennelse i Rt-1975-419 (Kolbeinsen) være avgjørende. Denne kjennelse må forstås slik at avgrensingen av §4 nr. 1 må avhenge av strøkets urbanisering om jordbruksdrift er regningssvarende i forhold til verdiene i strøket. For alle de eiendommer denne ankegrunn omfatter, er forholdet at jordbruk ikke lenger er en regningssvarende anvendelse. De kriterier som overskjønnsretten i sine generelle premisser har stilt opp som vilkår for å anse «tomtebruk» som bruk i lovens forstand, er det ikke holdepunkt for, verken i loven eller forarbeidene.

Kommunen hevder at overskjønnsretten riktig har tatt utgangspunkt i den aktuelle, faktiske bruk på ekspropriasjonstiden. Kolbeinsen-kjennelsen kan ikke påberopes i et tilfelle som det foreliggende, hvor det dreier seg om større arealer, de fleste fremdeles i bruk som jordbruk. At jordbruksjord er brakklagt, kan ikke gi en bedre erstatningsmessig stilling. Situasjonen må i denne sak behandles som i Høyesteretts kjennelse i Rt-1975-683 (Fiksdal).

Med forbehold for situasjonen i Kolbeinsen-saken hevder kommunen at utparsellering overhodet ikke kan være «bruk» i relasjon til §4 nr. 1. Det er også klart at utparsellering ikke kan komme inn som bruksendring i relasjon til §4 nr. 2. Subsidiært

**Side 10**

erklærer kommunen seg enig i overskjønnsrettens standpunkt: dersom tomtebruk skal kunne komme på tale, må de kriterier som overskjønnsretten har stilt opp, være oppfylt.

Jeg skal bemerke:

I lovens §4 nr. 1 heter det at «verdsettingen skal skje på grunnlag av den bruk som gjøres av eiendommen -- -- --». Og etter §4 nr. 2 skal det ved verdsettingen «tas hensyn til slike påreknelige endringer av eiendommens driftsmåte som det er naturlig grunnlag for etter forholdene på stedet innen rammen av den næring eller det alminnelige formål som eiendommen brukes til».

Overskjønnsrettens utgangspunkt for verdsettingen er eiendommenes aktuelle, lovlige, fysiske bruk på det tidspunkt som skal legges til grunn for verdsettingen. Det kan ikke være tvilsomt at dette er riktig anvendelse av §4 nr. 1. Det følger både av ordlyden og av formålet med loven, og det er lagt til grunn av Høyesterett i Fiksdal-saken, se Rt-1975-683 på side 685.

Jeg ser det også slik at utparsellering av en jordbrukseiendom til tomter regulært ikke er bruksendring som kan bringe regelen i §4 nr. 2 til anvendelse. Også dette lar seg direkte utlede av ordlyden og av lovens intensjoner. Hvorvidt og i hvilken utstrekning utparsellering til salg eller bortleie av hytter og liknende kan være et integrerende ledd i jordbruksnæring og betinge tomteerstatning etter §4, behøver jeg ikke i denne sak å uttale meg om.

Det snevre bruksbegrep §4 nr. 1 gir uttrykk for, har imidlertid fått en viss utvidelse ved Høyesteretts kjennelse i Rt-1975-419 (Kolbeinsen). Høyesterett antok der at grunn som er uten aktuell anvendelse, kan bli å vurdere som tomtegrunn etter §4 nr. 1 når den «uomtvistelig og i utviklingens medfør har opphørt å ha annen anvendelsesmulighet enn som basis for bygg i videste forstand». Det gjaldt der mindre arealer som var blitt liggende igjen i et område som ellers stort sett var utbygd.

Jeg er enig i det prinsipp som her er uttalt. Hvorvidt det kan være riktig å utvide anvendelsen av prinsippet, kan jeg i denne sak la stå hen -- det må i tilfelle gjøres med varsomhet.

Overskjønnsretten har ikke utelukket at det kan gis mererstatning på basis av «tomtebruk» etter §4 nr. 1, men den har i sine generelle premisser stilt opp bestemte kriterier som vilkår for dette. Den har uttalt at det må foreligge stadfestet reguleringsplan, at tomtene må være skylddelt, at kart- og

oppmålingsforretning må være holdt, at vei, vann og kloakk må være ført fram til tomtene, at grunneieren selv aktivt og økonomisk må ha gått inn for en utparsellering, og at salg av tomter må være kommet i gang. Disse kriterier kan -- enkeltvis eller samlet -- være av betydning for den vurdering som må foretas i det konkrete tilfelle. Men jeg kan ikke se at det i loven er grunnlag for å oppstille dem som bestemte vilkår for tilkjennelse av tomteerstatning etter §4. Avgrensingen må skje i det enkelte tilfelle uten at det kan være avgjørende om bestemte kriterier er oppfylt.

#### Side 11

Selv om jeg ikke kan tiltre overskjønnsrettens oppfatning på dette punkt, finner jeg ikke at anken her kan føre frem. Overskjønnsrettens premisser er etter min mening tilstrekkelige til å vise at det er riktig når overskjønnsretten ikke har tilkjent tomteerstatning på grunnlag av §4.

I sine generelle bemerkninger slår overskjønnsretten fast at motorveiparsellen går gjennom et område som i betydelig utstrekning er i bruk som jord- og skogbruk, og i omtalen av de enkelte eiendommer beskriver overskjønnsretten dem som jordbrukseiendommer.

Det er bare tre av eiendommene som ikke drives som jordbruk. Det gjelder for det første takstnr. 203 Johnsrud. Dette er en eiendom på ca. 60 mål hvorav 10 mål eksproprieres. Etter sin størrelse og etter strøkets alminnelige beskaffenhet kan det ikke sies at eiendommen « uomtvistelig og i utviklingens medfør » har opphørt å ha annen anvendelse enn som basis for bygg. Det må da være riktig når overskjønnsretten har karakterisert den som jordbruksjord. Videre gjelder det takstnr. 209 Sverre Bratliens dødsbo m.fl., et tidligere småbruk på ca. 18 mål hvorav 2,7 mål eksproprieres. Jeg er enig med overskjønnsretten i at den omstendighet at eiendommen ligger brakk, ikke i seg selv er tilstrekkelig til at området kan anses som tomteareal. Endelig gjelder det takstnr. 216 Larsen, i overskjønnet beskrevet som en jordbrukseiendom på ca. 35 mål, vesentlig dyrket, og hvorav 1,7 mål eksproprieres. Jeg er enig med overskjønnsretten i at vilkårene for « tomtebruk-erstatning » heller ikke her er til stede.

For flere av eiendommene gjelder at en viss utparsellering har funnet sted, og at det forelå planer om ytterligere utparsellering som er blitt stanset av motorveiprojektet. Dette er imidlertid ikke i seg selv tilstrekkelig til å tilkjenne tomteverdi-erstatning med hjemmel i §4. De egenskaper ved grunnen som grunneiernes planer er basert på, er derimot blant de forhold som kan tillegges vekt etter §5. For samtlige disse takstnumre har da også overskjønnsretten funnet at vilkårene for mererstatning etter §5 er til stede.

Jeg tilføyer at det er det samlede resultat av §4 og §5 som er avgjørende når det gjelder forholdet til grunnloven, og det oppstår derfor ikke for meg noe grunnlovsproblem når jeg finner at anken i dette punkt ikke kan føre frem.

#### 2. Ekspropriasjons-erstatningslovens §5 nr. 1.

Grunneierne hevder at det er feil rettsanvendelse når overskjønnsretten har lagt til grunn at lovens §5 ikke gir adgang til å tilkjenne erstatning etter full tomteverdi.

Denne ankegrunn gjelder alle grunneiere som er tilkjent mererstatning etter lovens §5, det vil si alle de ankende parter unntatt takstnr. 201 Bøckmann, 211 Johan Svendsen og 213 Johan A. Svendsen.

De gjør gjeldende at det etter §5 nr. 1 ikke er noe til hinder for å tilkjenne full tomteverdi dersom fradragposter etter §5

#### Side 12

nr. 2 ikke foreligger, og at overskjønnsretten for så vidt har foretatt sin verdsettelse på feilaktig grunnlag.

Det er heller ikke sammenheng mellom rettens utgangspunkt for vurderingen - en sammenlikning med ubebygde tomter, bebygde tomter og arealer fremdeles i bruk som jordbruk - og den sammenlikning som retten deretter foretar med råtomtpris etter gjeldende pristakstnivå. Det er også misvisende å regne med råtomtverdi for bebygde tomter.

Ved å bruke pristakstverdien som sammenlikningsgrunnlag og utgangspunkt for fradrag etter §5 nr. 2 har dessuten overskjønnsretten regnet fradrag for verdier som på forhånd er satt ut av

betraktning i pristakstverdien. Uten prisregulering ville prisene ha ligget høyere.

Kommunen er enig i at det, som overskjønnsretten har gjort, skal foretas en totalvurdering. Retten har også funnet den riktige nøkkel for sammenlikning med tilsvarende eiendommer, hvorunder bebygde eiendommer må komme inn med verdien uten bebyggelse. Sammenlikningen burde etter kommunens syn ha resultert i en lavere sammenlikningsverdi enn pristakstnivåets råtomtpris. Men denne feil er til grunneiernes fordel.

Overskjønnsrettens uttalelse om at §5 ikke gir adgang til å gå opp til full tomtepris etter tidligere pristakstnivå, er etter kommunens oppfatning knyttet til den konkrete situasjon hvor vilkårene for å gjøre fradrag etter §5 nr. 2 ble funnet å være til stede. Selv om det etter omstendighetene skulle være adgang til å tilkjenne erstatning etter full tomteverdi, noe kommunen betviler, er det iallfall i den foreliggende sak ikke noen feil rettsanvendelse som har hatt betydning for resultatet, idet overskjønnsretten som nevnt har funnet at det må gjøres fradrag etter §5 nr. 2.

Jeg skal bemerke:

§5 nr. 1 lyder slik:

« Ville verdsetting etter §4 føre til en vesentlig lavere verdi enn den som generelt gjelder for tilsvarende eiendommer i distriktet etter deres vanlige bruk, kan det tas hensyn til denne høyere verdi for så vidt det finnes rimelig og vilkåra etter nr. 2 og 3 foreligger. »

Denne bestemmelse angir grunnlaget for og fremgangsmåten ved beregning av mererstatning.

Formålet med bestemmelsen er å åpne adgang til å gi erstatning utover bruksverdien i tilfelle hvor verdsetting etter §4 kunne komme i strid med grunnlovens §105. Slik den lyder, er §5 nr. 1 ikke tilstrekkelig egnet for dette formål. Den gir etter sin ordlyd skjønnsretten adgang til å foreta en konkret rimelighetsvurdering av om ekspropriaten i det enkelte tilfelle bør tilkjennes erstatning også hvor lovens vilkår ellers foreligger, og selv da med den grense at bare vesentlige skjevheter kan rettes opp. En så fri stilling for den enkelte skjønnsrett - uten mulighet for rettslig overprøving - ville verken

**Side 13**

være forenlig med bestemmelsens formål eller med grunnlovens påbud om full erstatning. §5 nr. 1 reiser for meg tre hovedspørsmål:

Når skal bestemmelsen anvendes?

Hvilke eiendommer skal det sammenliknes med?

Hva kan resultatet av sammenlikningen bli?

Når det gjelder det første spørsmål, mener jeg at skjønnsretten som utgangspunkt plikter å gi mererstatning når det kan påvises et misforhold mellom verdsettingen etter §4 og den høyere verdi §5 nr. 1 angir. Det kan ikke kreves at misforholdet er vesentlig. Jeg tilføyer imidlertid at jeg ikke kan se bort fra at det kan tenkes situasjoner hvor dette utgangspunkt må kunne fravikes. Fravikelsen må i tilfelle begrunnes, slik at avgjørelsen kan prøves av ankedomstolen.

Ved det neste spørsmål: hvilke eiendommer det skal sammenliknes med, gir loven neppe anvisning på noe vesentlig annet enn det skjønnsrettene måtte gjøre også etter eldre ekspropriasjonsrett. Utgangspunktet er at ekspropriasjonsfeltet er egnet for en annen bruk enn den som skal legges til grunn etter §4. Spørsmålet er om denne andre bruk betinger en høyere verdi enn §4 gir. At skjønnsretten under vurderingen må se hen til prisen for eiendommer som det med dette utgangspunkt er naturlig å sammenlikne med, er i og for seg ikke noe nytt. Temaet er heller ikke særlig forskjellig fra prisnemndenes oppgave etter de nå opphevede prisbestemmelser av 28. februar 1969 §5. Takseringen skulle der skje på grunnlag av det takstnivå som hadde dannet seg « for liknende grunnarealer i samme eller tilsvarende strøk i kommunen eller i omliggende områder som det ellers er naturlig å sammenlikne med ».

Jeg kan ikke forstå loven slik at det skal foretas en gjennomsnittsberegning, basert på verdien av samtlige eiendommer i distriktet. En slik forståelse har ikke støtte i ordlyden eller motivene, og ville kunne føre til resultater som var rent tilfeldige og i strid med grunnlovens §105.

Når det særskilt gjelder lovens uttrykk « tilsvarende eiendommer », må dette forstås slik at det

skal sammenliknes med eiendommer som enten har eller kan ha en slik annen bruk som ekspropriasjonsfeltet er egnet til, jfr. uttrykksmåten i §5 nr. 3: « slik bruk som betinger denne (høyere) verdi ». Ved sammenlikningen kommer eiendommenes beliggenhet, beskaffenhet, utbyggingsmuligheter og særlige utbyggingsegenskaper i betraktning. Det kan sammenliknes både med ubebygde og bebygde arealer, hva enten disse er utskilt kort før eller atskillig tid forut for ekspropriasjonen. Men det er en selvfølge at sammenliknes det med bebygde arealer, må det være grunnverdien uten bebyggelse man har for øye.

Sammenlikningen kan ikke bare gjelde eiendommer som har nøyaktig de samme egenskaper som ekspropriasjonsfeltet, men verdiene må justeres opp eller ned etter den enkelte eiendoms egenskaper.

#### **Side 14**

Det er den verdi som « generelt » gjelder for tilsvarende eiendommer i distriktet, som skal legges til grunn ved beregningen av mererstatning. Om en enkelt eller noen få eiendommer har en ekstraordinært høy verdi, må det ses bort fra dette.

Lovens uttrykk « vanlige bruk » inneholder en begrensning for så vidt som det klart indiserer at man skal se bort fra de priser som en kjøper med et spesielt behov eller en særlig personlig interesse har betalt eller er villig til å betale for tilsvarende eiendom. Uttrykket har liten betydning ved siden av « som generelt gjelder ». Men jeg tilføyer at « vanlig bruk » ikke er språklig ensbetydende med « faktisk bruk ». Etter lovens formål, og også ut fra hensynet til grunnlovens §105, må så vel den faktiske bruk som den bruk arealene er egnet til, være relevant. Er et areal egnet til bebyggelse og har det i kraft av dette en fast etablert tomteverdi, blir det denne verdi som er sammenlikningsgrunnlaget.

Sammenlikningen skal skje innen « distriktet ». Hva som skal anses som « distriktet », vil avhenge av forholdene. I den utstrekning et naturlig sammenlikningsgrunnlag ikke finnes i nærheten, kan det være nødvendig å søke lenger ut.

Når det til slutt gjelder resultatet av sammenlikningen, oppstår spørsmålet om erstatningen kan gå opp til full verdi ved frivillig omsetning, begrenset til høyeste lovlige pris. Jeg antar at det må følge av lovens formål og av grunnlovens §105 at man etter omstendighetene både kan og må gjøre dette, hvor det ikke foreligger grunnlag for å gjøre fradrag etter §5 nr. 2. Men jeg presiserer for ordens skyld at et foreliggende pristakstnivå ikke i og for seg er avgjørende. Den høyeste lovlige pris vil bare kunne komme på tale dersom skjønnsretten finner det godtgjort at det, hensett til tomteutbudet og den alminnelige etterspørsel i distriktet, ville ha vært praktisk mulig å selge ekspropriasjonsarealet til slik pris på det tidspunkt som etter lovens §11 skal legges til grunn for verdsettingen.

Av dette følger at jeg ikke er enig i overskjønnsrettens rettsanvendelse når den uttaler at §5 ikke kan forstås slik at den kan føre til erstatning etter full tomteverdi, og at full likestilling mellom prisene ved ekspropriasjon og frivillig salg ikke kan oppnås ved §5.

Da jeg ikke tør basere min forståelse av skjønnet på at feilen er uten betydning for resultatet, finner jeg at overskjønnet må oppheves for så vidt angår de eiendommer som denne ankegrunn gjelder.

#### 3. Ekspropriasjonerstatningslovens §5 nr. 2.

Grunneierne hevder at det er feil rettsanvendelse når overskjønnsretten har gjort fradrag for verdiøkning som følge av offentlige planer for grunnutnyttningen.

Ankegrunnen gjelder de samme parter som ved §5 nr. 1.

Grunneierne gjør blant annet gjeldende at « det offentliges planer for grunnutnyttning » i §5 nr. 2 annet punktum første alternativ bare tar sikte på det offentliges planer om konkrete

#### **Side 15**

tiltak som vei-, vann- og kloakkanlegg, ikke på generelle arealdisponeringsplaner som reguleringsplaner og generalplaner, som overskjønnsretten i de foreliggende tilfelle har gjort fradrag for.

Kommunen mener at §5 nr. 2 annet punktum også må omfatte arealdisponeringsplaner. Også arealdisponeringsplaner bidrar til verdistigning, selv om mange andre faktorer spiller inn. Og også eldre planer, som i dette tilfelle reguleringsplanen av 1953, kommer i betraktning. Skjønnsrettene må imidlertid, slik overskjønnsretten her har gjort, vurdere årsakssammenhengen. Planer som ligger langt tilbake i tid, må det på dette grunnlag kunne ses bort fra. Men om bare helt nye planer skulle komme i betraktning, ville loven ikke i overskuelig fremtid nå sitt mål.

Jeg skal bemerke:

§5 nr. 2 lyder slik:

« Ved vurderingen av om eiendommer som nevnt i nr. 1 har en vesentlig høyere verdi, gjelder §4 nr. 3 tilsvarende. Det skal for øvrig ses bort fra verdauk i distriktet som skyldes det offentliges planer for grunnutnytting eller planlagte tiltak ellers av offentlige myndigheter, og i rimelig utstrekning også fra verdauk som skyldes gjennomførte tiltak og investeringer som nevnt. »

De fradrag som her påbys, tar særlig sikte på å hindre at verdistigning som kan sies å være skapt av samfunnet, i urimelig utstrekning tilfaller ekspropriatene.

Lovens ordlyd kunne tyde på at det alltid skulle gjøres fradrag for verdistigning på grunn av planer, enten et slikt fradrag fortonet seg som rimelig eller ikke, mens man ved verdistigning på grunn av gjennomførte tiltak og investeringer skulle foreta en vurdering av om fradrag var rimelig.

Jeg kan imidlertid ikke forstå loven på denne måte.

Vanligvis må det være ved gjennomførte konkrete tiltak og investeringer at det offentlige påtar seg de største byrder. At fradagsregelen her skulle være elastisk og skjønnsbetont, mens den ved planer - hvor innsatsen ofte er langt mindre - skulle være ubetinget, kan neppe ha vært lovgiverens mening. Jeg må derfor forstå loven slik at den mer elastiske regel som direkte anvises når det gjelder gjennomførte tiltak og investeringer, også får anvendelse hvor det gjelder planer.

Hva som ligger i lovens uttrykk « det offentliges planer for grunnutnytting », er meget uklart både etter ordlyden og etter motivene til bestemmelsen. De beste grunner taler etter min mening for å forstå bestemmelsen slik at den i prinsippet også omfatter verdistigning som skyldes rene arealdisponeringsplaner. Også verdistigning som kan henføres til slike planer, er det etter lovens formål ønskelig å se bort fra, selv om det offentliges økonomiske innsats her oftest spiller en underordnet rolle.

Men dermed oppstår for all verdistigning spørsmålet om når

#### Side 16

fradrag skal gjøres. At dette spørsmål skulle kunne avgjøres av den enkelte skjønnsrett på grunnlag av en konkret rimelighetsvurdering, kan jeg ikke anta, og jeg viser til hva jeg tidligere har sagt om en slik vurdering. Både hensynet til en mest mulig ensartet og betryggende erstatningsfastsettelse og til grunnlovens §105 krever at man gir den påbudte vurdering et mer presist rettslig innhold.

Om dette skal jeg si:

(1) §5 nr. 2 første punktum gir §4 nr. 3 tilsvarende anvendelse. Etter §4 nr. 3 skal det ved verdsettingen « ses bort fra verdiendringer som skyldes ekspropriasjonstiltaket eller gjennomførte eller planlagte investeringer eller virksomhet som har sammenheng med ekspropriasjonstiltaket ». Bestemmelsen skjærer ut av verdsettingen verdiendring som står i årsakssammenheng med ekspropriasjonstiltaket. Den vil dermed oppfange atskillig av den verdistigning det her kan bli spørsmål om. Men §5 nr. 2 annet punktum går et skritt videre for så vidt angår det offentliges planer, tiltak og investeringer. Disse kan tillegges vekt selv om de ikke står i årsakssammenheng med ekspropriasjonstiltaket.

(2) Her faller det i øynene -- og det har klar støtte i motivene -- at planens eller tiltakets alder må være av sentral betydning. Tar man som ytterpunkt en helt « fersk » plan som har skapt forventninger -- kanskje mer eller mindre overdrevne -- og dermed har bidradd til å presse eiendomsprisene i været, synes man å være i sentrum av den verdistigning lovgiveren har ment å ville avskjære på ekspropriatens hånd. Det annet ytterpunkt er den meget gamle plan eller investering. Ved en ekspropriasjon i Oslo i dag vil neppe noen kunne tenke seg å gjøre fradrag for

verdistigning som følge av en reguleringsplan for Kristiania. Og den verdistigning som sikkert tilfalt Kløfta-distriktet da Hovedbanen ble anlagt i midten av forrige århundre, må være irrelevant i dag hva enten jernbaneanlegget var utslag av en privat eller offentlig investering. Dette er de klare yttertilfeller, som i praksis neppe vil by på vanskeligheter.

(3) Også i mellomgruppen er det nødvendig å søke fastere retningslinjer enn et rent rimelighetsskjønn. Så langt det gjelder planer, tiltak og investeringer som har en naturlig nærhet til ekspropriasjonstiltaket, kan det være berettiget å se bort fra verdistigning de har forårsaket. Dette må bero på en totalvurdering, hvor nærhet i tid er vesentlig. Men også andre momenter kan spille inn, som nærhet i art eller om verdistigningen spesielt har slått ut for ekspropriasjonsfeltet. Også her gjelder at avgjørelsen må særskilt begrunnes, slik at den kan prøves av ankeinstansene.

(4) Etter loven kan fradrag for verdistigning bare finne sted der hvor denne er en følge av det offentliges planer, tiltak og investeringer. Kravet om årsakssammenheng er vesentlig. Ikke minst når det gjelder arealdisponeringsplaner, vil det ofte være

#### **Side 17**

så at disse er sluttsteinen på en utvikling som har endret verdiforholdene, og ikke årsaken til denne utvikling.

(5) Hvor prisene er regulert av det offentlige, må det påses at lovbestemte prisreduksjoner ikke slår dobbelt ut. Etter de gamle prisforskriftene for fast eiendom av 28. februar 1969 §§5 og 7 var prisen som hovedregel låst fast til det pristakstnivå for fast eiendom som før 1. april 1969 hadde dannet seg for liknende grunnarealer. Så langt disse prisbestemmelser har eliminert virkningen av senere prisøkende faktorer, kan det ikke gjøres ytterligere fradrag for verdiøkning som ellers etter det nevnte tidspunkt ville ha oppstått som følge av offentlige tiltak og planer.

Jeg har nå redegjort for mitt hovedsyn på når fradrag etter §5 nr. 2 kan foretas. Jeg tar dog det forbehold at jeg med dette ikke ubetinget vil ha bundet mitt syn på loven til en hvilken som helst situasjon. Her får fremtidig rettspraksis være avgjørende.

Overskjønnsretten har i den foreliggende sak ikke funnet at motorveianlegget har hatt særlig betydning som verdiøkende faktor og har følgelig ikke funnet å kunne gjøre fradrag etter §5 nr. 2 første punktum, jfr. §4 nr. 3. Men den er kommet til at det offentliges planer for grunnutnyttningen har hatt betydning for etterspørselen og dermed prisen for tomter, idet både den tidligere reguleringsplan (ved en inkurie betegnet som generalplan) fra 1953, og den nylig vedtatte generalplan forutsetter både bolig- og industriutbygging i området. Slik jeg må lese overskjønnet, har det gjort fradrag både for denne verdistigning og for verdistigning på grunn av kommunale investeringer på i alt 18, 5 millioner kroner i tiden 1961 til 1972.

Ut fra det jeg har sagt, finner jeg det ikke riktig å gjøre fradrag for reguleringsplanen av 1953. Den kom i stand før motorveianlegget var påtenkt, og hadde på ekspropriasjonstiden eksistert i over 20 år. Den må formodes å ha hatt betydning for verdien av alle de eiendommer den omfatter, og området har utviklet seg på grunnlag av planen. Men når jeg må anta at alle eiendommer som etter planen er regulert til bolig- eller industriformål, for lengst har fått økt verdi som har manifestert seg i et etablert prisnivå, kan det ikke være riktig å anvende loven slik at ekspropriasjonene i motsetning til alle andre grunneiere blir fratatt noen del av verdien.

Når det gjelder fradrag for verdistigning som følge av generalplanen av 1971, kan jeg ikke av overskjønnsrettens premisser se hvilken betydning denne plan har hatt for området. Selv om det her gjelder en temmelig ny plan, savner jeg da materiale til å avgjøre om denne plan har medført noen verdiøkning og om fradrag av den grunn er berettiget. I denne sammenheng minner jeg om hva jeg nettopp sa om mulige virkninger av prisforskriftene av 1969.

Fradraget for verdistigning på grunn av de kommunale investeringer omfattes ikke av anken. Som jeg før har sagt, mener

#### **Side 18**

§jeg at fradragsspørsmålet der må løses etter samme retningslinjer som ved planer, men går ikke nærmere inn på dette spørsmål.

Jeg er da kommet til at anken må føre frem også når det gjelder denne ankegrunn.

#### 4. Ekspropriasjonerstatningslovens §5 nr. 3 -- utleggelse til friareal.

Grunneierne hevder at det er uriktig rettsanvendelse når overskjønnsretten ikke har regnet mererstatning etter §5 nr. 1 for grunn som er utlagt til friareal.

Denne ankegrunn gjelder bare takstnr. 211 Johan Svendsen og takstnr. 213 Johan A. Svendsen.

Grunneierne anfører at arealene er utlagt til friareal etter en trafikk- og disposisjonsplan som igjen bygger på motorveiplanen. Dette er i seg selv tilstrekkelig til at det ved verdsettingen skulle vært sett bort fra utleggingen til friareal. Videre mener de at general- og disposisjonsplaner som ikke er bindende planer, ikke omfattes av lovens §5 nr. 3, og endelig at også grunn som i et utbyggingsområde utlegges til veier og friareal har tomteverdi, idet de øker verdien av tilstøtende tomter.

Kommunen har anført at det ikke forelå godkjente planer slik §5 nr. 3 må forstås, og er enig med grunneierne i at den påregnelige utnyttelsesmulighet da måtte vurderes, men mener at dette er gjort.

Jeg skal bemerke:

Jeg må bygge på at utleggingen til friområde var en følge av motorveiplanen som ligger til grunn for ekspropriasjonen. Når så er tilfellet, ville det følge av eldre ekspropriasjonsrett, og det følger av den nye lovs §4 nr. 3 at man skal se bort fra den verdisenkning som skyldes utleggingen til friareal. Det er den naturlige og påregnelige regulering før motorveiplanen kom, som må legges til grunn.

I overskjønnsrettens generelle premisser uttales at « erstatning utover bruksverdi bare kan gis for de eiendommer som etter planen forutsettes disponert på annen måte enn den aktuelle bruk, eller eiendommer som antas å ville ha blitt omfattet av planen hvis motorvegen ikke hadde kommet og påvirket valg av byggegrense ». I de spesielle premisser for takstnr. 211 uttaler retten at « arealet lå innenfor grensene for den vedtekstbelagte del av utbyggingsområdet i generalplanen, men er i den senere disposisjonsplan for Kløfta-området lagt ut til friområde ».

Det synes her å være en motsetning mellom overskjønnsrettens generelle utgangspunkt og dens begrunnelse for ikke å gi mererstatning til eieren av takstnr. 211, og overskjønnet må derfor oppheves både for dette takstnummer og for takstnr. 213, hvor premissene viser til den begrunnelse som er gitt for 211 og 212.

Jeg tilføyer at den omhandlede disposisjonsplan ikke er noen « godkjent » plan etter §5 nr. 3. Utover dette finner jeg ikke i denne sak å burde gå nærmere inn på hva som ligger i ut-

**Side 19**

trykket « godkjente planer » i §5 nr. 3 eller rekkevidden av denne bestemmelse ellers.

#### III. Særspørsmål

##### 5. Ekspropriasjonerstatningslovens §5 nr. 1 - særlige utbyggingsegenskaper.

Grunneierne hevder at det er feil rettsanvendelse at eiendommenes særlige utbyggingsegenskaper ikke er trukket inn ved sammenlikningen med tilsvarende eiendommer.

Denne ankegrunn gjelder bare takstnr. 203 Johnsrud og 204 Torgersen.

Grunneierne gjør gjeldende at det skulle vært tillagt betydning for verdsettingen at eiendommene ligger til vei, vann og kloakk. Dette kan overskjønnsretten etter sitt resultat ikke ha gjort. Subsidiært hevder de at skjønnsgrunnene her er mangelfulle.

Kommunen er enig i at man etter §5 nr. 1 må sammenlikne med eiendommer som med hensyn til teknisk opparbeidelse står i samme stilling som ekspropriasjonsfeltet. Men en slik sammenlikning har overskjønnsretten her foretatt for takstnr. 203. Når det gjelder takstnr. 204, var det ikke påstått å foreligge særlige forhold, og det er ikke ført vann og kloakk over denne eiendom.

Jeg skal bemerke:

Det følger av det jeg før har sagt om sammenlikningsgrunnlaget etter §5 nr. 1 at jeg er enig med partene i at særlige tekniske utbyggingsegenskaper må vurderes. Spørsmålet er bare om

overskjønnsretten her har foretatt en slik vurdering.

For så vidt angår takstnr. 203, fremgår det av overskjønnet at det var påstått erstatning for ferdig opparbeidede tomter og at det var særskilt påberopt at staten hadde sørget for fremføring av vann og kloakk. Jeg kan ikke se at overskjønnsretten har vurdert denne anførsel, og den har satt erstatningen til det samme beløp som for de øvrige eiendommer. Jeg finner derfor at anken over saksbehandlingen må føre frem.

For takstnr. 204 var det ikke påstått at arealet skulle vurderes som opparbeidet tomt, og anken kan derfor ikke føre frem.

#### 6. Innløsningskrav for takstnr. 201 Arne Bøckmann.

Grunneieren hevder at det er feil rettsanvendelse når overskjønnsretten ved vurderingen av innløsningskravet ikke har tatt hensyn til at det her gjelder en kårbygning beregnet på eldre mennesker. Subsidiært hevder han at skjønnsgrunnene er mangelfulle.

Kommunen hevder at overskjønnsrettens rettsanvendelse er riktig. En forutsetning for at innløsning kan påbys, er at eieren ellers ville lide et økonomisk tap. Overskjønnsretten har imidlertid tilkjent erstatning for ulempe som følge av at veien er kommet sjenerende nær bygningen, og noe tap foreligger derfor ikke.

Jeg skal bemerke:

Etter bygningslovens §43 nr. 1 kan en ekspropriasjon etter

#### Side 20

krav fra ekspropriaten utvides til å omfatte blant annet bygning som mister en vesentlig del av sin verdi for eieren hvis ekspropriasjonen blir satt i verk. Liknende bestemmelser finnes i oreigningslovens §8 og i vassdragslovens §132. Den sistnevnte bestemmelse bruker uttrykket: « blir vesentlig forringet i brukbarhet for eieren », og Høyesterett har i dom i Rt-1974-481 (Haugland) slått fast at det her ikke er et vilkår for å kreve innløsning at det ellers ville oppstå tap som ikke blir erstattet.

Jeg ser det slik at innløsning av et vanlig bolighus ikke kan kreves bare av den grunn at de aktuelle beboere er eldre mennesker som har vært vant til å ha det rolig og fredelig. Derimot må de særegne krav som stilles til en kårbygning som ledd i driften av en jordbrukseiendom, kunne lede til innløsning hvis bygningen ikke lenger oppfyller disse krav.

Overskjønnsretten uttaler at det ved vurderingen av innløsningskravet « ikke kan tas hensyn til den subjektive omstendighet at det dreier seg om en kårbygning for eldre mennesker som har vært vant til å ha det rolig og fredelig. Avstanden til motorvegen fra huset blir vel 30 meter, og en kan ikke se at det foreligger rettspraksis for innløsning av et hus som ligger såvidt langt borte fra støykilden. »

Jeg finner det uklart om overskjønnsretten har tatt hensyn til kårbygningens særlige funksjon i gårdsbruket, og antar at overskjønnet av den grunn må oppheves.

#### 7. Manglende vurdering av omsetningsverdi for våningshus

-- takstnr. 208 Leif Bakke.

Grunneieren hevder at det er en saksbehandlingsfeil når overskjønnsretten ikke har vurdert omsetningsverdien av det våningshus som er blitt erstattet etter gjenanskaffelsesverdien. Han la riktignok under overskjønnet ned påstand om gjenanskaffelsesverdi, men det var under forutsetning av at verdien tilsvarte en bolig av tilsvarende størrelse som den han hadde. Når overskjønnsretten fant å burde gi ham erstatning for gjenanskaffelse av en mindre bolig, måtte den av eget tiltak ha vurdert om ikke omsetningsverdien ville være høyere.

Kommunen viser til at eieren under overskjønnet aksepterte tilbudet om erstatningstomt. Dette tilbud forutsatte at de skulle gis gjenanskaffelsesverdi for bolig av rimelig størrelse, og det har da også overskjønnsretten gjort. Alternativ vurdering etter omsetningsverdi var ikke påstått.

Jeg innskrenker meg til å bemerke at slik kommunens tilbud lød, må gjenanskaffelsesverdi for tomt og bygning ses i sammenheng. Når grunneieren her aksepterte erstatningstomt for så vidt angår

grunnen våningshuset var oppført på, kunne han ikke kreve omsetningsverdi for selve huset. Det foreligger da ikke noen saksbehandlingsfeil fra overskjønnsrettens side.

Anken kan således ikke føre frem, og jeg finner at overskjønnet når det gjelder erstatningen for våningshuset, må bli stående selv om det forøvrig oppheves.

#### Side 21

Mitt sluttresultat blir etter dette at overskjønnet stadfestes for så vidt angår erstatning for våningshus på takstnr. 208 Bakke, men at det for øvrig må oppheves å langt det er påanket og saken hjemvises til nytt overskjønn. Jeg finner ikke grunn til å påby ny sammensetning av overskjønnsretten. Ved det nye skjønn vil overskjønnsretten måtte anvende bestemmelsene i §§4 og 5 slik jeg har gjort rede for.

Om ansvaret for saksomkostningene bemerker jeg:

Arbeidet med den del av saken som gjelder Bakkes våningshus må antas å ha vært helt ubetydelig i forhold til arbeidet med saken for øvrig, og det må kunne ses bort fra det ved avgjørelsen av omkostningsansvaret.

Når det gjelder omkostningsavgjørelsen for øvrig, har anken ført frem. Saken har vært tvilsom, og den angår spørsmål av betydning langt utover partenes egne interesser. For de parter som har hatt fri sakførsel finner jeg under disse eksepsjonelle forhold ikke å burde tilplikte kommunen å betale omkostninger til staten. De parter som ikke har hatt fri sakførsel må derimot tilkjennes omkostninger. Ved meddelelse av fri sakførsel har Justisdepartementet godtatt at de parter som ikke har fått fri sakførsel, bare belastes merarbeid og meromkostninger som det særlige arbeid for disse parter har medført.

Omkostningsoppgaver i henhold til tvistemålslovens §176 annet ledd er fremlagt. Av omkostningsoppgaven som gjelder advokat Leonthins parter fremgår at det ikke er påløpt omkostninger for partene Sverre Bratliens dødsbo og Nelly Karlsen. Omkostningene settes for partene Johnsrud, Willersrud og Johan A. Svendsen i fellesskap til kr. 4.200, hvorav for utlegg kr. 2.228, og for partene Bøckmann og Bakke i fellesskap til kr. 1.600, hvorav for utlegg kr. 666.

Jeg stemmer for denne

dom:

1. Overskjønnet stadfestes for så vidt angår erstatning for våningshus på takstnr. 208 Leif Bakke.
2. For øvrig oppheves overskjønnet så langt det er påanket, og saken hjemvises til ny behandling ved Eidsvoll herredsrett.
3. I saksomkostninger for Høyesterett betaler Ullensaker kommune innen 2 -- to -- uker fra forkynnelsen av denne dom til John Johnsrud, Svein Willersrud og Johan A. Svendsen i fellesskap 4.200 -- fire tusen to hundre -- kroner, og til Arne Bøckmann og Leif Bakke i fellesskap 1.600 -- ett tusen seks hundre -- kroner. For øvrig tilkjennes ikke saksomkostninger.

Dommer Bølviken: Jeg er kommet til et annet resultat enn førstvoterende.

Ekspropriasjonerstatningsloven av 1973 reiser mange vanskelige spørsmål, men jeg er stort sett enig i overskjønnsrettens

#### Side 22

tens løsning av de spørsmål som foreligger til avgjørelse i denne sak. Etter den beskrivelse som i skjønnet er gitt av ekspropriasjonsarealene, må det være riktig at arealene ikke kan verdsettes som tomter etter lovens §4. Etter det retten har ansett bevist om verdinivået for tilsvarende eiendommer i distriktet, må det også være riktig når overskjønnsretten for de fleste takstnumre har fastsatt mererstatning etter lovens §5. Slik som loven her er anvendt, er jeg videre enig med overskjønnsretten i at erstatningsfastsettelsen ikke er i strid med grunnlovens §105. Når det gjelder de takstnumre hvor retten har fastsatt mererstatning etter lovens §5, er jeg derfor kommet til at overskjønnet må stadfestes, idet jeg ikke kan se at det foreligger noen feil som kan antas å ha hatt betydning for resultatet. Derimot er jeg enig med førstvoterende i at overskjønnet må oppheves for takstnr. 211 og 213, fordi skjønnspremissene her ikke gir tilstrekkelig grunnlag for å prøve om loven er riktig anvendt.

Også jeg finner det hensiktsmessig først å behandle de konstitusjonell spørsmål som er reist i saken. Jeg finner det nødvendig å gi en sammenhengende fremstilling av mitt syn, også der hvor det ikke avviker fra førstvoterendes.

Det er i saken ikke bestridt at det etter sikker konstitusjonell sedvanerett tilligger domstolene å prøve om en lov er i strid med grunnloven. I dette ligger at domstolene har rett og plikt til å unnlate å anvende loven om eller i den utstrekning den fører til resultater som ikke er forenlig med grunnloven. Kan loven forstås på flere måter, må domstolene velge en tolking som kan forenes med grunnloven.

Jeg ser det imidlertid slik at når lovgiveren har vurdert lovens grunnlovsmessighet, skal det meget til for at domstolene skal kunne sette sin vurdering over lovgiverens. Utgangspunktet må være at det tilligger lovgiveren selv å vurdere forholdet til grunnloven. Hvilket innhold prøvelsesretten har, stiller seg for øvrig forskjellig etter de grunnlovsbestemmelser det dreier seg om. Når det gjelder grunnlovens §105, må lovgiveren ha et betydelig spillerom for regulerende bestemmelser, mens spørsmålet stiller seg annerledes ved grunnlovsbestemmelser som verner den personlige integritet, slik som grunnlovens §§96 og 99. Om domstolenes adgang til å prøve grunnlovsmessigheten av en lov som regulerer økonomiske rettigheter, viser jeg til dommer Bergs votum i Rt-1918-424, et votum som fikk tilslutning fra justitiarius Thinn, og som også jeg i det vesentlige er enig i.

Det sentrale spørsmål i grunnlovsprosedyren har vært om skjønnsrettene uten hensyn til ordlyden i og formålet med den nye lov er bundet til å anvende dens regler slik at ekspropriaten alltid kan kreve erstattet den etablerte omsetningsverdi av eiendommen i samsvar med det hovedprinsipp som er knesatt i domstolenes praksis før vi fikk loven. Det anføres av grunneierne at det her dreier seg om en rettsregel som er utviklet gjennom en langvarig og ubrutt rettspraksis ut fra den forståelse

**Side 23**

av grunnlovens §105 at regelen er nødvendig for å tilfredsstillere kravet til full erstatning. Regelen er, anføres det videre, blitt en del av vår konstitusjonelle rett og kan bare fravikes ved endring av grunnloven selv.

Jeg kan ikke dele denne oppfatning.

Domstolene har tatt standpunkt til spørsmål om erstatningsberegningen ved ekspropriasjon etter hvert som de har meldt seg i praksis. Før ekspropriasjonerstatningsloven av 1973 har det i domstolenes praksis vært lagt til grunn at en ekspropriat kan kreve å få erstattet eiendommens verdi i handel og vandel - dens omsetningsverdi. Dette har vært lagt til grunn uten innvending fra ekspropriantenes side. Grunnlovens §105 har ofte vært nevnt i avgjørelsene, men senere avgjørelser har bygd på tidligere avgjørelser uten særskilt vurdering i det enkelte tilfelle av forholdet til grunnloven.

Denne rettspraksis har utviklet seg uten lovfestede regler om normene for erstatningsberegningen. Og etter min mening gir verken den uttalelse i Rt-1951-87 på side 89 som førstvoterende har vist til, eller andre dommer avsagt av Høyesterett direkte veiledning om i hvilken utstrekning det ved lov kan gis regler om erstatningsberegningen.

Jeg antar at regelen om at en ekspropriat kan kreve erstattet eiendommens verdi i handel og vandel, er utviklet til en sedvanerettsregel, men ikke til konstitusjonell sedvanerett som bare kan endres på den måte som grunnlovens §112 foreskriver. Skulle regelen ha denne karakter, ville den binde domstolene i større utstrekning enn vanlige prejudikatsregler medfører. Domstolene er ellers ikke bundet til å følge opp avgjørelser som er truffet under andre forhold. Hensynet til kontinuitet og den rettspraksis som har festnet seg, må forenes med behovet for en rettshåndhevelse som under dagens forhold blir tjenlig og rettferdig. Dette gjør seg også gjeldende ved domstolenes vurdering av tidligere praksis om erstatningsutmålingen ved ekspropriasjon. Og lovgiveren må stå friere enn domstolene til å foreta endringer. Rettspraksis på dette område kan ikke avskjære lovgiveren adgangen til å møte nye og endrede situasjoner med slike endringer i lovreglene som lovgiveren finner nødvendig. Det ville hindre en rimelig og naturlig utvikling og ikke være forenlig med det alminnelige syn på grunnlovens §105 som en bestemmelse som må tolkes på bakgrunn av og tilpasses samfunnsutviklingen og rettsoppfatningen til enhver tid.

Jeg mener at den praksis som har utviklet seg, ikke kan være avgjørende dersom en ny situasjon og nye behov tilsier en annen løsning. Hvorvidt ekspropriasjonerstatningsloven har krenket grunnlovsbudet om full erstatning, må bero på en tolking av grunnlovsbudet selv.

Etter grunnlovens §105 har en ekspropriert krav på « full Erstatning ». Men ordlyden gir intet entydig svar på hva som er full erstatning i grunnlovens forstand. Når bestemmelsen

#### Side 24

tolkes på bakgrunn av samfunnsutvikling og rettsoppfatning, må det få betydning at tanken om eiendomsrettens absolutte karakter etter hvert har måttet vike plassen for et mer samfunnsbetont syn på eiendomsrettens innhold. Man kan etter min mening ved avgjørelsen av de spørsmål denne sak reiser, ikke se bort fra den vidtgående regulering av eiendomsrådigheten som kan foretas uten at den enkelte grunneier kan kreve erstatning. Jeg viser til strandlovdommen, Rt-1970-67 , avsagt av Høyesterett i plenum. De synspunkter som denne dom bygger på, kan ikke være uten betydning for adgangen til å gi regulerende bestemmelser også for erstatningsutmålingen.

Jeg nevner i denne forbindelse at det - som fremhevet i ekspropriasjonerstatningslovens forarbeider - alltid vil være mer eller mindre usikkert hva en eier ville eller kunne ha utnyttet sin eiendom til om den ikke var blitt ekspropriert. Før ekspropriasjonerstatningsloven stod skjønnsrettene meget fritt ved erstatningsberegningen. Hver enkelt skjønnsrett foretok verdsettingen ut fra det som i den enkelte sak ble opplyst om mer eller mindre sikre forventninger med hensyn til den mest mulig innbringende utnyttelse av eiendommen, herunder de større eller mindre muligheter for utparsellering eller tomt salg. På dette område har det etter lovgiverens oppfatning vært behov for regulerende bestemmelser med sikte på å fastlegge hvilket grunnlag erstatningsberegningen skal bygge på. Dette kan som et utgangspunkt og prinsipielt ikke være i strid med grunnlovens påbud om full erstatning.

På bakgrunn av det jeg her har sagt, går jeg over til en vurdering av grunnlovens §105 i relasjon til den lov og det saksforhold som foreligger i denne sak.

Etter ekspropriasjonerstatningsloven er det den aktuelle bruk som skal være utgangspunkt og hovedregel for verdsettingen, enten det er salgsverdien eller bruksverdien som skal erstattes, lovens §4 sammenholdt med §9. Det nye i denne forbindelse er at også salgsverdien skal vurderes på basis av den aktuelle bruk. Etter §4 nr. 2 kan det tas hensyn til naturlige og påregnelige endringer i driftsmåten, men bare innenfor næringsformålet eller det alminnelige formål som eiendommen brukes til.

Hvis det ikke er grunnlag for bruksendring utover den som §4 nr. 2 gir adgang til å ta hensyn til, og §4 nr. 3 heller ikke er aktuell, vil erstatningen ikke bli forskjellig fra den som tidligere gjeldende rett ville ha ført til. Men er det mulighet for en mer innbringende utnyttelse, for eksempel tomteutnyttelse, vil en ekspropriert - i motsetning til det som gjaldt tidligere bare ha krav på høyere erstatning dersom vilkårene etter lovens §5 er til stede. Den nærmere tolking av bestemmelsene går jeg ikke inn på her.

Etter mitt syn er det ikke i strid med grunnlovens §105 at utgangspunktet for erstatningsberegningen skal være eiendommens aktuelle bruk på ekspropriasjonstiden. Bruken er et

#### Side 25

naturlig utgangspunkt for vurderingen av hvilket tap en ekspropriert har lidt. Det kan etter min mening heller ikke være i strid med grunnloven at erstatning basert på aktuell bruk er utformet som en hovedregel. Supplerende regler er fastsatt i §5, som tar sikte på å utjevne urimelige forskjeller mellom grunneiere og unngå resultater som lovens §4, anvendt alene, kunne føre til, og som ikke ville kunne forenes med grunnlovens §105 og det likhetshensyn som ligger bak denne grunnlovsbestemmelse. Jeg ser det videre slik at grunnlovens §105 ikke krever en absolutt gjennomføring av dette likhetsprinsipp. Ved vurderingen her må de samfunnsmessige hensyn, slik lovgiveren har vurdert dem, tillegges vekt.

Bakgrunnen for ekspropriasjonerstatningsloven er et komplisert velferds- og reguleringssamfunn, hvor det offentlige påtar seg viktige samfunnsmessige oppgaver med stor økonomisk innsats til beste for samfunnet som helhet. Herunder har det offentlige vært henvist til å

ekspropriere grunn og har betalt stadig stigende ekspropriasjonerstatninger, ikke bare som følge av prisstigning som skyldes den naturlige knapphet på grunn i pressområder, men også som følge av verdistigning som skyldes det offentliges planer, tiltak og investeringer. Det var under forberedelsen av loven enighet om at de stadig stigende ekspropriasjonerstatninger for grunnarealer var et samfunnsmessig problem. Det var også bred enighet om at det er lite ønskelig at eierne av faste eiendommer skal oppnå betydelige økonomiske fordeler ved at grunnarealer stiger i verdi som følge av det offentliges planer, tiltak og investeringer. Uenigheten gjaldt spørsmålet om hvordan disse vanskelige og kompliserte spørsmål burde løses.

Lovens regler er i forarbeidene nærmere grunnlagt med at de regler vi hittil har hatt om erstatning ved ekspropriasjon, ikke bare har vist seg å ha vært samfunnsmessig uheldige, men under en videre synsvinkel heller ikke rettferdige, dels fordi man har overført til ekspropriatene verdistigning som skyldes samfunnets innsats, dels fordi det i stor utstrekning er tilfeldig og upåregnelig hvilke eiendommer innenfor et utbyggingsområde som oppnår denne verdistigning. Det er i denne forbindelse pekt på at det offentlige må ha hånd om utbyggingen av samfunnet, og at det bare er enkelte grunneiere som kan få adgang til den mer verdifulle utnyttelse som betinger de høye grunnpriser. Lovgiveren har sett det slik at om de grunneiere som er heldigst stilt ved at deres eiendom blir regulert til bebyggelse, blir avskåret erstatning - helt eller delvis - for den verdistigning som skyldes samfunnets innsats, eller den tilfeldighet at nettopp deres eiendommer er blitt tillatt bebygd, kommer de ikke i noen ugunstig særstilling i forhold til grunneiere flest, som får sin eiendom regulert til annen mindre innbringende utnyttelse. Det er for så vidt anvendt et utvidet likhetsprinsipp. Jeg viser om dette til Ot.prp. nr. 56 for 1970-71 side 17 og 18.

#### Side 26

Lovgiveren har vært oppmerksom på at det kan oppstå tilfelle med urimelig forskjellsbehandling, og har ment å løse dette problem, foruten ved lovens §5, ved tiltak utenom ekspropriasjonerstatningslovens ramme, således ved prisregulering av den frivillige omsetning av grunnarealer.

Verken lovgiverens intensjoner eller den måte de er søkt realisert på gjennom lovens §§4 og 5, strider etter min mening mot det likhetsprinsipp grunnlovens §105 bygger på. Det følger ikke av grunnlovsbestemmelsen at en ekspropriat under alle forhold - og uansett de økonomiske krefter som omsetningsverdien er et resultat av - har krav på at erstatningen minst skal svare til den høyeste lovlige verdi som eiendommen kan tenkes omsatt for i det frie marked. En annen sak er at grunnlovens §105 kan få betydning for den nærmere tolking og anvendelse av bestemmelsene. Dette kommer jeg tilbake til.

Når det gjelder den betydning de nye prisforskrifter for faste eiendommer må tillegges, skal jeg bemerke:

Det ble under forberedelsen av ekspropriasjonerstatningsloven fremholdt at det for så vidt mulig å unngå forskjellsbehandling burde gis tilsvarende bestemmelser for den frivillige eiendomsomsetning. Arbeidet med tilpassing av prisforskriftene ble tatt opp kort etter lovens ikrafttreden, og nye prisforskrifter ble - som nevnt av førstvoterende - gitt ved kongelig resolusjon av 25. oktober 1974 og satt i kraft fra 1. april 1975. De er gjort gjeldende i en lang rekke kommuner, også i Ullensaker. Etter 1. april 1975 gjelder i disse kommuner tilsvarende regler for verdsetting av grunnarealer ved frivillig omsetning som ved ekspropriasjon.

Koordineringen av lovens erstatningsbestemmelser med tilsvarende prisforskrifter for fri eiendomsomsetning må etter min mening ses som et positivt moment ved vurderingen av om loven leder til resultater som kan anses forenlig med grunnlovens §105. Den omstendighet at de koordinerende prisforskrifter først kom noen tid etter at ekspropriasjonerstatningsloven var trådt i kraft, kan ikke være avgjørende for vurderingen av forholdet til grunnloven. Det kan heller ikke være avgjørende at prisforskriftene av 25. oktober 1974 bare gjelder i de kommuner eller deler av kommuner som Forbruker- og administrasjonsdepartementet bestemmer.

Noen grunnlovsstridig tilbakevirkning, jfr. grunnlovens §97, foreligger etter min mening ikke. Jeg kan heller ikke se at det er noe grunnlag for grunneiernes anførsel om at de nye prisforskrifter ut fra sitt formål eller på annet grunnlag er ugyldige.

Før jeg går over til behandlingen av de ankegrunner som gjelder overskjønnsrettens tolking og anvendelse av lovens §§4 og 5, bemerker jeg at jeg er enig med førstvoterende i at domstolene må stå forholdsvis fritt ved tolkingen av lovens bestemmelser. Loven er lite uttømmende og lar flere spørsmål ubesvart. Den er til dels også uklar og byr på flere tolkingmuligheter. Dette henger til dels sammen med at lovgiveren,

#### **Side 27**

som det er sagt i justiskomiteéns innstilling side 9, fant å måtte « begrense seg til en lovfesting av visse hovedprinsipper », og at man « fortsatt i stor utstrekning måtte basere seg på rettspraksis ».

#### 1. Ekspropriasjonerstatningslovens §4 nr. 1 og 2

Når det gjelder denne ankegrunn, er jeg i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.

Jeg er således enig i at utparsellering av en jordbrukseiendom til tomter ikke er « bruk » i den betydning uttrykket er anvendt i §4 nr. 1, og at overgang til utparsellering ikke er slik endring av driftsmåten som er omhandlet i §4 nr. 2. Dette kan, som førstvoterende har nevnt, direkte utledes av bestemmelsenes ordlyd og intensjoner. Jeg viser også til de klare uttalelser i samme retning i Innst. O. XXI 1971-72 side 12, jfr. Ot.prp. nr. 56 for 1970-71 side 30-31.

Når det gjelder Kolbeinsen-kjennelsen - Rt-1975-419 - vil jeg bemerke: Kjennelsen innebærer en klar utvidelse av bruksbegrepet i §4. Det prinsipp som er kommet til uttrykk i kjennelsen, er imidlertid akseptert av partene i saken, også av kommunen og staten, og det er, så vidt jeg forstår, lagt til grunn i en del senere skjønn. Men jeg er enig i det som fra kommunens og statens side sterkt er presisert, at rekkevidden må begrenses til slike tilfelle som kjennelsen handler om, og at prinsippet ikke kan gis utvidet anvendelse. Det kan med andre ord bare gis erstatning for tomteverdi direkte med hjemmel i §4 når den grunn som eksproprieres, praktisk økonomisk sett ikke har noen annen anvendelsesmulighet enn som basis for bygg i videste forstand. I tilfelle hvor prinsippet i Kolbeinsen-kjennelsen ikke kommer til anvendelse, må spørsmålet om erstatning på grunnlag av en høyere verdi enn den som taksering etter §4 leder til, avgjøres etter §5.

#### 2. Ekspropriasjonerstatningslovens §5 nr. 1

Anken går her ut på at det er feil rettsanvendelse når overskjønnsretten har lagt til grunn at lovens §5 i det foreliggende tilfelle ikke gir adgang til å tilkjenne erstatning etter full tomteverdi.

Jeg er i motsetning til førstvoterende kommet til at det ved overskjønnsrettens anvendelse av §5 nr. 1 ikke hefter noen mangel som kan lede til opphevelse av skjønnet.

Når det gjelder forståelsen av §5 nr. 1, har jeg både i utgangspunkt og i enkeltheter en annen oppfatning enn førstvoterende.

Jeg er enig i at formålet med lovens §5 er å åpne adgang til å gi erstatning utover verdien basert på aktuell bruk etter §4 i tilfelle hvor slik verdsetting kunne komme i strid med grunnlovens §105. Det §5 tar sikte på, er at ekspropriaten ikke skal bli satt i en markert dårligere stilling enn grunneiere som det etter eiendommenes art og de lokale forhold ligger nær for ekspropriaten å sammenlikne seg med. Jeg ser bestemmelsen som en i likhetshensyn begrunnet harmonisering av

#### **Side 28**

forholdet mellom ekspropriat og ikke-ekspropriat med sikte på å utjevne de skarpe overganger. Dette må skjønnsrettene legge til grunn ved sin praktisering av bestemmelsen. Ekspropriaten skal ikke stilles vesentlig dårligere enn eiere av grunn som det ut fra et likhetshensyn er naturlig å sammenlikne med, men på den annen side skal utgangspunktet - erstatning basert på aktuell bruk - ikke fravikes i større utstrekning enn nødvendig for å realisere det nevnte formål. Jeg er enig med førstvoterende i at loven ikke utelukker at verdsetting etter §5 nr. 1 kan nå opp i full verdi ved frivillig omsetning, begrenset til høyeste lovlige pris, når det ikke er grunnlag for fradrag etter §5 nr. 2. Men det kan etter min mening ikke oppstilles som en regel at dette skal bli resultatet. Ved vurderingen av hvor langt opp det vil være riktig å gå, må det være plass for et skjønn om hva som fremstiller seg som rimelig og riktig ut fra lovens likhets- og utjevningshensyn.

Av det som her er sagt, fremgår at skjønnsrettens oppgave og temaet for skjønnet etter min mening er vesentlig annerledes etter den nye lov enn etter tidligere gjeldende ekspropriasjonsrett. For

så vidt avviker mitt syn fra førstvoterendes.

Om den nærmere tolking av §5 nr. 1 skal jeg bemerke:

Hva sammenlikningen etter §5 nr. 1 er ment å ta sikte på, fremgår av lovens forarbeider. Ekspropriaten skal sammenliknes med « eiere flest » av tilsvarende eiendommer, proposisjonen side 19. Det er den høyere verdi av « andre eiendommer i distriktet » eller av « de omkringliggende eiendommer » som kommer i betraktning, dog slik at det ikke er tilstrekkelig at « en eller to naboeiendommer » eller « noen enkelte eiendommer » har fått denne høyere verdi, proposisjonens side 31 og innstillingen side 14. I dette ligger at ekspropriaten ikke skal stilles dårligere enn eiere flest av tilsvarende eiendommer i distriktet, og at den verdi som « generelt gjelder », er den høyere verdi som de fleste av de tilsvarende eiendommer i distriktet har fått.

Når det gjelder denne høyere verdi av de « tilsvarende eiendommer etter deres vanlige bruk », bemerker jeg at det ikke kan være tilstrekkelig at sammenlikningseiendommene er « egnet » til den mer innbringende bruk. Spørsmålet må bli om en overveiende del av de grunnarealer som det etter de lokale forhold er naturlig å sammenlikne med, har en fast etablert verdi som klart overstiger verdien av ekspropriasjonsarealet verdsatt etter §4. Dette vil særlig være tilfellet når det er foregått en omfattende utparsellering som på uomtvistelig måte har preget verdiforholdene på stedet.

Av vesentlig betydning for sammenlikningen vil være det område - « distriktet » - som sammenlikningen skjer innenfor. Ifølge proposisjonen side 31 er « distriktet » ment å være « et større område som naturlig kan anses som en enhet ». I tilknytning til dette sies det at det ikke er meningen at « ekspropriaten skal ha krav på den særskilte verdistigning som f. eks. inntreffer for en eller to naboeiendommer fordi disse får en spesielt heldig

#### Side 29

beliggenhet i nærheten av en stasjon, et forretningssenter, e.l. ». I dette må ligge at det ikke bare skal sammenliknes med de nærmest liggende eiendommer. En sammenlikning innen et større område kan være riktig og nødvendig, men da med den begrensning at området naturlig må fremstille seg som en enhet. Finnes det innenfor en slik avgrensning ikke et tilstrekkelig antall tilsvarende eiendommer med høyere verdi enn ekspropriasjonsarealet verdsatt etter §4, vil dette vanligvis bety at vilkårene for å anvende §5 ikke er til stede, og at verdsettingen må skje etter §4 alene. Det vil ikke være riktig å trekke vide grenser for sammenlikningsområdet - « distriktet » - med det for øye å finne frem til sammenlikningseiendommer med høyere verdi.

For øvrig reiser uttrykksmåten i §5 nr. 1 en del tolkingsspørsmål hvor jeg ikke på alle punkter kan dele førstvoterendes syn, uten at jeg går nærmere inn på dette.

Jeg er enig med førstvoterende i at det ikke kan tilligge skjønnsrettene ut fra en konkret rimelighetsvurdering å avgjøre om mererstatning skal tilkjennes. Dersom vilkårene er til stede, må utgangspunktet være at mererstatning skal gis, men ikke nødvendigvis med full verdi ved frivillig omsetning. Jeg viser til det jeg har sagt om dette.

Overskjønnsretten har i den foreliggende sak funnet at vilkårene for høyere verdsetting etter §5 er til stede, noe skjønnsgrunnene viser er riktig rettsanvendelse. Uttalelsen i skjønnsgrunnene om at §5 ikke kan føre til erstatning etter full tomteverdi, har - slik jeg forstår uttalelsen - nær sammenheng med at retten i dette tilfelle har funnet det nødvendig å gjøre fradrag etter §5 nr. 2 for verdistigning som skyldes det offentlige planer og investeringer. Og jeg kan ikke anta at uttalelsen har hatt betydning for rettens resultat.

Jeg viser i denne forbindelse til at retten i tilknytning til spørsmålet om verdsetting av ekspropriasjonsarealene etter §5 nr. 1 først uttaler: « Det etablerte pristaksnivå som ligger på gjennomsnittlig ca. 10.- kr. pr. m<sup>2</sup> for råtomter, er så meget høyere enn bruksverdien av jord og skog at det åpenbart må kunne karakteriseres som « vesentlig ». » Deretter har retten under henvisning til §5 nr. 2 gjort fradrag for verdistigning som skyldes det offentlige planer og investeringer.

Spørsmålet om anvendelsen av §5 nr. 2 kommer jeg tilbake til. Den ankegrunn som gjelder anvendelsen av §5 nr. 1 kan etter min mening iallfall ikke føre frem. Når overskjønnsretten har tatt utgangspunkt i full tomtepris etter tidligere pristaksnivå, er dette den høyest mulige verdi som kan komme på tale ved verdsetting etter §5 nr. 1.

### 3. Ekspropriasjonerstatningslovens §5 nr. 2

Anken går ut på at det er feil rettsanvendelse når overskjønnsretten har gjort fradrag for verdiøkning som følge av det offentliges planer for grunnutnytting - reguleringsplan og generalplan.  
**Side 30**

Før jeg tar standpunkt til denne ankegrunn, må jeg komme med noen bemerkninger om forståelsen av lovens §5 nr. 2.

Jeg er enig i at bestemmelsen i §5 nr. 2 annet punktum omfatter verdistigning som skyldes rene arealdisponeringsplaner - reguleringsplaner og generalplaner - og jeg kan tiltre førstvoterendes begrunnelse for dette. Etter mitt syn har denne tolking av bestemmelsene også støtte i lovens forarbeider; jeg viser til uttalelse fra flertallet i justiskomiteén på side 14 i innstillingen og uttalelser fra justiskomiteéns formann, Haugland, og representanten Furberg under odelstingsdebatten, Odelstingsforhandlinger 1972-73 side 85 og 111.

Jeg er også enig med førstvoterende i at det er et vilkår etter §5 nr. 2 at det er årsakssammenheng mellom planene, tiltakene eller investeringene og den verdistigning det gjøres fradrag for. Men, så vidt jeg kan skjønne, må som regel det offentliges innsats på en eller annen måte ha hatt betydning - større eller mindre - for utviklingen i de områder hvor vi har de høye grunnpriser.

Endelig er jeg enig i at det for fradragsregelen for verdistigning som skyldes det offentliges planer for grunnutnytting og planlagte tiltak ellers, naturlig kan oppstilles den samme begrensning som for verdistigning som skyldes gjennomførte tiltak og investeringer, med andre ord at det ved verdsettingen bare skal ses bort fra slik verdistigning « i rimelig utstrekning ». Jeg kan som førstvoterende ikke se at det er noen grunn til å gjøre forskjell på dette punkt.

Når det imidlertid gjelder den nærmere avgrensning av lovens uttrykk « i rimelig utstrekning », faller min vurdering ikke sammen med førstvoterendes. Jeg presiserer mitt syn på avgrensningen slik:

Det må være årsakssammenheng mellom plan, tiltak eller investering og den verdistigning det kan gjøres fradrag for. Ved vurderingen må planens, tiltakets og investeringens alder være av vesentlig betydning. Jo lenger bakover i tid de verdiøkende faktorer ligger, jo fjernere tilknytningen er til situasjonen på ekspropriasjonstiden, desto mindre rimelig vil det være å ta dem i betraktning. Dreier det seg om meget gamle planer, tiltak eller investeringer, må de uten videre kunne settes ut av betraktning. Ofte vil her også årsakssammenhengen være borte eller utvisket.

Den ankegrunn det her gjelder, kan etter min mening ikke føre frem. Jeg skal om dette bemerke:

Da retten er kommet til at ekspropriasjonstiltaket - motorveianlegget - neppe har hatt « særlig betydning som verdiøkende faktor for eiendommene i distriktet », har retten ikke gjort fradrag etter bestemmelsen i §5 nr. 2 første punktum.

Derimot har retten gjort fradrag etter bestemmelsen i §5 nr. 2 annet punktum. Retten har funnet det godtgjort at det offentliges planer for grunnutnytting nok har hatt « betydning for etterspørselen og dermed prisen for tomter », idet både

**Side 31**

reguleringsplanen av 1953 og generalplanen av 1971 « forutsetter både bolig- og industribygging i området ». Retten har videre fremhevet at kommunen i samsvar med den planlagte utbygging har « gjennomført betydelige investeringer i området, i tiden 1961 til 1972 i alt ca. 18,5 millioner kroner til veg, vann, kloakk og skoler ». I umiddelbar tilknytning til det som på denne måte er funnet godtgjort, heter det i skjønnet: « En finner det rimelig å ta en slik kommunal satsing med i betraktning ved fastsettelsen av « høyere-verdien » etter §5. »

Det kan ikke være noe å innvende mot at retten har gjort fradrag for verdiøkning som følge av kommunale investeringer. Dette er det heller ikke anket over. Etter min mening er det også vel begrunnet når retten ved verdsettingen etter §5 i rimelig utstrekning har gjort fradrag for prisstigning som generalplanen av 1971 har ført med seg. Derimot burde retten ha gjort nærmere rede for grunnlaget for sin vurdering når den fant det rimelig også å ta hensyn til den betydning reguleringsplanen av 1953 har hatt for tomteprisene.

Formuleringen av skjønnsgrunnene viser imidlertid at overskjønnsretten har lagt den vesentlige

vekt på de kommunale investeringer. Når de offentlige planer for grunnutnytting er tatt i betraktning, må det antas at retten først og fremst har lagt vekt på den nye generalplan, men at retten etter sin vurdering av de stedlige forhold også har funnet å burde ta hensyn til den eldre reguleringsplan. Etter min mening må fradragsregelen i §5 nr. 2 annet punktum gi adgang til at skjønnsrettene etter omstendighetene tar et visst hensyn til verdistigning som er en følge av noe eldre planer. Forutsetningen må da være at den nødvendige årsakssammenheng er til stede. Retten burde som nevnt ha gjort nærmere rede for sin vurdering her. Men det er ikke grunn til å anta at denne ufullstendighet i premissene har hatt betydning for resultatet.

Når denne del av skjønnsgrunnene leses i sammenheng, mener jeg de må forstås slik at overskjønnsretten har anvendt §5 nr. 2 slik at det « i rimelig utstrekning » er gjort fradrag for verdiøkning som skyldes det offentliges planer og investeringer, og ut fra den forståelse av lovens uttrykk « i rimelig utstrekning » som jeg mener er riktig.

#### 4. Ekspropriasjonerstatningslovens §5 nr. 3 - utleggelse til friareal

Når det gjelder denne ankegrunn, slutter jeg meg i det vesentlige og i resultatet til førstvoterende.

#### 5. Ekspropriasjonerstatningslovens §5 nr. 1 - særlige utbyggingsegenskaper I motsetning til førstvoterende er jeg kommet til at denne ankegrunn heller ikke kan føre frem for takstnr. 203.

For takstnr. 203 er spørsmålet om overskjønnsretten har vurdert eierens påstand om erstatning for opparbeidede tomter fordi staten har lagt vann- og kloakkledninger over eiendommen.

I premissene for erstatningsfastsettelsen sies det at eiendommen

### Side 32

ligger innenfor det vedtektsbestemte område etter bygningslovens §21 b, idet retten i den forbindelse uttaler: « Eiendommer i dette område kan etter vedtekten ikke tas i bruk til bebyggelse før kommunikasjons-, vannforsynings-, kloakk- og elektrisitetsforholdene etter kommunestyrets skjønn er tilfredsstillende ordnet. Dette gjelder riktignok ikke lenger enn til 1.1.1980, men det må tas hensyn til at det er en fremtidig tomteverdi som må tas i betraktning som sammenligningsfaktor. »

Det hadde vært ønskelig om overskjønnsretten hadde gjort nærmere rede for sin vurdering av det særlige forhold med vann- og kloakkledninger over takstnummer 203. Jeg må imidlertid gå ut fra at forholdet er vurdert, og jeg finner at skjønnsgrunnene etter omstendighetene må godtas som tilstrekkelige.

#### 6. Innløsningskrav for takstnr. 201 Arne Bøckmann

Jeg er også her kommet til et annet resultat enn førstvoterende, idet anken etter min mening ikke kan føre frem.

Jeg er enig med førstvoterende i hans alminnelige forståelse av bygningslovens §43 nr. 1. Men jeg mener at den ulempe at en kårbygning er blitt liggende nær en trafikkert vei, ikke kan bedømmes ut fra noen annen målestokk enn for bolighus ellers. Jeg forstår overskjønnsretten slik at det er dette retten gir uttrykk for i den av førstvoterende siterte uttalelse fra skjønnsgrunnene. Dette er etter min mening riktig rettsanvendelse. Den skjønsmessige vurdering av ulempen ved at vegen er kommet for nær kårbygningen, kan Høyesterett ikke prøve.

#### 7. Manglende vurdering av omsetningsverdi for våningshus på takstnr. 208 Leif Bakke

For så vidt angår denne ankegrunn er jeg i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.

Etter dette stemmer jeg for at overskjønnet oppheves for så vidt angår takstnumrene 211 Johan Svendsen og 213 Johan A. Svendsen, men for øvrig stadfestes i den utstrekning det er påanket. Jeg er enig med førstvoterende i at det ikke er grunn til å ta til følge påstanden om ny sammensetning av overskjønnsretten ved det nye skjønn.

Jeg er enig med førstvoterende i at Johan A. Svendsen må tilkjennes saksomkostninger av kommunen.

Dommer Lorentzen: Jeg er i det vesentlige enig i dommer Bølvikens alminnelige bemerkninger

om de konstitusjonelle spørsmål, men bestemmelsen i grunnlovens §105 har etter min mening et fastere innhold enn hun har gitt uttrykk for. Ekspropriasjonsloven behøver, slik jeg forstår §5 nr. 2, ikke føre til resultater som er i strid med grunnlovens §105.

En tilpasning av lovens §5 nr. 1 er nødvendig: Det er ikke i samsvar med grunnlovens §105 å stille skjønnet så fritt ved fastsettelse av erstatningene som ordlyden i §5 nr. 1 kunne tyde på. Som hovedregel må det gis mererstatning når vilkårene i §5 nr. 1 er oppfylt. Videre må det som hovedregel gis full mererstatning dersom det ikke er grunnlag for fradrag etter

#### **Side 33**

§5 nr. 2 og 3. Unntak fra disse hovedregler må begrunnes slik at avgjørelsen kan prøves av ankeinstansen. For øvrig slutter jeg meg til dommer Bølvikens forståelse av lovens §5 nr. 1.

Jeg mener at ekspropriasjonslovens §5 nr. 2 må tolkes annerledes enn dommerne Blom og Bølviken gjør. Etter annet punktum i denne bestemmelse er det klart at det skal gjøres fradrag for verdauk som er en følge av offentlige investeringer eller av planer om slike investeringer. Selve ordlyden i bestemmelsen kan også forstås slik at det videre skal gjøres fradrag for verdauk som er en følge av reguleringsplaner og liknende planer for arealanvendelsen. Men vanlige tolkingsprinsipper må føre til at bestemmelsen ikke gis denne videre mening.

En reguleringsplan er en form for offentlig regulering av anvendelsen av grunnarealene. Et areal kan ikke bebygges uten at det er tillatt ved reguleringsplan eller dispensasjon. Uten adgang til bebyggelse vil det vanligvis ikke kunne oppnås vesentlig høyere pris enn det svarer til verdien for jordbruksformål. Etter de nye prisbestemmelser for fast eiendom skal takstprisen ikke settes høyere. En reguleringsplan som åpner adgang til å bebygge et areal, vil kunne føre til at verdien stiger vesentlig. Skulle denne verdauk i alle tilfelle skjæres bort, ville bestemmelsene i §5 nr. 1 få liten praktisk betydning. Også når det blir åpnet adgang til å bruke et areal til det formål arealet egner seg til, kan det oppstå verdauk. Men det er ikke naturlig å anse dette som en samfunnsskapt verdi. Denne verdauk er noe helt annet enn verdauk som skyldes offentlige investeringer eller planer om slike investeringer.

Opprinnelsen til bestemmelsen i §5 nr. 2 annet punktum er et lovforslag fra fem stortingsrepresentanter og et tilsvarende forslag fra to medlemmer av Husaas-komiteén. Etter formulering og begrunnelse må det være på det rene at forslagene på dette punkt bare siktet på å skjære bort verdauk som er en følge av offentlige investeringer eller planer om slike investeringer. I litt forskjellig form har forslagene gått igjen i proposisjonen, innstillingen og loven. Jeg kan ikke tenke meg at det har vært meningen å foreta en radikal utvidelse av fradragsregelen uten å gjøre oppmerksom på endringen. I Odelstinget og Lagtinget omtalte en rekke representanter bestemmelsen i §5 nr. 2 annet punktum slik at de måtte forutsette at bestemmelsen bare omfattet verdauk på grunn av offentlige investeringer. Det kan da ikke legges avgjørende vekt på at to representanter uttalte seg i retning av at bestemmelsen skulle omfatte verdauk som følge av reguleringsplaner. Forarbeidene til loven taler for at §5 nr. 2 annet punktum bare omfatter verdauk på grunn av offentlige investeringer og planer om slike investeringer. Dommer Blom må ha rett i at det ikke ville være i samsvar med grunnlovens §105 å skjære bort all verdauk som er følge av reguleringsplaner, så lenge grunneierne kan få slik verdauk ved frivillige salg. Dette taler sterkt imot å tillegge

#### **Side 34**

lovgiveren den mening at slik verdauk skal omfattes av §5 nr. 2.

Etter min mening må bestemmelsen forstås slik at det bare skal ses bort fra verdauk på grunn av offentlige investeringstiltak og planer om slike tiltak. Det er da ikke noen grunn til å sette til side lovgiverens klare beslutning om at det skal ses helt bort fra verdauk som skyldes planer om investeringstiltak som ennå ikke er gjennomført.

Planer for kommunal utbygging av veg, vann og kloakk blir ofte utarbeidet eller gjort kjent i forbindelse med en reguleringsplan. Dette kan ikke være til hinder for at det etter §5 nr. 2 ses bort fra verdauk som er en følge av investeringsplanene. Verdauk som er en følge av at reguleringsplanen gir et areal en særlig gunstig utnyttelse, vil bli eliminert ved bestemmelsene i §5 nr. 1. Den innskrenkende tolking av §5 nr. 2 fører derfor ikke til urimelige resultater.

Overskjønnsretten har bygd på at verdauk på grunn av reguleringsplaner går inn under §5 nr. 2

annet punktum. Da jeg anser dette som en uriktig rettsanvendelse, er jeg enig med dommer Blom i at overskjønnet må oppheves for takstnumrene 203, 204, 207 A, 209 og 216.

Jeg kan i det vesentlige slutte meg til dommer Bloms bemerkninger om ekspropriasjonerstatningslovens §4 og §5 nr. 3. Jeg er enig i at overskjønnet må oppheves for takstnumrene 211 og 213.

Det er enighet om at eiendommenes spesielle utbyggingsegenskaper skal tas i betraktning ved det nye skjønn. Jeg finner det da ikke nødvendig å ta standpunkt til saksbehandlingsanken for takstnumrene 203 og 204.

Når det gjelder takstnummer 201, er jeg enig med dommer Bølviken.

For takstnummer 208 er jeg enig med dommer Blom.

Etter de resultater jeg er kommet til, bør partene Johnsrud, Willersrud og Johan A. Svendsen tilkjennes saksomkostninger som angitt av dommer Blom.

Dommer Mellbye: Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende, dommer Blom.

Jeg tilføyer:

Overskjønnsretten har med hjemmel i lovens §5 nr. 2 annet punktum sett bort fra verdiøkning som skyldes reguleringsplanen av 1953. Dommer Blom har ut fra sin forståelse av loven funnet at denne plan ligger for langt tilbake i tiden til å kunne tillegges virkning. Annenvoterende, dommer Bølviken, har ut fra sin forståelse av loven funnet at planen kan tillegges virkning, og har videre, under noen tvil, funnet at skjønnsgrunnene er tilstrekkelige til at skjønnet i dette punkt kan stadfestes. I den anledning vil jeg bemerke:

Lovens §5 nr. 2 annet punktum gir hjemmel for å se bort fra verdiøkning i distriktet som skyldes bestemt oppregnede omstendigheter. Verdiøkning som skyldes andre årsaker, for

**Side 35**  
eksempel inflasjonen, velstandsutviklingen, distriktets utvikling i sammenheng med privat virksomhet, er det ikke hjemmel for å se bort fra. Spørsmålet om hva som er årsak til en foreliggende verdi- eller prisøkning er dermed sentralt. Og når det er konstatert at en omstendighet som er nevnt i loven har forårsaket en viss verdiøkning, oppstår spørsmålet om vilkårene ellers for å se bort fra denne verdiøkning foreligger, slik førstvoterende har omtalt.

Av skjønnsgrunnene må det under disse omstendigheter, og ut fra den lovforståelse dommer Blom har bygd på, fremgå om skjønnsretten har konstatert en verdiøkning i det tidsrom som er aktuelt og om retten har vurdert i hvilken grad denne økning kan føres tilbake til slike omstendigheter som loven nevner. Skjønnsretten må videre gjøre rede for de øvrige omstendigheter som gjør loven anvendelig. I begge henseender må dette gjøres på en slik måte at det ved anke kan prøves om loven er riktig anvendt.

Det foreliggende skjønn tilfredsstillter etter min oppfatning ikke disse krav. Reguleringsplanen av 1953 går etter sin art inn under lovens §5 nr. 2 annet punktum, men skjønnsgrunnene uttaler utover dette intet om i hvilken grad det er foregått en verdiøkning i distriktet siden 1953 og hvilken del av denne som kan føres tilbake til reguleringsplanen. Heller ikke kan det ses vurdert om reguleringsplanen er resultatet av en pågående utvikling i distriktet eller om utviklingen er forårsaket av planen. Endelig gir skjønnsgrunnene intet holdepunkt for å vurdere om forutsetningene ellers for å anvende §5 nr. 2 annet punktum er til stede.

Etter den forståelse av loven som jeg deler, måtte skjønnet i dette punkt derfor oppheves også på grunn av utilstrekkelige skjønnsgrunner.

Det syn jeg her har gjort rede for, gjør seg for øvrig gjeldende også når det gjelder den verdiøkning som skjønnet har knyttet til generalplanen av 1971 og kommunens investeringer, uten at jeg finner det nødvendig å gå nærmere inn på dette.

Dommer Bendiksby: Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med annenvoterende, dommer Bølviken.

Dommerne Stabel og Gundersen: Likeså.

Dommer Roll-Matthiesen: Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med annenvoterende, dommer Bølviken, dog således at jeg med hensyn til innløsningskravet fra Arne Bøckmann, takstnr. 201, er enig med førstvoterende, dommer Blom.

Dommer Elstad: Som dommer Roll-Matthiesen.

Dommer Heiberg: Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende, dommer Blom, og jeg tiltrer også dommer Mellbyes bemerkninger.

Dommer Endresen: Som dommer Heiberg.

*Dommerne Tønseth, Schweigaard Selmer, Michelsen og Christiansen:* Likeså.

Dommer Leivestad: Som dommer Heiberg, dog så at jeg med

#### **Side 36**

hensyn til innløsningskravet fra Arne Bøckmann, takstnr. 201, er enig med annenvoterende, dommer Bølviken.

Justitiarius Ryssdal: Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med annenvoterende, dommer Bølviken.

Loven av 1973 om erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom gjelder vanskelige og kompliserte spørsmål. Med støtte i lovens forarbeider har både førstvoterende og annenvoterende fremhevet at domstolene må stå forholdsvis fritt ved anvendelsen av lovens regler om erstatningsutmålingen, og at §§4 og 5 må vurderes i sammenheng. Dette er jeg enig i. Jeg er også enig i at det ikke ville være forenlig med påbudet om full erstatning i grunnlovens §105 - og heller ikke være i samsvar med lovens motiver - om skjønnsretten skulle foreta en ren rimelighetsvurdering av om en ekspropriert bør tilkjennes erstatning som går utover verdsetting basert på aktuell bruk av den eiendom han må avstå. Utgangspunktet må være at høyere verdsetting etter lovens §5 skal foretas når vilkårene for å tilkjenne slik erstatning er til stede. Med denne anvendelse av §5 - og med den forståelse av lovens §5 som annenvoterende for øvrig er kommet til - kan jeg ikke finne at lovens bestemmelser om erstatningsutmålingen går grunnlovens §105 for nær.

Om de konstitusjonelle spørsmål som er reist i saken, vil jeg til slutt bemerke:

Ved avgjørelsen av en ekspropriats krav om erstatning må domstolene - som fremhevet under voteringen i den foreliggende sak - ha plikt til å bygge på bestemmelsen i grunnlovens §105. Men også på dette område tilkommer det Stortinget å gi lover. Lovgiverens myndighet er ikke ubegrenset. Men grunnlovens §105 inneholder ikke bestemt angitte grenser for Stortingets adgang til ved lov å regulere spørsmål som oppstår når statens tarv krever at en eier må avstå sin eiendom. Slike bestemte grenser for lovgiverens myndighet er heller ikke fastlagt ved konstitusjonell praksis. På dette rettsområde må det da i første rekke være lovgiverens oppgave å tolke grunnloven.

Etter stemmegivningen avsa Høyesterett dom overensstemmende med førstvoterendes konklusjon.

Av underskjønnet (sorenskriver Kaare Nerdrum med skjønnsmenn): *Skjønnsrettens* vurdering av grunnlovsspørsmålet.

Rettens flertall, samtlige skjønnsmenn, trenger ikke å ta standpunkt til om erstatningsloven av 26/11973 nr. 4 krenker Grunnlovens §105. De mener å ha tilkjent hver av de saksøkte full erstatning og har ved sin fastsettelse brukt lovens forskjellige bestemmelser uten at det for dem har vært nødvendig å avgjøre det egentlige stridsspørsmål - om erstatningslovens §4.1 er grunnlovsstridig. - -

Rettens min dre tall, formannen, ser anderledes på saken. Som det vil fremgå av hans merknader under vedkommende takstnummer er skjønnsstyret i noen tilfelle uenig med skjønnsmennene i lovvalget,

#### **Side 37**

og for ham blir det uunngåelig å måtte ta standpunkt til grunnlovsmessigheten av §4.1. Rettens formann vil i den anledning uttale:

Våre tidligere regler om erstatning for ekspropriasjonsinngrep i fast eiendom var ulovfestet og

skapt av den juridiske teori og rettspraksis på grunnlag av påbudet i Grunnlovens §105 om « full Erstatning ». Det var irrelevant hvilken aktuell bruk som ble gjort av eiendommen på ekspropriasjonstiden. Ekspropriaten skulle økonomisk være like godt stillet etter ekspropriasjonen som før denne, og eiendommen skulle erstattes etter den høyeste verdi den hadde for ham, enten dette var bruksverdi, salgsverdi eller gjenanskaffelsesverdi. Det gunstigste alternativ ble i hvert enkelt tilfelle å legge til grunn. Derved ble det skapt likhet med andre grunneiere i området som ikke ble rammet av ekspropriasjonen. I den juridiske teori har det vært enighet om at Grunnlovens §105 ikke er til hinder for å gi lovregler om ekspropriasjonserstatning forutsatt at disse ikke kommer i strid med kravet til « fuld Erstatning ». Om dette uttalte Aschehoug, Norges nuværende Statsforfatning, 1885 48:

« Men forsaavidt deslige Bestemmelser i enkelte Tilfælde klarligen lede til, at Eieren ikke faaer fuld Erstatning, saa maa de staa tilbage for Grl.s §105 og følgelig negtes Anvendelse i det forekommende Tilfælde. »

Morgenstjerne anførte i Lærebog i Den norske Statsforfatningsret, tredje utgave 1927, bind II, side 381:

« Men grundlovsmæssigheden av alle saadanne lovforskrifter underligger her som ellers domstolenes granskningsret, og skulde domstolene i noget tilfælde finde, at den erstatning, som blir resultatet av saadanne lovforskrifter, ikke fyldestgjør budet om « fuld Erstatning » i grl. §105, kan de henvise erstatningsbeløpets fastsættelse til et av de omhandlede lovforskrifter uafhængig, almindelig, retslig skjøn. »

Castberg, Norges Statsforfatning, annen utgave 1947, II side 379 uttaler:

.... hvis de bestemmelser loven inneholder ikke tilfredsstillende grunnlovens krav om at det skal ytes full erstatning, vil disse lovbestemmelser ikke være bindende. »

Andenæs, Statforfatningen i Norge, 1945 253 uttrykker det slik:

« Mange nyere forfatningslover går mindre vidt enn grl. §105; de sier bare at full erstatning skal gis med mindre ekspropriasjonsloven selv sier noe annet. Hos oss har lovgivningen ikke en slik frihet. En ekspropriasjonslov som ikke tilsier full erstatning, må settes til side av domstolene. »

Magne Schjødt, Norsk ekspropriasjonsrett, 1947 217 uttaler:

« Når en ekspropriat først har krav på erstatning skal han ha dekket hele det økonomiske tap han lider. Erstatningen skal være full - - - Dette er det store prinsipp som ikke kan rokkes og løsningen av alle tvister må prøves på det. - - - En lovregel som fører til mindre enn full erstatning er grunnlovsstridig og vil bli satt til side av domstolene. »

Sandene, Oreigningsloven 1959 17 uttaler:

« Blir det ved lov gitt regler om erstatningsutmålingen som i et konkret tilfelle ville føre til at ekspropriaten ikke fikk full erstatning, må man se bort fra reglene som grunnlovsstridige. »

**Side 38**

Som gjengitt ovenfor mener Knoph, Rettslige standarder, 1939 13 at regelen om at erstatningen skal være « full » er et praktisk rettsferdskrav av stor moralsk styrke, men at gjennomføringen må lempes etter forholdene. Det « må være tillatt å ta lovtekniske hensyn, sånn at man godtar erstatningsregler som leder til riktige og rettferdige gjennomsnittresultater selv om de ikke lar den skadelidende vederfares full individuell rettferdighet i hvert enkelt tilfelle. » På den annen side understreker han på side 114 at man med alt dette må « være meget varsom med å lempe på prinsippet om at erstatningen skal være « full » så lenge det dreier seg om virkelige avståelser - til staten eller til private. Ellers ville nemlig §105 kunne hules ut, og den risiko må en ikke løpe. »

Robberstad, Til ekspropriasjonsretten, Fyrellesingar, annet opplag, side 20-22 går sterkt imot Knophs lære og hevder at den ikke har noen basis i Grunnlovens §105. Etter Robberstads oppfatning må det være klart at Knophs syn, slik det er utformet i Rettslige standarder, er en uthuling av §105 og intet annet. Også Schjødt l.c. side 44 går mot Knoph og uttaler at denne lære gjør det av med all virkelig ekspropriasjonsrett og leder til samme vilkårlighet som hersket i enevoldstiden. Han anfører videre:

« Ingen domstol vil godkjenne at erstatningen skal fastsettes etter en norm som kanskje er praktisk og rimelig i sin alminnelighet, men som ikke gir full erstatning i det særlige tilfelle. »

På den annen side finner Opsahl, Ekspropriasjonsvederlaget, 1968 2 flg. at Knophs lære er temmelig forsiktig formet, og uttaler på side 41:

« Synspunktet behøver ikke å lede til holdningsløs vilkårlighet, og det er en stor overdrivelse å si som Schjødt (s. 44) at det « gjør det av med all virkelig ekspropriasjonsrett ». »

Som foran nevnt uttaler Fleischer, Grunnlovens grenser, side 234, pkt. 36 at « Grunnloven gir ekspropriaten krav på en erstatning som ekvivalerer det han ville oppnådd ved en frivillig utnyttelse » av eiendommen, og at kravet til « full erstatning » i Grunnlovens §105 er et « krav om at eieren ikke skal stilles dårligere fordi nettopp han blir utsatt for en ekspropriasjon. »

Grunnlovens §105 er utslag av et likhetsprinsipp. Ekspropriaten skal ikke stilles dårligere enn sine naboer som ikke er gjenstand for tvangsinngrepet. « Dersom offentlige interesser skal fremmes ved at den enkelte må avgi sin eiendom, skal dette tap ikke ramme nettopp ham, fordi han tilfeldigvis er eier av den ting som kreves avstått » (Castberg l.c. side 336). De økonomiske ofre som samfunnet krever skal bæres av borgerne i fellesskap, og ifølge Knoph l.c. side 115 er rettferdskravet på erstatning særlig klart og uomtvistelig når det dreier seg om virkelig tvangsavståelse. Det er irrelevant at art. 4 i det Adler - Falsenske utkast til Grunnlovens §105 formulerte den vernemessige interesse som « Frugterne » av ekspropriatens « Arbeide og Flid ». En slik begrensning ble ikke tatt inn i den endelig grunnlovsbestemmelse, og domstolene har gjennom 150 år fortolket §105 etter ordlyden. Det har ikke vært satt som vilkår for å gi full erstatning at ekspropriaten har drevet eiendommen produktivt i sin eiertid. Slike individuelle forhold

#### Side 39

kunne få betydning ved verdsettelsen av bruksverdien men ikke hvis det var tomteverdien som skulle erstattes. Dette blir radikalt endret ved erstatningslovens §4.1. Det er ikke lenger den praktisk mulige, økonomiske utnyttelse av eiendommen som skal legges til grunn ved erstatningsutmålingen, men den nåværende faktiske, tradisjonelle bruksutøvelse.

Det fremgår av lovens forarbeider at lovgivningsmakten bevisst har villet begrense borgernes rettigheter etter Grunnlovens §105, slik bestemmelsen har vært forstått i den juridiske teori og håndhevet av domstolene siden 1814. Formålet skal gjøre erstatningsloven grunnlovsmessig. Det myndighetene tilstreber er å motarbeide prisstigning for fast eiendom ved offentlige investeringer eller ved selve ekspropriasjonstiltaket med derav følgende høyere erstatningsbeløp. Det anses urimelig at en slik samfunnsskapt og ufortjent verdistigning skal tilfalle ekspropriatene. I Ot. prp. nr. 56 for 1970/71 side 17, annen spalte anfører således Justisdepartementet at det av Grunnloven ikke kan utledes « noe krav til fullstendig - eller tilnærmet fullstendig - likhet » og « at det her dreier seg om likhets spørsmål i forhold til verdistigning som i og for seg er ufortjent. Utgangspunktet må være at det ikke i seg selv kan være grunnlovstridig at en grunneier ikke får den samme verdistigning som en annen, når verdistigningen for begge vedkommende skyldes offentlige investeringer og ikke deres egen innsats. » Om likhetsprinsippet uttaler departementet på side 19, annen spalte:

« Etter departementets oppfatning har en ekspropriat etter grunnloven ikke noe krav på å bli satt helt i samme stilling som om ekspropriasjonen ikke var skjedd, en forskjellbehandling innen rimelige grenser må grunnloven tillate når dette tilsies av tungtveiende samfunnsmessige grunner. » I Innst. O. XXI for 1971/72 side 9, annen spalte uttrykker Justiskomiteéns flertall dette slik:

« Det er disse medlemmers oppfatning at Grunnlovens §105 ikke kan antas å kreve fullstendig likhet i den forstand at alle eiere skal nyte godt av den samme verdistigning, eller at det ikke skal forekomme at andre eiere får en bedre stilling enn ekspropriaten. »

På side 13 i innstillingen (annen spalte) gjentar komitéflertallet denne uttalelse:

« Utgangspunktet må, som departementet gir uttrykk for, være at det ikke kan anses grunnlovstridig at ikke enhver grunneier får nyte godt av den samme verdistigning, når denne skyldes offentlige investeringer og ikke grunneiernes egen innsats. »

Rettens formann forstår godt at det fra myndighetenes side søkes hindret at en « samfunnsskapt og ufortjent verdistigning » skal tilfalle ekspropriatene. Ved erstatningslovens §4.1 synes man

imidlertid å ha sverget til det gamle ord: « Hensikten helliger midlet. » Slik kan det dog ikke gjøres i relasjon til Grunnlovens §105. Som antydnet i lovforarbeidene kunne det samme formål ha vært tilgodesett på annen måte, f. eks. ved en alminnelig verdaukskatt, ved sterkere prisregulering eller ved en refusjonsordning som ville omfattet også de grunneiere som ikke blir rammet av ekspropriasjonen men kan foreta frivillige eiendomssalg innenfor lovgivningens ramme. Det virker da drastisk å vedta en lov

#### Side 40

hvor « bruddet med gjeldende rett ligger i at man ved en slik hovedregel avskjærer ekspropriaten erstatning for angivelig tap ved en mulig framtidig bruksendring » (Innst. O. XXI 1971/72 side 11, annen spalte). I forarbeidene til erstatningsloven er både av Justisdepartementet og Justiskomiteén presisert at den grunnlovsmessige side ved saken er nøye overveiet, og at Grunnlovens §105 ikke antas å være gått for nær. En slik overveielse var selvfølgelig. Justiskomiteéns flertall har uttalt at Stortinget må stå « temmelig fritt når det gjelder å fastlegge det innhold som må antas å ligge i Grunnlovens §105 etter en samlet vurdering av den gjeldende rettstilstand og de rådende samfunnsforhold » (l.c. side 11, annen spalte). Deretter tilføyer flertallet:

« Den mening som Stortinget således gir tilkjenne, kan, som utvalget peker på, ikke være uten betydning når domstolene i konkrete tilfelle skal ta stilling til om prinsippene i Grunnloven er krenket. »

Det er domstolenes rett og plikt å avgjøre om en lov må settes til side fordi den strider mot Grunnloven. Hensyn blir herunder å ta også til uttalelser fra departement og Storkomité, men disse binder ikke og kan ikke være annet enn veiledende. Rettens formann er av den oppfatning at erstatningslovens §4.1 ikke kan gis anvendelse for enkelte av de saksøkte i denne sak fordi de ellers åpenbart ikke ville få full erstatning ved ekspropriasjonen. Det dreier seg her om eiendommer som i dag dels ikke brukes i det hele tatt og dels utnyttes som jord- og skogbruk men som etter sin beliggenhet, distriktets utbygging samt tidligere reguleringsplan i utpreget grad må regnes for tomteområde. Etter hovedregelen i erstatningsloven skal da bare bruksverdien erstattes, mens omsetningsverdien (tomteverdien) uomtvistelig ville ha vært lagt til grunn etter rettstilstanden før 15/4 1973. Disse grunneiere får da ikke sitt fulle tap ved ekspropriasjonen erstattet, og også likhetsprinsippet fravikes fordi deres naboer med tilsvarende eiendommer fortsatt har muligheter for å foreta tomtsalg til høyere pris. Dette strider mot Grunnlovens §105, og ved sin utmåling av erstatning til vedkommende saksøkte har rettens formann bygget på tomteverdien som er vesentlig høyere enn nåværende bruksverdi. I motsetning til skjønnsmennene har han ikke kunnet komme til samme økonomiske resultat ved å bruke unntaksregler i erstatningsloven. Det vises herom til spesielle uttalelser under de enkelte takstnummer. Rettens formann vil tilføye at han ikke kan være enig med Justisdepartementet (l.c. side 19, annen spalte) i at grunnloven må tillate « en forskjellbehandling innen rimelige grenser - - - når dette tilsies av tungtveiende samfunnsmessige grunner. » Grunnlovens §105 er til vern om rettssikkerheten i samfunnet, og selv under den forutsetning departementet regner med, gir bestemmelsen ikke rom for selv det minste « prutningsmonn ».

I 1920- og 1930-årene var det politisk strid om Grunnlovens §105, og Arbeiderpartiet fremsatte sålydende forslag til endring av §105: « Tvungen avståelse av rørlig eller urørlig eiendom kan alene kreves med hjemmel av lov som tillike kan bestemme om, i hvilken utstrekning og på hvilken måte erstatning for det avståtte skal ytes. » Det ble sist forkastet av Stortinget i 1934 etterat lignende forslag stadig var blitt fremmet siden 1920. Opsahl, l.c. side 36 kommenterer dette slik:

« Den massive avvisning fra flertallets side helt fra 1923 var

#### Side 41

begrunnet med at forslaget kunne oppfattes som et angrep på den private eiendomsrett, som dannet « grunnvolden for vår nuværende samfunnsordning », at §105 for den overveiende del av folket uttrykte et rettferdighetskrav, og at det ikke var noe erfaringsmessig grunnlag for at den burde oppheves. Flertallet i 1932 og 1934 hevdet dessuten at « grunnloven og vårt folks rettsbevissthet har funnet, at kravet om, at der skal ydes ham full erstatning skal ikke alene være lovbeskyttet, men grunnlovbeskyttet » - - - Senere slo Arbeiderpartiet om. Da det i 1952 forelå et lignende forslag fra kommunistisk hold om å endre §105 slik at Stortinget eller særskilt lov fritt skulle fastsette

erstatningen, sa hele komitéen at dette ville « ikke være noen ønskelig rettstilstand » (Innst. S. nr. 333 1952), og det ble ingen debatt. »

Lovgivningen har uten hinder av Grunnlovens §105 kunnet foreta generelle innskrenkninger i eiendomsrådigheten erstatningsfritt. Således er innført konsesjonsbestemmelser for fast eiendom, prisregulering og husleieregulering, og grunneiernes selvbestemmelsesrett er blitt vesentlig redusert ved bygningsloven og strandloven. På dette rettsområde vil utviklingen bli preget av samfunnsforholdene, og samfunnssynet til enhver tid gjøre seg sterkt gjeldende. Den offentlige regulering og styring av landet vårt kan vel ventes å bli stadig mer utvidet til glede for noen og skuffelse for andre bl.a. etter deres politiske oppfatning. Innen visse grenser er slike regulerende forskrifter blitt godtatt ved rettspraksis, og generelt kan nok sies at det skal meget til for at den lovgivende makts vurdering av hva som måtte være nødvendig og berettiget, vil bli tilsidesatt av domstolene som stridende mot Grunnloven. Det vises således til konsesjonslovdommen i Rt-1918-403 og strandlovdommen i Rt-1970-67 . Saksøkeren påberoper seg ikke minst disse avgjørelser som et sterkt bevis for at erstatningsloven av 26/1 1973 nr. 4 ikke er grunnlovsstridig. Det som dengang ble forelagt Høyesterett var imidlertid spørsmålet om visse rådighetsinnskrenkninger for fast eiendom (hjemfallsrett til staten etter konsesjonsloven og byggeforbud etter strandloven) hjemlet grunneiernes krav nå erstatning etter Grunnlovens §105. I nærværende skjønn er det tale om noe helt annet, nemlig om tvangsavståelse av grunn, og rettens formann vil gjenta fra det votum av assessor Siewers som er sitert ovenfor:

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

Saken ville derimot stille seg anderledes « hvor der ikke er tale om en avstaaelse og tilegnelse, men om saadanne bestemmelser, som av almene hensyn, i samfundets interesse sigter til at regulere eiendomsraadigheten, uten at der sker nogen overførelse til andre. » I konsesjonslovdommen bygget hele flertallet i Høyesterett på dette votum, og den rettsoppfatning som således var uttrykt, ble tiltrådt av Høyesterett i strandlovdommen idet førstvoterende, dommer Mellbye uttalte: Jeg kan slutte meg til den tolking av Grunnlovens §105 som er kommet til uttrykk i de gjengitte uttalelser. » Fra hans votum ellers gjentas:

« Det man står overfor, og det er denne sak etter mitt skjønn et

**Side 42**

eksempel på, er at samfunnets regulering og styring stadig utvides etter hvert som utviklingen skaper nye interessemotsetninger og dermed nye behov for regulering. Men i forhold til Grunnloven blir ikke dette noen ny situasjon. Tvert imot ville det være mindre forenlig med det likhetsprinsipp som Grunnloven bygger på, om de verdiforandringer som i slike tilfelle måtte melde seg, erstatningsmessig skulle behandles på en annen måte enn det som for lengst er akseptert på meget vide felter ellers. Det endrer ikke dette forhold at enkelte som før reguleringen har utnyttet sin eiendomsrett særlig aktivt, kan ha fått et utbytte av dette, som etter reguleringen er uoppnåelig.

Det er etter mitt syn viktig å ha dette perspektiv for øye når man skal ta standpunkt til Grunnlovens krav til erstatning for rådighetsinnskrenkninger. Utgangspunktet må være at lovgivningens regulering av eierrådigheten normalt ikke påfører det offentlige erstatningsplikt, og at det - for så vidt ingen avståelse blir krevd - skal meget til før det må betales erstatning etter prinsippet i Grunnlovens §105. »

Etter dette kan rettens formann heller ikke i rettspraksis finne holdepunkt for at ekspropriasjon av fast eiendom kan skje uten at det gis full erstatning etter Grunnlovens §105. - - -

*Av overskjønnet (sorenskriver Ragnar Dietrichs som settedommer med skjønnsmenn): - - -*

*Generelle bemerkninger: - - -*

Den parsell av motorvegen E-6 som omfattes av skjønnet går like øst for Kløfta sentrum. Den er ca. 2 km lang og går for en betydelig del gjennom områder som for tiden drives som jord- og skogbruk, men både selve motorvegtraséen og sidevegene berører en del boligeiendommer. På grunn

av områdets beliggenhet har det foreligget mer eller mindre faste utparselleringsplaner fra grunneieres side, og området har vært innbefattet i kommunale reguleringsplaner. Den stadfestede reguleringsplan av 31. januar 1953 omfattet den alt vesentlige del av strekningen. Her var en betydelig del, på begge sider av den nåværende vegtrasé, lagt ut til boligområde, mens den nordligste del var avsatt til industri. Noe var bestemt til friareal. - Den 27. april 1971 vedtok Ullensaker kommunestyre generalplan og generalplanvedtekt. På dette tidspunkt var motorvegtraséen fastlagt og den nye generalplanen har motorvegen som grense, slik at områdene vest for vegen er regulert for utbygging til boliger og industri, mens områdene øst for vegen ligger utenfor regulert område. Den midtre del av det regulerede område langs vegen ble imidlertid vedtektsbelagt etter bygningslovens §21 b inntil 1980 vesentlig på grunn av kloakkforholdene. Med utgangspunkt i generalplanen ble det utarbeidet en trafikk- og disposisjonsplan for Kløfta inntil 1985. Denne skiller seg fra generalplanen ved at området nord for Kongsvingervegen også på vestsiden av vegen foreslåes disponert som friområde. Miljøverndepartementet uttalte i brev av 30. juli 1974, hvor generalplanen med vedtekter ble godkjent, at det ikke hadde vesentlige merknader til planen, men ba kommunen overveie å redusere det nordøstre industrifelt under henvisning til en uttalelse fra Landbruksdepartementet. Departementet tilføyet at det ikke kunne påregnes

#### Side 43

godkjenning av vesentlig utvidelse av områder til utbyggingsformål i Kløfta-området. - - -

Lov om erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom av 26. januar 1973 nr. 4. - - -

Overskjønnsretten skal bemerke:

Utgangspunktet for erstatningsfastsettelsen er etter erstatningslovens §4 at denne skal skje på grunnlag av den « bruk » som gjøres av eiendommen på det tidspunkt da ekspropriasjonssøknaden er lagt fram for vedkommende myndighet. Det er den aktuelle, fysiske og lovlige bruk som er avgjørende, men det kan tas hensyn til endringer i driftsmåte og driftsintensitet forutsatt at disse ligger innen rammen av bruken. Når det gjelder hel eller delvis avståelse av eiendommer som er i bruk som bolig eller til industriformål, blir således erstatningen å utmåle etter verdien ut fra denne bruk. - Det som er det vanskeligste spørsmål er om utparsellering av tomter er « bruk » i relasjon til §4. Retten er enig med saksøkerens prosessfullmektig i at begrepet « tomtebruk » hittil har vært ukjent i rettspraksis. På den annen side innfører loven av 1973 nye prinsipper for utmåling av ekspropriasjonserstatninger, og det er da ikke unaturlig at det utvikler seg nye begreper i denne forbindelse. Retten vil ikke utelukke at det i enkelte spesielle tilfelle kan utmåles erstatning beregnet etter verdi ved utparsellering av tomter. Etter den praksis som tidligere har vært fulgt, har det blitt tatt hensyn til om et areal egnet seg til byggetomter, noe som ofte førte til vesentlig høyere erstatningsutmålinger enn den aktuelle bruk skulle tilsi. Formålet med den nye loven er ønsket om å knytte erstatningsutmålingen til den faktiske bruk, ikke til den bruk som eieren kan gjøre seg håp om i en nær eller fjern fremtid. Det var tidligere vanlig å utmåle erstatning etter en høyere verdi for jordbruksarealer så snart det forelå reguleringsplan med frigivelse fra landbruksmyndighetene uten hensyn til om det faktisk var foretatt skritt til tomteutparsellering. Retten antar at det var et av lovens hovedformål å få en endring i denne praksis. Det må derfor etter rettens mening kreves adskillig mer enn en reguleringsplan for å kunne gi erstatning etter « tomtebruk ».

Det er vanskelig generelt å si noe bestemt om hva som skal kreves for at erstatning etter §4 kan gis etter tomteverdi. De konkrete forhold må være avgjørende. Retten finner dog at det kan stilles opp noen objektive kriterier: Det må for det første foreligge en stadfestet reguleringsplan, dernest må de enkelte tomter i området være skylddelt og kart- og oppmålingsforretning må være avholdt, og veg, vann og kloakk må være ført frem til tomtene. Videre mener retten at det må kreves at grunneieren selv aktivt og ved økonomiske disposisjoner har gått inn for utparsellering, og at det på ekspropriasjonstiden allerede er solgt utparsellerte tomter fra området. Hvis disse vilkår foreligger, kan det bli aktuelt å utmåle erstatning etter §4 nr. 1 svarende til tomteverdi. - Retten vil under de enkelte takstnumre, hvor tomteverdi er påstått lagt til grunn, nærmere drøfte om betingelsene er til stede.

Lovens §4 nr. 2 kommer etter rettens oppfatning ikke til anvendelse som grunnlag for tomteerstatning for områder som ikke fyller de foran

#### Side 44

nevnte krav for « tomtebruk ». §4 nr. 2 handler om bruksendring « innen rammen av den næring eller det alminnelige formål som eiendommen brukes til ». Allerede ordlyden taler mot å anvende bestemmelsen på tomter fra et område som ikke er under faktisk utparsellering på ekspropriasjonstiden. Hertil kommer at justiskomiteén i sin innstilling (på side 12) uttaler at det i bestemmelsen « ligger en klar avgrensning mot bruksendring som går ut på f. eks. utparsellering av tomter ».

Overskjønnsretten finner imidlertid at verdsettelsen etter aktuell bruk for flere av de saksøkte ville lede til en vesentlig lavere verdi enn den som generelt gjelder for tilsvarende eiendommer i distriktet, og at lovens §5 derfor kommer til anvendelse. Det må i denne forbindelse tas hensyn til at motorvegsparsellen delvis berører områder som ifølge reguleringsplanen er utlagt til boliger og industriformål, og at den går i umiddelbar nærhet av tettbebyggelsen på Kløfta som allerede lenge før motorvegen ble planlagt, var et viktig lokalt utbyggningsområde. Områdene ligger slik til at de naturlig ville bli omfattet av den utvidelse av tettbebyggelsen på Kløfta som etter hvert ville tvunget seg frem uten hensyn til motorvegen. Enkelte av de saksøkte var sogar kommet igang med utparselleringsplaner hvis behandling imidlertid angivelig var stillet i bero av bygningsmyndighetene i påvente av motorvegen. Det er i distriktet faktisk etablert et pristaksnivå som ligger langt over eiendommenes bruksverdi.

Flertallet i underskjønnsretten har fortolket §5 slik at det medførte full erstatning etter tomteverdi for de berørte eiendommer. Flertallet bemerket at « Det økonomiske resultat for de saksøkte er etter flertallets utmåling blitt det samme som etter tidligere lovgivning og rettspraksis ». Overskjønnsretten er ikke enig i denne forståelse av §5. Selv om §-en virker uklar og gir rom for mange forskjellige fortolkninger, er det etter lovens formål helt klart at §5 ikke kan forstås slik at den kan føre til erstatning etter full tomteverdi. Lovens formål er først og fremst å hindre verdistigning for tomter i pressområdene. Men fordi bebyggelsen og prisutviklingen i slike områder ofte er kommet forholdsvis langt, og det vil virke særlig urimelig utelukkende å knytte erstatningene til bruksverdi, gir §5 adgang til å høyne erstatningene opp mot det tidligere tomteverdinivå, men ikke helt opp til dette. §5 inneholder nemlig i nr. 2 og 3 begrensninger som ikke gir seg utslag i det prisnivå som danner seg på det frie marked. Full likestilling mellom prisene ved ekspropriasjon og frivillig salg kan ikke oppnås ved §5, men §-en skal tjene som en ventil som skal redusere de største ulikhetene. Retten antar imidlertid at §5 i den første tid bør fortolkes så vidt som mulig i ekspropriasjonens favør for i overgangstiden å utjevne nivået mellom den tidligere rettstilstand og den nye.

For å utmåle den høyere erstatning etter §5 er det nødvendig å komme nærmere inn på de betingelser §-en setter for å tillate erstatning høyere enn bruksverdien etter §4.

Sammenlikningsgrunnlaget er den verdi « som generelt gjelder for tilsvarende eiendommer i distriktet ». Det som for retten står mest uklart er hva som egentlig menes med « distriktet ». Verken loven selv eller dens forarbeider gir noen klar definisjon av begrepet. I proposisjonen (side 31) uttaler departementet at den ved distrikt forstår « et større

#### Side 45

område som naturlig kan anses som en enhet », men dette gjør en ikke stort klokere. Begrensningen i §5 nr. 2 gjør det klart at det ikke kan være avgjørende om ekspropriasjonens eiendom ligger innen eller utenfor et nyregulert utbyggningsområde. Retten er kommet til at det naturlige sammenlikningsgrunnlag i dette tilfelle - etter lovens intensjon - ikke bare er tettbebyggelsen rundt Kløfta sentrum, men også jord- og skogbruksarealene i området som har sin naturlige næringsmessige og kommunikasjonsmessige tilknytning til samme sted, og som under et fritt marked ville hatt samme utbyggningsmuligheter. Dette distrikt utgjøres av de arealer som ligger nærmest motorvegen på dennes østside og områdene vest for motorvegen så langt som til nåværende E-6. Disse arealene omfatter både jord- og skogbruk og også utparsellerte tomter hvis verdsettelse fremgår av det pristakstkart som er fremlagt i saken (dok. 19 nr. 6 underbilag 5). Med « tilsvarende eiendommer etter deres vanlige bruk » antas loven å sikte til eiendommer med tilsvarende beliggenhet selv om den aktuelle bruk ikke er den samme. Det er en totalvurdering som må skje, omfattende både ferdig bebygde tomter, tomter under utparsellering og eiendommer som fortsatt utnyttes til jordbruksformål.

Kravet i §5 om at bruksverdien skal være « vesentlig » lavere enn det som gjelder i distriktet, er her oppfylt. Det etablerte pristakstnivå som ligger på gjennomsnittlig ca. 10,- kr. pr. m2 for råtomter er så meget høyere enn bruksverdien av jord og skog at det åpenbart må kunne karakteriseres som « vesentlig ». Spørsmålet blir så om denne forskjell skyldes ekspropriasjonstiltaket - motorvegen - (jfr. §4 nr. 3) eller det offentlige planer (§5 nr. 2, annen setning). Motorvegen har etter overskjønnsrettens mening neppe hatt særlig betydning som verdiøkende faktor for eiendommene i distriktet. Kløfta hadde allerede lang tid på forhånd etablert seg som utbygningssområde. Det hadde lenge vært tettbebyggelse rundt jernbanestasjonen og vegknutepunktet med dele for to av de viktigste innfartsveger til Oslo: Trondheimsvegen og Kongsvingervegen. Presset på området var så stort fra før at den ytterligere kommunikasjonsmessige forbedring som motorvegen vil medføre, neppe har hatt særlig betydning. Derimot har nok de offentlige planer for grunnutnyttningen hatt betydning for etterspørselen og dermed prisen for tomter, idet både den tidligere generalplan fra 1953 og den nylig vedtatte nye generalplan forutsetter både bolig- og industribygging i området. I samsvar med dette har da også kommunen gjennomført betydelige investeringer i området, i tiden 1961 til 1972 ialt ca. 18,5 millioner kroner til veg, vann, kloakk og skoler. En finner det rimelig å ta en slik kommunal satsing med i betraktning ved fastsettelsen av « høyere-verdien » etter §5.

Endelig setter §5 nr. 3 som betingelse for å fastsette høyere verdi at denne verdi « ville ha vært i samsvar med godkjente planer » for arealdisponeringen av eiendommen. Da det her foreligger godkjent generalplan, betyr begrensningen i nr. 3 at erstatning utover bruksverdi bare kan gis for de eiendommer som etter planen forutsettes disponert på annen måte enn den aktuelle bruk, eller eiendommer som antas å ville ha blitt omfattet av planen hvis motorvegen ikke hadde kommet og påvirket valg av byggegrense.

#### Side 46

Overskjønnsretten er enstemmig av den oppfatning at den nye ekspropriasjonsloven - slik retten har forstått den - ikke strider mot grunnlovens §§97 og 105. Disse grunnlovsbestemmelser må betraktes som rettslige standarder som må fortolkes på bakgrunn av samfunnsutviklingen. Eiendomsretten er ikke den samme i dag som i 1814. I dag har ingen et rettsbeskyttet krav på å kunne utparsellere sin eiendom, bygge på tomtene og selge etter eget forgodtbefinnende. Eiendomsretten er beskåret ved bygningslov, konsesjonslov, strandlov og andre bestemmelser som lovgiveren har funnet nødvendig for å styre samfunnsutviklingen, uten at de derved er påstått å være grunnlovstridige.

Den bruk en eier kan gjøre av sin faste eiendom er avhengig av det offentlige tillatelser og planer, og disse har følgelig stor betydning for verdien. Dette medfører at enkelte ved salg kan oppnå gevinster basert på samfunnets innsats. Det kan ikke være grunnlovstridig at ikke alle ekspropriater får erstatningen utmålt etter denne målestokk. Den ulikhet som derved kan oppstå mellom ekspropriasjonserstatningen og gevinst ved frivillig salg, må reguleres ved prisbestemmelser. Retten vil i den anledning bemerke at den finner det uheldig at det ikke samtidig med ikrafttreddelsen av loven ble innført de nye prisbestemmelser, basert på lovens prinsipper, som har vært bebudet. Det dreier seg imidlertid her om ulikhet med hensyn til gevinst skapt av andre enn grunneieren, og så langt strekker ikke grunnlovens beskyttelse seg. Strakk man likhetssynspunktet så langt ut, ville det bety en brems på samfunnsutbyggingen. Etter den nye loven er grunneieren sikret erstatning etter det generelle prisnivå og den bruk han gjør av eiendommen, hvilket oppfyller kravet til « fuld Erstatning ». Heller ikke kan retten se at den rettsstilstand som gjennom praksis hadde etablert seg med hensyn til erstatningsfastsettelse ved ekspropriasjon, er av slik konstitusjonell art at den ikke kan endres av Stortinget ved lov. Retten viser forøvrig til flertallsuttalelsen fra Justiskomiteén (Innst. O. XXI - 1971/72) side 9 der det heter: « Finner lovgiveren at reelle hensyn - herunder ønsket om å beskytte samfunnets interesser mot en skadelig utvikling - gjør det nødvendig å gi en lov, er dette et moment som må tillegges vesentlig vekt i favør av loven når spørsmålet om påstått grunnlovsmessig strid skal vurderes. Grunnloven overlater den lovgivende myndighet til Stortinget. Det er således ikke domstolenes oppgave å overprøve Stortingets skjønn ved vurderingen av hvilke lover vi bør ha. »

Overskjønnsretten er langt på veg enig i denne uttalelse. - - -

Takstnr. 201. Eiendom: Gnr. 26, bnr. 5 i Ullensaker. Eier: Arne Bøckmann, 2040 Kløfta.

Eiendomsbeskrivelse: Jordbrukseiendom ca. 313 da. dyrket mark. ca. 70 da. havn, ca. 100 da. skog. - -

Retten bemerker:

Det dreier seg her etter rettens oppfatning om en meget godt drevet jordbrukseiendom som må avstå en ganske betydelig del av sin beste jord og som blir delt i to av motorvegen. Eiendommen ligger utenfor det som etter generalplanen er avsatt til utbyggingsområde. Et hjørne av eiendommen som blir avskåret av motorvegen og blir liggende i en trekant

**Side 47**

mellom denne. Ilevengen og takstnr. 203 er allikevel på disposisjonsplanen for Kløfta avsatt til industri. Noe salg av tomter har ikke funnet sted. Det er ikke opplyst at saksøkte har planer i denne retning. Heller ikke foreligger noe om at kommunen har aktuelle planer om å erverve arealet for å få satt igang industrivirksomhet. Saksøkte antas å få den høyeste erstatning ved at området vurderes etter sin aktuelle bruk, som dyrket jord, med tillegg for tilpassingstap og tekniske ulemper. - - -

Pkt. 5-7: På eiendommen ble i 1921 oppført kårbygning som ble pusset opp i 1964. Huset er på 7,15 m x 9,25 m i 2 etasjer med et tilbygg til 1. etasje på 18 m<sup>2</sup>. Det er innlagt bad og WC, og kjeller finnes under hele huset. Saksøkte krever kårbygningen innløst fordi det vil bli slik støy m.v. fra veganlegget at boligen ikke lenger vil være egnet til sitt formål. Dessuten blir det sterkt skjemmende med vegbroen 7 m over terrenget. Saksøkeren har anført at husets avstand fra Ilevengen blir 57 m som før, og motorvegen kommer ikke så nær kårbygningen at det etter rettspraksis betinger innløsningsplikt. Huset blir liggende 1,2 m lavere enn vegen.

Retten finner ikke at kårbygningen blir så sjenert av motorvegen at kravet om innløsning kan tas til følge, selv om boligen blir påført støyulempe. En antar at det ved vurderingen av innløsningskravet ikke kan tas hensyn til den subjektive omstendighet at det dreier seg om en kårbygning for eldre mennesker som har vært vant til å ha det rolig og fredelig. Avstanden til motorvegen fra huset blir vel 30 meter, og en kan ikke se at det foreligger rettspraksis for innløsning av et hus som ligger så vidt langt borte fra støykilden.

På den annen side finnes betingelsene for ulempeerstatning å foreligge, idet boligen antas verdiforringet på grunn av « nærføring » med støyulempe fra motorvegen og med en skjemmende oppbygging av Ilevengen i bru over motorvegen. Erstatningen settes, som av underskjønnet, til 40.000 - førtitusen - kroner. - - -

Takstnr. 203. Eiendom: Gnr. 28, bnr. 4 i Ullensaker. *Eier*: John Jonsrud, 2040 Kløfta. Eiendomsbeskrivelse: Eiendommen er på i alt 60 da. - - -

Saksøkteharnedlagt påstand:

1. Grunnerstatning for byggeklart tomteareal. - - -

Saksøkte gjorde gjeldende at det i realiteten ikke har vært drevet jordbruk på eiendommen siden 1958/59, idet han i mange år har hatt planer om å utparsellere eiendommen, og i brev av 27.7.1961 meddelte Akershus fylkeslandbruksstyre at «fradeling kan foretas uten samtykke av fylkeslandbruksstyret, dersom det foreligger stadfestet reg.plan for området». Heller ikke bygningsmyndighetene hadde innvendinger mot utparsellering, og reguleringsplanen fra 1953 forutsatte boliger her. En utstykningsplan for arealet skulle utarbeides slik at det var klart for salg av tomter våren 1964. Den prosjekterte nye trasé for motorveg E-6 stoppet imidlertid saksøktes planer, og i påtegningsskriv av 8.10.1965 til Ullensaker kommune meddelte Vegsjefen i Akershus at det av kartet for vegens forprosjekt fremgikk « at området ikke kan bebygges og må henstille til kommunen om at byggeforbud nedlegges inntil det foreligger reguleringsplan for områdene langs motorveien. » Slikt forbud ble

**Side 48**

i realiteten nedlagt ved vedtak av Ullensaker bygningsråd 29. s. m. I oktober 1969 solgte saksøkte ca. 4,7 dekar av eiendommen til Akershus Elektrisitetsverk til bruk for Trafostasjonen på Gotland for pristakst kr. 14,50 pr. m<sup>2</sup>. Ved ekspropriasjonsskjønn, avhjemlet av Nedre Romerike herredsrett 28.7.1971, vedrørende 52 kV kraftlinje Kjellerholen -Stanger fikk saksøkte et klausulert areal erstattet etter tomteverdi. Av sirkulærbrev 25.10.1968 fra Justisdepartementet fremgår « at staten vil

sørge for fremføring av vann og kloakk langs Gotlandsvn. » Erstatningen må derfor tilkjennes etter prisen for ferdig opparbeidede tomter i strøket da tomtekjøperne bare kan avkreves tilknytningsavgift men ikke refusjon for anleggsutgiftene. - Det av underskjønnet tilkjente beløp, kr. 10,- pr. m<sup>2</sup>, er meningsløst lavt, hevdet saksøkte.

Retten ser det slik at eiendommen i dag er å betrakte som jordbrukseiendom. Saksøktes private planer om utparsellering, og den omstendighet at han solgte en tomt til Elektrisitetsverket i 1969 er ikke tilstrekkelig til at det kan sies å foreligge « tomtebruk », og erstatning etter §4 kan da ikke gis etter tomteverdi. Heller ikke §4 nr. 2 kan anvendes fordi den bruksendring som eventuelt måtte til, ligger utenfor rammen av eiendommens tradisjonelle bruk, jfr. det som er anført i de generelle bemerkninger på side 30-31.

En erstatning utmålt etter jordbruksverdi vil imidlertid gi en vesentlig lavere verdi enn det som gjelder for tilsvarende eiendommer i distriktet. Lovens §5 om mererstatning kommer derfor til anvendelse. Det har i distriktet foregått utstrakt tomtsalg og pristakstnivået ligger på ca. kr. 10,- pr. m<sup>2</sup>. Det dreier seg om en sentralt beliggende eiendom i et område som allerede før motorvegen ble planlagt hadde etablert seg som utbyggingsområde. Retten legger videre vekt på at eiendommen etter generalplanen er lagt ut som byggetomter, men det ligger i det området som er vedtektsbelagt etter bygningslovens §21 b. Eiendommer i dette område kan etter vedtekten ikke tas i bruk til bebyggelse, før kommunikasjons-, vannforsynings-, kloakk- og elektrisitetsforholdene etter kommunestyrets skjønn er tilfredsstillende ordnet. Dette gjelder riktignok ikke lenger enn til 1.1.1980, men det må tas hensyn til at det er en fremtidig tomteverdi som må tas i betraktning som sammenligningsfaktor.

Erstatning etter påstandens pkt. i settes etter dette til 6 - seks - kroner pr. m<sup>2</sup> for grunn som avståes til motorvegen og Ilevegen. De ca. 900 m<sup>2</sup> som avståes til Gotland gangveg erstattes med 3,50 - tre 50/100 - kroner pr. m<sup>2</sup> som dyrket jord etter marginalverdi, idet det bare er en ubetydelig stripe jord som avståes. - - -

Takstnr. 204. Eiendom: Gnr. 26, bnr. 10, Ullensaker. *Eier*: Margrethe Torgersen, 2040 Kløfta. Eiendomsbeskrivelse: Villaeiendom ca. 7,3 da. - - -

Retten finner ikke å kunne gi erstatning beregnet etter tomteverdi. Viliaen og det som naturlig er å anse som villatomt ligger i den østlige del av eiendommen, mens ekspropriasjonen gjelder den vestligste del av eiendommen i et område som er i bruk som dyrket mark av eieren av takst nr. 201. Utgangspunktet for erstatningsfastsettelsen må derfor være jordbruk. Det må imidlertid gis tillegg etter §5.

#### Side 49

Forholdet blir stort sett det samme som for takstnr. 203. Riktignok ligger denne eiendom utenfor det som etter generalplanen er utlagt til byggeområde. Den ligger imidlertid like utenfor grensen, og det må regnes med at eiendommen hadde blitt liggende innenfor byggeområdet hvis motorvegen ikke hadde kommet, dog innenfor det vedtektsbelagte område. Den lå da også innenfor byggegrensen etter reguleringsplanen fra 1953. Slik retten forstår §5 nr. 3 må det være adgang til å gi tilleggserstatning i dette tilfelle. - - -

Takstnr. 208. Eiendom: Gnr. 29, bnr. 117 i Ullensaker. *Eier*: Leif Bakke, 2040 Kløfta. Eiendomsbeskrivelse: Jordbrukseiendom på ialt ca. 80 da., herav er ca. 60 da. dyrket mark og 20 da. skog.

Spesielle skjønnsforutsetninger: - - -

2. Bebyggelsen på eiendommen, 1 våningshus, 1 bryggerhus/skjul og 1 låve eksproprieres. - - -

6. Eieren tilbys erstatningstomt nr. 4 på parsell av « Vestmo », gnr. 17 bnr. 39 for råtomtpris kr. 8,50 pr. m<sup>2</sup>. Utgiftene med å bringe tomten i byggeklar stand er ikke fullt klarlagt og dekkes derfor av Vegvesenet.

Veg, vann og kloakk forutsettes ferdig opparbeidet innen 1.12.1973. Det kan derfor forutsettes at tekniske forhold ikke vil hindre godkjenning av byggemelding som innsendes etter 1.11.1973.

7. For tilfelle av at eieren ikke benytter seg av tilbudet under pkt. 6, bes fastsatt erstatning for eksisterende våningshus-tomt. - - -

Saksøkte har nedlagt påstand:

Saksøkte tilkjennes full erstatning for enhver skade og ulempe som er en følge av ekspropriasjonen, herunder: - - -

II. Bebyggelse.

5. Våningshus:

5,1. Gjenanskaffelsesverdi for ny bebyggelse med tillegg for adkomstveg og ledningsanlegg på egen tomt, herunder gebyrer og avgifter, hensyntatt merverdiavgift og prisstigning. - - -

Retten bemerker: - - -

Erstatningsfastsettelse: - - -

II, 5,1: Våningshuset er oppført i 1954. Det er en enebolig i 11/2 etasje med loft og full kjeller. Brutto grunnflate er i 1. etasje 126 m<sup>2</sup> og i 2. etasje 115 m<sup>2</sup>. Det er innlagt bad og WC. Med saksøktes prosesskrift av 15. august 1974 er fremlagt detaljert beskrivelse av huset. Huset er godt vedlikeholdt. - - -

Retten viser til Rt-1971-117 flg. hvorefter det som skal erstattes er en bolig som det etter forholdene er rimelig og naturlig at saksøkte skaffer seg istedet for den som må rives. Selv om saksøkte ikke har krav på et like stort hus, må han ha krav på et rommelig hus av god standard. Etter dette settes erstatningen etter gjenanskaffelsesverdi til 300.000 - tre hundre tusen - kroner. - - -

Takstnr. 211. Eiendom: Gnr. 29, bnr. 134 i Ullensaker *Eier*: Johan Svendsen, 2040 Kløfta.

**Side 50**

Eiendomsbeskrivelse: Jordbrukseiendom, ca. 55 da., herav er ca. 35 da. dyrket mark. - - -

Retten skal bemerke:

Arealet lå innenfor grensene for den vedtektsbelagte del av utbyggingsområdet i generalplanen, men er i den senere disposisjonsplan for Kløfta-området lagt ut til friområde. Denne plan er forutsatt å gjelde til 1985. Retten finner etter dette at det avståtte areal må bli å anse som jordbruk og takseres som slikt etter lovens §4. Betingelsene for mererstatning etter §5 finnes ikke å foreligge. - - -

*Takstnr. 212.* Eiendom: Gnr. 30 bnr. 1 i Ullensaker. *Eier*: Gustav Reierstad, 2040 Kløfta.

Eiendomsbeskrivelse: Jordbrukseiendom ca. 250 da. dyrket mark, ca. 322 da. skog, ca. 20 da. beite. - - -

Retten finner ikke at de forhandlinger som har vært ført med tomteselskapet kan medføre at eiendommen kan anses å være i bruk for utparsellering. Eiendommen ligger innenfor generalplanens grense, men etter disposisjonsplanen, som er utarbeidet etter Miljøverndepartementets bemerkninger til generalplanen, er eiendommen regulert som friområde. Det kan derfor i hvert fall ikke bli aktuelt med utparsellering før tidligst i 1985. - - - *Takstnr. 213.* Eiendom: Gnr. 31 bnr. 1 i Ullensaker. *Eier*: Johan A. Svendsen, 2040 Kløfta. Eiendomsbeskrivelse: Jordbrukseiendom ca. 165 da. dyrket mark, ca. 125 da. beite og skog. - - -

Retten bemerker:

Tomteverdi kommer heller ikke her i betraktning som erstatningsgrunnlag. Saksøkte står i samme stilling som takstnr. 212, og det vises til det som der er anført. - - -

---

Sist oppdatert 20. oktober 2005