

Håvard Rådstoga

## Ekspropriasjon og full erstatning

Får grunneier full erstatning av staten jfr. Grunnlovens §105 når det offentlige trenger areal til gjennomføring av offentlige prosjekter?

Juni 2020



## Ekspropriasjon og full erstatning

Får grunneier full erstatning av staten jfr. Grunnlovens §105 når det offentlige trenger areal til gjennomføring av offentlige prosjekter?

### Håvard Rådstoga

Masteroppgave eiendomsutvikling og -forvaltning

Innlevert: Juni 2020

Hovedveileder: Magne Reiten

Medveileder: Geir Karlsen Hansen

Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet



# Sammendrag

Ekspropriasjon av fast eiendom er tvungen avståelse av eiendomsretten med full erstatning som motytelse. Erstatningen er fastsatt i Grunnlovens §105.

Opgavens problemformulering og forskningsspørsmål omhandler ekspropriasjon og full erstatning av hele eiendommer i pressområder. Oppgaven er ett tverrfaglig studie innen fagene juss, økonomi og eiendomsutvikling.

Innledningsvis gis det en innføring i relevant tverrfaglig teori. Denne teori anvendes til å utvikle et nytt rammeverk til beregning av full erstatning. Dette nye rammeverket er en metodologi kalt '*Ekspropriasjonsmodellen*'. 10 konkrete eiendommer analyseres hvor Ekspropriasjonsmodellen benyttes, alle hentet fra pressområder i Oslo og omegn.

Analysen avdekker svært interessante funn definert som; avvik fra full erstatning, delvis full erstatning og full erstatning. Hovedfunnene er diskutert i lys av oppgavens teori og empiri. Funnene avdekker at skjønn er en subjektiv vurderingsmetode, hvor eiendommens fulle verdi blir skjønnet tilfeldig og vilkårlig. Analysen viser til andre objektive og kvantifiserbare metoder kjent fra økonomi og eiendomsutvikling som er langt mer treffsikre.

Analysen viser til avvik på full erstatning ved beregning av eiendommens påregnelige utbyggingspotensiale. Eiendommens verdi er ofte fastsatt uten bruk av sakkyndige til vurdering av eiendommens påregnelige utbyggingspotensiale. Grunneier har bevisbyrden for eiendommens fulle verdi. Skal han oppnå full erstatning, er det er nødvendig med pålitelig dokumentasjon av eiendommens påregnelige utbyggingspotensiale.

Analysen viser at bruken av kapitaliseringsrenten til beregning av eiendommens bruksverdi ofte er tilfeldig satt. Den nye Skeidar-dommen blir her analysert, hvor nye viktige avklaringer er bestemt av Høyesterett; '*kapitaliseringsrenten skal sammenliknes med markedsutviklingen på stedet*'. Feil bruk av rente medfører at eiendommens fulle verdi blir tilfeldig satt.

Videre viser analysen at skjønnsretten ikke er konsekvent i bruken av salgsverdi og bruksverdi, eller at skjønnsretten ikke har en felles forståelse av disse sentrale begreper.

Det gjort en beregning av samlede honorarer til sakkyndige. Advokater har fått ca. 90% av honorarene mens andre sakkyndige har fått ca. 10%. Analysen foreslår en honorarfordeling tilsvarende 50/50, begrunnet med et behov for å øke kvaliteten på dokumentasjonen og troverdigheten på vurderingene rundt eiendommens fulle verdi.

Konsekvensene av skjønsmessige feilvurderinger fører til økt konfliktnivå, tilfeldig verdifastsettelse og *vilkårlig inndragning av økonomiske verdier* fra grunneier til det offentlige. Alt dette strider imot formålet bak Grunnlovens §105.

Med bakgrunn i funnene er det forslått endringer i skjønnsprosessloven. Avslutningsvis er refleksjoner for videre arbeid med videreutvikling av Ekspropriasjonsmodellen til en ny standard innen ekspropriasjon.

# Abstract

Expropriation of real estate in Norway is a compulsory relinquishment of the property right with full compensation in return. This compensation is stipulated in §105 of the Constitution.

This thesis's problem definition and research questions deal with expropriation and full compensation of properties in press areas. Initially, an introduction to multidisciplinary theory is given. This knowledge is used to develop a new methodology for evaluating full compensation, called the 'Expropriation Model'. 10 specific properties have been extracted from press areas in Oslo and the surrounding area, these are analysed using the classic qualitative methods. This thesis is an interdisciplinary study in the fields of law, economics and real estate development.

Interesting findings defined as; nonconformities, notable and full compensation are documented. The main findings are discussed in light of the thesis theory and empiricism. The findings reveal that discretion is a subjective method, where the value of the property is estimated at randomly and arbitrary. The analysis refers to other objective and quantifiable methods known from economics and real estate development that are far more accurate.

The analysis refers to deviations from full value when calculating the property's projected development potential. The value of the property is often set without the use of experts to assess the property's projected development potential. If the landowner is to receive full compensation, it proves that reliable documentation of the property's projected development potential is necessary.

The analysis shows that the use of the capitalization rate to calculate the property's value is often set randomly. The new 'Skeidar' judgment is analysed here where new important clarifications have been determined by the Supreme Court; the capitalisation rate shall be compared to market developments at the site. Incorrect use of interest means that the full value of the property will be randomly set.

Furthermore, the analysis shows that the court is not consistent in the use of 'sales value' and 'value in use', or that the court does not have a common understanding of these key concepts.

An analysis has been made of the distribution of fees of experts. Lawyers have received approx. 90% of the fees, while other experts have received approx. 10%. The analysis proposes a fee distribution equivalent to 50/50, based on increasing the quality of the documentation and the credibility of the assessments around the full value of the property.

The consequences of discretionary misjudgements lead to increased levels of conflict, random valuations and arbitrary encroachment of economic values from the landowner to the public. All this contradicts the purpose behind §105 of the Constitution.

Based on the findings, changes have been proposed in the 'Skjønnsprosessloven'. Finally, reflections on further work on developing the 'Expropriation model' to a new standard in expropriation.

# Forord

Takk NTNU.

Denne masteroppgaven er skrevet som avslutning på treårig erfaringsbasert masterprogram i eiendomsutvikling og -forvaltning ved NTNU i Trondheim.

Å sette seg på skolebenken igjen etter nesten 30 år, og fullføre dette master studie innen fagområder jeg har lidenskap for, ble større enn drømmen.

En spesiell takk sendes til mine veiledere Magne Reiten, jordskiftelagdommer Frostating Lagmannsrett og Geir Karlsen Hansen, Professor Fakultet for arkitektur og design, NTNU.

Til slutt en takk til min kone Lisbeth, som fikk meg til å bli student igjen og som faglig sparringspartner.

Jeg takker ikke Corona, som medføre av våre 3 barn flyttet hjem fra deres studier, mens jeg ønsket ro til skriving. Men hyggelig var det.

Oslo, 20. Juni 2020

Håvard Rådstoga

Masteroppgave i eiendomsutvikling og -forvaltning  
Cand.Merc., M.Sc., Siv.øk.

# Innholdsfortegnelse

SAMMENDRAG.....	I
ABSTRACT .....	II
FORORD .....	III
INNHALDSFORTEGNELSE.....	IV
FIGURER: .....	VI
TABELLER:.....	VI
<b>1 INNLEDNING .....</b>	<b>1</b>
1.1 BAKGRUNN .....	1
1.2 FULL ERSTATNING .....	3
1.3 FORMÅL .....	3
1.4 PROBLEMSTILLING .....	4
1.5 FORSKNINGSPØRSMÅL .....	4
1.6 AVGRENSNINGER.....	4
1.7 KORT OM OPPGAVENS STRUKTUR .....	5
<b>2 METODE .....</b>	<b>6</b>
2.1 LITTERATURSTUDIE .....	7
2.2 INTERVJUER.....	8
2.3 DATAINNSAMLING .....	9
2.4 DATAANALYSE - UTVIKLING AV NYTT RAMMEVERK, EN METODOLOGI .....	10
2.5 KLASSIFIKASJON AV FULL ERSTATNING .....	12
2.6 VALIDITET OG RELIABILITET .....	13
2.7 LEX SUPERIOR PRINSIPPET OG GRUNNLOVEN.....	14
2.8 ANALYSENS RESULTATER OG FORSKNINGSETIKKLOVEN .....	14
<b>3 TVERRFAGLIG TEORI INNEN FULL ERSTATNING AV EIENDOM.....</b>	<b>15</b>
3.1 JUSS; RELEVANT TEORI INNEN EKSPROPRIASJON OG FULL ERSTATNING .....	16
3.1.1 <i>Frivillig avtale</i> .....	17
3.1.2 <i>Skjønnsretten</i> .....	17
3.1.3 <i>Lovens vurdering av full erstatning ved ekspropriasjon</i> .....	18
3.1.3.1 Salgsverdi §5.....	18
3.1.3.2 Bruksverdi §6.....	19
3.1.3.3 Gjenanskaffelsesverdi §7.....	22
3.1.4 <i>Andre juridiske vurderinger ved ekspropriasjon</i> .....	23
3.1.4.1 Påregnelig utnyttelse ved salgsverdi og bruksverdi .....	23
3.1.4.2 Alternativ påregnelig utnyttelse .....	24
3.1.4.3 Likhetsbetraktninger og strøkspris .....	25
3.1.4.4 Stripeerverv og differanseprinsippet.....	25
3.1.4.5 Behovet for bistand fra sakkyndige .....	25
3.1.4.6 Andre ulempeerstatninger til kjøp av ny eiendom .....	27
3.2 ØKONOMI OG EIENDOM; RELEVANT TEORI INNEN FULL ERSTATNING .....	28
3.2.1 <i>Tilbud og etterspørsel innen eiendom</i> .....	29
3.2.2 <i>Renteutviklingen, nullrente og minusrente</i> .....	30
3.2.3 <i>Metoder for verdsetting av eiendom</i> .....	32
3.2.3.1 Sammenlikningsmetoden for boligeiendom .....	32
3.2.3.2 Investeringsmetoden for eiendom med løpende inntekter .....	34
3.2.3.3 Residualmetoden for eiendom med utviklingspotensial .....	35
3.2.3.4 Yieldmetoden for næringsseiendom.....	36
3.3 EIENDOMSUTVIKLING; RELEVANT TEORI INNEN FULL ERSTATNING .....	37
3.3.1 <i>Verdikjede av en tomt med utbyggingspotensial</i> .....	38
3.3.2 <i>Verdivurdering av en tomt med påregnelige utbyggingspotensial</i> .....	39
3.3.3 <i>Pressområder, beliggenhet og prisen på tomt</i> .....	40
3.3.4 <i>Tilbud og etterspørsel etter eiendommer med ledig areal</i> .....	42
3.3.5 <i>Monopsoni og kjøpermonopol</i> .....	42
3.4 EKSPROPRIASJON OG SKATT .....	43
<b>4 EKSPROPRIASJONSMODELLEN - NYTT RAMMEVERK VED FULL ERSTATNING .....</b>	<b>44</b>



4.1	KALKULER FULL VERDI VED §5 SALGSVERDI .....	45
4.2	KALKULER FULL VERDI VED §6 BRUKSVERDI, NY MODELL .....	45
4.2.1	<i>Kalkuler eiendommens årlige kontantstrøm .....</i>	<i>46</i>
4.2.2	<i>Kalkulering av kapitaliseringsrente .....</i>	<i>46</i>
4.2.3	<i>Korleksjoner, tillegg &amp; fradrag .....</i>	<i>47</i>
4.2.4	<i>'4-Trinnsmodell' for utregning bruksverdi §6 .....</i>	<i>47</i>
4.3	KALKULER PÅREGNELIG VERDI PÅ UTVIKLING AV EIENDOMMEN .....	48
4.4	KALKULER ANDRE ULEMPERSTATNINGER .....	49
4.5	KALKULER BEHOV FOR SAKKYNDIGE .....	49
<b>5</b>	<b>RESULTATER, ANALYSE EKSPROPRIASJON .....</b>	<b>50</b>
5.1	EIENDOMMER MED PÅREGNELIG UTBYGGINGSPOTENSIALE .....	51
5.1.1	<i>Eiendom 1; 01/2019, E18, Bærum, tomt 16.097 kvm .....</i>	<i>51</i>
5.1.2	<i>Eiendom 2: 03/2019 Idrettsanlegg Groruddalen, tomt 13.994 kvm .....</i>	<i>54</i>
5.1.3	<i>Eiendom 3: 01/2018 E18 Strand, tomt 737 kvm .....</i>	<i>56</i>
5.1.4	<i>Eiendom 4: 01/2019 E18 Lysaker, Hus med 1.454 kvm tomt .....</i>	<i>58</i>
5.1.5	<i>Eiendom 5: 04/2020 Park Oslo, 923 kvm tomt .....</i>	<i>60</i>
5.1.6	<i>Eiendom 6: 04/2020 Skolegård Oslo, 577 kvm tomt .....</i>	<i>63</i>
5.2	EIENDOMMER MED LØPENDE INNTEKT OG KAPITALISERINGSRENTE .....	65
5.2.1	<i>Eiendom 7: 11/2016, Follobanen, Militærrampa i Oslo, rente 4% .....</i>	<i>65</i>
5.2.2	<i>Eiendom 8: 01/2019, E18, Rekkehus med utleie, rente 4% og 5% .....</i>	<i>68</i>
5.2.3	<i>Eiendom 9: Skeidardommen, rente 8%, 4% og 6,5% .....</i>	<i>71</i>
5.2.4	<i>Eiendom 10: 03/2020, E18, Star Tour bygget i Bærum, rente 5,75% .....</i>	<i>75</i>
5.3	DELKONKLUSJONER - ANALYSE FULL ERSTATNING .....	80
<b>6</b>	<b>DRØFTING AV FORSKNINGSSPØRSMÅL .....</b>	<b>81</b>
6.1	FS1, FULL ERSTATNING FOR EIENDOMMER MED UTBYGGINGSPOTENSIALE .....	81
6.1.1	<i>Analyseresultater av påregnelig utbyggingspotensiale .....</i>	<i>82</i>
6.1.2	<i>Drøftinger av røde funn, avvik .....</i>	<i>84</i>
6.1.2.1	<i>Vurdering av salgsverdi .....</i>	<i>84</i>
6.1.2.2	<i>Bruken av sakkyndige til dokumentasjon av full verdi .....</i>	<i>85</i>
6.1.2.3	<i>Påregnelig utbyggingspotensiale .....</i>	<i>86</i>
6.1.2.4	<i>Alternativ påregnelig utnyttelse .....</i>	<i>87</i>
6.1.2.5	<i>Arealplanens betydning .....</i>	<i>88</i>
6.1.3	<i>Drøftinger av gule funn, delvis full erstatning .....</i>	<i>89</i>
6.1.3.1	<i>Vurdering av salgsverdi, uten bruk av metode .....</i>	<i>89</i>
6.1.3.2	<i>Advokater og rettens vurdering av deres honorarer .....</i>	<i>89</i>
6.1.4	<i>Drøftinger av grønne funn, full erstatning .....</i>	<i>90</i>
6.1.4.1	<i>Dokumentasjon av eiendommens påregnelige utbyggingspotensiale .....</i>	<i>90</i>
6.2	FS2, FULL ERSTATNING FOR EIENDOMMER MED INNTEKT .....	91
6.2.1	<i>Analyseresultater av eiendommer med løpende inntekt .....</i>	<i>91</i>
6.2.2	<i>Drøftinger av røde funn, avvik .....</i>	<i>94</i>
6.2.2.1	<i>Vurdering av bruksverdi og 4-trinnsmodellen .....</i>	<i>94</i>
6.2.2.2	<i>Påregnelig utbyggingspotensiale .....</i>	<i>94</i>
6.2.2.3	<i>Advokater og rettens vurdering av deres honorarer .....</i>	<i>95</i>
6.2.3	<i>Drøftinger av gule funn, delvis full erstatning .....</i>	<i>95</i>
6.2.3.1	<i>Fordelingen av honorarer - 90/10 i advokatens favør .....</i>	<i>95</i>
6.2.3.2	<i>Bruken av kapitaliseringsrenten .....</i>	<i>96</i>
6.2.4	<i>Drøftinger av grønne funn, full erstatning .....</i>	<i>96</i>
6.2.4.1	<i>Vurdering av bruksverdi og kapitaliseringsrente .....</i>	<i>96</i>
6.3	FS3, BEREGNINGEN AV FULL ERSTATNING I PRAKSIS .....	97
6.3.1	<i>Skandaløs bruk av skjønn og frie skjønn i skjønnsretten .....</i>	<i>97</i>
6.3.2	<i>Alternative metoder til skjønn, faktabaserte verdivurderingsmetoder .....</i>	<i>98</i>
6.3.3	<i>Hva er konsekvensen av feil vurdering av eiendommens fulle verdi .....</i>	<i>99</i>
6.3.4	<i>Ekspropriasjon - en stor belastning for grunneier, +25% i Sverige .....</i>	<i>100</i>
<b>7</b>	<b>KONKLUSJON .....</b>	<b>101</b>
7.1	KONKLUSJON PÅ PROBLEMSTILLING OG FORSKNINGSSPØRSMÅL .....	102
7.2	ANBEFALING OM LOVENDRING TIL STORTINGET .....	104
7.3	REFLEKSJONER AV EGET ARBEID OG ANBEFALINGER TIL VIDERE FORSKNING .....	105

REFERANSELISTE .....	106
VEDLEGG; INTERVJUGUIDE .....	111

## Figurer:

Figur 1:	Den kvalitative undersøkelsesprosessen som en agil prosess, basert på Jacobsen (2018) side 130.....	7
Figur 2:	Markedspris på eiendom, tilbud og etterspørsel .....	29
Figur 3:	Renteutviklingen av 10 års obligasjonsrenter fra 1985 til 2020 .....	31
Figur 4:	Residualmodellen.....	35
Figur 5:	Yield for kontorlokaler i Oslo har falt fra 5,25% til 3,75% fra 2012 til 2019. Bergen har en litt høyere yield enn Oslo.....	37
Figur 6:	Eiendomsutvikling som prosess (Leikvam og Olsson, 2014).....	38
Figur 7:	Verdikjeden av en tomt med utbygningspotensial.....	38

## Tabeller:

Tabell 1:	Oversikt over informantene .....	9
Tabell 2:	Klassifisering av full erstatning; 1, 2 eller 3.....	12
Tabell 3:	Skeidardommen og skjønnsrettens beregning av kapitaliseringsrente og eiendommens fulle verdi ved tap av 2.113 BTA eiendom.....	21
Tabell 4:	Sammenligningsmetoden og beregning av full verdi.....	33
Tabell 5:	Boliggårder til salgs i Oslo 2020 .....	35
Tabell 6:	Ekspropriasjonsmodellen.....	45
Tabell 7:	'4-Trinns-modellen' .....	48
Tabell 8:	Eiendom 1, tomt på 16,1 dekar.....	52
Tabell 9:	Eiendom 2: Idrettsanlegg Groruddalen. ....	54
Tabell 10:	Eiendom 3, tomt 737 kvm.....	56
Tabell 11:	Eiendom 4, Hus med tomt på 1.454 kvm .....	58
Tabell 12:	Eiendom 5. Tomt på 923 kvm .....	60
Tabell 13:	Eiendom 6; Tomt på 577 kvm til skolegård.....	63
Tabell 14:	Eiendom 7; Militærrampa, tomt på 10.500 kvm, Bjørvika Oslo .....	66
Tabell 15:	'4 Trinns-modellen' bruksverdi for eiendom 7 .....	67
Tabell 16:	Eiendom 8: rekkehus med utleie.....	69
Tabell 17:	'4 Trinns-modellen' bruksverdi for eiendom 8. ....	70
Tabell 18:	Eiendom 9; Skeidar-dommen.....	72
Tabell 19:	'4 Trinns-modellen' bruksverdi for eiendom 9, Skeidar-dommen .....	74
Tabell 20:	Eiendom 10: TUI Bygget .....	76
Tabell 21:	'4-Trinns-modellen', eiendom 8, TUI bygget.....	77
Tabell 22:	Analyseresultater av 10 ekspropriasjonssaker, totalt 10 eiendommer .....	80
Tabell 23:	Analyseresultater, 6 eiendommer med påregnelig utbyggingspotensiale .....	82
Tabell 24:	Ekspropriasjonsmodellen; 6 eiendommer med påregnelig utbyggingspotensiale .....	83
Tabell 25:	Analyseresultater av 4 eiendommer med løpende inntekt og kapitaliseringsrente .....	91
Tabell 26:	Ekspropriasjonsmodellen; Analyseresultater av 4 eiendommer med løpende inntekt.....	92

# 1 Innledning

Hvert år gjennomfører det offentlige ekspropriasjon og minnelige avtaler med tusenvis av grunneiere, som mister deler av deres eiendom, eller hele huset og grunnen til fordel for offentlige prosjekter. Store verdier blir fratatt grunneier, ofte mot grunneiers ønske.

Oppgavens problemstilling er om **grunneier får full erstatning av staten, jfr. Grunnlovens §105<sup>1</sup>, når det offentlige trenger areal til gjennomføring av offentlige prosjekter.**

Problemstillingen fokuserer på hele boligeiendommer i pressområder med et påregnelige utbyggingspotensiale samt eiendommer med løpende inntekter.

Ekspropriasjon og innløsning av eiendom er spesielt, hvor grunneiers interesser er ivarett av Grunnlovens §105. Den definerer at eksproprianten skal ha full erstatning. Det handler ikke om at det offentlige skal kjøpe eiendom for en billig penge. Full erstatning ved ekspropriasjon av eiendom handler om at samfunnet skal respektere eiendomsretten og at ingen skal utsettes for vilkårlig inndragning av økonomiske verdier. Men hva betyr en slik erstatning i praksis?

Av sentrale spørsmål til full erstatning er:

- Hvordan skjer slike eiendomstransaksjoner i praksis. Finnes det en objektiv verdivurdering basert på gode analyser av hva full erstatning er og deler de som blir berørt denne oppfattelsen?
- Ut fra almen forståelse av begrepet 'full erstatning' er det slik at en grunneier som må gi fra seg sin eiendom til det offentlige, med rimelighet kan regne med å få den erstatning han objektivt sett kan regne med?

Oppgavens analyser, drøftinger og konklusjoner vil gi svar på disse sentrale spørsmål.

## 1.1 Bakgrunn

Ekspropriasjon er nødvendig for å gjennomføre prosjekter til det beste for offentligheten. I Oslo og pressområder rundt om Oslo er det offentlige i gang med å gjennomføre gigantiske infrastrukturprosjekter som er besluttet av Stortinget. Dette er prosjekter som:

---

<sup>1</sup> Grunnlovens §105; *'Fordrer statens tarv at noen må avgi sin rørlige eller urørlige eiendom til offentlig bruk, så bør han eller hun ha **full erstatning** av statskassen'*

- Ny E18<sup>3</sup>, utbygging av motorvei vest for Oslo / Bærum, beregnet til 16,3 milliarder.
- Ny T-bane<sup>4</sup>, utbygging av Fornebubanen vest for Oslo/Bærum, beregnet til 16 milliarder.
- Ny tog bane<sup>5</sup>, utbygging av Follobanen sørøst for Oslo / Follo, beregnet til 30 milliarder.

For å få tilgang på nødvendig areal må det offentlige gjennomføre grunnverv og ekspropriasjon fra hundredevis av at grunneiere. Disse vil bli berørt enten ved at det offentlige har behov for en liten stripe av deres eiendom eller at det offentlige har behov for hele deres eiendom. Enkelte grunneiere tvinges til å flytte fra deres hus og grunn ved vedtak om bygging og ekspropriasjon. Som motytelse skal grunneier et pengebeløp tilsvarende full erstatning, hverken mer eller mindre.

For eiendommer med en beliggenhet i pressområder som Oslo og tilgrensede kommuner, finnes det ikke noe ledig areal og tomter. Her kan verdien på byggene som står på eiendommen være lavere enn verdien på selve tomten for en eventuell utbygger. Det er denne type boligeiendommer med ledig areal og et utbyggingspotensiale denne oppgaven ønsker å identifisere og analysere opp mot full erstatning.

Dernest besluttet høyesterett i desember 2014 å senke kapitaliseringsrenten fra 5% til minimum 4%. I den senere tid har Norges Bank senket styringsrenten til 0%. Dette kan medføre en høyere erstatningsutbetaling for eiendommer med løpende inntekt. Hvordan beregnes full erstatning på denne type eiendommer i et marked med synkende rente?

Denne masteroppgave har til hensikt å drøfte et utbyggingspotensiale og kapitaliseringsrentens relevante forhold som har grunnleggende betydning for verdsettelse av en eiendom.

Skjønnsrettens mandat er å sette en verdi på en eiendom som skal eksproprieres. De er satt til å forvalte en stor og utfordrende oppgave. Særlig er det vanskelig å forene kunnskapen til eiendomsutviklere, økonomer og jurister til felles forståelse av økonomiske eller juridiske resonnementer.

Det norske lovverket har gjort et forsøk på å forenkle verdsettelsen av fast eiendom, noe som under gjennomgangen av skjønnsavgjørelser kan ha virket mot sin hensikt. I enkelte tilfeller kan den skjønnsrettslige verdsettelsen av full erstatning fremstår som lite intuitiv, spesielt for økonomer og eiendomsutviklere.

Påregnelig utbyggingspotensiale innebærer at det må foretas en konkret vurdering av en realistisk fremtidig utnyttelse av eiendommens areal og hvilke utnyttelsesmuligheter som finnes.

---

<sup>3</sup> <https://www.vegvesen.no/Europaveg/e18lysakerasker/Fakta>

<sup>4</sup> <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fornebubanen/>

<sup>5</sup> <https://www.banenor.no/Prosjekter/prosjekter/follobanen/>

## 1.2 Full erstatning

Hva som er full erstatning av en eiendom vil antagelig variere etter hvem man spør, om det er grunneier selv, eksproprianten eller den alminnelige mann i gata. Men eiendom har gjennom årene blitt mer og mer profesjonalisert, hvor bruk av analyser har blitt avgjørende for å fatte riktige beslutninger. Eiendom representerer store verdier som gjør det svært viktig med gode analyser og informasjon for å komme fram til en verdi som er transparent og objektiv. Eiendom er et knapphetsgode som ikke kan kopieres eller dupliseres. Derfor er det viktig med kunnskap og innsikt i markedet kombinert med tverrfaglig kompetanse innen verdivurdering og eiendomsutvikling. Samlet sett vil man da komme fram til en verdivurdering som objektivt sett er tilsvarende full verdi på eiendommen.

Mye tyder på at den rettspraksis som i dag utøves av juristene, ikke er sammenfallende med det alminnelige mennesker vil forstå med 'full erstatning'. I denne oppgave har jeg definert 'full erstatning' som:

*Full erstatning er en verdi målt i kroner. Verdien er basert på bruk av objektive kvantifiserbare metoder innen juss, økonomi og eiendomsutvikling etter Lex superior prinsippet.*

## 1.3 Formål

Det er en ambisjon at denne oppgave kan være til nytte for grunneiere, eksproprianten, deres advokater, lovgivende myndighet og andre sakkyndige som eiendomsutviklere og de som driver med verdsetting av eiendom. Det er også en ambisjon at oppgavens resultater kan være til nytte for akademiske miljøer innen fagene juss, økonomi og eiendom.

Ut over dette er det et håp at denne masteroppgave vil bidra til mer åpenhet, innsikt og tverrfaglig kunnskap innen fagområdene juss, økonomi og eiendomsutvikling.

For en grunneier, som blir utsatt for ekspropriasjon, kan denne oppgave gi verdifull innsikt i hva full erstatning betyr innen juss og økonomi. Videre kan grunneier være bedre stilt til å møte forberedt når forhandlingene om full erstatning starter med grunnerverv. Dette i håp om at grunneier ikke må gå fra hus og grunn uten reell full erstatning.

## 1.4 Problemstilling

Oppgaven har følgende problemstilling:

**Får grunneier full erstatning av staten, jfr. Grunnlovens §105, når det offentlige trenger areal til gjennomføring av offentlige prosjekter?**

Problemstillingen fokuserer på hele eiendommer i pressområder med påregnelige utbyggingspotensiale samt eiendommer med løpende inntekter.

Problemstillingen skal besvares ut i fra teori innen fagene juss, økonomi og eiendomsutvikling, samt studier av nyere rettspraksis fra pressområder som Oslo og tilgrensede kommuner.

## 1.5 Forskningsspørsmål

**FS1: Hvordan beregnes full erstatning for eiendommer med et utbyggingspotensiale?**

- Eiendommer med et utbyggingspotensiale i pressområder med mangel på tomter, får de ‘full erstatning’ av eiendommens potensielle verdi?
- Er det usikkerhet ved beregning av den påregnelige bruken av eiendommen?
- Spørsmålet besvares gjennom analyse av 6 eiendommer.

**FS2: Hvordan beregnes av full erstatning for eiendommer med løpende inntekt?**

- Eiendommer med løpende inntekt, som blir verdsatt etter eiendommens avkastning, får de ‘full erstatning’.
- Er det usikkerhet ved beregning av renten og inntekten?
- Spørsmålet besvares gjennom analyse av 4 eiendommer.

**FS3: Hvordan foregår beregningen av full erstatning i praksis?**

- Spørsmålet besvares ved å koble funn fra FS1 og FS2 til teori innen juss, økonomi og eiendomsutvikling og drøfting av beregningen.

## 1.6 Avgrensninger

Oppgaven avgrenses til hele eiendommer som har et utbyggingspotensiale og eiendommer som har en løpende inntekt og som ligger i pressområder som Oslo og tilgrensede kommuner. Selve analysedelen avgrenses til 10 konkrete eiendommer og hva grunneier har blitt tilgodesett som full erstatning for disse boligeiendommene i nyere tid.

Dette er en tverrfaglige studier innen fagene juss, økonomi og eiendomsutvikling. Funnene gir en god innsikt og status på problemområdet og hva som er gjeldende praksis. Dette er således ikke en juridisk avhandling som har til hensikt å systematisere det store tilfanget av rettskilder som er relevante for problemstillingen, eller gjøre rede for gjeldende rett. Avhandlingen har heller ikke som hensikt å behandle hele bestemmelsen i vederlagsloven §§ 5-7, som er komplekse regler.

## 1.7 Kort om oppgavens struktur

Denne masteroppgave har en struktur og en inndeling i 7 kapitler:

1. **Innledning** inneholder en kort bakgrunn og formål med oppgaven, problemstilling og forskningsspørsmål med avgrensninger.
2. **Metode** beskriver prosessen og de tilnæringer jeg har funnet mest hensiktsmessig for oppgaven.
3. **Teoridelen** gir en tverrfaglig innføring i den teori jeg har funnet aktuell for oppgavens problemstilling innen fagene juss, økonomi og eiendomsutvikling.
4. **Ekspropriasjonsmodellen**. Her har jeg utviklet og presenterer et nytt rammeverk for beregning av full erstatning. Dette for å kunne svare på oppgavens problemformulering og definisjon av ‘full erstatning’.
5. **Resultater**. Her presenteres analysens resultater. 10 eiendommer er analysert.
6. **Drøftinger** av forskningsspørsmål. Her blir problemstillingens 3 forskningsspørsmål drøftet hvor funnene blir gjennomgått etter en klassifisering av røde, gule og grønne funn.
7. **Konklusjon**. Til slutt i oppgaven presenteres en oppsummerende konklusjon på problemstillingen og forskningsspørsmål, refleksjoner og anbefalinger til videre arbeid.

## 2 Metode

Problemstillingen med tilhørende forskningsspørsmål er formulert slik at jeg ønsket å få en oversikt over hvordan ekspropriasjon og erstatningsutmåling gjennomføres i praksis i dagens Norge. Dette for å få oppdatert og troverdig kunnskap om dagens virkelighet, basert på egne vurderinger og analyser. Dette betegnes som en ontologi, eller læren om hvordan virkeligheten faktisk er. Problemet var at det finnes en betydelig uenighet om hva virkeligheten er, hva retten er eller hva sannheten egentlig er. Denne oppgave er basert på et forskningsdesign jeg har funnet mest hensiktsmessig for oppgaven og er beskrevet i dette kapittel.

Grunnlaget for denne oppgave bygger på en induktiv fremgangsmåte, hvor jeg i oppgavens fase 1 innhentet kunnskap om oppgavens problemstilling gjennom litteraturstudier og intervjuer. I oppgavens fase 2 er det funnet frem til konkrete eiendommer relatert til oppgavens problemstilling med avgrensninger. Med bakgrunn i fase 1 og 2 er det utviklet et nytt rammeverk (fase 3) til hjelp for å kunne svare på oppgavens problemstilling. Fase 4 er oppgavens problemstilling med forskningsspørsmål testet ved bruk av en deduktiv fremgangsmåte og det nye rammeverket. Fase 5 leder meg frem til oppgavens drøftinger og konklusjoner.

Prosessen ble inndelt i følgende faser:

Fase 1: Litteraturstudier og intervjuer

Fase 2: Datainnsamling, finne 10 konkrete og relevante eiendommer

Fase 3: Utvikling av rammeverk for analyse for komparativt design

Fase 4: Analyse av full erstatning ved bruk av rammeverket

Fase 5: Drøftinger og konklusjoner

Denne tilnærming er basert på med Jacobsens (2018) modell for den kvalitative undersøkelsesprosess, Jeg har videreutviklet hans modell til en mer smidig, interaktiv og agil prosess som vist i figur 3. Jacobsen (2018) stiller 3 spørsmål som skal belyse en empirisk undersøkelse. Metoden kan sees på som hjelpemiddel for å beskrive virkeligheten.

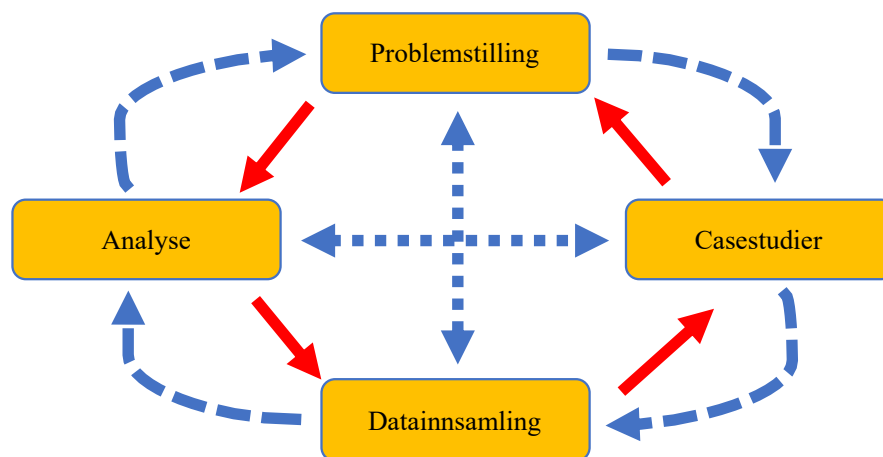
1. Hvordan ser verden ut?
2. Hvordan kan jeg vite noe om virkeligheten?
3. Hvordan bør jeg samle inn data om virkeligheten?



I fase 1 ble det er samlet inn data fra virkeligheten gjennom intervjuer med sakkyndige grunnerververe og advokater som prosederer denne type saker i skjønnsretten. Videre ble det i funnet fram 10 konkrete eiendommer som har gitt grunnlag for de kvalitative analyser.

Den tradisjonelle tilnærmingen er å gå fra problemstilling, via design av studier og datainnsamling, til analyse. Denne tradisjonell forskningsprosess er vist i figuren under med de hele røde pilene en.

Poenget med nyere agile metoder er at sekvensene ikke er låst og kan endre seg under prosjektoppgaven. Dette har jeg illustrert med de stiplede linjene. Jeg har her tatt meg den frihet å videreutvikle modellen til Jacobsen (2018) for å illustrere hans modell med de agile prosesser.



Figur 1: Den kvalitative undersøkelsesprosess som en agil prosess, basert på Jacobsen (2018) side 130.

## 2.1 Litteraturstudie

Grunnlaget for masteroppgaven har latt seg gjøre gjennom ett omfattende tverrfaglig litteraturstudie i søket på aktuell og relevant informasjon, eksisterende forskning på området, samt hvilke metoder som er aktuelle til bruk for beregning av full erstatning.

I søket var det nødvendig å definere treffsikre søkeord. Jeg har i hovedsak søkt med ordene:

- «ekspropriasjon\*»
- «full erstatning\*»
- «skjønn\*»
- «overskjønn\*»

Søk i Oria og på Google Scholar ga mange treff på relevante bøker, artikler, tidsskrifter, m.m.

I tillegg er oppdatert og tverrfaglig teori fra pensum ved NTNUs erfaringsbaserte masterstudie lagt til grunn for litteraturstudie.

Jeg har ikke funnet noen relevante Ph.D oppgaver om temaet. Masteroppgaver har det vært flere av fra Universitet for miljø- og biovitenskap på Ås og Det juridiske fakultet i Oslo og Bergen.

Rettsdata og Lovdata er blitt benyttet til søk i alle relevante rettskilder som lover, forskrifter, forarbeider og rettsavgjørelser. Dommer fra lagmannsretten og høyesterett har jeg funnet på Rettsdata.

Skjønnsavgjørelser fra tingretten er normalt ikke på Rettsdata og Lovdata. Disse har jeg fått tilsendt ved å sende mail direkte til Oslo Tingrett og Asker og Bærum Tingrett med forespørsel på konkrete saker. Spørsmål på generelle søk har tingretten ikke besvart. I tillegg har jeg fått tilgang på dommer fra informantene jeg har intervjuet.

Tilgang på informasjon om de konkrete eiendommer har jeg funnet ved søk via en brukertilgang til eiendomsverdi.no. Eiendomsverdi er en betalingstjeneste. Jeg har blitt tildelt en studenttilgang mot at jeg signerte en avtale om at dataene tilhører Eiendomsverdi.

Nyere ekspropriasjonssaker har gjerne blitt omtalt i estate.no som også er en betalingstjeneste for eiendomsbransjen. Her har jeg fått tilgang ved å kjøpe rimelig studentabonnement. Ellers har jeg abonnement på DN, Finansavisen og Aftenposten for å holde meg oppdatert på nye ekspropriasjonssaker.

Nettsidene til Vegvesenet.no er benyttet for informasjon om de enkelte veiprojekter og ekspropriasjonssaker. I tillegg har jeg søkt i saksinnsyn på byggesaker hos Oslo kommune. Der finnes oppdatert informasjon om reguleringsprosessen for de enkelte veiprojektene.

## 2.2 Intervjuer

Som en del av prosessen for å danne meg et helhetsbilde av dagens virkelighet, og som en del av datainnsamlingen, har jeg gjennomført strukturerte intervjuer med personer som utfører oppkjøp av eiendommer på vegne av det offentlige; eksproprianten. I tillegg har jeg gjennomført strukturerte intervjuer med advokater som representerer grunneiere i ekspropriasjonssaker. Navnene på disse informantene har jeg funnet ved søk på nettet over advokater som har ekspropriasjon som sitt speciale eller ved å lese skjønnsavgjørelser hvor partenes advokater fremkommer. Alle de advokater som har representert grunneier var svært interessert i temaet, og ønsket å dele og bidra med deres erfaringer.

Jeg hadde også et ønske om å intervju advokater som representerer eksproprianten. Dette har ikke latt seg gjennomføre, da samtlige takket nei på mine henvendelser etter å ha tenkt seg om. Jeg fikk ingen begrunnelser på hvorfor de takket nei, men en interessant observasjon er det nå i ettertid.

Informant	Rolle	Sted	Tidspunkt
1	Ekspropriant	Oslo	29.11.2019
2	Advokat	Oslo	14.01.2020
3	Advokat	Oslo	22.01-2020
4	Advokat	Oslo	23.01.2020
5	Advokat	Oslo	24.01.2020
6	Advokat	Oslo	27.01.2020

Tabell 1: Oversikt over informantene

Intervjuene er gjennomført som én-til-én-møte hos informanten. På forhånd hadde jeg utviklet en intervjuguide (se vedlegg) som dannet grunnlaget for strukturen for møtet og samtidig fungerte som en huskeliste. Hvert møte varte mellom 1 time og 1,5 time.

Ved møtestart stilte jeg spørsmål om de aksepterte at jeg tok opp samtalen på mobilen. Kun noen få aksepterte dette. Jeg har ikke behandlet noen av opptakene i ettertid og disse er nå slettet.

## 2.3 Datainnsamling

Datainnsamlingen består av 10 eiendommer, hvorav 6 eiendommer med påregnelig utbyggingspotensiale og 4 eiendommer med løpende inntekter.

De aller fleste erstatningssaker løses i minnelighet med frivillige avtaler mellom partene. Disse avtaler er vanskelig å få tilgang på og har ikke vært fokus fra denne oppgave. De eiendommer som er vurdert er eiendommer hvor partene er uenige om erstatningsutmålingen og full erstatning. Dette er konfliktsaker behandlet i rettsapparatet og representerer kun en liten del av totale ekspropriasjonssaker. Sakene er dokumentert med skjønnsavgjørelser fra retten.

Andre kilder kan inneholde relevant informasjon om hva som er avtalt mellom partene, men det ligger utenfor denne oppgaven. Informasjon fra partenes dokumentasjoner fremlagt i skjønnsretten har ikke vært tilgjengelige for meg og er således ikke en del av oppgaven. Mye relevant informasjon er derfor ikke vurdert og er en klar svakhet med kildematerialet. Oppgavens funn og vurderinger kan derfor avvike fra skjønnsrettens beregning av full erstatning, grunnet tilgangen på kilder.

Jeg har valgt en kvalitativ tilnærming til datainnsamlingen for å belyse problemstillingen.

Primærdata er samlet inn under strukturerte intervjuer med sakkyndige personer samt konkrete domsavgjørelser fra skjønnsretten. Sekundærdata har vært andre tidligere masteroppgaver og andre data fra litteratursøk.

Under litteratursøk fant jeg mange eldre eiendommer. Da jeg ønsket å forske på nyere praksis hadde disse eiendommer ingen relevans for problemstillingen. Eiendommer fra lagmannsretten og høyesterett fant jeg ved å søke i rettsdata, men eiendommer fra tingretten og frivillige avtaler er ikke åpent tilgjengelig på internett. Jeg har fått tilgang på disse eiendommer direkte fra de informantene jeg har intervjuet og ved å sende mail til tingretten.

## 2.4 Dataanalyse - utvikling av nytt rammeverk, en metodologi

Oppgavens problemstilling kobler fagene juss, økonomi og eiendomsutvikling. Oppgavens klare målsetting har vært å generalisere problemstillingens kvalitative funn. Det har også vært et mål at den enkelte leser selv kan vurdere gyldigheten og relevansen av funnene. For å få til dette var det behov med en standard, metode, metodologi, konsept eller et rammeverk hvor dataene enkelt kunne sammenliknes og vurderes opp imot relevante teorier og regelverk. Jeg fant ikke noe som var relevant eller som jeg kunne bruke til å analysere oppgavens problemstilling i litteraturen. Løsningen ble da å utvikle noe selv.

Behovet var et rammeverk eller en metode basert på norske regler og praksis ved ekspropriasjon. Ekspropriasjon er vanlig internasjonalt, men praktiseres svært forskjellig i hvert enkelt land. Selv innen de skandinaviske landene er det store forskjeller. Metodene for verdivurderinger, rentevurderinger og eiendomsutvikling er derimot mer like. På bakgrunn av den kunnskap jeg hadde skaffet meg gjennom litteraturstudiet og intervjuer begynte jeg å se rammen av en struktur som kunne generaliseres.

Dette rammeverk har oppgavens definisjon av 'full erstatning' som referanse. Deretter har vederlagsloven dannet grunnlaget for følgende 4 vurderinger som skal utføres:

1. Vurderingen av **eiendommens verdi**, herunder salgsverdi, bruksverdi og gjenanskaffelsesverdi.
2. Vurderingen av **eiendommens påregnelige utnyttelse**,
3. Vurderingen av bruken av **nødvendige sakkyndige**
4. Evaluering av **andre erstatninger**.

I sum har dette blitt et nytt rammeverk, eller en metodologi som kan benyttes til evaluering av ekspropriasjon og full erstatning. Modellen har fått navnet;

**Ekspropriasjonsmodellen, en metodologi for evaluering av ekspropriasjon og full erstatning.**

Metodologi er brukt da modellen inneholder flere metoder som skal anvendes til å komme fram et resultat om eiendommens fulle verdi. Metodologi har jeg oversatt fra det engelske

«Methodology»<sup>6</sup>, og er etter min vurdering mer presis og dekkende definisjon enn det norske rammeverk<sup>7</sup>.

Til beregning av salgsverdi benyttes den anerkjente metoden «sammenliknings-metoden» bestående av 6 trinn. Denne er beskrevet i oppgavens teorikapittel 3.2.3.1

Sammenlikningsmetoden for boligeiendom.

Til beregning av bruksverdi fant ingen generelle metoder som passet til den norske vederlagsloven. I en fersk dom fra høyesterett, Skeidardommen av 2019, behandlet de temaet om bruksverdi grundig. Jeg har derfor tatt utgangspunkt i denne dommen og andre relevante metoder og utviklet en ny modell for bruksverdi tilpasset den nye praksis i rettsvesenet. Metoden har fått navnet:

**‘4-Trinns-modellen til beregning av bruksverdi §6’**,

og er beskrevet i oppgavens kapittel 4.2.4.

Til vurderingene av full erstatning har jeg fokusert på:

1. Hvilken metode er benyttet i erstatningsoppgjøret og hva var begrunnelsen for valg av metode?
2. Hvilket erstatningsbeløp ville de andre metodene ha gitt? Er den valgte metode den som gir høyest erstatningsoppgjør for grunneier? Hvilken økonomisk effekt har de?
3. Hvilke reelle hensyn og skjønnsforutsetninger skal vurderes og hvordan har de blitt vurdert? Hvilken økonomisk erstatning har blitt gitt?

For en fullstendig beskrivelse av det nye rammeverket, viser jeg til oppgavens kapittel 4, Ekspropriasjonsmodellen, nytt rammeverk ved full erstatning.

Det finnes andre metoder som også kunne vært benyttet til å besvare på problemstillingen og som ville ha funnet fram til boligeiendommens fulle verdi. Det er ikke gjennomført noen vurdering eller klassifisering av andre metoder og hvilken analysemetode som er best egnet til denne oppgave.

---

6 **Methodology** is the systematic, theoretical analysis of the methods applied to a field of study. It comprises the theoretical analysis of the body of methods and principles associated with a branch of knowledge. Typically, it encompasses concepts such as paradigm, theoretical model, phases and quantitative or qualitative techniques. Ref. Wikipedia.

7 Ved å søke på **rammeverk** eller vitenskapelige rammeverk i Google finner jeg ingen definisjon av begrepet.

## 2.5 Klassifisering av full erstatning

Til tolkning av 'full erstatning' har jeg valgt å klassifisere resultatene inn i 3 kategorier og merket disse med fargekodene grønn, gul og rød. Denne klassifisering benyttes til å påpeke funn direkte i Ekspropriasjonsmodellen.

De felt som er markert **RØDE** i Ekspropriasjonsmodellen skal vise områder som avviker fra full erstatning. **GULE** felter viser områder som er bemerkelsesverdige, mens **GRØNNE** felter viser korrekt anvendelse og utmåling av fulle erstatning.

Loven tillater ikke feil vurdering av full erstatning. Praksis viser at det er vanskelig å treffe 100% på full erstatning. Derfor har denne klassifisering et slingringsintervall på 10% av full erstatning.

Full erstatning 3 er definert til å være under 60% av eiendommens reelle fulle verdi. For de eiendommer som havner inn under denne kategori, er definert som avvik på full erstatning.

Kategori:	Beskrivelse:
<b>Full erstatning 1:</b> <b>Full erstatning</b>	Det offentlige betaler <b>full erstatning</b> til grunneier i henhold til Ekspropriasjonsmodellen, tilnærmet 90 - 100% av full verdi, eller mer.
<b>Full erstatning 2:</b> <b>Delvis full erstatning</b>	Det offentlig betaler <b>delvis full erstatning</b> til grunneier. En eller flere elementer i Ekspropriasjonsmodellen er uteglemt i erstatningsutmålingen. Erstatning utgjør mellom 60-90% av full verdi definert av retten som full erstatning.
<b>Full erstatning 3:</b> <b>Avvik på full erstatning</b>	<b>Avvik på full erstatning</b> til grunneier. Grunneier blir tvunget, mot sin vilje, til å gi fra seg sin eiendom til det offentlige. Erstatningsbeløpet oppfattes vilkårlig og tilfeldig. Beløpet avviker fra markedspris på tilsvarende sammenliknbare referanseeiendommer. Kapitaliseringsrente og/eller verdien på den påregnelige utnyttelse av eiendommen, nå eller i fremtiden, avviker fra en objektiv vurdering av formålet bak Grunnlovens §105. Erstatning utgjør mindre enn 60% av en markedsbasert full verdi, men er i skjønnsretten definert som full erstatning ved bruk av skjønn.

Tabell 2: Klassifisering av full erstatning; 1, 2 eller 3.

## 2.6 Validitet og reliabilitet

Vitenskapelig forskning har behov for å måle kvaliteten på undersøkelsen, om analysen er gyldig og pålitelig. Til det benyttes begrepene validitet og reliabilitet<sup>8</sup>.

Validiteten omhandler den fortolkning av data en kommer fram til i analysen. Gyldigheten avgjøres ved en vurdering av forholdet mellom de data som er samlet inn, oppgavens problemstilling og de analyseresultater som en kommer fram til. Det dreier seg om i hvilken grad en har fått undersøkt det som var formålet med masteroppgaven. Videre omhandler validitet om de kilder som er benyttet er pålitelige, og om metoden var riktig i forhold til å svare på spørsmålene som ble reist i problemformulering og dens forskningsspørsmål.

Validiteten på denne oppgavens resultater kan bære preg av mine egne subjektive vurderinger. De kan ha en tendens til at er har blitt påvirket av den svake part, grunneier og kan ha en tendens til å favorisere dem. Samtidig handler full erstatning om å finne den korrekte verdi på eiendommen, hverken mer eller mindre. Mine vurderinger er ikke testet eller lest av andre sakkyndige med kjennskap til temaet. Jeg har forsøkt å øke validiteten på analysens resultater ved å sende dem til gjennomgang hos advokater og veileder. Jeg har ikke fått noen tilbakemeldinger på disse henvendelser. Derfor er oppgavens validitet subjektiv, men vitenskapelig gyldig da svarene er objektivt målbare.

Reliabilitet betyr pålitelighet og er definert som en egenskap ved en testmetode som angir om en måling er nøyaktig og korrekt utført, slik at gjentatte målinger vil føre til samme resultat. Ekspropriasjonsmodellen som er oppgavens rammeverk og testmetode, krever at brukeren av metoden har nødvendig innsikt og forståelse til å sette seg inn dataene korrekt. I tillegg må brukeren være i stand til å generalisere, tolke og klassifisere svarene. Dette er en forholdsvis krevende øvelse som forutsetter dypere innsikt i fagene. Dog er Ekspropriasjonsmodellen til stor hjelp med struktur og fokus på de relevante oppgavene ved ekspropriasjon. Dette tilfører en stor verdi for de som jobber med problemstillingen.

Ekspropriasjonsmodellen kan benyttes av alle som ønsker å komme fram til en eiendoms fulle verdi innenfor regelverket av ekspropriasjon og anerkjente metoder. Modellens struktur betyr at prosessen kan gjentas fra eiendom til eiendom, benyttes av flere personer, som kan komme fram til samme resultat. Oppgavens resultater basert på Ekspropriasjonsmodellen anses derfor som pålitelige og gyldige.

---

<sup>8</sup> Definisjoner og begrepforståelse i dette kapittel er hentet fra: <https://www.dagens.dk/validitet-og-reliabilitet>

## 2.7 Lex superior prinsippet og Grunnloven

Lex superior prinsippet er en tolkningsregel som kommer til anvendelse ved motstrid mellom rettsregler av samme rang og fører til at spesielle regler går foran mer generelle regler<sup>9</sup>.

Det er alminnelig antatt i juridisk teori og rettspraksis at en og samme grunnlovsbestemmelse, både kan være rettslig skranke og fortolkningsfaktor<sup>10</sup>. Eckhoff (1980) forklarer dette med *'at samme lovtekst ofte bærer av flere regler'*. betrakter Lex superiorprinsippet... som en fast regel.

Det er i denne oppgaves analyser, drøftinger og konklusjoner antatt at det er lex superior-prinsippet som gjelder ved ekspropriasjon og full erstatning, i forholdet mellom grunnlov, formell lov og rettspraksis. Dette fører til at Grunnlovens § 105 går foran andre lover.

## 2.8 Analysens resultater og Forskningsetikkloven

Analysens resultater er basert på et nytt egenutviklet rammeverk, en metodologi for evaluering av ekspropriasjon og full erstatning. Ekspropriasjonsmodellen er i oppgavens analyser testet på 10 eiendommer. Resultatene har vært gode nok til å svare på oppgavens problemformulering med forskningsspørsmål.

Spørsmålet er om denne oppgave inneholder redelig og forsvarlig forskning som er definert i den nye Forskningsetikkloven av 2017<sup>11</sup>. Formålet med denne loven er å bidra til at forskning i offentlig og privat regi skjer i henhold til anerkjente forskningsetiske normer. Jeg har ikke funnet noen brudd på denne loven ved utarbeidelsen av oppgavens forskningsresultater. I lovens § 9 heter det at *'Departementet oppnevner nasjonale forskningsetiske komiteer som til sammen dekker alle fagområder, og bestemmer hver komités ansvarsområde'*. Denne masteroppgave har dog ikke vært til behandling i en slik komite.

Oppgavens drøftinger og konklusjoner er basert på mine subjektive vurderinger med bakgrunn i en metodologi og metode som jeg selv har utviklet. Det hadde vært en fornøyelse om dette arbeidet i fremtiden ble behandlet av en komite, som foreslått i forskningsetikkloven, testet etisk og troverdig som en anerkjent objektiv metodologi innen evaluering av ekspropriasjon og full erstatning.

---

9 [https://jusleksikon.no/wiki/Lex\\_specialis](https://jusleksikon.no/wiki/Lex_specialis)

10 [https://www.idunn.no/tfr/1987/05/lex\\_superior-prinsippet\\_et\\_spoersmaal\\_om\\_grensen\\_mellom\\_gru](https://www.idunn.no/tfr/1987/05/lex_superior-prinsippet_et_spoersmaal_om_grensen_mellom_gru)

11 L28.04.2017 nr. 23 Lov om organisering av forskningsetisk arbeid (forskningsetikkloven)



### 3 Tverrfaglig teori innen full erstatning av eiendom

Ekspropriasjon av eiendom og dens vurdering av full erstatning kobler fagene økonomi, eiendomsutvikling og juss. I dette avsnitt har jeg som formål å sette sammen relevant teori innen disse fagene. Til slutt i dette avsnittet har jeg anvendt denne teori og utviklet et nytt rammeverk, en metodologi som kan anvendes til beregning av problemstillingens avgrensning av begrepet full erstatning, senere definert som Ekspropriasjonsmodellen.

Jeg i denne oppgave definert ‘full erstatning’ som:

*Full erstatning er en verdi målt i kroner. Verdien er basert på bruk av objektive kvantifiserbare metoder innen juss, økonomi og eiendomsutvikling etter lex superior prinsippet.*

Lex superior prinsippet, har følgende rangering av full erstatning:

1. Grunnlovens §105, definerer HVA grunneier har krav på som erstatning av fast eiendom ved ekspropriasjon. Grunneier skal ha full økonomisk erstatning.
2. Ekspropriasjonserstatningslova definerer HVORDAN full erstatning skal utmåles.
3. PRAKSIS er hentet fra skjønnsretten.

I den nye utgave av boken ‘Ekspropriasjon’ av Stavang (2018) fremheves det under introduksjonen;

*‘Fler- eller tverrfaglige tilnærminger burde opplagt være fruktbare, siden også andre enn jurister arbeider med ekspropriasjon, for eksempel eiendomsfolk og økonomer.’*

Videre skriver han at:

*‘juristers økonomiske forståelse (herunder høyesterettsdommernes evner og gode vilje til å forstå) settes på prøve.’*

Ekspertene innen ekspropriasjon er som regel jurister. Deres mandat er å skjønne<sup>13</sup> full erstatning ut fra hva som er juridisk korrekt i henhold til gjeldende lover og rettspraksis. Deres kompetanse settes i disse skjønnsaker på prøve. Feil skjønn vil resultere i en feil erstatning som er enten høyere eller lavere enn eiendommens fulle verdi. Loven tillater ikke feil skjønn, hverken mer eller mindre.

---

<sup>13</sup> Ekspropriasjon behandles av skjønnsretten. **Skjønnsretten** er en særdomstol som etter [plan- og bygningsloven § 60](#)

Det er tvilsomt om jurister generelt har den nødvendige kompetanse innen eiendomsutvikling for å vurdere hva som er en eiendoms full erstatning, eller om jurister har den nødvendig kompetanse til å vurdere om eiendommen har ett påregnelig utviklingspotensial og hvordan denne skal beregnes.

Om jurister generelt har den nødvendig kompetanse innen økonomi til å forstå grunnleggende markedsmekanismer innen vurdering og beregning av kapitaliseringsrente er også tvilsomt.

I sum er dette kompliserte problemstillinger som krever sakkyndig kompetanse for at eiendommens fulle verdi og dermed erstatning skal få en riktig beregning. Vurderingen må derfor belyses fra ulike sider for å komme fram til et korrekt svar.

Hva som er full erstatning for grunneier som ufrivillig må gi fra seg til kun en kjøper; staten, vil sannsynligvis variere etter hvem man spør. Skjønnsretten skal finne fram til en objektiv vurdering med utgangspunkt i den konkrete eiendom og belyse hva som ligger til grunn for verdivurderingen.

Erstatningsbeløpet som skjønnsretten skal komme fram til skal være eiendommens fulle verdi på avtaletidspunktet. Eksproprianten kan ikke kreve å få erstattet hverken mer eller mindre enn det økonomiske tapet som inngrepet krever.

I Kløfta-dommen på side 7<sup>14</sup> heter det; '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.'

Skjønnsretten har et stort ansvar for korrekt vurdering av eiendommens fulle verdi, en avgjørelse som får stor betydning for grunneier.

### **3.1 Juss; relevant teori innen ekspropriasjon og full erstatning**

Eiendomsretten er et av våre grunnleggende rettslige begreper hvor grunneier er beskyttet av Grunnlovens § 105: 'Krev omsyn til samfunnet at nokon må gje frå seg sin faste eller rørlege eigedom til offentleg bruk, skal ho eller han få fullt vederlag av statskassa.'

Prinsippet om full erstatning begrunnes med hensynet til likhet og rettferdighet.<sup>15</sup> Reglen skal sikre at erstatningens størrelse ikke er vilkårlig utmålt. Vederlagsloven, eller ekspropriasjons-erstatningsloven som den også blir kalt, er den norske rettsregelen som fastsetter rettigheter og plikter innen ekspropriasjon.

---

14 Rt-1976-1, Kløfta dommen, Dissens (10-7) om hvordan ekspropriasjons-erstatningsloven må tolkes

15 Kløftadommen på s. 25 om likhetshensynet, samt Stavang (2018), Ekspropriasjon Noen sentrale emner, 2015 på s. 24

### 3.1.1 Frivillig avtale

De aller fleste ekspropriasjonssaker blir løst ved frivillig kjøpsavtale mellom partene. Disse forhandlinger foregår dog under trusselen om ekspropriasjon, dersom man ikke oppnår enighet gjennom forhandlinger. Ved frivillige forhandlinger skal de samme erstatningsrettslige prinsipper benyttes ved verdifastsettelsen av erstatningsutbetalingen som ved skjønn, hverken mer eller mindre, som det heter. Fordelen med frivillige forhandlinger er at de normalt vil skje raskere og mer smidig enn ved ekspropriasjonsskjønn i skjønnsretten. Når frivillig avtale er inngått, er saken normalt avsluttet. Partene er da enige om når tiltakshaver får tilgang på eiendommen og størrelsen på erstatningsutbetalingen.

### 3.1.2 Skjønnsretten

Når det ikke er enighet mellom partene, må saken avgjøres i skjønnsretten. I disse saker krever ofte eksproprianten forhåndstiltredelse på eiendommen, hvor erstatningsutbetalingens størrelse da skal avgjøres senere ved skjønn. Det praktiseres også andre mellomløsninger med en garantert minsteerstatning. Eksproprianten vil da få tilgang til eiendommen som ofte er nødvendig for å kunne starte opp det nye prosjektet.

Skjønnsrettens eneste oppgave utover å kontrollere gyldigheten av ekspropriasjonsvedtaket, er å fastsette eller skjønne erstatningen for den eiendom som skal overtas av tiltakshaver. Tiltakshaver er som regel det offentlige, men kan også være private.

Skjønn er en særlig rettergangsmåte regulert av lov om skjønn og ekspropriasjonssaker av fast eiendom. Skjønnsprosessloven definerer reglene for behandling av saker i skjønnsretten.

Skjønn behandles normalt av tingretten<sup>16</sup>, men en rekke skjønn holdes også av jordskifteretten. Jordskifteretten er en særdomstol<sup>17</sup>. Anke på en avgjørelse av skjønn i tingretten skal behandles i lagmannsretten, definert som overskjønn.

Skjønn brukes ofte ved avgjørelser som i stor grad bygger på en fri vurdering. Skjønn kan settes med to skjønnsmedlemmer<sup>18</sup>. I forbindelse med skjønn kan det oppstilles skjønnsforutsetninger<sup>19</sup>, dersom det antas nødvendig. Forutsetningene legges til grunn for rettens skjønnsutøvelse.

Skjønnsforutsetninger er kun obligatoriske når retten anser det nødvendig.

---

16 Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) § 16-12 Skjønn

17 Ref. Domstolloven §2 er det 4 særdomstoler i Norge; 1. Jordskifteretten, 2 de overordentlige domstoler, 3, konsulrettene i utlandet og 4 Riksretten.

18 Skjønnsprosessloven §11 annen setning.

19 Skjønnsprosessloven §8, 3. ledd siste setning

Skjønnsforutsetninger er ofte helt sentrale ved ekspropriasjon av eiendom. Skjønnsforutsetninger oppstilles av eksproprianten, og angir hvilke tema og forutsetninger som gjelder for skjønnnet.

### **3.1.3 Lovens vurdering av full erstatning ved ekspropriasjon**

Ved ekspropriasjon av fast eiendom skal det offentlige betale full erstatning, definert av i Grunnlovens §105. Ekspropriasjonserstatningslova, eller *'Lov om vederlag ved oreigning av fast eiendom'* ble vedtatt i 1984 (senere revidert). Denne loven bestemmer hvordan vederlaget eller erstatningen skal håndheves. Loven har i §4 definert at verdsettelsen skal utføres på grunnlag av salgsverdien, jf. §5, eller bruksverdien, jf. §6. Den høyeste av disse to verdier skal legges til grunn for erstatningen. Utgifter til attkjøp eller gjenanskaffelsesverdi, jf. §7 kan benyttes når vilkårene for dette er oppfylt.

Hovedregelen er at gjeldende arealplaner i kommunen, før arealet ble omregulert av staten, legges til grunn for verdsettelsen. Dette blir definert som den påregnelige utnyttelse av eiendommen. Dette betyr at dersom et areal er regulert til friområde, offentlig park, bolig eller næring, er det i utgangspunktet denne verdien som må legges til grunn for verdsettelsen av tomten. Her finnes det likevel visse unntak, som innen jussen blir betegnet som alternativ påregnelig utnyttelse. Disse begreper vil bli utdypet senere i dette avsnitt.

#### **3.1.3.1 Salgsverdi §5**

Salgsverdien er hjemlet i vederlagsloven § 5. Grunnlaget for vurderingen er hva en vanlig kjøper ville gitt ved et alminnelig og frivillig salg av eiendommen. Det er således markedsverdien for eiendommen man skal komme frem til.

Salgsverdi er et objektivt begrep. I rettspraksis legges det til grunn at salgsverdien ved frivillig salg bestemmes av objektive kriterier. Forarbeidene presiserer at det skal ses bort fra priser som hviler på spekulativt grunnlag, da vanlige kjøpere ikke regnes som spekulasjonskjøpere. Det skal heller ikke vektlegges hva en kjøper med særlige behov ville gitt for eiendommen.

Over tid har praktiseringen av denne hjemmel utviklet seg. Før vederlagsloven kom i 1984 var den gjeldende rett at full erstatning strakk seg utover det alminnelige økonomiske tapet. Det at tidspunktet for salg ikke kunne velges frivillig, ville gi eieren en ulempe som også skulle med i erstatningen fikk da en betydning. Videre ble det på 50-tallet utformet et prinsipp om forhandlingsmaksime, ekspropriantens særlige behov kunne medføre at han kunne vært villig til å

betale mer i et frivillig tilsvarende tilfelle. Disse to prinsipper ble også fraveket ved den nye ekspropriasjonerstatningsloven.<sup>20</sup>

Den nye vederlagsloven § 5 av 1984 innførte nye vilkår om den påregnelig utnyttelse av eiendommen og hva som var den mest sannsynlige bruk av arealet. Dette i motsetning til tidligere hvor utgangspunkt var den aktuelle bruk av eiendommen. Fra nå av var det mest riktige å anvende den bruk som var overensstemmende med gjeldende arealplan i verdsettingen av den fulle erstatning.<sup>21</sup>

Elementer i den nye loven som har stor betydning for eiendommens fulle verdi er:

1. Påregnelig utnyttelse av en eiendom
2. Prisen på sammenligningseiendommer

I forarbeidene til loven presiseres at det er en skjønnsmessig vurdering og at erstatningsutmålingen må skje etter en konkret helhetsvurdering av eiendommen hvor de nevnte momentene særlig skal vektlegges.

Ved sammenligning av eiendommer skal eiendommens karakter og beliggenhet vektlegges som sentrale momenter. Eiendommens karakter er; enebolig, rekkehus, nærings-, fritidseiendom eller jordbrukseiendom (gård). Dette vil påvirke salgsværdien. Det samme vil geografisk beliggenhet (strøk), som ofte vil være en meget sentral faktor i verdsettelsen av salgsværdien.

Til sammenlikning vil jeg her nevne at i Sverige har de gått motsatt vei av Norge. I 2010 endret Sverige loven slik at det ved ekspropriasjon skulle gis et påslag på 25% av salgsværdien<sup>22,23</sup> (dog redusert fra 50% som var praksis tidligere). Dette gis som en kompensasjon for den usikkerhet og belastning en tvangsavståelse av sin eiendom faktisk innebærer. Påslaget skal styrke eiendomsretten. I Norge har vi nå et annet syn på full erstatning hvor tidligere praksis om påslag er blitt avvirket med lov. Dog er det ett unntak i Norge, ved ekspropriasjon til kraftutbygging og vassdragsregulering. Her er det en tilsvarende regel hvor det ved ekspropriasjon forhøyes alle erstatninger med 25%<sup>24</sup>.

### 3.1.3.2 Bruksverdi §6

Bruksverdi er hjemlet i vederlagsloven § 6. Grunnlaget for vurderingen er *'avkastninga av eiegen*domen'. Denne avkastningen utmåles ved å finne *'påreknelig utnytting som det røyneleg er grunnlag for etter tilhøva på staden'*.

---

20 Johs. Andenæs, op.sit. s. 403

21 NOU 2003:29 på side 51

22 SOU 2012:61 s. 61; 4 kap. 1 § *'andra stycket expropriationslagen, som nämnts, ett schablonpåslag på expropriationsersättningen med 25 procent av fastighetens marknadsvärde eller marknadsvärdeminskning.'*

23 Stavang (2019), Kapittel 3, Svenske regler om påslag

24 Vassdragsreguleringsloven § 30

En eiendoms bruksverdi skal jf. loven defineres som den økonomiske verdien av eiendommen slik den benyttes i dag eller den påregnelige bruksverdien på stedet. Det er en objektiv vurdering som skal legges til grunn ved erstatningsutmålingen etter bruksverdi. I forarbeidene til lovteksten vises ikke bestemmelsen for hvordan man skal beregne netto årlige inntekter eller hvilken kapitaliseringsrentefot som skal anvendes.<sup>25</sup>

En næringsseiendom har normalt en løpende inntekter, definert som eiendommens økonomiske avkastning, som i hovedsak er fra utleie av arealer. Det sentrale i lovteksten blir da å finne den objektive påregnelig utnyttelse av eiendommen, og vurdere den påregnelige økonomiske avkastningen eller en netto årlig inntekt på eiendommen. Eiendommens påregnelige inntekt kan ofte være høyere enn dagens inntekt og skal justeres for ved beregning av full erstatning.

Denne lovtekst og dens forarbeider har ved gjennomgang av rettspraksis de seneste 10 år vist seg å være svært vanskelig for skjønnsretten å utøve på en ensartet måte. Helt fram til 2019 har den objektive vurdering blitt vurdert svært forskjellig. Det har blitt benyttet forskjellige metoder for beregning av netto årlig inntekt og kapitaliseringsrentefoten har blitt tilfeldig satt. I mange tilfeller er det skjønnet falt ned på en såkalt standardiseringsrente på 5%<sup>26</sup>. Dette i saker tilbake til 1993 og helt fram til 2014. Eller den tid og fram til 2019 ble den ofte benyttede standardiseringsrente redusert 4%<sup>27</sup>.

Konsekvensen av denne varierende bruk av kapitaliseringsrente er at den kan virke tilfeldig. Skjønnsrettens vurdering av eiendoms fulle erstatning kan da ha medført en tilfeldig erstatningsutmålingen for grunneier. Jeg har ikke funnet noen objektive kriterier for valg av kapitaliseringsrente ut over en standardiseringsrente i de saker jeg har vurdert.

Skeidardommen<sup>28</sup> av 2019 vil antagelig endre tidligere rettspraksis og bruken av standardiseringsrente. I denne saken<sup>29</sup> skriver de:

‘Investors avkastningskrav er sterkt relatert til kapitaliseringsrenten, men inneholder i tillegg et element knyttet til forventet verdistigning. Selv om begrepsbruken ikke er helt sammenfallende, vil ‘yield’ på et overordnet nivå gi et godt grunnlag for å bestemme eiendommers realavkastningskrav. Retten har i løpet av forhandlingene ikke sett grunnlag for å avvike fra bruken av ‘yield’ som utgangspunkt for fastsettelse av eiendommens realavkastningskrav.’

---

25 Ot.prp.nr.50 (1982-1983) s. 58

26 Jf. Ølbergdommen i Rt 1993-1524 alminnelig kapitaliseringsrente på 5%. Også brukt som referanse i ekspropriasjonssaker jt, Rt-2011-1254 med referanse om fast høyesterettspraksis for saker om erstatning ved ekspropriasjon

27 Jf. Storkammerdommen Rt-2014-1203 hvor den alminnelige kapitaliseringsrente ble redusert til 4%. Saken gjaldt en personskaade, men er også benyttet som referanserente ved flere saker innen ekspropriasjon av eiendom

28 Skeidarsaken blir senere belyst i oppgavens analyse av Eiendom 9.

29 HR-2018-01715-A

Ved fastsettelsen av kapitaliseringsrenten i Skeidar dommen heter det at: ‘Erstatningsutmålingen forutsettes reklassert i tilsvarende objekt med tilsvarende avkastningspotensial.’

Denne nye avgjørelse i Skeidar-dommen innebærer at kapitaliseringsrenta skal fastsettes konkret og tilpasses marked for tilsvarende eiendom når erstatning for avståelse av eiendom med løpende inntekter skal beregnes. Standardrenten på 4% (eller 5%) som fram til nå har vært vanlig skal ikke lenger automatisk legges til grunn.

Skeidar saken har i perioden 2016 til 2019 vært igjennom 4 runder i rettsapparatet. I tabellen under har jeg vist hvilken kapitaliseringsrente som er blitt anvendt til erstatning av byggets fulle erstatning<sup>30</sup>. Eiendommen som er vurdert er tapet av totalt 2.113 m<sup>2</sup> BTA i Skeidarbygget og den fulle verdi på det samme bygget er i de forskjellige skjønn blitt vurdert til kr. 27,3 mill., kr. 50,3 mill. og til slutt kr. 30,2 mill. Denne saken viser store avvik i skjønnsrettens vurderingen av den full erstatning på ett og samme bygg.

<b>Skeidardommene:</b>	<b>Kapitaliseringsrente:</b>	<b>Full erstatning:</b>
1. Tingretten i 2016 <sup>31</sup> ,	8%	kr. 27.300.000,-
2. Lagmannsretten i 2017 <sup>32</sup> ,	4%	kr. 50.300.000,-
3. Høyesterett i 2018 <sup>33</sup> ,	Overskjønn opphevet	
4. Lagmannsretten i 2019 <sup>34</sup> ,	6,5%	Kr. 30.200.000,-

Tabell 3: Skeidardommen og skjønnsrettens beregning av kapitaliseringsrente og eiendommens fulle verdi ved tap av 2.113 BTA eiendom.

At skjønnsretten kommer fram til så forskjellige resultater viser antagelig at lovteksten med dens forarbeider ikke har vært gode nok. Denne påstand har jeg basert på informasjonen i tabellen over og jeg velger å ikke belyse dette nærmere. Som en konsekvens er det grunn til å tro at avgjørelsen i overskjønnet av 2019 vil danne ny presedens for fremtidige saker på hvordan bruksverdi skal vurderes for å komme fram til eiendommens fulle verdi.

Stavang (red. 2018 Ekspropriasjon) sier på side 407 at vederlagsloven §6 legger opp til en todelt vurdering:

1. *‘Først må skjønnsretten ta stilling til hva som er en påregnelig utnytting av eiendommen.*
2. *Deretter må den løpende avkastning av den utnyttingen retten finner påregnelig beregnes.’*

30 Eiendomme s verdi er kun ett av flere krav i Skeidar dommen. De andre kravene er ikke vurdert i denne oppgave.

31 TFOLL-2015-091194

32 LB-2016-157669

33 HR-2018-01715-A

34 LB-2018-138224

Det første som må vurderes er eiendommens påregnelige årlige inntekt. I denne vurderingen sier overskjønnet at det skal tas hensyn til risikomomenter knyttet til de fremtidige inntektene. Poenget er å komme frem til det sannsynlige årlige tap. Dagens leie kan være lavere enn den markedsmessige leie, noe som det kan justeres for.

Deretter skal en komme fram til en kapitaliseringsrente. Denne skal fastsettes ved å finne ut av markedsprisen på renten ved en reinvestering av erstatningsbeløpet. Hvilken avkastning er det rimelig å forvente at skadelidte oppnår og at det *‘må kunne forventes at reinvestering skjer i objekter med samme avkastningsnivå som de avståtte’*. Kontantstrømmen skal vurderes ut fra en tilpasningsplikt. En må her gå ut i fra at tilpasningsplikten skal være innenfor samme risikovurdering på investeringen av de fremtidige inntekter.

### **3.1.3.3 Gjenanskaffelsesverdi §7**

Gjenervervsverdi er en unntaksregel og hjemlet i vederlagsloven § 7. Hovedregelen er at eksproprianten skal få erstattet eiendommens verdi gjennom salgsverdi eller bruksverdi, alt ettersom hvilken verdi som er høyest. Unntaksregelen er dersom en tilsvarende eiendom ikke lar seg skaffe for den erstatning som utmåles, kan det bli nødvendig å gi erstatning i form av gjenervervsverdi for at eksproprianten skal holdes skadeslaus.

Det fremgår av lovens ordlyd at ekspropriasjonen må gjelde eiendom som enten benyttes til bolig, fritidshus eller egen virksomhet. Det sentrale er at grunneieren skal få erstatning til å kjøpe en annen eller tilsvarende eiendom for tilsvarende bruk. Forutsetningen er at gjenanskaffelse er nødvendig for at eieren skal holdes skadesløs med å få full erstatning i samsvar med Grunnloven § 105.

Spørsmålet her blir å vurdere om grunneier har krav på gjenanskaffelsesverdi. Hvis grunneier holdes skadesløs ved å motta salgsværdierstatning og ved denne kan reetablere seg i annen relevant bolig i et likeverdig strøk, er gjenanskaffelseserstatning utelukket.

Oppgavens problemstilling fokuserer på eiendommer som ligger i pressområder som Oslo med tilgrensede kommuner. Nyere rettspraksis fra E-18 prosjektet<sup>35</sup>, hvor en stor andel av grunneierne gikk rettes vei og krevde gjenanskaffelseserstatning for deres eiendommer, var lagmannsretten enig med tingretten om at det ikke var grunnlag for gjenanskaffelseserstatning for noen av eiendommene. Rettens begrunnelse var et effektivt boligmarked i Bærum. Grunneiernes syn med krav om gjenerverv førte ikke frem hvor vilkårene for lovens §7 ikke var oppfylt.

---

35 LB-2018-052570



### 3.1.4 Andre juridiske vurderinger ved ekspropriasjon

Andre relevante juridiske vurderinger jeg har funnet relevant ved ekspropriasjon og ved vurdering av oppgavens problemstilling har jeg samlet i dette avsnitt.

#### 3.1.4.1 Påregnelig utnyttelse ved salgsverdi og bruksverdi

I følge lovteksten i vederlagslovens §5 og 6 skal salgsverdien og bruksverdien baseres på *‘den påregnelige utnytting som det etter tilhøva på staden’*. Etter loven er det slik at det er de påregnelige utnyttelsesmuligheter skal legges til grunn ved erstatningsutmålingen.

Påregnelig utnyttelse innebærer at det må foretas en konkret vurdering av en realistisk utnyttelse av eiendommens areal og hvilke utnyttelsesmuligheter som finnes. Det skal således vurderes en alternativ påregnelig bruk av arealet. Utmålingsprinsippet begrunnes i at regulering til slikt formål er for å gi samfunnet en best mulig utvikling, og det er rimelig at denne utgiften faller på samfunnet. Det kan likevel stilles spørsmål ved rekkevidden av påregnelig utnyttelse og gjeldende rettspraksis.

Hovedregelen er at reguleringsplanen i kommunen angir den påregnelige utnyttelsen av eiendommen og er bindende for erstatningsutmålingen. Dette har sammenheng med at reguleringsplanen fastsetter den arealbruken som vil være lovlig, og erstatningen må basere seg på lovlig bruk<sup>36</sup>.

Når en erstatningsutmåling skal fastsettes ut fra påregnelig utnyttelse må skjønnsretten gjøre seg opp en mening om påregnelig bruk av arealet. Her har ofte ikke skjønnsretten nødvendige faglige forutsetninger da dette krever faglig kompetanse innen eiendomsutvikling og eiendomsmarkedet på stedet.

I slike tilfeller vil det være nødvendig å få utarbeide et skisseprosjekt med påregnelige scenarioer av sakkyndige med kjennskap til kommunens praksis om aktuell bruk, hva som er mest gunstig å bygge innenfor hva kjøperne etterspør og hva som er gjennomsnittlig strøkspris. Dette for at skjønnsretten ikke skal komme i konflikt med kravet om full erstatning i Grunnlovens § 105.

Uten et skisseprosjekt med beregninger av eiendommens potensiale er det vanskelig for skjønnsretten å skjønne en erstatning over hva som er eiendommens påregnelige utnyttelse. Gjeldende rett går ut på at det er den mest sannsynlige bruk som skal legges til grunn.

I disse sakene er det særlig grunn til å stille spørsmål ved om vurderingene om påregnelig utnyttelse er riktig vurdert med tanke på full erstatning. Dette er et sentralt tema senere i oppgaven

---

36 Dette jf. plan- og bygningsloven § 12-4

under vurderingen av konkrete dommer. Dersom en utbygging ikke er påregnelig, vil full erstatning baseres på dagens bruk, som friområde, jord, skog, etc.

Skjønnspraksis fra de saker jeg har gjennomgått senere i denne oppgave, viser at grunneiere ikke har vunnet fram med deres syn på den påregnelige utnyttelse av deres eiendom. Min vurdering er at deres syn er dårlig dokumentert og vurdert for skjønnsretten. Skjønnsretten har da ikke hatt godt nok grunnlag til å vurdere eiendommens verdi ut fra den informasjon de har tilgjengelig.

Konsekvensen av å ikke utarbeide denne dokumentasjon er at eiendommens påregnelige verdi ikke blir vurdert og erstattet. Erstatningsutmålingen for den påregnelig utnyttelse av eiendommene er her satt til null kroner.

### 3.1.4.2 Alternativ påregnelig utnyttelse

I pressområder hvor det er mangel på boligtomter og hvor det kan være en åpning for tettere bebyggelse som leiligheter, må spørsmål og vurderinger rundt hva som er alternativ påregnelig utnyttelse av arealet. Hva ville alternativt blitt tillatt bruket til dersom vegen ikke var blitt planlagt der. En slik vurdering skal baseres på hva som er alternativ påregnelig regulering med en tettere bebyggelse og må baseres på de reelle omstendigheter basert på likhetsbehandling<sup>37</sup>.

Dette er et unntak fra hovedregelen hvor det skal ses bort fra den plan som det eksproprieres fra. Det innebærer at gjeldende reguleringsplanen ikke legges til grunn ved ekspropriasjonen. I disse tilfeller skal det vurderes hvilken alternativ påregnelig utnyttelse, når en ser bort fra den nye planen som danner grunnlag for ekspropriasjonen, ville ha vært påregnelig etter forholdene på stedet. Dette omfatter også forutgående planer for tiltaket som kommuneplaner. Dette jf. høyesteretts avgjørelse fra 1996 i Lena-dommen<sup>38</sup>. Denne dommen har dannet presedens ved alternativ påregnelig vurdering.

Lena-dommen ga uttrykk for når utbyggingsverdien overtas av det offentlige ved regulering til offentlig anlegg, bør grunneier få erstatning for hva som er *'påregnelig etter tilhøva på staden'*, jf. vederlagsloven § 5 annet ledd. Formålet med reguleringen er etter Lena-dommen å *'foreta en grensetrekning mellom områder som skulle bebygges og områder som ikke skulle bebygges'*.<sup>39</sup>

I en nyere dom fra høyesterett, Seimsmyrane-dommen<sup>40</sup>, slo høyesterett fast at tillatt bruk etter reguleringsplanen var utgangspunkt for erstatningsberegningen, men at ekspropriasjon til offentlige bygninger og anlegg ga krav på erstatning i forhold til alternativ påregnelig bruk. Retten

---

37 Dette jfr. eksempelvis Sarheim dommen (Rt. 1970 s. 1028) og Lena dommen (Rt. 1996 s. 521): For Lena dommen ble det for dommerne avgjørende hva som var naturlig og påregnelig regulering (Rt. 1977 s 473) og strøkspris (Rt. 1977 s 24)

38 Rt 1996 521(Lena-dommen)

39 Rt. 1996 521 Lena-dommen på side 539

40 HR-2009-1198-A – Rt-2009-740, Seimsmyrane-dommen

kom til at et stadion måtte likestilles med andre former for offentlige anlegg og at reguleringsplanen derfor ikke skulle legges til grunn ved beregningen av erstatningen.

### 3.1.4.3 Likhetsbetraktninger og strøkspris

Likhetsbetraktninger og strøkspris er to unntak hvor en ser bort fra reguleringsplanen ved beregningen av eiendommens fulle verdi. Unntaket illustrerer på en god måte hvordan reguleringsplanen bare legges til grunn så langt hensynet til likhet gjelder. Formålet er å unngå skjev fordeling av byrder i ett og samme strøk, hvor et utbyggingsområde vurderes helhetlig og da på en slik måte at tilhørende arealer som vei og lekeplasser med mer, anses helt nødvendig for at også boligtomter skal kunne opparbeides.<sup>41</sup> Avgjørelsen i Lena-dommen bygger på et slikt likhetshensyn.

Prinsippet om strøkspris kan være aktuelt når det eksproprieres til friområder, utearealer og lignende. I en sak fra Oppdal forsøkte grunneier å få erstattet en tomt på 45 dekar i Oppdal sentrum som byggegrunn etter strøkspris<sup>42</sup> og ikke friområde. Det ble forgjeves hevdet at friområdet måtte sees som en del av et utbyggingsområde, jfr. det såkalte 'parkprinsippet'. Arealet ble erstattet ut fra utnyttelse til friområde. Ifølge denne dommen er det ikke strøkspris når det *'er foretatt en avgrensing av de områder som skal bebygges, og områder som skal bevares ubebygget'*.

### 3.1.4.4 Stripeerverv og differanseprinsippet

I de tilfeller hvor det offentlige kun har behov for å ekspropriere deler av et areal, betegnet som et stripeerverv, blir eiendommens fulle verdi vurdert etter differanseprinsippet. Utmålingen baseres da på grunnlag av en differansebetraktning hvor erstatningen settes til forskjellen mellom verdien av eiendommen med det areal som skal avstås, og verdien uten dette areal.

Opgavens problemstilling er ekspropriasjon av hele eiendommer og således avgrenset fra differanseprinsippet. Av den grunn velger jeg å ikke å behandle dette prinsipp i denne oppgave.

### 3.1.4.5 Behovet for bistand fra sakkyndige

Når det foreligger en godkjent reguleringsplan kan eksproprianten gjøre vedtak om eiendomsinngrep<sup>43</sup>. Når tiltakshaver sender ut varsel om ekspropriasjon utløser det krav om å dekke kostnader til nødvendige juridisk og teknisk bistand<sup>44</sup>.

---

41 HR-2011-1261 Rt. 2011 s. 930 avsnitt 35, Turveg-dommen

42 Rt 1992 55 Høyesterett dom, overskjønnet ble stadfestet Lnr 12/1992, nr 250/1990

43 Veglovens §50

44 Skjønnsprosessloven § 54

De tilfeller hvor det ikke inngås frivillig avtale med grunneier overlates avgjørelsen til skjønsretten. Skjønsrettens mandat er å skjønne eiendommens fulle verdi ut fra hva en vanlig kjøper vil gi for eiendommen ved frivillig salg, uten hensyn til hvem som er eier av eiendommen på avståelsestidspunktet<sup>45</sup>. Med henvisning til høyesteretts<sup>46</sup> uttalelse skal verdien ved en påregnelighetsvurdering baseres på:

‘Vurderingsgrunnlaget som loven stiller opp, er som nevnt hva vanlige kjøpere vil gi ved frivillig salg, og denne vurdering skal være basert på prisene som er oppnådd ved salg av lignende eiendommer. Ved den påregnelighetsvurderingen som skal foretas, må alle parter forutsettes å opptre **økonomisk rasjonelt**.’

Hvordan skjønsretten skal praktisere ‘*økonomisk rasjonelt*’ er en interessant øvelse.

Ekspropriasjon og full erstatning er som tidligere beskrevet tverrfaglig og kompleks, noe av det mer komplekse man har til behandling i det norske rettssystemet. Kompleksiteten gjelder til dels å ta rede på rettsreglene som er fagfeltet til advokater. Men vurderinger rundt eiendommens fulle verdi handler først og fremst om å ta rede på eiendommens faktiske sider og fastlegge et alternativ sannsynlig fremtidssenario. Til denne type vurderinger kreves annen type kompetanse innen eiendomsutvikling og økonomi.

Det er grunneier som har bevisbyrden for at han har lidt et økonomisk tap<sup>47</sup>. Vilkårene ved erstatning etter salgsverdi §5 og bruksverdi §6 om at det må være en påregnelig bruk som det ‘*røynlig er grunnlag for etter tilhøva på staden*’. For å oppnå full erstatning er det da grunneier som må sannsynliggjøre at en påstått utnyttelse av eiendommen ville ha kunnet la seg gjennomføre i lys av tidligere gjeldende reguleringsplaner og annen offentligrettslig regulering av eiendommen. Dersom grunneier ikke klarer å bevise at utbygging ville vært påregnelig, vil erstatningen baseres på igangværende, lovlig bruk.

På Vegvesenets hjemmeside opplyser de om advokathjelp:

*‘I de fleste tilfeller der det inngås avtale, vil det ikke være nødvendig å koble inn advokat. Men av og til kan det oppstå såpass kompliserte spørsmål at det vil være lurt å rådføre seg med advokat. Statens vegvesen har ikke plikt til å dekke dine utgifter til advokat i forbindelse med forhandlinger. Før du eventuelt kontakter advokat, bør du derfor ta opp med Statens vegvesen om du får dekket disse utgiftene.’*

Utgangspunktet til Vegvesenet er at grunneier ikke har behov for advokathjelp, kun ved kompliserte spørsmål. I håndbok for boliginnløsning<sup>48</sup>, er det under kapittel for bistand, også

---

45 Ot. Prp. Nr 50 (1982-1983) Om lov om erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom

46 Rt 2011 1683 (32) om ekspropriasjon av fallerstatning fra vassdrag og påregnelig vurdering

47 LE2006-62262 overskjønn

48 Håndbok R731 Boliginnløsning.pdf

nevnt bruk av takstmann til vurdering av salgsverdi og bruksverdi. Annen nødvendig kompetanse innen utvikling av eiendommen og vurdering av påregnelig utnyttelse blir ikke nevnt.

Etter både skjønnsprosessloven § 54 og oreigningslova §15 skal saksøkeren ha erstattet saksøktes nødvendige utgifter i saken. Dette gjelder bistand både til juridiske og tekniske avklaringer. Ved juridisk bistand vil det være behov for en advokat med spesialene innen ekspropriasjonsrett. Ved teknisk bistand vil det være naturlig å benytte både en eiendomsutvikler og megler/takstmann.

En eiendomsutvikler kan vurdere eiendommens påregnelige utvikling og sette en verdi på denne mens en megler/takstmann kan beregne eiendommens verdi etter salgsverdi og bruksverdi. I tillegg kan en megler/takstmann sette en verdi på et tenkt utviklingsprosjekt om den påregnelige utviklingen av eiendommen. Det bør settes som en betingelse at verdifastsettelsen må inneholde en redegjørelse for hvordan en har kommet fram til verdiene i taksten. Det bør også stilles krav om dokumentasjon av omsetning av sammenlignbare eiendommer i området.

### **3.1.4.6 Andre ulempeerstatninger til kjøp av ny eiendom**

Ut over erstatning av selve eiendommen skal det ytes erstatning for andre kostnader og ulemper til kjøp av ny eiendom. Av relevante kostnader kan dette være:

1. Dokumentavgift: Ved kjøp av eiendom skal det betales dokumentavgift ved tinglysning av dokument for overføring av hjemmelen på fast eiendom. Dokumentavgiften ble endret til 2,5% på tinglysningstidspunktet<sup>49</sup>. Denne avgiften erstattes normalt ved ekspropriasjon.
2. Flyttekostnader dekkes normalt etter regning eller fastsettes skjønnsmessig.
3. Bistand til attkjøp av eiendom: Å kjøpe en eiendom krever innsikt og raske beslutninger hvor det er store penger er involvert. Mange synes dette er krevende og ønsker bistand. Vegvesenet har i sin håndbok<sup>50</sup> beskrevet denne bistanden og er positive til å dekke denne kostnaden.
4. Tidspunkt for attkjøp: Motytelse ved ekspropriasjon er bytteforholdet mellom eiendom mot penger. I pressområder mister penger sin verdi mot eiendom over tid med en jevn og langsom fart. Derfor blir tidspunkt for attkjøp viktig å justere for ved erstatning. Det vil normalt ta litt tid fra en mottar erstatningsoppgjør, til en finner en tilsvarende eiendom for attkjøp. Ved full erstatning må prisen justeres for den generelle prisstigning frem til en regner med at attkjøp vil finne sted. Norges Banks langsiktige inflasjonsmål er på 2,0%, mens prisen på eiendom har økt med ca. 5% i Oslo de senere år. Verdistigningen er normalt høyest i januar og august måned.

---

49 Stortingsvedtak om særavgifter for budsjettåret 2020, Dokumentavgift (kap. 5565 post 70) §1 Avgiften er endret til 2,5%

50 Vegvesenet Håndbok R731 Boliginnløsning, kap. 4.6.4 Bistand i forbindelse med bygging eller kjøp av bolig

5. Andre tillegg som kan erstattes:

- Vegvesenet nevner i sin håndbok R731 at de som blir berørt av ekspropriasjon kan få helsemessige konsekvenser. Kostnader ut over det ordinære offentlige helsetilbud yter, kan søkes dekket.
- Finansiering av ny eiendom. Den nye Boliglånsforstiften<sup>51</sup> stiller nye krav til betjeningsevne, gjeldsgrad og belåningsgrad ved finansiering av ny eiendom. Det kan være situasjoner der eksproprianten ikke vil kunne få tilsvarende lån som vedkommende hadde i den eiendom som skal innløses grunnet denne nye forskriften. Dette er forhold som ikke har sett behandlet av skjønnsretten og hvordan dette skal erstattes er uavklart.

### **3.2 Økonomi og eiendom; relevant teori innen full erstatning**

Verdsetting av eiendom krever lokal kunnskap da eiendom ikke kan flyttes. Verdien kan variere stort innenfor korte avstander. Nye boliger selges gjerne til faste priser. Salg av brukte eiendommer i pressområder med høy etterspørsel, foregår normalt med budrunder mellom flere budgivere etter et auksjonsprinsipp hvor normalt høyeste bud får kjøpe eiendommen. Salgsprisen kan da i gode tider ende langt høyere enn prisantydningen, da etterspørselen er høy, og motsatt i nedgangstider med tilsvarende lav etterspørsel. Det er her viktig med kunnskap om lokale forhold.

Innen ekspropriasjon er verdsetting av eiendommens fulle verdi styrt av loven og det er kun en kjøper. Dette avviker fra økonomisk teori i pressområder hvor det er frie markedskrefter, med et begrenset tilbud, hvor salget foregår med budrunder og hvor det ofte er mange kjøpere på den samme eiendom. At det ved ekspropriasjon kun er en kjøper er klart prisdempende på eiendommens fulle verdi. Men dette skal det altså ikke legges vekt på ved erstatningsutmåling.

I dette avsnitt skal vi se på økonomisk verdsetting av eiendom etter markedsverdi. Andre verddivurderinger som verneverdi eller arkitektonisk verdi vil ikke bli berørt. En eiendom kan også ha spesiell verdi som affeksjonsverdi for noen personer, som eksempel deres barndomshjem. Innen ekspropriasjon av eiendom er dette vanlig og skal ikke tillegges eiendommens verdi. Økonomisk teori tar heller ikke hensyn til slike tilfeller.

---

51 Boliglånsforskriften, 15. november 2019 nr. 1517. Forskrift om krav til nye utlån med pant i bolig

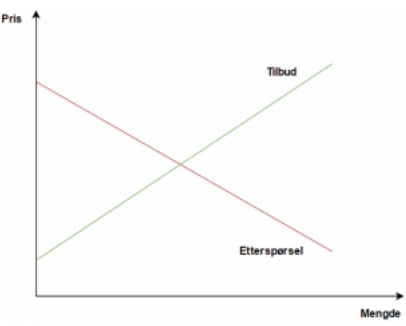
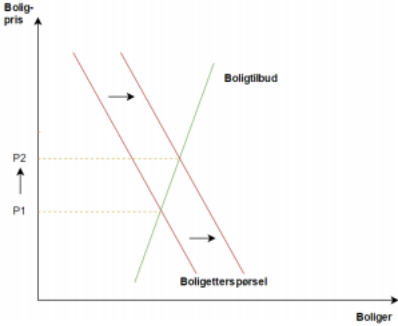
### 3.2.1 Tilbud og etterspørsel innen eiendom

Forholdet mellom tilbud og etterspørsel er et av det aller viktigste grunnfundamenter innenfor økonomisk teori. Den kan brukes til å forklare nesten alle økonomiske fenomen. Prisen på eiendom og eiendommens fulle verdi bestemmes, som i andre markeder, ut fra markedets tilbud og etterspørsel på eiendom.

Denne oppgave er avgrenset til eiendommer i pressområder som Oslo og tilgrensede kommuner. Boligtilbudet og prisene i pressområder er etterspørselsdrevet. Faktorer som bestemmer etterspørselen og prisutviklingen er gjerne fundamentale forhold som renten på lån, den disponible inntekt, arbeidsledighetsnivået, kostnadene ved nybygging, herunder bygge- og tomtekostnader, forventninger til egen- og landets økonomi, samt forventninger til fremtidig boligprisutvikling.

I pressområder er tomter mangelvare og ikke et reproduserbart gode. Flyttemønsteret til disse områder er preget av en sentraliseringstrend. Boligprisene i sentrale strøk vil da være høyere enn den boligprisen utenfor. Demografiske endringer driver den underliggende trenden i boligetterpørselen på dermed prisene på lengre sikt.

Tilbud -og etterspørselskurvene i eiendomsmarkedet skiller seg noe fra normal fri konkurranse av varer og tjenester. Dette skyldes blant annet at bolig er en nødvendighet, en langsiktig investering, kan ikke flyttes, etc. I tabellen under er markedsprisen på bolig i pressområder forsøkt forklart med bruk av tradisjonelle tilbud -og etterspørselskurver.

Markedspris:	Markedspris i pressområder av bolig:
	
<p>Figuren over viser en sammenheng mellom pris og tilbud (tilbudskurven) og mellom pris og etterspørsel (etterspørselskurven). Det generelle ved fri konkurranse er at etterspørselen er fallende med prisen, og motsatt at tilbudet er økende hvor selger ønsker å selge til høyest mulig pris. Markedsprisen er i skjæringspunktet mellom de to kurver.</p>	<p>Figuren over viser boligpriser i press-områder hvor etterspørselen etter boliger er økende. Befolkningsvekst fører til at etterspørselen øker - som igjen fører til at etterspørselskurven for boliger beveger seg til høyre med et skift i etterspørselskurven. Prisen på bolig vil da øke fra P1 til P2.</p>

Figur 2: Markedspris på eiendom, tilbud og etterspørsel

Eiendom etterspørres som både konsum -og investeringsobjekt. Når eiendom etterspørres kun som et investeringsobjekt er det overordnede målet en fremtidig kapitalavkastning i form av løpende

inntekter og verdistigning på eiendommen. Til begge formål er eiendomsprisen og markedets forventninger til fremtidig prisutvikling av stor betydning.

Det tar lang tid å bygge nye boliger. I pressområder er det gjerne mangel på byggemodne tomter samt kapasitetsbegrensninger i bygge bransjen. I tillegg er den kommunale regulering av tomteareal tidkrevende og gjør at byggeprosessen tar lang tid. Økt boligetterterspørsel og prisstigning på kort sikt stimulerer til økt byggeaktivitet. Det er derfor rimelig å hevde at boligtilbudet er gitt på kort sikt, for så tilpasse seg etterspørselen først på lang sikt.

### 3.2.2 Renteutviklingen, nullrente og minusrente

Den 07. mai 2020 satte Norges Bank ned styringsrente til null for første gang i historien. I Danmark, Sverige, Eurosonen og i Sveits har de hatt minusrenter i flere år.

Renten har stor betydning for verdsettelsen av en eiendoms fulle verdi. Jo lavere renter, jo høyere blir verdien. Enkelt forklart ved et eksempel, vil en eiendom som genererer årlige inntekter på kr. 1 million ha en full verdi tilsvarende kr. 12,5 millioner ved en rente på 8% (=1.000.000,- / 0,08). Ved en rente på 4% vil den fulle verdi være det dobbelte tilsvarende kr. 25 millioner eller kr. 50 millioner ved 2%. Som vi ser gir renten store utslag på eiendommens fulle verdi.

Norges Bank er ansvarlige for pengepolitikken og har et operativt mål med lav og stabil inflasjon. Årsveksten i konsumprisene er målt nær 2 prosent over tid<sup>52</sup>. Dette er ment å være et rammeverk for en økonomisk utvikling. Norges Banks viktigste virkemiddel for pengepolitikken er renten på bankenes innskudd i Norges Bank (foliorenten), også kalt styringsrenten.

Norge og den globale verden ble mars 2020 rammet av en ny økonomisk krise utløst av Koronaviruset. Denne krise medførte umiddelbart at store deler av næringslivet måtte lukke ned sin virksomhet, arbeidsløsheten økte betraktelig, samtidig som den norske krone svekket seg drastisk. Som motvekt til denne negative utviklingen benyttet Norges Bank pengepolitikken som tiltak og senket styringsrenten fra 1,50% til 0,00% i perioden 12. mars til 07. mai 2020<sup>53</sup>.

Renteutviklingen i Norge og den globale verden har de seneste 30 år vist en klar negativ utvikling. Den lange 10 årsrenten er nå på 0,53%<sup>54</sup> (per 07.05.2020), mens den i flere land er negativ. Dette er en ny økonomisk situasjon som avviker fra tradisjonell økonomisk teori som forutsetter vekst og inflasjon, altså en positiv rente. Det er grunn til å tro at den norske renten vil følge land som er

---

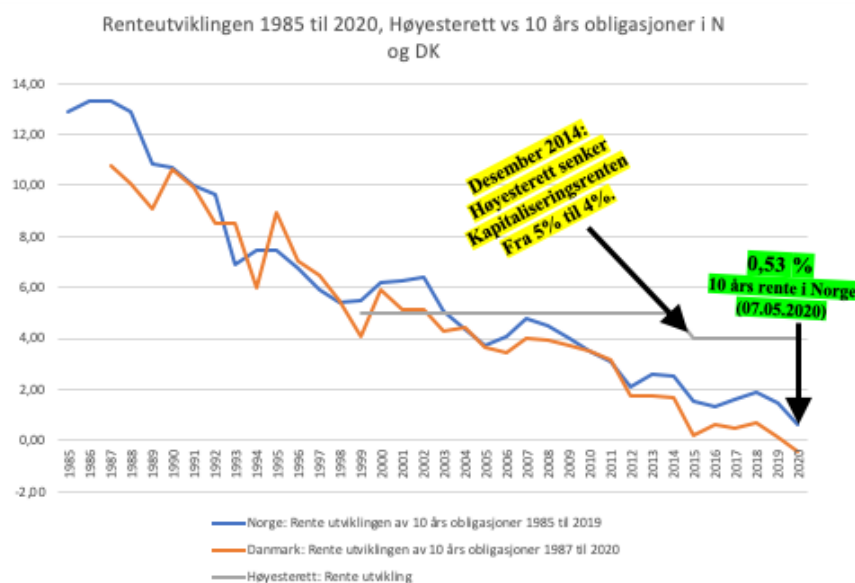
52 <https://www.norges-bank.no/tema/Statistikk/>

53 <https://www.norges-bank.no/aktuelt/nyheter-og-hendelser/Pressemeldinger/2020/2020-05-07-pressemelding-rente/>

54 <https://www.norges-bank.no/tema/Statistikk/Rentestatistikk/Statsobligasjoner-Rente-Daglige-noteringer/>



naturlig å sammenlikne oss med. Derfor er det grunn til å tro at den Norske renten vil fortsette å svekke seg.



Figur 3: Renteutviklingen av 10 års obligasjonsrenter fra 1985 til 2020 55

Figuren over viser:

- Utviklingen av 10 års obligasjonsrenten i Norge fra 13,3% i 1987 til 0,5% i 05/2020.
- Utviklingen av 10 års obligasjonsrenten i Danmark fra 10,8% i 1987 til negativ rente på - 0,4% i 2020.
- Desember 2014 senket Høyesterett kapitaliseringsrenten, også kalt standardrenten, fra 5% til minimum 4%. Skeidar-dommen slo fast at renten må altså fastsettes konkret i hver enkelt sak slik det ofte blir gjort.

Skjønnsretten har helt fram til Skeidardommen<sup>56</sup> av 2019 distansert seg fra økonomisk teori. Retten har ved flere ekspropriasjonsskjønn referert til en referanserente, også kalt standardrente eller fast kapitaliseringsrente. Høyesterett opphevet denne rente hvor det ble slått fast at renten skal sammenliknes med markedsutviklingen på stedet. Dette ved beregning av eiendommens fulle verdi og erstatning. Skeidardommens vurdering av renten er nå endelig i henhold til økonomisk teori.

Verden er nå i en resesjon<sup>57</sup>, med negativ vekst og økende arbeidsledighet. Investorer taper penger hvor de leter etter sikre investeringer som kan gi en positiv avkastning og verdistigning. Fast

55 Data hentet fra Norges Bank og Danmarks Nationalbank; <https://www.norges-bank.no/tema/Statistikk/Rentestatistikk/> og <https://www.statistikbanken.dk/DNRENTA>

56 Skeidardommen blir analysert senere i denne oppgave som Eiendom 9.

57 Resesjon er negativ økonomisk utvikling som fører med seg økt arbeidsledighet og enten fallende eller sterkt økende priser, deflasjon eller stagflasjon. Blir resesjonen langvarig kan den utvikle depresjon som i de var tilfelle i de hårde 30 årene. (Wikipedia)

eiendom i pressområder er en slik aktiva klasse som grunnet null rente nå blir mer attraktiv for investorer og kan nå øke i verdi grunnet minsket tilbud og økt etterspørsel.

### **3.2.3 Metoder for verdsetting av eiendom**

Innen økonomiske beregninger benyttes en rekke metoder til verdsetting av eiendom. Alt fra kompliserte og spesialtilpassede metoder til enkle og generaliserte metoder. I dette avsnitt vil jeg gjennomgå tre enkle metoder som med fordel kan benyttes til verdsetting av eiendommer tilpasset oppgavens problemstilling, herunder eiendommer med eller uten løpende inntekter, og eiendommer med eller uten utviklingspotensial.

Ved en helhetsvurdering av eiendommens fulle verdi kan en med fordel benytte flere metoder, gjerne utført av flere personer som vektlegger forutsetningene forskjellig. Noen vil regne forlengs, mens andre vil regne baklengs. Er slik beregninger utført av flere personer vil det øke treffsikkerheten på eiendommens verdi.

#### **3.2.3.1 Sammenlikningsmetoden for boligeiendom**

En ofte benyttet metode til å finne markedsverdien på en eiendom er sammenlikningsmetoden. Bæring (2017) skriver at den tar utgangspunkt i hva sammenlignbare eiendommer blir solgt for i samme marked. Hvis det er et effektivt eiendomsmarked er denne metoden anbefalt.

I avsnittet omhandlende vederlagsloven § 5 salgsverdi, har jeg tidligere beskrevet den verdifastsettelse som forutsetter sammenlignbare eiendommer. Denne metode kan med fordel benyttes ved slike sammenligninger.

Sammenlikningsmetoden består av 6 trinn, Bæring (2017):

1. Finn markedssegmentet
2. Let fram potensielle sammenlignbare salg
3. Kontroller de sammenlignbare salgene i forhold til om det er salg som tilfredsstiller markedsverdidefinisjonen
4. Velg ut de mest relevante av disse salgene
5. Juster prisene for at de sammenlignbare salgene er forskjellige fra den eiendommen du skal verdsette
6. Til slutt veier du sammen de korrigererte prisene til et anslag på markedsverdien

Trinn 2 og 5 er de mest avgjørende for å finne eiendommens fulle verdi. Til hjelp i dette arbeidet er det avgjørende å få tilgang på data. Tjenesten Eiendomsverdi Norge registrerer alle eiendomssalg og har en oppdatert sannhetsblide av eiendomsmarkedet. Tjenesten krever abonnement, er den klart mest presise og benyttes av aktørene i eiendomsmarkedet.

En bør ha minimum 3 sammenlignbare salg, og helst 5, for at modellen reduserer faren for tilfeldigheter rundt verdien på eiendommen, hvor noen er større og noen er mindre enn den eiendom som vurderes. Andre forhold som sammenlignes og justeres er beliggenhet, kvalitet, salgstidspunkt, type eiendom, størrelse som P-rom eller BRA.

I tabellen under er et eksempel på hvordan sammenligningsmetoden kan benyttes til å beregne den fulle verdi av en eiendom ved å sammenligne 7 sammenlignbare salg. I dette tilfelle er den fulle verdi av Eikenesveien 5 d. 29. oktober 2016 vurdert til kr. 1.562.012,- etter nødvendige justeringer<sup>58</sup>.

Eiendom:		Dato:	P-Rom				
<b>Eikenesveien 5</b>		<b>29.10.2016</b>	<b>70</b>	Indeks	Størrelse	Direkte pris sammenlikning	
Sammenlignbart				faktor	faktor	g	
Salg	Pris	Dato	P-Rom	faktor	faktor	g	
Kjoseveien 995	kr 1 400 000	22.09.2016	119	0,998	0,727	kr 1 015 764	
Kjoseveien 829	kr 2 150 000	17.08.2016	95	0,998	0,833	kr 1 787 368	
Kjoseveien 1003	kr 1 730 000	02.07.2015	83	1,112	0,903	kr 1 737 155	
Kjoseveien 1014	kr 1 830 000	04.07.2014	90	1,169	0,86	kr 1 839 772	
Kjoseveien 451	kr 1 390 000	05.03.2012	131	1,193	0,687	kr 1 139 231	
Kjoseveien 510	kr 1 475 000	15.09.2011	121	1,228	0,72	kr 1 304 136	

**Tabellen  
fortsetter under:**

		Verdi etter			
Kommentar	Justering	justering	Vekt	Vektet verdi	
Kjoseveien 995	Rehabiliteringsobjekt, Småbruk	kr 500 000	kr 1 515 764	20 %	kr 303 153
Kjoseveien 829	Uthus, større tomt	-kr 200 000	kr 1 587 368	100 %	kr 1 587 368
Kjoseveien 1003	Uthus, bedre standard	-kr 150 000	kr 1 587 155	100 %	kr 1 587 155
Kjoseveien 1014	Småbruk, eldre standard	-kr 100 000	kr 1 739 772	50 %	kr 869 886
Kjoseveien 451	Enkel standard, eldre salg	kr 50 000	kr 1 189 231	20 %	kr 237 846
Kjoseveien 510	Uthus, eldre salg	-kr 20 000	kr 1 284 136	20 %	kr 256 827
			310 %		kr 4 842 236
<b>Full verdi ved 'veid gjennomsnitt':</b>					<b>kr 1 562 012</b>

Tabell 4: Sammenligningsmetoden og beregning av full verdi

Forklaringer til justeringene i tabellen:

- Justering for Indeks: Prisen på eiendommen må justeres for verdiutviklingen frem til verditidspunktet. Her benyttes prisindekser for sammenlignbare markeder. Eiendom Norge utgir slike boligprisstatistikker hver måned.

<sup>58</sup> Eksempelet er hentet fra Bæring (2017) kapitel 9

- Justering for størrelse: Kjosveien 1003, 83 P-rom, er solgt for kr. 1.730.000,-, mens E5 er på 70 P-rom. Dette justeres:  $83/70 = 1,19$  dvs. 19% større. Korrigert verdi:  $1/(1+11,4\%) = 0,898$  dvs.  $1.730.000 * 0,898 =$  kr. 1.550.000,-. Hvis det er forskjeller på Kvm-prisen på større eiendommer enn små, må dette justeres. Anta at arealforskjellen på 19% P-rom utgjør 60% blir korrigert verdi:  $19*0,6 = 11,4$  % større.
- Justering for kvalitet: Noen eiendommer er bedre enn andre som; tomte, bygninger, støy, romløsninger, standard, vedlikehold, etc. Dette må justeres. Erfaringen viser at markedet ofte ikke er klar over disse kvalitetsforskjeller og kan verdsette disse kvaliteter lavt. En må derfor være forsiktig med å justere markedsverdien for mye for kvalitet, særlig ved dårlig kvalitet.
- Til slutt gjøres en vurdering av de sammenlignbare salgene og hvilke som er mest relevante å sammenlikne seg med. Dette vektlegges med et veid gjennomsnitt og eiendommens fulle verdi er estimert. I siste instans er det kjennskap til det lokale marked, intuisjon og vitenskap som avgjør eiendommens verdi.

Sammenligningsmetoden er ikke en presis vitenskap, men ulike faktorer blir vurdert og kan diskuteres for å bli enige om forutsetningene i modellen. Det vil da være enklere å bli enige om eiendommens fulle verdi. Denne sammenligningsmetode med kalkulerte justeringer synes langt mer troverdig enn de mer tilfeldige frie skjønn, som ofte benyttes av skjønnsretten.

### 3.2.3.2 Investeringsmetoden for eiendom med løpende inntekter

Bæring (2017) skriver ved bruk av investeringsmetode til verdsetting av eiendom med løpende inntekter, bygger denne på hvilke vurderinger kjøperne faktisk gjør for å finne eiendommens markedsverdi og eiendommens fulle verdi. Beregningen er egnet til å sammenligne eiendommer innenfor samme markedssegment. Hvis kjøperne vurderer en investering av en eiendom etter forenklete vurderinger, som for eksempel verdien er lik 30 ganger eiendommens brutto inntekt, så tilsvarer markedsverdien de samme forenklete vurderinger når en verdsetter eiendommen etter investeringsmetoden. Tilsvarende sammenlignbart resultat vil en også få hvis kjøperne benytter mer kompliserte verdiberegninger.

I tabellen under er investeringsmetoden vist ved et eksempel på verdsetting av en bygård i Oslo. Gitt at en investor ønsker å kalkulere markedsverdien på en eiendom som generer kr. 1.000.000,- årlige leieinntekter. Det er her tatt utgangspunkt i 4 bygårder som enten er solgt eller er til salg i Oslo primo 2020.

<b>Boliggårder til salg i Oslo 2020<sup>59</sup></b>	Årlig bot. leie	Salgspris	Inntekt/Pris	Kommentar
Munkedamsveien 82B, 0272 Oslo	2 142 000	62 500 000	3,43 %	13 leiligheter, fra 1934 24 leiligheter med
Lilleakerveien 43C, Oslo	4 000 000	110 000 000	3,64 %	garasjer, fra 2014

<sup>59</sup> Eiendommene er annonsert til salg på Finn.no ultimo 2019, primo 2020

Korsgata 30 A og B, 0550 Oslo	1 930 000	50 000 000	3,86 %	11 leiligheter, fra 1851
Industrigata 46, Oslo	2 830 000	110 000 000	2,57 %	16 leiligheter, fra 1920
		Gjennomsnitt	3,37 %	

Eiendom med brutto årlig leie	1 000 000	
Tilsvarende en <b>full verdi</b> på:		<b>Kr. 29.637.773</b>

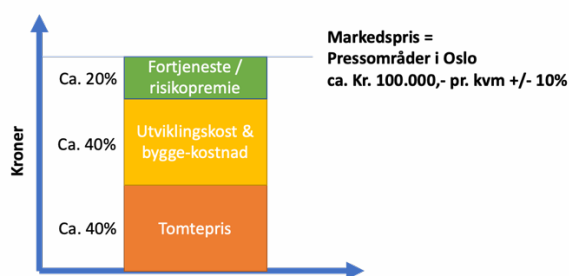
Tabell 5: Boliggårder til salg i Oslo 2020

Med en årlig brutto leieinntekt på kr. 1.000.000,- gir dette en full verdi blir på kr. 29.637.773,- gitt en gjennomsnittlig inntekt/pris tilsvarende 3,37%<sup>60</sup>.

Gjennomsnittsrenten på 3,37% er i dette eksemplet beregnet ut fra eiendommens markedspris per brutto leieinntekt. Denne størrelse blir ofte kalt direkteavkastning eller yield ved andre beregningsmetoder. Da benyttes som regel eiendommens nettoavkastning som utgangspunkt for beregningen. Selv om vi her bruker brutto leieinntekt er dette en fullgod metode til å finne markedsprisen, da vi gjennom de 4 eksempler har funnet omtrent den pris markedet er villige til å betale for denne type eiendommer. Dette er grunnlaget for investeringsmetoden.

### 3.2.3.3 Residualmetoden for eiendom med utviklingspotensial

Residualmetoden kan benyttes til å verdsette en eiendom med utviklingspotensial. Metoden tar utgangspunkt i den samlede salgsværdien på et ferdig prosjekt. Dette gjøres ved å søke etter sammenlignbare salg for tilsvarende eiendom som er tenkt bygd for deretter å trekke fra alle bygge kostnader og risikopremien for å gjennomføre prosjektet. Det forutsettes her at en da har gjort et forprosjekt og kalkulert hvor mange kvm (=S-BRA<sup>61</sup>) en påregnelig kan bygge på tomten. I figuren under har jeg forenklet forsøkt å vise prinsippet med residualmetoden:



Figur 4: Residualmodellen

Figuren over indikerer at markedsprisen på nye boliger i Oslos pressområder for tiden er ca. kr. 100.000,- pr. kvm, pluss/minus 10%. Modellen, som innebærer en sterk forenkling av de enkelte

<sup>60</sup> Tabellen er utarbeidet med bruk av Bæring (2017) kap. 10.

<sup>61</sup> S-BRA = Salgbare BRA (dvs. uten felles gangareal, trapper, etc.)

elementer, uttrykker at utvikling kost & bygge kost er ca. 40%, tilsvarende kr. 40.000,- pr. kvm. Fortjenesten eller risikopremien er vanskelig å påvirke for den enkelte aktør, mens tomteprisen vil være restleddet en kan regne seg bakover til ut fra antatt markedspris. I et pressområde som Oslo, med en markedspris per S-BRA på ca. Kr. 100.000,- per kvm, så vil tomteprisen være ca. kr. 40.000,- per kvm som tillates bygget.

Gitt disse tallene, er tomteprisen svært sårbar for endringer i markedsprisen for boliger. En endring i markedsprisen på boliger til kr. 70.000,- fører i utgangspunktet til en endring i tomteprisen med 60% til kr. 16.000,- tilsvarende 23% av markedsprisen på boligen. En prosentvis endring i markedsprisen på boliger fører til en prosentvis langt større endring i tomteprisen.

Mange steder i Norge er det ikke tilsvarende press på boligmarkedet hvor markedsprisen for boliger er under kr. 45.000,- per kvm. I sum blir da utviklingskost & bygge kost samt risikopremien høyere enn markedsprisen for boligene som skal bygges på tomten. Det er da ingen økonomiske motiver for å bygge på disse tomter. Andre motiver må da vektlegges for å bygge i disse områder med lav markedspris.

### **3.2.3.4 Yieldmetoden for næringseiendom**

Yield er et mye brukt begrep i forbindelse med verdivurdering av eiendommer med løpende inntekter. Yield er en enkel og rask verdivurderingsmetode, og dataen som trengs for å bruke metoden, er som oftest tilgjengelig. Anvendeligheten og den enkle bruken har gjort yield populært å bruke. Yield finnes i forskjellige former og ved omtale av yield er det netto yield som er den mest aktuelle varianten innen verdivurdering av eiendom.

Yield gir kun et estimat på en verdi av en eiendom med løpende inntekter. Andre metoder er sett på som mer nøyaktige. Allikevel er bruken av yield til å sammenlikne priser på eiendom, og for å følge utviklingen av markedet for næringseiendom, sett på som god.

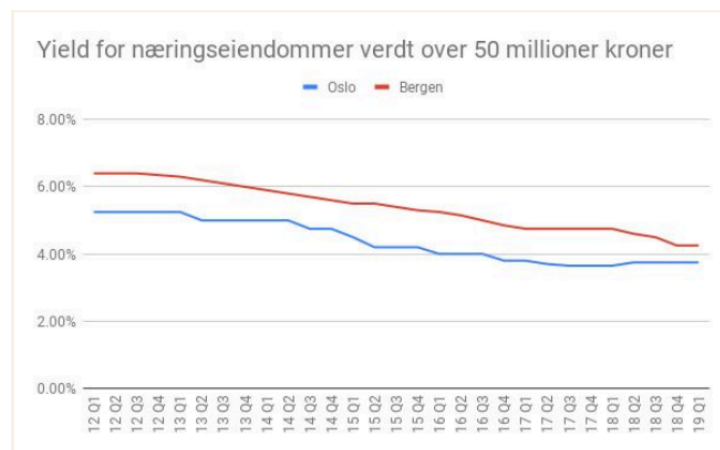
Ved yieldmetoden er det 2 faktorer som bestemmer eiendommens fulle verdi:

- Den ene faktoren er renten. En lave rente gi en høyere pris på eiendommen, som tidligere forklart. I likhet med utvikling på de lange renter har også yieldutviklingen vært fallende de seneste 8 år. Det betyr at prisene på næringseiendom har økt tilsvarende.
- Den andre faktoren som betyr noe er leieinntekter. Når leieinntektene stiger og/eller når rentene synker så stiger også prisen for eiendom, gitt den samme yield.

Formelen for verdiberegning av selskaper basert på Yield er:

$$\text{Verdi} = \text{netto leie år 1} / \text{Yield.}$$

Figuren under viser den gjennomsnittlige yieldutviklingen i Oslo og Bergen for perioden 2012 til 2020.



Figur 5: Yield for kontorlokaler i Oslo har falt fra 5,25% til 3,75% fra 2012 til 2019. Bergen har en litt høyere yield enn Oslo.<sup>62</sup>

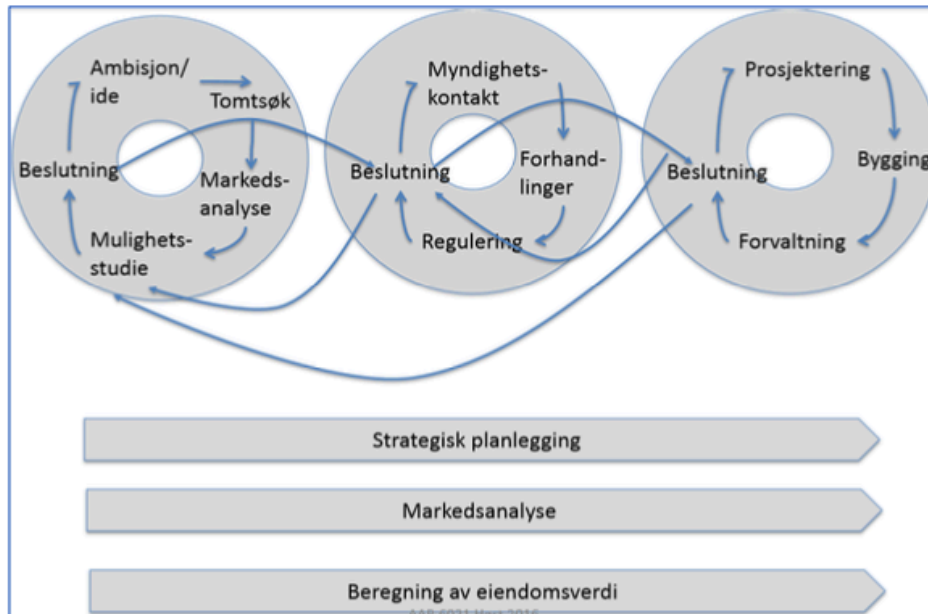
Yielden for boligeiendommer i Oslo ligger under Næringseiendom. Det er flere grunner til det, blant annet at mangel på boliger, lavere risiko for utleie, mindre leietakertilpasninger ved nye leieforhold, mindre ledighet mellom leietagere, større spredning på leietakermiks.

### 3.3 Eiendomsutvikling; relevant teori innen full erstatning

Leikvam og Olsson (2014) skriver at eiendomsutvikling er en kommersiell prosess som kan defineres som 'Å transformere et stykke areal fra en tilstand til en annen, slik at arealet gis en verdiøkning i seg selv, eller i form av løpende avkastning'.

Proessen fra idé via akkvisisjon og planlegging til ferdig bygg er en lang, krevende, iterativ prosess med mange faser og beslutningspunkter, preget av usikkerhet og risiko, der man ofte må gå tilbake og gjøre flere øvelser på nytt. Denne kompliserte prosess kan illustreres som vist i figuren under:

<sup>62</sup> <https://e24.no/naeringsliv/i/4qOW79/inntjeningen-for-naeringseiendom-faller>, Kilden er fra Malling & Co  
NTNU Masteroppgave 2020 – Ekspropriasjon og full erstatning



Figur 6: Eiendomsutvikling som prosess (Leikvam og Olsson, 2014)

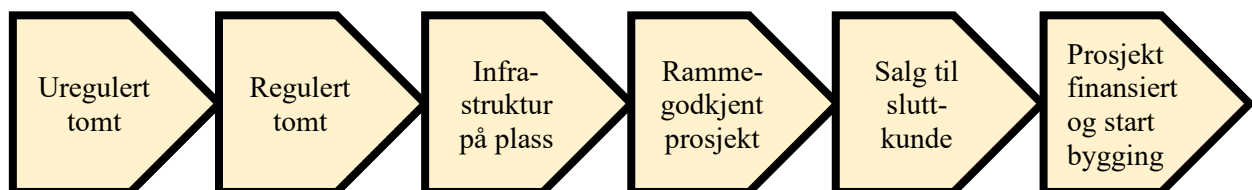
Eiendomsutvikleren må beherske mange ulike fagfelt og ha økonomisk kapasitet til å vente på betaling fra kjøper til slutt. Motivasjonen for mange eiendomsutviklere er utsikter til positiv avkastning etter gjennomført prosjekt. En eiendomsutvikler har ofte ønske om rask ferdigstillelse og salg, for å avslutte prosjektet og gå videre til neste prosjekt.

Ved beregning av full verdi av en eiendom som har et påregnelig utviklingspotensial reiser tre sentrale spørsmål;

- Hvilke muligheter finnes for å transformere arealet som skal eksproprieres, til et nytt eiendomsutviklingsprosjekt? Hvilken økonomisk profitt kan dette gi?
- Hvilke prisdrivende elementer er viktige å være klar over ved beregning av den påregnelige utnyttelsen av eiendommen? Hvilken økonomisk effekt har de?
- Finnes det noen hypotetiske muligheter for et større eiendomsutviklingsprosjekt ved å innlemme naboeiendommer i prosjektet? Vil det være lønnsomt?

### 3.3.1 Verdikjede av en tomt med utbyggingspotensial

Verdikjeden av en tomt med utbyggingspotensial har jeg illustrert i en egenutviklet figur under:



Figur 7: Verdikjeden av en tomt med utbyggingspotensial



Den største verdistigningen på en tomt skjer fra uregulert til regulert tomt til regulering av tomten. Reguleringen er viktig for verdien på tomten fordi den sier noe om hva som er påregnelig bruk av tomten og hvilke utnyttelsesmuligheter det er for å realisere potensiell merverdi av tomten.

Når infrastruktur er på plass øker tomteverdien ytterligere. For større prosjekter med mer enn 10 boenheter er det vanlig at kommunen stiller krav om utbyggingsavtaler til å dekke infrastrukturtiltak.

Når regulering og infrastruktur er løst vet en hva som kan bygges på tomten. En kan da utarbeide et konsept med et skisseprosjekt, kalkyler over salgspris, bygg kostnader, tomtekost og kalkulert fortjeneste.

Ved å anvende residualmodellen som beskrevet i tidligere avsnitt, er det enkelt for tomteselger å gjøre kjøpers regnestykke, og finne ut av hvor kjøpers smertegrense går. Jo lenger ut til høyre i verdikjeden en tomt befinner seg, desto færre risikoelementer med begrenset risiko må en kjøper forholde seg til. Prisen på tomten øker og blir mer presis.

Ved salg av en uregulert tomt kan selger av tomten legge opp til et salg som er betinget av at tomten er uregulert som skal søkes omregulert av kjøper. Deretter kan kjøper regulere tomten og tomtens pris kan betinges av forventet regulering, eventuelt avtale et tillegg ved vesentlig avvik mellom forventet og oppnådd regulering. En slik mekanisme gir en kjøper kontroll over reguleringen og selger andel av reguleringsresultatet.

### **3.3.2 Verdivurdering av en tomt med påregnelige utbyggingspotensial**

En tomt med utbyggingspotensial er en eiendom som har et alternativt brukspotensial sammenliknet med dagens bruk. Dette kan være tomter som ikke har noen bygg, tomten er lavt utnyttet, tomten består av eldre bygg med oppgraderingsbehov eller at det står andre bygg som kan transformeres til nytt bruk som gir større nytte og større verdi på eiendommen.

Verdien av en tomt med utbyggingspotensial er tett relatert til verdien på det som kan utvikles på eiendommen. Da må eiendommen vurderes ut fra en eiendomsutviklers perspektiv. Et påregnelig utviklingsforløp for eiendommen på skisseres, med påregnelige og relevante kostnader og inntekter.

Slike utviklingsprosjekter inneholder ofte mange ukjente parametere som må vurderes og kvantifiseres. Den første utfordringen er å fastsette hva som kan bygges og utvikles på eiendommen ved å vurdere det fremtidige potensialet. Potensialet bestemmes hovedsakelig av eiendommens gjeldende regulering, eventuelt hva som kan være en påregnelig bruk ved en alternativ påregnelig omregulering. Hvis grunneier ønsker en bruk som er annerledes enn dagen

bruk, vil det normalt kreves en omregulering. Til dette arbeidet må en analysere kommunens planer for arealet og hvilke føringer som er lagt for området gjerne gjennom reguleringsplaner.

For å vurdere det tillatte formålet og utnyttelsen på eiendommen må en ha inngående kjennskap til kommunens planer. For å kunne tolke hvordan planene og reguleringen i praksis, må det foretas en analyse av sammenlignbare områder og eiendommer i kommunen. Hvis tiltaket bryter med kommunens planer må det opprettes en reguleringssak. En slik reguleringssak blir kan ta flere år å behandle, først internt i kommunens planutvalg og deretter politisk i kommunestyret. Innsigelser kan forekomme som kan medføre forsinkelse eller stopp av prosjektet.

Etter en slik analyse må det vurderes hva som er hensiktsmessig å utvikle fra et økonomisk perspektiv. Faktorer som pressområde, avstand til offentlig kommunikasjon, bolig eller næring, veinett, støy og lignende vil være førende for hva som er hensiktsmessig å utvikle. Det sentrale her er å finne fram til en god kombinasjon av tomt, beliggenhet og prosjekt.

Etter at en har funnet ut av hva en vil bygge (bolig, næring, handel, etc.) kan en kalkulere verdien på det fremtidige prosjektet. Verdien bestemmes ut fra framtidig salgsverdi eller fremtidige løpende inntekt-strømmer som beskrevet i tidligere avsnitt. Deretter kalkuleres kostnaden for eiendomsutviklingen knyttet til oppføringen av prosjektet. Enkelte kostnader er vanskelige å identifisere. Derfor kreves det inngående kjennskap til den fremtidige bebyggelsen samt grundige analyser av nøkkeltall fra sammenliknbare byggeprosjekter.

Reguleringen kan i noen tilfeller gi økte kostnader hvor kommunen pålegger utbygger å dekke kostnader til infrastruktur, opparbeidelse av offentlige funksjoner som veier og parker, og andre rekkefølgekrav. I praksis vil dette variere stort fra prosjekt til prosjekt, og fra kommune til kommune. Dette påvirker lønnsomheten i byggeprosjektet negativt, hvor det i noen tilfeller ikke blir lønnsomt å bygge på eiendommen. I disse tilfeller bør byggestart utsatt til ønsket økonomisk resultat kan oppnås med påregnelig usikkerhet i prosjektet.

Verdivurderingen av eiendommens utbyggingspotensial kan her utføres ved bruk av residualmodellen med utgangspunkt i salgsværdien på det ferdige prosjekt fratrukket kostnadene for å realisere prosjektet herunder også en vurdering når prosjektet er tenkt gjennomført og en diskontering av pengestrømmene.

### **3.3.3 Pressområder, beliggenhet og prisen på tomt**

Storbyer med befolkningsvekst og press på boligmarkedet kjennetegnes gjerne med at en betydelig del av arbeidsplassene er lokalisert i eller nært sentrum, mens boligene ligger noe lenger fra sentrum enn arbeidsplassene. Dette gjør at arbeidstakerne har mye reisetid til og fra arbeid

samt at disse arbeidstakerne har kostnader med å reise. Prisen på en bolig eller en tomt vil normalt ta hensyn til denne transportkostnad, hvor tomteprisen vil avta med avstanden fra sentrum.

I pressområder er prisen på tomten et vesentlig element i prisene en forbruker må betale for boligene. Det finnes relativt god informasjon om boligprisene<sup>63</sup>, mens prisinformasjon om selve tomten finnes det ikke noen gode kilder for. Transaksjoner som involverer tomtekjøp reguleres ofte i privatrettslige avtaler, hvor det hersker normal avtalefrihet og mulighet for konfidensialitet mellom partene.

Enhver tomt er unik og for å verdsette en tomts fulle verdi trengs lokalkunnskap. Andre forhold som også har betydning på tomtens pris er beliggenhet, størrelse, beskaffenhet, regulering, arealmessig status og hvor byggemoden tomten er.

- Tomtens beliggenhet sier noe om hvor attraktiv den er. Beliggenhet kan beskrives som sentralitet, avstand til offentlig kommunikasjon og veinett, tjenestetilbud, utsikt og solforhold, nærhet til vann og rekreasjon, attraktivitet påtenkt bruk (bolig/næring), etc. Beliggenhet kan vurderes subjektivt og objektivt.
- Tomtens størrelse er viktig for hvordan tomten kan utnyttes. Små tomter tiltrekker seg mindre aktører som selvbyggere eller eplehageutviklere. Utviklere ønsker ofte å innlemme og slå sammen nabotomter til en større enhet. Større tomter gir rom for omregulering til større prosjekter, og kan dermed tiltrekke seg tyngre kjøpergrupper både når det gjelder profesjonalitet og finansieringsevne.
- Tomtens beskaffenhet sier noe om grunnforhold og tomtens karakter. Dette får betydning for byggekostnader. Tomter som skal transformeres fra et bruk til et annet kan f.eks. ha forurenset grunn, noe som vanligvis er kostbart å rense.
- Tomtens regulering og arealmessig status sier noe om tillatt bruk. Nytt bruk krever gjerne en omreguleringsprosess og er ofte førende for tomtens pris. Endringer vil medføre betydelig usikkerhet med hensyn til tidsaspekt, utnyttelse og bruksformål.
- Tomtens byggeklarhet sier noe om hvor lang tid det kan ta til en kan starte bygging. Her vurderes veiadkomst, om vann og avløp er ført frem til tomtegrensen, og hvorvidt det er behov for rivning av eksisterende bygninger. En tomt kan omsettes i alle faser fra rå tomt i LNF område til ferdig planlagt og godkjent prosjekt. Prisen på tomten øker ved å avklare disse forhold for å redusere risiko ved bygging.

De fleste av disse forhold kan i ulik grad påvirkes, med unntak av beliggenheten.

---

<sup>63</sup> Eiendomsverdi.no, er en aktør som utarbeider oversikter over alle boligsalg i Norge.

### 3.3.4 Tilbud og etterspørsel etter eiendommer med ledig areal

Som i alle andre markeder bestemmes prisen på en tomt av tilbud og etterspørsel.

I pressområder er det som regel ikke noen ledige areal. Her blir gjerne eiendommer med store tomter transformert til nye bygg som krever mindre plass. De som etterspør eiendommer med ledig areal i pressområder kan være:

- Privatpersoner eller virksomheter som har et behov for eiendommen til et definert bruk.
- Profesjonelle aktører som kjøper eiendom som et ledd i en næring. Dette kan være entreprenører, eiendomsselskaper, livselskaper og investorgupperinger.
- Finansielle aktører som investerer i eiendom med et langsiktig perspektiv, ofte med planer om reguleringsendring på lang sikt.

Tilbudet av eiendommer med ledig areal i pressområder er få, da det finnes lite ledig areal. I Oslo er det stor knapphet på tilgjengelig tomteareal hvor eiendomsutviklere ofte transformer eksisterende eiendommer fra en tilstand til en annen, slik at arealet gis en verdiøkning i seg selv. Dette er ikke homogene eiendommer, men tvert imot svært ulike. En eiendom med tomt varierer med hensyn til størrelse, beliggenhet, beskaffenhet og arealmessig status.

I Oslo er tomteprisene betydelig høyere enn i øvrige deler av landet. I disse områder vil en tomt også være et investeringsobjekt uavhengig av reguleringsstatus. Kjøpegruppen som driver med boligutvikling kjøper gjerne opp arealer (uregulert og regulert) for å utvikle disse til fremtidige eiendomsprosjekter<sup>64</sup>.

Det tilbys mange forskjellige typer av salg av tomt med et utviklingspotensial. Alt fra rene salg med overføring av hjemmel til kjøper, til forskjellige varianter av utbyggingsavtaler og opsjoner uten hjemmelsoverføring. Dette er prosesser som tar lang tid, noe som avspeiler seg i prisen på tomten og tidspunktet for betaling.

### 3.3.5 Monopsoni og kjøpermonopol

Ved ekspropriasjon ønsker normalt ikke grunneier å selge eiendommen. Denne type salg avviker fra normalt tilbud og etterspørsel av eiendom da det kun er en kjøper som etterspør eiendommen. Det er ingen fri konkurranse. I disse tilfeller har tilbyder eller grunneier som regel ingen spesiell innsikt i - og kompetanse på eiendommens utbyggingspotensial og eiendommens fulle verdi.

---

<sup>64</sup> Som eksempel har Selvaag Bolig (10.des.2019) solgt sin tomtebank for 3,4 milliarder kroner til Urban Property. Prisen er basert på en oppdatert markedsverdi (ref. Finansavisen 18.11.10)

Monopol er innen grunnleggende økonomisk teori definert som én tilbyder (selger) av en vare hvor tilbyderen da kan selge varen til en høyere pris enn tilbyderen kan gjøre ved et marked med fri konkurranse.

Ved ekspropriasjon er det eksproprianten (det offentlige) som er den eneste kjøper av eiendommen. Det offentlige er da en profesjonell kjøper som forhandler med en amatør, som ufrivillig er blitt satt i en vanskelig situasjon om salg av sin eiendom. I slike situasjoner er det fare for at det offentlige som kjøper får en stor markedsrett og er i posisjon til å presse ned prisen på eiendommen. Dette i motsetning til monopol. Dette er en unormal markedsrett som innen økonomisk teori omtales som monopsoni eller kjøpermonopol.

I pressområder er det normalt flere kjøpere som etterspør tomter. I slike situasjoner er det enkelt å 'glemme' aspekter som har betydning for eiendommens fulle verdi. Ved et normalt åpent salg med fri konkurranse vil verdielementer som er glemt i prisvurderingen bli fanget opp av et profesjonelt marked som vil markedsregulere prisen til eiendommens fulle verdi. Ved monopsoni øker risikoen for at grunneier ikke oppnår full erstatning da det kun er en dominerende kjøper av eiendommen.

### 3.4 Ekspropriasjon og skatt

Utgangspunkt innen ekspropriasjon er at eksproprianten skal stå i samme stilling etter inngrepet som før ekspropriasjonen. Økonomisk sett skjer det et ombytte av verdier: eiendom mot penger. Umiddelbart skulle man tro at det ikke utløste skatt, men slik er det ikke. Hos skatteetaten opplyses det at: *'Ved tvangsavståelse av fast eiendom, skal erstatningsbeløp som knytter seg til den avståtte eiendommen behandles som vederlag ved realisasjon av eiendommen'*<sup>65</sup>.

Har eksproprianten en gevinst ved ekspropriasjonsutbetaling er hovedregelen at denne gevinst blir skattlagt som kapitalinntekt tilsvarende 22%. Eksproprianten vil da umiddelbart ikke stå i samme stilling som før inngrepet.

Full erstatning må ta hensyn til skatt, ellers vil ekspropriasjonsutbetaling være urimelig for eksproprianten. I slike tilfeller ved ufrivillig realisasjon av fast eiendom er det en unntaksregel i Skatteloven §14-70. Den åpner opp for skattefritak ved kjøp av nytt tilsvarende objekt med samme funksjon som ble ekspropriert, såfremt dette gjøres innen utgangen av år 3 etter realiseringsåret. Dette betegnes som betinget skattefritak<sup>66</sup> hos skattevesenet. Investeres hele erstatningsbeløpet eller mer innen tidsfristen skal det ikke beregnes skatt på ekspropriasjonsutbetalingen. Investeres kun deler av utbetalingen vil det bli beregnet skatt på differansen.

---

<sup>65</sup> Skatte-ABC 2018, 2.3 Ekspropriasjon

<sup>66</sup> Skatte-ABC 2018/19, Betinget skattefritak, 2. Ufrivillig realisasjon etter sktl. § 14-70 tredje ledd

## 4 Ekspropriasjonsmodellen - Nytt rammeverk ved full erstatning

I dette kapittel vil jeg presentere et nytt rammeverk for bruk ved ekspropriasjon. Dette er en evalueringsmodell jeg har utviklet til bruk for analyse og vurdering av en eiendoms fulle verdi. Jeg har valgt å kalle modellen for ekspropriasjonsmodellen. Tverrfaglig teori som tidligere er beskrevet innen juss, økonomi og eiendomsutvikling er benyttet til utvikling av modellen. Modellen er ment å kunne benyttes både som en sjekklister og som en metode til utregning av full erstatning ved ekspropriasjon av hele eiendommer i pressområder, bolig eller næring. Oppgavens teoridel kan med fordel benyttes som oppslagsverk og referanse ved bruk av ekspropriasjonsmodellen.

Ekspropriasjonsmodellen er vist i tabellen under. Den tar utgangspunkt i 4 vurderinger som skal utføres ved ekspropriasjon:

- Vurderingen av **eiendommens verdi**, herunder salgsverdi, bruksverdi og gjenanskaffelsesverdi.
- Vurderingen av **eiendommens påregnelige utnyttelse**,
- Evaluering av **andre erstatninger**.
- Vurderingen av bruken av **nødvendige sakkyndige**

<b>Metode for beregning av full erstatning ved ekspropriasjon:</b>		<b>Beløp:</b>
1	Kalkuler Salgsverdi §5. Buk 6 trinns modell for sammenlikning	
2	Kalkuler Bruksverdi §6. Buk 4 trinns modell for bruksverdi	
3	Gjenanskaffelsesverdi §7. Unntak, hvis aktuelt - kalkuler gjenkjøpsverdi	
4	<b>Velg eiendommens høyeste verdi av §5, §6 alternativt §7:</b>	
5	Påregnelig utnyttelse, hvis aktuelt, finn og kalkuler verdi	
6	Alternativ påregnelig utnyttelse, hvis aktuelt, finn og kalkuler verdi	
7	<b>Påregnelig verdi på utvikling av eiendommen:</b>	
8	<b>Delsum full erstatning (4+7)</b>	
9	<b>Andre ulempeerstatninger og kostnader ved ekspropriasjonen:</b>	
	<i>1; Flyttekostnader</i>	

	2; Dokumentavgift 2,5% av nr. 8	
	3; Bistand til kjøp av ny eiendom, kjøpsmegler	
	4; Tidspunkt for attkjøp, beregne verdistigning frem til attkjøp	
	5; Eventuelt andre ulempeerstatninger ved ekspropriasjonen:	
<b>10</b>	<b>Saksomkostninger jfr. skjønnsprosessloven § 54:</b>	
	1; Sakskostnader til sakkyndig advokat	
	2; Sakskostnader til eiendomsutvikler ved påregnelig utnyttelse	
	3; Sakskostnader til megler/takstmann verdsetting av eiendommen	
<b>11</b>	<b>SUM FULL ERSTATNING (8+9+10)</b>	

Tabell 6: Ekspropriasjonsmodellen.

Rammeverket er ment å kunne benyttes både som en sjekklister og som et rammeverk til utregning av full erstatning ved ekspropriasjon av hele eiendommer i pressområder, bolig eller næring.

Rammeverket er ikke egnet ved ekspropriasjon av stripeerverv etter differanseprinsippet.

Rammeverket er heller ikke egnet ved ekspropriasjon av eiendom som berører leietakere og eventuelle andre avtaler om utbygging av eiendommen.

## 4.1 Kalkuler full verdi ved §5 Salgsverdi

En god modell for beregning av full verdi etter vederlagslovens §5 Salgsverdi, henviser jeg til teori avsnittet om sammenlikningsmetoden for boligeiendom. Her er '6 trinns modellen' vist med et eksempel som med fordel kan benyttes til beregning av salgsverdien på en eiendom.

## 4.2 Kalkuler full verdi ved §6 Bruksverdi, ny modell

Basert på Stavang (2018 *Ekspropriasjon*) og Skeidardommen<sup>67</sup> har jeg utarbeidet en ny modell for beregning av full verdi etter bruksverdi metoden. Jeg har ikke sett en tilsvarende modell i litteraturen. Denne modell har jeg betegnet som en '4-trinnsmodell' og beskriver hvordan bruksverdien kan beregnes.

Bruksverdmodellen består av 4 trinn jf. Vederlagsloven §6:

Trinn 1: Kalkuler den årlig kontantstrøm (brutto/netto inntekter)

Trinn 2: Kalkuler den markedsmessige kapitaliseringsrentefoten

Trinn 3: Utfør korreksjoner, tillegg & fradrag

<sup>67</sup> Skeidardommen blir senere gjennomgått under analyse av Eiendom 9.

#### Trinn 4: Utfør utregning av eiendommens fulle verdi

Reelle tall fra den nye Skeidardommen er her benyttet til å forklare bruksverdimodellen.

### 4.2.1 Kalkuler eiendommens årlige kontantstrøm

Bruksverdien og kontantstrømmen skal vurderes ut fra den påregnelige kontantstrøm på eiendommen. Er den faktiske inntekt lavere (eller høyere) enn markedsleie på ekspropriasjonstidspunktet, skal inntekten justeres ut fra markedsleie.

I Skeidardommen er det benyttet en gjennomsnittslie for 2014 som var noe over 1.000,- pr m<sup>2</sup> BTA. Det ble da skjønnet et årlig tap på leie tilsvarende kr. 2.200.000,-.

Til beregning av netto årlig kontantstrøm skal det gjøres fradrag for påregnelige utgifter. Eierkostnader ble markedsmessig og skjønnsmessig satt til ca. 8% beregning av netto leie. Det ble ikke gjort noen fradrag for eventuell ledighet også kalt vakans. I andre tidligere saker er ledigheten skjønnsmessig ofte blitt satt til ca. 5%.

Dette gir en foreløpig årlig netto kontantstrøm på kr. 2.000.000,-

### 4.2.2 Kalkulering av kapitaliseringsrente

I teoridelen er 'Investeringsmetoden for eiendom med løpende inntekt' forklart. Her sammenlignes inntekten med eiendommer innenfor samme markedssegment. Denne metode kan benyttes til å kalkulere kapitaliseringsrenten.

I den 4. Skeidar-dom ble anslag for kapitaliseringsrenten vurdert innen intervallet 6,15% og 8,5%. De laveste anslagene forutsatte en normalt godt vedlikeholdt eiendom. Retten anså eiendommens risikoprofil til å ligge i det nedre sjiktet av anslaget. Kapitaliseringsrenten ble på bakgrunn av dette fastsatt til skjønnsmessig 6,5%.

Skjønnsretten har gjort en vurdering av 'yield' og vurdert denne opp mot kapitaliseringsrente. Det er foretatt vurderinger som forventet verdistigning og eiendommens realavkastningskrav. I praksis innebærer dette at dersom man avstår en næringseiendom, må det kunne forventes at man reinvesterer i en næringseiendom med tilsvarende avkastning. Skjønnet falt ned på at kapitaliseringsrenten gir en god indikator på avkastningsnivået.



### 4.2.3 Korreksjoner, tillegg & fradrag

Etter at kontantstrømmen og kapitaliseringsrenten er satt er det beregnet en foreløpig verdi på eiendommen. Denne verdi skal korrigeres med et eventuelt vedlikeholdsetterslep på eiendommen. Til vurdering av vedlikeholdsetterslepet kan det benyttes en objektiv takstmann som utarbeider en tilstandsrapport på bygget og prissetter etterslepet.

I tillegg skal det gjøres korrigeringer for eventuelle ulemper som kommer til fradrag, eventuelt andre tillegg som skal legges til verdien. En eventuell verdistigning som skyldes den nye regulering det eksproprieres fra, vil ikke gi grunnlag for erstatning som tillegg.

I Skeidar-saken har de beskrevet at det er korrigert for den delen av bygget som ble revet, korrigert for parkerings-arealer på ca. 1.600 m<sup>2</sup> og korrigert for oppgradering på ca. 2.000,- kr/BTA, tilsammen kr. 3.200.000,-.

Dernest ble det gjort korrigeringer for ulemper i byggets trapper og ganger som skjønnsmessig ble satt til kr. 25 pr. m<sup>2</sup> for byggets restareal på ca. 5.882 BTA. Med en kapitaliseringsrente på 6,5% ble denne ulempe skjønnet til ca. kr. 2.200.000,-.

### 4.2.4 '4-Trinnsmodell' for utregning bruksverdi §6

Ved utregningen av den fulle bruksverdi må det foretas en vurdering av hvor mange år tapet utgjør. Er tapet permanent og evigvarende eller gjelder tapet for kun noen år? I Skeidar saken hadde en del av bygget kun et midlertidig tap på 5 år, mens tapet av 2.223 BTA var permanent.

Den nye '4-Trinnsmodell' som vist i tabellen under og tallene fra Skeidar-dommen fremkommer. Det er her satt opp en kolonne kalt 'Formel' og en kolonne for 'Rettens skjønn' som viser forskjellen på kalkulert verdi og hva retten skjønnsmessig har vurdert.

I kolonnen for 'Formel' er da bruksverdien matematisk beregnet, mens det i kolonnen for 'Rettens skjønn' henviser til tall overskjønnet har skjønnet seg fram til i Skeidardommen. Det skal her bemerkes overskjønnet har foretatt små avrundinger som har kommet til fordel for eksproprianten. Disse avrundinger forklarer avviket mellom den kalkulerte verdi og rettens skjønn.

'4-Trinnsmodellen' viser at eiendommens fulle verdi<sup>68</sup> er kalkulert til kr. 28.907.077,- mens retten har skjønnet verdien til kr. 30.200.000,- altså noe høyere enn den kalkulerte verdi.

#### **Beregning av bruksverdi for: Skeidarbygget tall fra overskjønnet 2019.**

Permanent tap av BTA:	2.113
Gjennomsnittlig leie pr. BTA	Kr. 1.000,-

<sup>68</sup> Gitt rettens forutsetninger som er dokumentert i LB-2018-138224 på side 11 av 15.

Kapitaliseringsrente 6,50 %

	<b>Formel</b>	<b>Rettsens skjønn</b>
<b>Brutto årlig leie</b>	2 113 000	2 200 000
- 8% markedsmessig eierkostnad	169 040	176 000
- 0% ledighet	-	-
= Netto årlig kontantstrøm	1 943 960	2 000 000
Foreløpig verdi med 6,5% rente *	29 907 077	31 200 000
* (Netto årlig kontantstrøm * 100 / Kapitaliseringsrente)		
<b>Korrigeringer:</b>		
Vedlikeholdsetterslep:		
- tilsvarende kr. 2.000,- på 1600 BTA	3 200 000	3 200 000
+ Erstattede ulemper med tiltaket	2 200 000	2 200 000
<b>= Sum erstatning</b>	<b>28 907 077</b>	<b>30 200 000</b>

Tabell 7: '4-Trinns-modellen'

Tabellen over viser bruken av '4-Trinnsmodellen' for beregning av erstatning ved bruksverdi med Skeidar dommen som eksempel. Skjønsretten har her skjønnet avrundinger til grunneiers fordel som vist under kolonnen for rettsens skjønn. Grunneier har her blitt tilkjent en erstatning som er kr. 1.292.923,- mer enn full erstatning.

### 4.3 Kalkuler påregnelig verdi på utvikling av eiendommen

Viser her til oppgavens kapitel 3.1.3 omhandlende 'Påregnelig utnyttelse ved salgsverdi og bruksverdi', og 'alternativ påregnelig utnyttelse' av eiendommens fremtidige bruk. Her må det foretas en konkret vurdering av en realistisk og påregnelig fremtidig utnyttelse av eiendommens areal og hvilke utnyttelsesmuligheter som finnes.

Som tidligere nevnt er hovedregelen er at reguleringsplanen angir den påregnelige utnyttelsen av eiendommen og er bindende for erstatningsutmålingen.

Viser samtidig til oppgavens kapitel 3.3.1 om 'Verdikjeden av en tomt med utbygnings-potensial', som går fra uregulert tomt til ferdig regulert og prosjektert eiendom. Det vil her være avgjørende å sannsynliggjøre et byggeprosjekt og vurdere verdien på dette byggeprosjektet inkludert tomteverdi og prosjektgevinst.

## 4.4 Kalkuler andre ulempeerstatninger

Viser her til oppgavens kapitel 3.1.3.6 *Andre ulempeerstatninger til kjøp av ny eiendom*. Her er det listet opp en rekke eksempler som kan være relevante. Dette må vurderes for hver enkelt sak.

## 4.5 Kalkuler behov for sakkyndige

Viser her til oppgavens kapitel 3.1.3.5 *Behovet for bistand fra sakkyndige*.

Viser også til kapitel 3.1.3.2 hvor skjønsretten ikke har hatt godt nok grunnlag til å vurdere eiendommens verdi ut fra den informasjon de har tilgjengelig. Konsekvensen av å ikke utarbeide denne dokumentasjon er at eiendommens påregnelige verdi ikke blir vurdert og erstattet.

Skjønnspraksis fra oppgavens analysedel viser at det er vanskelig å vinne frem i retten og få noen erstatning for den påregnelig utnyttelse av tomten. Av de eiendommer som er analysert har 7 eiendommer krevd erstatning for den påregnelig utnyttelse av tomten. 6 av disse eiendommene har fått null kroner i erstatning. Det vil her være viktig at den påregnelige utnyttelse blir dokumentert av sakkyndige og kompetente eiendomsutviklere.

Verdivurderingen kan utføres av meglere og andre takstmenn med dokumentert kompetanse innen fagområdet. Det bør stilles krav til bruk av metode som benyttes og synliggjøring av hvilke verdier som blir lagt til grunn for beregningen.

## 5 Resultater, analyse ekspropriasjon

Målet med denne delen av oppgaven er å kartlegge gjeldende erstatningspraksis gjennom analyse av konkrete eiendommer og deres erstatningsavgjørelser. Totalt er 10 eiendommer analysert i dette kapittel, fordelt på 6 eiendommer med et utbyggingspotensiale og 4 eiendommer løpende inntekter. Sakene er dokumentert via en skjønnsavgjørelse i tingretten eller lagmannsretten, hvor det er benyttet et juridisk rammeverk bestående av:

- anførsler fra saksøker,
- anførsler fra saksøkte, og
- rettens bemerkninger.

Saksdokumentene er gjerne på 15 til 85 sider. Det skal opplyses at jeg ikke har hatt tilgang på advokatens egne juridiske utdrag til retten. Advokatene har helt sikker gjort andre vurderinger, både mer og mindre relevante for eiendommens fulle verdi, enn hva som fremkommer i domsavgjørelsene.

I denne analysedel av ekspropriasjonssaker benyttes det nye rammeverket, Ekspropriasjonsmodellen til evaluering av full erstatning. Saksgangen er som beskrevet i kapittel 4 disse trinnene:

1. Kalkuler eiendommens fulle verdi §5 Salgsverdi og/eller §6 Bruksverdi
2. Kalkuler påregnelig verdi på utviklingen av eiendommen
3. Kalkuler andre ulempeerstatninger
4. Kalkuler bruk av sakkyndige

Til slutt gjøres en:

5. Analyse av eiendommens fulle erstatning
6. Klassifisering av eiendommens fulle erstatning

I henhold til oppgavens problemstilling og forskningsspørsmål er det rettet et spesielt fokus på vurderinger rundt eiendommens påregnelige utnyttelse og fastsettelse av kapitaliseringsrenten ved beregning av bruksverdi.

Analysen avslutter med en klassifisering av eiendommens fulle verdi som tidligere er definert i oppgavens metode kapittel 2.5. De 3 kategorier er:

1. Full erstatning 1; Full erstatning innenfor 90-100% av eiendommens fulle verdi, **senere merket som grønn.**

2. Full erstatning 2; Delvis full erstatning innenfor 60-90% av eiendommens fulle verdi, senere merket som gul.
3. Full erstatning 3. Avvik fra full erstatning lavere enn 60% av eiendommens fulle verdi, senere merket som rød.

Kun nyere avgjørelser er med i analysen hovedsakelig fra 2019 og 2020. En avgjørelse er fra november 2016.

## 5.1 Eiendommer med påregnelig utbyggingspotensiale

I denne delen av analysen har jeg valgt ut 6 eiendommer som har en tomt med et påregnelig utbyggingspotensial. Full verdi på disse eiendommer beregnes etter salgsværdi. Analysen består av disse 6 eiendommer:

- Eiendom 1; 01/2019 E18 Eilif Dues vei 19 og 59, 16.097 kvm tomt
- Eiendom 2: 03/2019 Idrettsanlegg Groruddalen, 13.994 kvm tomt
- Eiendom 3: 11/2018 E18 Strand, 737 kvm tomt
- Eiendom 4: 01/2019 E18 Lysaker, Hus med 1.454 kvm tomt
- Eiendom 5: 04/2020 Park Oslo, Gyldenløves gate 15, 923 kvm boligtomt
- Eiendom 6: 04/2020 Skolegård Oslo, Bolteløkka Skole, 577 kvm boligtomt

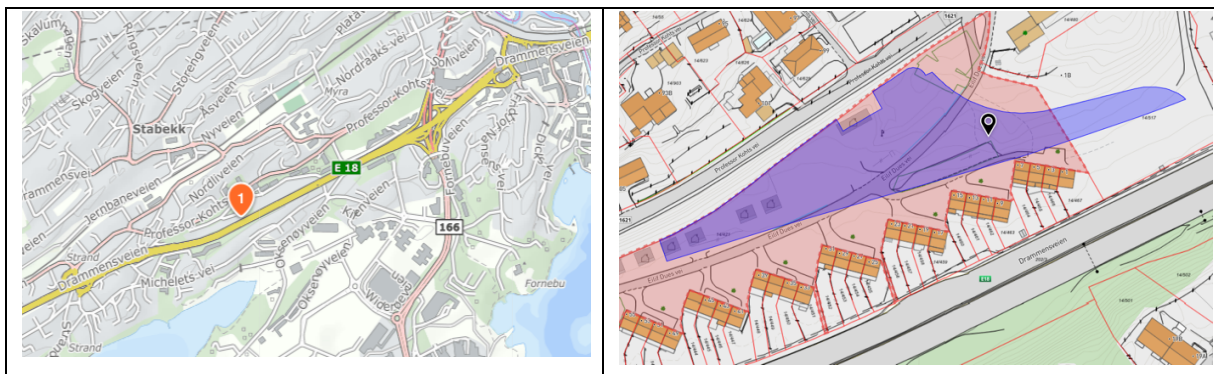
### 5.1.1 Eiendom 1; 01/2019, E18, Bærum, tomt 16.097 kvm

Overskjønn avsagt: 25.01.2019 i Borgarting lagmannsrett

Saksnummer: 18-052570SKJ-BORG/01

- Ekspropriasjon av hel eiendom til fordel for ny E18 på Strand i Bærum.
- Tomtens størrelse 16,1 mål, regulert til næring og friområde.
- Eiendommens fulle verdi er skjønnet til kr. 0,- januar 2019.

<p>Fellesareal for Eilif Dues vei 19 og 59, Bærum Kommune, gnr. 14, bnr .421 Samlet Areal: 16.097,4 kvm Realsameie med 32 eiere.</p>	<p>Arealstatus, Kommuneplan for 2017/35: Næringsvirksomhet for deler av arealet tilsvarende 5.880 kvm på denne eiendommen + naboeiendom, 6.550 kvm tilsammen. Friområde for resten</p>
--	--



Tabell 8: Eiendom 1, tomt på 16,1 dekar

### Kalkuler full Salgsverdi §5:

Retten har ikke vurdert eiendommens salgsverdi eller bruksverdi.

Eiendommen er en tomt på 16,1 dekar, organisert som et realsameie bestående av 32 sameiere. 6 dekar er i kommuneplanen avsatt til dels næringsvirksomhet og fellesareal. BER Bygg og Eiendomsrevisjon har satt en salgsverdi på eiendommen til kr. 16.900.000,-.

### Kalkuler påregnelig verdi på utviklingen av eiendommen:

Eiendommens påregnelige utvikling ble av lagmannsrettens vurdert ikke påregnelig i lovens forstand og at den ikke ville bli tillatt omregulering til boligformål.

Eiendommens fulle verdi ble med denne begrunnelse skjønnet til kr. 0,-.

I tingretten ble det fremlagt 3 takster utarbeidet av sakkyndige. De har vurdert verdien på hele tomten ved utbygging:

- Takstmann Morten Thøgersen har vurdert verdien av tomten til kr. 60.000.000,-
- BER Bygg og Eiendomsrevisjon har satt verdien av tomten til kr. 59.000.000,-
- Takstmann Tore Kinnerød har satt markedsverdien av tomten til kr. 35.000.000 – 50.000.000,-

En arkitekt hadde utarbeidet ett mulighetsstudie for bolig. Han beskrev en slik utbygging var langt fra umulig og ikke usannsynlig. Tiltaket krever en omregulering og hans vurdering var at dette ville det vært mulig. Etter en telefonsamtale jeg hadde med denne arkitekten av hans kommentar til dommen: *'Dette er helt vilt. Retten opererer med noen byggegrenser på 50 meter som ikke er reelle. Dette er tyveri av eiendom.'* Sitat slutt.

Vegvesenet argumenterte for at det ikke ville være påregnelige at kommunen ville gi tillatelse til omdisponering av arealet på 16 mål til byggeformål.

### Kalkuler andre ulempeerstatninger:

Retten har fastsatt en avsavnsrente til 3% etter vederlagsloven §10. Andre ulempeerstatninger er ikke vurdert av retten eller kommet som krav fra grunneier.

### **Kalkuler bruk av sakkyndige:**

Advokatens tidsforbruk i tingretten, under saksforberedelsene, har retten kommet frem til overstiger det som var nødvendig for en forsvarlig ivaretagelse av sakens synspunkter. Retten satte ned salæret med 30%.

Advokatens tidsforbruk i lagmannsretten fremkommer ikke i dommen og er blitt dekket som del av de andre eiendommer i dommen.

Saksomkostnader til eiendomsutvikler til vurderingen av eiendommens påregnelige utvikling, er ikke det ingen krav om.

### **Analyse av eiendommens fulle erstatning:**

Overskjønnet har skjønnet full erstatning på en tomt i et pressområde i Bærum på 16 mål til kroner null. Skjønnsretten har hverken vurdert eiendommens salgsverdi eller bruksverdi, noe som er krav i henhold til vederlagslovens §4. Eiendommen er et realsameie med 32 eiere. Det er anført at verdien av den enkeltes andel av fellesarealet er tillagt den enkelte bolig i sameiet. Ved en gjennomgang av disse oppgjør, har denne fellestomt på 16 dekar ikke blitt tillagt noen verdi i erstatningen.

Skjønnsretten har vurdert eiendommens påregnelige utvikling som lite sannsynlig, noe de sakkyndige var uenig i. Dette er en stor tomt som i kommuneplanene er avsatt til næring, hvor utbygging anses som påregnelig. Tomten er lite byggemoden slik som den fremstår på ekspropriasjonstidspunktet. Grunnet tomtens størrelse og kommunens planer for arealet er det en påregnelig at arealet kan bygges på i fremtiden. Retten har her satt verdien på tomtens påregnelige utvikling til null kroner.

Markedsverdien for 16 dekar i Bærum er betydelig større enn kroner null. Dette uavhengig av tomtens modenhet for bygging, uavhengig om tomten er uregulert friområde eller ferdig regulert, eller utbyggingen er påregnelig.

Vegvesenet har etter at eiendommen ble ekspropriert fått omregulert arealet tilsvarende det som var anbefalt i kommuneplanen for 2017. 5.880 kvm er regulert til næringsvirksomhet.

Skjønnsretten påpeker at dette er Vegvesenets fortjeneste. Avgjørelsen i overskjønnet legger til grunn at grunneier ikke ville fått godkjent og omregulering arealet. Likhets hensyn er her ikke vurdert av skjønnsretten.

### **Klassifisering av eiendommens fulle erstatning:**

Eiendommens fulle verdi er av det offentlige blitt ekspropriert til en verdi som etter denne analyse klassifiseres under 60% av eiendommens fulle verdi:


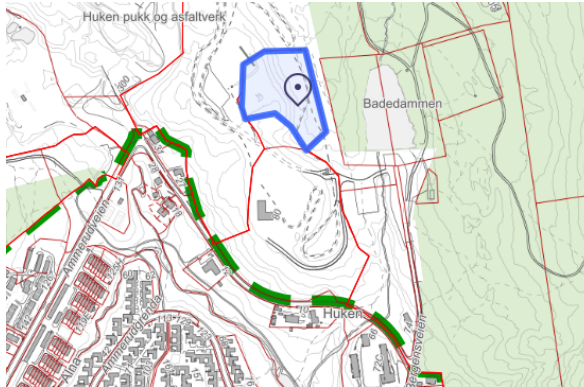
- Full erstatning 3: Avvik fra full erstatning

## 5.1.2 Eiendom 2: 03/2019 Idrettsanlegg Groruddalen, tomt 13.994 kvm

Skjønn avsagt: 07.03.2019 i Oslo Tingrett

Saksnummer: 18-104057SKJ-OTIR/02

- Ekspropriasjon av hel eiendom til fordel for etablering av nytt idrettsanlegg, Groruddalen i Oslo kommune.
- Tomtens størrelse 14 mål, regulert til friområde 1978. Tidligere det har vært næringsvirksomhet på eiendommen i 250 år, som gruvedrift og senere pukkverk.
- Eiendommens fulle verdi ble fritt skjønnnet til kr. 100.000,- mars 2019.

<p>Oslo Kommune, gnr. 94, bnr 329</p> <p>Samlet Areal: 13.994 kvm</p>	<p>Detaljregulering 2019: S-4871 Lillomarka Arena, Idrettsanlegg, skytebane, skiløype.</p> <p>Regulering 1978: Friområde.</p> <p>Næringsvirksomhet siden 1750, Gruvedrift, kobber deretter Steinbrudd. Lagt ned i 2019.</p>
	

Tabell 9: Eiendom 2: Idrettsanlegg Groruddalen.

### Kalkuler full Salgsverdi §5:

Grunneierne har krav på full erstatning for sitt tap av eiendom som skal settes til høyeste av salgsverdi og bruksverdi. Retten har ikke vurdert eiendommens salgsverdi eller bruksverdi og sammenliknet med tilsvarende salg.

Eiendommen har vært i bruk som næringsvirksomhet, gruvevirksomhet og pukkverk.

Eiendommen ble omregulert til friområde av kommunen i 1978, uten at eiendommen ble ekspropriert. Pukkverket fikk lov til å drive til 2004. Arealet har siden ligget brakk i påvente av nærmere planer for området. Kommunen har siden 2015 forhandlet om kjøp. Forhandlingene har ikke ført frem til noen frivillig avtale mellom partene.

Det opplyses at Skatteetaten har benyttet et beregningsgrunnlag på drøyt 1.400.000,-.

Skjønnretten vurderte dette som høyt og det ble dermed satt til side hvor den skjønnsmessig ekspropriasjonserstatning ble satt til kr. 100.000,-. Denne vurdering er basert på fritt skjønn uten noen sammenlignbare salg.



### **Kalkuler påregnelig verdi på utviklingen av eiendommen:**

Ved ekspropriasjon har grunneier bevisbyrden for at påstått utnyttelse er gjennomførbart.

Det er drevet lovlig næring på eiendommen frem til 2004 (i over 250 år). Grunneier har foreslått at arealet er godt egnet som næringstomt, som for eksempel lagringsplass eller parkeringsplass, eller næring innen friluft- og andre rekreasjonsformål. Grunneiers anførsler om alternativ næringsvirksomhet ble ikke hørt av retten. Skjønnretten avviste samtlige forslag og begrunnet med at det ikke er sannsynliggjort at de ville fått tillatelse til alternativ bruk.

En ny detaljregulering for eiendommen ble godkjent av Oslo bystyre 20.05.2015. Formålet var å etablere et helårs idretts- og aktivitetsanlegg tilpasset langrenn, skiskyting, skilek, orientering og hundesport. Størstedelen av arealet i denne reguleringen var eid av Oslo kommune, men det inkluderte også denne eiendommen.

### **Kalkuler bruk av sakkyndige:**

Saksomkostnader til sakkyndig advokat er av retten redusert med 38% til kr. 167.187,- Dette begrunnes med at salæret overstiger det som kan anses som rimelig og nødvendig for en forsvarlig ivaretagelse av saksøkers interesser.

Saksomkostnader til andre sakkyndig, kr. 26.562,- har retten vurdert som nødvendige og saksomkostnadskravet ble tatt til følge fullt ut.

Saksomkostnader til eiendomsutvikler til vurderingen av eiendommens påregnelige utvikling, er ikke det ingen krav om.

### **Analyse av eiendommens fulle erstatning:**

Eiendommen ble regulert fra næringsvirksomhet til friområde i 1978, noe som innebar at eiendommen ble lagt død for annen utbygging. Eiendommen ble ikke eksproprietert den gangen. Etter den tid ble er Markaloven innført i 2009. Eiendommen har etter dette dobbelt-sett regulering til hinder for utbygging, uten at eiendommen er blitt eksproprietert.

Kommunen har nye planer for arealet og fått godkjent ny regulering til idrettsanlegg med nye bygg. Likhetsbetraktninger og hensynet til likhet er ikke blitt vurdert. Avgjørelsen i Lena-dommen bygger på et slikt likhetshensyn.

Hvis kommunen først anvender sin reguleringskompetanse til å omregulere areal til lite unyttbart for grunneier og verdien minsker, og deretter vedtar ekspropriasjon til fordel for et offentlig anlegg uten at man ser bort fra reguleringsplanen, kan det stilles spørsmål ved om kommunen har

misbrukt slik kompetanse. Dette i strid med god forvaltningsskikk og rettferdighets-hensynet bak Grl. § 105.<sup>69</sup>

Erstatningsbeløpet på kr. 100.000,- er symbolsk, basert på fritt skjønn, uten noen referanser eller sammenliknbare salg. Dette avviker fra Ekspropriasjonsmodellen.

### Klassifisering av eiendommens fulle erstatning:

Eiendommens fulle verdi er av det offentlige blitt ekspropriert til en verdi som etter denne analyse klassifiseres under 60% av eiendommens fulle verdi:


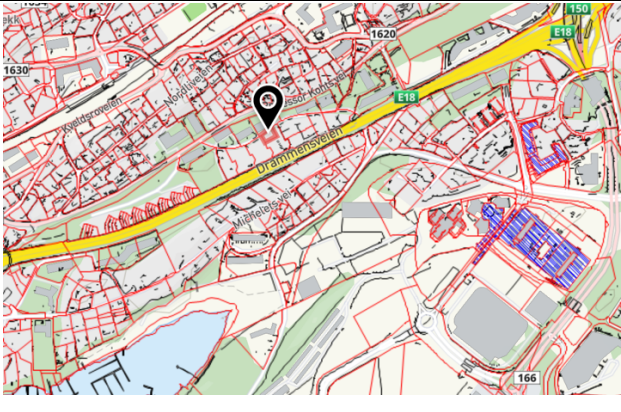
- Full erstatning 3: **Avvik fra full erstatning**

### 5.1.3 Eiendom 3: 01/2018 E18 Strand, tomt 737 kvm

Skjønn avsagt: 11.01.2018 i Asker og Bærum tingrett

Saksnummer. 17-076502SKJ-AHER/1

- Ekspropriasjon av hel eiendom til fordel for ny E18 på Stabæk i Bærum
- Tomtens størrelse 737 kvm, regulert som boligtomt.
- Eiendommens fulle verdi er skjønnet til kr. 0,- januar 2018.

Riis Larsens vei 16, Bærum Kommune, gnr. 14, bnr 413 Samlet areal: 737,5 kvm Realsameie med 4 eiere.	Arealstatus: Fradelt 1948 Reguleringsplan av 21.07.54; Boligtomt
	

Tabell 10: Eiendom 3, tomt 737 kvm

### Kalkuler full Salgsverdi §5:

Retten har ikke vurdert eiendommens salgsverdi eller bruksverdi og sammenliknet med tilsvarende salg. Dette avviker fra loven og Ekspropriasjonsmodellen.

Eiendommen er en selvstendig tomt på 737 kvm som ble fradelt i 1948, regulert til boligformål.

Tomten er organisert som et fellesareal bestående av 4 sameiere i et realsameie.

<sup>69</sup> Videre eksempler på dette gis av Johs Andenæs, Grunnlov og ekspropriasjonserstatning, Lov og Rett 1975 s. 243-274 på s. 247.

**Kalkuler påregnelig verdi på utviklingen av eiendommen:**

Sakkyndige takstmann Morten Thøgersen har verdsatt eiendommen som boligtomt med en verdi tilsvarende kr. 5.000.000,-, den 16.10.2017.

Skjønnsretten konkluderte med det ikke foreligger grunnlag for å erstatte arealet etter salgsverdi som utbygningstomt. Erstatningen skal inngå i salgsverdien som en del av de saksøktes boliger, - som andel av et ubebygget fellesområde, og ikke som en selvstendig eiendom. Deres andel av denne eiendommen har ikke fått noen verdi ved ekspropriasjonen av rekkehusene. Retten har da vurdert eiendommens verdi til null kroner.

**Kalkuler andre ulempeerstatninger:**

Retten har fastsatt en avsavnsrente til 3% etter vederlagsloven §10. Andre ulempeerstatninger er ikke vurdert av retten eller kommet som krav fra grunneier.

**Kalkuler bruk av sakkyndige:**

Saksomkostnader til sakkyndig advokat ble dekket fullt ut som en del av for de saksøktes boliger. Grunneier har ikke benyttet seg av andre sakkyndige innen eiendomsutvikling til å dokumentere den påregnelige utnyttelse av eiendommen

**Analyse av eiendommens fulle erstatning:**

Eiendommen er en hel eiendom med et eget gårds- og bruksnummer. Retten har ikke vurdert eiendommen etter salgsverdi eller bruksverdi. Dette er en forutsetning for verdifastsettelsen, uten at dette er påpekt i dommen.

Retten har vurdert at eiendommens erstatning skal inngå i salgsverdien for den saksøkers bolig. Retten har da i praksis vurdert eiendommens fulle verdi etter differanseprinsippet, som en del av en annen eiendom. Dette påvirker verdien på eiendommen negativt.

Retten har lagt vekt på andre argumenter som ikke er relevante for salgsverdien, men som har resultert i en erstatningsutmåling på kroner null. Andre sakkyndige har vurdert eiendommens fulle verdi til kroner 5 millioner.

**Klassifisering av eiendommens fulle erstatning:**

Eiendommens fulle verdi er av det offentlige blitt ekspropriert til en verdi som etter denne analyse klassifiseres under 60% av eiendommens fulle verdi:

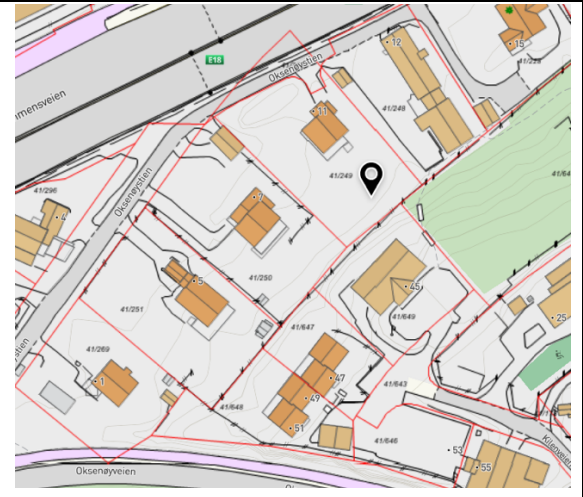

- Full erstatning 3: Avvik fra full erstatning

## 5.1.4 Eiendom 4: 01/2019 E18 Lysaker, Hus med 1.454 kvm tomt

Overskjønn avsagt: 25.01.2019 i Borgarting lagmannsrett

Saksnummer. 18-052570SKJ-BORG/01

- Ekspropriasjon av hel eiendom til fordel for ny E18 på Lysaker i Bærum.
- Hus på 149 P-rom / 237 BRA med en tomt på 1.454 kvm, regulert til bolig.
- Eiendommens fulle verdi er av skjønnet vurdert til kr. 9.500.000,- med tillegg av ulempeerstatninger på kr. 320.000,- januar 2018.
- Eiendommens fulle verdi er av overskjønnet vurdert til kr. 9.500.000,- med tillegg av ulempeerstatninger på kr. 337.500,- januar 2019.

<p>Oksenøystien 11 Bærum Kommune, gnr. 41, bnr 249 Samlet areal: 1 454,9 kvm Hus med utbyggingspotensiale.</p>	<p>Arealstatus: I henhold til kommuneplanen kan det i oppføres en tomannsbolig</p>
	

Tabell 11: Eiendom 4, Hus med tomt på 1.454 kvm

### Kalkuler full verdi: §5 Salgsverdi

Retten har kommet fram til at det skal tilkjennes erstatning etter salgsverdi, jf. §5 i vederlagsloven.

Tre takster utført av sakkyndige er fremvist i retten:

- Kr. 11.300.000,- Bygging. Tore Kinnerød, 11.feb. 2016
- Kr. 11.750.000,- Takstmann Torbjørn Grodstok, 14.des. 2015
- Kr. 8.500.000,- Megler Morten Thøgersen, 24.juni. 2015

Takstene viser store sprik. Dette skyldes forskjellig vektning av støy og eiendommens påregnelige utbyggingspotensiale.

Retten har ikke akseptert de sakkyndiges vurderinger. Retten har foretatt egne vurderinger og viser 5 sammenlignbare salg av eiendommer på andre steder i Bærum. Disse eiendommene er lokalisert lenger vekk fra Oslo og lenger vekk fra vannet. Retten har kun foretatt en skjønnsmessig

vurdering av hva et hus i Bærum koster. Eiendommer med påregnelige utvikling er ikke med i sammenlikningen, og ikke er tillagt noen verdi i erstatningen. Retten har ikke benyttet seg av noen metode i verdisettingen tilsvarende sammenligningsmetoden, som er beskrevet i oppgavens teoridel.

Retten har skjønnet eiendommens verdi til kr. 9.500.000,-. Huset var på 149 P-rom og verdien tilsvarer en kvm pris på kr. 63.758,-. Jeg har gjort et søk på eiendomsverdi.no og søkt på solgte eneboliger under postnummer 1366 Lysaker. Der kommer det opp 3 salg i år 2020 med en gjennomsnittlig P-rom pris på kr. 70.672,-. Støy fra E18 trekker verdien ned. Erstatningen på huset synes å være tilnærmet full erstatning, mens den store tomten er ikke tillagt noen verdi.

Gitt generelle byggekostnader antas å være på ca. 32.000,- per kvm for eneboliger, er det god lønnsomhet i å bygge nye boliger i området.

Viser til sammenligningsmetoden som tidligere er beskrevet i teoridelen. Denne består av 6 trinn som skal utføres for å sammenlikne verdien på eiendommer. Retten har ikke foretatt justeringer i verdien og justert verdien for disse. Spesielt utslagsgivende er verdien for tomtens størrelse. Denne verdi er ikke vurdert av retten. Min vurdering blir da at rettens skjønn gir feil verdi i henhold til sammenligningsmetoden.

#### **Kalkuler påregnelig verdi på utviklingen av eiendommen:**

Retten har vurdert verdien på huset og konkludert med at tomten ikke har noen merverdi som utbyggingspotensial. De har begrunnet dette med at utbygging uansett ikke ville være lønnsomt og har av denne grunn ikke tillagt dette potensiale noen verdi. Denne påstand er ikke begrunnet med noen kalkyler eller bruk av noen modeller, som er belyst under oppgavens teoridel.

I henhold til kommuneplanen kan det oppføres en tomannsbolig på eiendommen. Eiendommens utbyggingspotensiale har betydning for eiendommens verdi. Eiendommen ligger i gul sone for støy og luftforurensing. Det er mulig å gjøre tiltak og få dispensasjon fra gul sone.

Rettens konklusjon om at det ikke er lønnsomt å bygge på eiendommen er ubegrunnet og feil. Retten har vurdert verdien på huset til kr. 63.758,- per kvm. Prisen i området er noe høyere og tilsvarer kr. 70.672,-. Gitt at en bygger nytt hus på 200 kvm vil dette ha en markedspris på ca. 14 millioner. Bygge kost for enebolig er på ca. 32.000,- per kvm i en totalentreprise tilsvarende kr. 6,4 millioner. Benytter vi residualmetoden som beskrevet i teoridelen gir dette en tomtepris og prosjektgevinst på kr. 7,6 millioner som ikke er erstattet. Beløpet må justeres for prisstigning.

#### **Kalkuler andre ulempeerstatninger:**

Av andre ulempeerstatninger har grunneier fått tilkjent av retten:

- Avsavsrente til 3% etter vederlagsloven §10.
- Dokumentavgift tilsvarende salgsverdi som utgjør kr. 237.500,-.

- Flyttekostnader beregnet til kr. 100.000,-.

### Analyse av eiendommens fulle erstatning:

Eiendommen består av lite hus på en stor tomt, i et pressområde som Bærum. Grunneier har fått erstattet huset, men ikke eiendommens påregnelige utvikling som er beregnet til et tap tilsvarende ca. kr. 6,4 millioner.

Ut over dette kan eiendommen ha en alternativ påregnelig utvikling ved å dele tomten. Da ville det ifølge reguleringen vært mulig å bygge 2 stykk 2-mannsboliger på eiendommen. Verdien på den påregnelige utnyttelse vil da bli ennå større, antagelig over 10 millioner.

### Klassifisering av eiendommens fulle erstatning:

Eiendommens fulle verdi er av det offentlige blitt ekspropriert til en verdi som etter denne analyse klassifiseres under 60% av eiendommens fulle verdi:

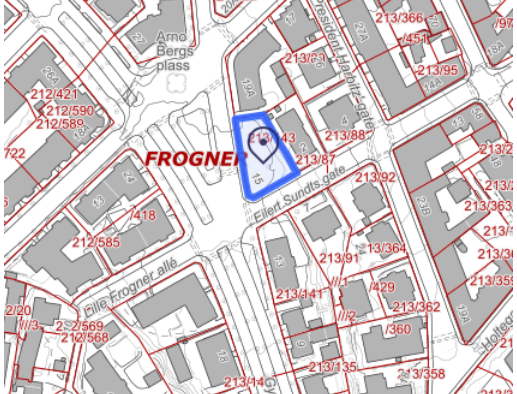

- Full erstatning 3: **Avvik fra full erstatning**

## 5.1.5 Eiendom 5: 04/2020 Park Oslo, 923 kvm tomt

Skjønn avsagt: 28.04.2020 i Oslo Tingrett

Saksnummer: 19-099648SKJ-OTIR/04

- Ekspropriasjonsskjønn – grunnerverv til etablering av offentlig park, Oslo kommune mot Gyldenløve 15, 2020.
- Tingretten har skjønnet arealets fulle verdi på 923 kvm er lik kr. 2.000.000,- basert på salgsverdi som offentlig park. Saksomkostninger ble redusert til kr. 1,55 mill.

<p>Gyldenløve gate 15</p> <p>Oslo Kommune, gnr.209, bnr 376</p> <p>Samlet areal: 923 kvm tomt</p>	<p>Reguleringsplaner:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1977, bygeområde for boliger Oslo indre by (S-2255) u-grad 0,7-1,6.</li> <li>• 1987 (S-2937) passus om bevaring</li> <li>• 2010 Spesialområde bevaring (park)</li> <li>• 2017 (S- 4945) Grønnstruktur – park og hensynssone.</li> </ul>
	

Tabell 12: Eiendom 5. Tomt på 923 kvm

### **Kalkuler full Salgsverdi §5:**

Eiendommen er en tomt på 923 kvm uten bebyggelse som kommunen har omregulert fra boligtomt til offentlig park.

Eksproprianten vant fram i tingretten med at verdsettelsen ble basert på den nye gjeldende regulering (park) og at betalingsviljen for eiendommen da er svært beskjedent.

Eiendommens fulle verdi som park ble vurdert ut fra en hypotese hvor eiendommen annonseres i marked. Retten antok at eiendommen da vil ha en salgsverdi på kroner 2 millioner. Det er ikke vist til noen sammenliknbare referanseieendommer ved verdsettelsen.

### **Kalkuler påregnelig verdi på utviklingen av eiendommen:**

Kommunen godkjente en rammesøknad med boliger på eiendommen den 17.04.2002 på totalt 1.481 BRA. På bakgrunn av denne godkjennelse kjøpte selskapet Gyldenløve 15 AS tomten for 8,35 millioner kroner i 2004. Tomten ble stående urørt frem til 2017. Da varslet det rødgrønne byrådet en ekspropriering av eiendommen for å lage offentlig park. Kommunen tilbød grunneier kr. 900.000,- i kompensasjon. Grunneier aksepterte ikke dette tilbudet.

Grunneier påpekte at eiendommen skal verdsettes som byggetomt basert på bruksverdi. De prosederte på at bruksverdien må fastsettes ved hjelp av en kalkyle over inntekter og utgifter i et tenkt utbyggingsprosjekt. Det er påregnelig at eiendommen nå ville blitt bebygget på minst 412 m<sup>2</sup> salgbart bruksareal og parkeringsareal på 242 m<sup>2</sup>. Redusert fra 1.481 BRA i 2002 grunnet et stort tre på eiendommen som nå ikke tillates fjernet. Påregnelig salgspris for ferdig bygg vil være gjennomsnittlig 200 000 kroner per m<sup>2</sup>, hevdet grunneier. Bygge kostnader ble anslått til 50 000 kroner per kvm. Etter fradrag for finanskostnader og andre kostnader, vil eiendommens bruksverdi være rundt 40 millioner kroner, eventuelt høyere dersom man finner det påregnelig å bygge mer enn 412 m<sup>2</sup> salgbart bruksareal og parkeringsareal på 242 m<sup>2</sup>.

Alternativ påregnelig utnyttelse ville være om saksøkte selv utviklet eiendommen. Det innebærer at man i modellen som benyttes for å komme frem til markedsverdien, ikke skal gjøre fradrag for margin til byggherre.

Grunneier vant ikke fram med krav om full erstatning på den påregnelige verdi av tilsvarende kostnadene til erverv og utvikling av eiendommen, samt tapt fortjeneste.

Eksproprianten vant fram med at verdsettelsen skulle baseres på den nye gjeldende regulering (park), og at betalingsviljen for eiendommen da er være svært beskjedent.

### **Kalkuler andre ulempeerstatninger:**

Samlet krav for advokatbistand, 1.970.401,- tilsvarende 945 timer. Retten mente dette var mer enn nødvendig og reduserte dette til kr. 1,4 mill. Utgifter til sakkyndig vitne, kr. 199.777,-. Retten reduserte dette til kr.150.000,-

Grunneier har ikke benyttet seg av andre sakkyndige innen eiendomsutvikling til å dokumentere den påregnelige utnyttelse av eiendommen. Retten har her vurdert den påregnelige utvikling ut fra en mangelfull dokumentasjon. Det er stor sannsynlighet for at avgjørelsen fra skjønnet ikke vil bli akseptert av grunneier. Saken er ikke rettskraftig ennå.

### **Analyse av eiendommens fulle erstatning:**

Grunneier har ikke fått tilkjent erstatning for den verdi eiendommen ble regulert fra. Dette var en boligtomt med et utbyggingspotensiale. Lovteksten i vederlagslovens §5 og 6 er at eiendommen skal vurderes ut fra den *'påregnelige utnyttning som det etter tilhøva på staden'*. Etter loven er det slik at det er de påregnelige utnyttelsesmuligheter skal legges til grunn ved erstatningsutmålingen. Skjønnsavgjørelsen er basert på den verdi eiendommen ble regulert til; offentlig park, som avviker fra *'tilhøva på staden'*. Dette fremkommer av plankartet.

Grunneier har ikke benyttet seg av noen sakkyndige innen eiendomsutvikling til å vurdere den påregnelige utnyttelse. På eiendommen ble det i 2002 godkjent et bygg på 1.481 BRA. Dette tilsvarer størrelsen på eiendom 6 som fikk kroner 83 millioner i erstatning for påregnelige utnyttelse.

Etter den tid har grunneier redusert prosjektet til et bygg på 412 S-BRA og 242 BRA parkering. Grunneier beregnet her et tap på kroner 40 millioner og kalte dette for bruksverdi. I henhold til Ekspropriasjonsmodellen er dette ikke noen bruksverdi, men en påregnelig utnyttelse.

Viser til tidligere analyse av 'Eiendom 2' hvor jeg skrev: såfremt kommunen først anvender sin reguleringskompetanse til å omregulere areal til lite utnyttbart for grunneier og verdien minsker, og deretter vedtar ekspropriasjon til fordel for et offentlig anlegg uten at man ser bort fra reguleringsplanen, kan det stilles spørsmål ved om kommunen har misbrukt slik kompetanse. Dette er i strid med god forvaltningsskikk og rettferdighetshensynet bak Grl. § 105<sup>70</sup>.

### **Klassifisering av eiendommens fulle erstatning:**

Eiendommens fulle verdi er av det offentlige blitt ekspropriet til en verdi som etter denne analyse klassifiseres under 60% av eiendommens fulle verdi:

- Full erstatning 3: **Avvik fra full erstatning**

---



<sup>70</sup> Videre eksempler på dette gis av Andenæs (1975), på s. 247.



## 5.1.6 Eiendom 6: 04/2020 Skolegård Oslo, 577 kvm tomt

Frivillig avtale inngått mellom partene april 2020.

- Ekspropriasjon av liten tomt til fordel for utvidelse av Bolteløkka skole, Oslo kommune.
- Tomtens størrelse er 577 kvm uten bygg. Grunneier har rammesøkt et nytt bolighus på 5 etasjer, 1.555 S-BRA, bestående av totalt 24 leiligheter. Kommunen startet forhandlinger om full erstatning før søknaden ble rammegodkjent.
- Eiendommens fulle verdi for tap av tomt og prosjektgevinst er godkjent av bystyret april 2020. Eiendommen fulle verdi er erstattet med kr. 83.000.000,- tilsvarende kr. 53.376,- per rammesøkt S-BRA.

Eugenies Gate 12 Oslo Kommune, gnr. 217, bnr 111 Samlet areal: 577 kvm tomt	Arealstatus: Kommuneplan av 2015 Reguleringsplan av 21.07.54; Boligtomt
	

Tabell 13: Eiendom 6; Tomt på 577 kvm til skolegård

### Kalkuler full Salgsverdi §5:

Eiendommen er liten tomt uten bebyggelse. Eiendommens verdi er vurdert ut fra den påregnelige utnyttelse som er et nytt leilighetsbygg.

### Kalkuler påregnelig verdi på utviklingen av eiendommen:

Partene var enige om tomtens påregnelige utnyttelse. Premissene for verdivurderingen har vært det rammesøkte prosjektet.

Partene har akseptert en påregnelig utnyttelse av tomten etter kommuneplanens bestemmelser. Nytt bygg er rammesøkt. Tomten har ingen reguleringsstatus. Rammesøknaden var betent da det foreligger disposisjonssøknad på avstand fra veimidte, avkjøring og hugst av stort tre, naboprotester, klage fra skolens FAU m.m. Dette har ikke fått betydning for erstatningsutbetalingen.

Partene har benyttet seg av eksterne sakkyndige til verdivurderingen av eiendommens påregnelige utnyttelse og verdi. Deres verdivurderinger tilsvarende kr. 82,9 mill. og kr. 88,9 mill., et avvik på

7,2%. Partene aksepterte disse verdivurderinger og inngikk et forlikte om full erstatning på kr. 83. mill. Saken unngikk da skjønnsretten.

Ut fra rammesøknaden er det søkt om 24 leiligheter med en gjennomsnittsstørrelse på ca. 65 kvm og totalt antall S-BRA som utgjør ca. 1.555 kvm. Erstatningen av eiendommen tilsvarer en full verdi på tomten tilsvarende kr. 53.376,- per S-BRA. Dette erstatningsbeløp tyder på at grunneier har fått erstattet både full tomteverdi og en påregnelig prosjektgevinst.

**Kalkuler bruk av sakkyndige:**

Grunneier har her brukt sakkyndig arkitekt til utarbeidelse av rammesøknad på nytt bygg. Dette har vært grunnlagsdokumentasjon for beregning av eiendommens fulle erstatning. Verdivurderingen har da vært forholdsvis enkel hvor partene har vært enige om forutsetningen for verdiberegningen.

**Kalkuler andre ulempeerstatninger:**

Ikke vurdert.

**Analyse av eiendommens fulle erstatning:**

Grunneier har fått full erstatning ut fra eiendommens påregnelige utvikling.

**Klassifisering av eiendommens fulle erstatning:**

Eiendommens fulle verdi er av kommunen blitt ekspropriert til en verdi som etter denne analyse kalkulert til 100% av eiendommens fulle verdi:

- Full erstatning 1: Full erstatning til grunneier.

## 5.2 Eiendommer med løpende inntekt og kapitaliseringsrente

Jeg har valgt ut 4 eiendommer med løpende inntekt, som er analysert etter bruksverdi. Her viser jeg til oppgavens teoridel om bruksverdi, hvor bestemmelsene rundt eiendommens bruksverdi er basert på løpende inntekter og kapitaliseringsrente. Viser også til diskusjonen rundt bruken av standardiseringsrente som ble endret ved Skeidar-dommen. Skeidar-dommen er svært interessant da den har vært igjennom 4 runder i rettsapparatet. Denne sak vil bli gjennomgått i dette avsnitt som eiendom 9. Til sist i dette avsnitt er det en helt ny avgjørelse fra april 2020, eiendom 10.

De 4 avgjørelser som blir analysert er:

Eiendom 7: 11/2016, Follobanen, Gamlebyen i Oslo, rente 4%

Eiendom 8: 01/2019 E18, Rekkehus Bærum med utleie, rente 5%

Eiendom 9: 09/2019 Follobanen, Skeidar i Ski, rente 8%, 4% og 6,5%.

Eiendom 10: 03/2020, E18, Star Tour bygget i Bærum, rente 5,75%.

Til analysen av eiendommens fulle bruksverdi er den nye 4-trinnsmodellen benyttet. Modellen er tidligere beskrevet i kapittel 4.2.4, men jeg gjentar trinnene her:

Trinn 1: Kalkuler den årlig kontantstrøm (brutto/netto)

Trinn 2: Kalkuler den markedsmessige kapitaliseringsrentefoten

Trinn 3: Utfør korreksjoner, tillegg & fradrag

Trinn 4: Utfør utregning av eiendommens fulle verdi

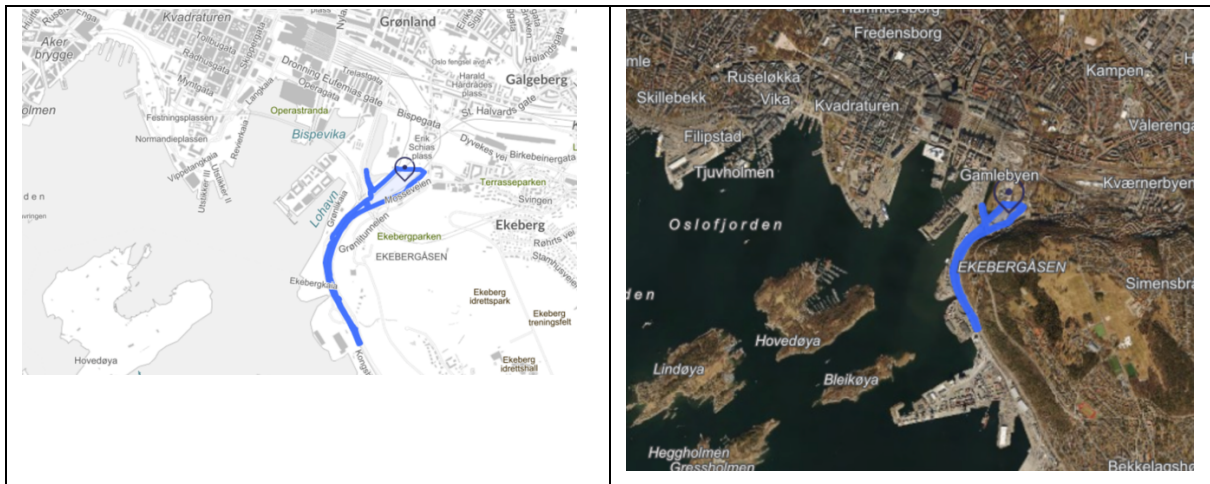
### 5.2.1 Eiendom 7: 11/2016, Follobanen, Militærrampa i Oslo, rente 4%

Overskjønn avsagt: 21.11.2016 i Borgarting lagmannsrett, LB-2015-201563

Saksnummer: 15-201563SKJ-BORG/01

- Ekspropriasjon av hel eiendom til fordel for ny jernbane, Follobanen, Oslo kommune, Oslo S, Militærrampa. Konflikt mellom 2 statlige selskaper fra tidligere NSB, nå ROM eiendom og Jernbaneverket. Uenighet om vederlag for avståelse av tomt på 10,5 mål med bygninger.
- Eiendommens fulle verdi ble i skjønnsretten den 13.01.2015 vurdert til kr. 50.750.000,- ved bruk av en Kapitaliseringsrente på 4% %, basert på en leie tilsvarende kr. 220 pr kvm tomt
- Eiendommens fulle verdi ble i overskjønnsretten den 21.11.2016 vurdert til kr. 68.500.000,- ved bruk av en Kapitaliseringsrente på 4% %, basert på en leie tilsvarende kr. 220 pr kvm tomt

Oslo Kommune, deler av gnr.235, bnr 29 Samlet areal: 10.500 kvm 'Militærrampa'	Arealstatus: Jernbane Reguleringsplan for Follobanen vedtatt 28.08.2013.
--	--



Tabell 14: Eiendom 7; Militærrampa, tomt på 10.500 kvm, Bjørvika Oslo

## **Kalkuler full Bruksverdi §6:**

### Trinn 1: Kalkuler den årlig kontantstrøm (brutto)

- Etter fratrekk av bygninger gjenstår ca. 9.500 kvm som kan leies ut.
- Grunneier presiserte at det kan ikke tas utgangspunkt i inntekter pr. 01.01.13. Utleien var ikke optimalisert og hevdet at sannsynlig leienivå er mellom 350,- og 420 pr. kvm.
- Skjønnsretten har satt leien til kr. 220,- pr. kvm. tomt med tillegg av utleie av 2 hus.
- Sum årlig brutto kontantstrøm ble da beregnet til kr. 2.615.000,-

### Trinn 2: Kalkuler den markedsmessige kapitaliseringsrentefoten

- Overskjønnet har i denne saken kommet frem til: *'den alminnelige kapitaliseringsrente på 4% kommer til anvendelse. Deres vurdering er basert på høyesteretts avgjørelse i 2014 er basert på at en kapitaliseringsrente på 5 %, og denne ble redusert til 4 %. Dette må gjelde for alle saker.'*

### Trinn 3: Utfør korreksjoner, tillegg & fradrag

Lagmannsretten har kommet fram til at en påregnelig avkastning basert på dagens drift vil fortsette under disse forutsetninger:

- Ledigheten er påregnelig med 5%
- Løpende eierkostnad settes til kr 40 kvm. for alt areal bygninger og tomt, dvs. 10.250 kvm
- Kostnader til asfaltering ca. kr. 1.000.000,-
- Utleie av Velferdsbygget på 300 kvm til kr. 850,- utgjør en årlig leie på kr. 255.000,-
- Utleie av Lagerbygget på 450 kvm til kr. 600,- utgjør en årlig leie på kr. 270.000,-

### Trinn 4: Utfør utregning av eiendommens fulle verdi:

**Beregning av bruksverdi for: Militærrampa tall fra overskjønnet 11/2016.**

Permanent tap av kvm:	10.500
Gjennomsnittlig leie pr. kvm	Kr. 220,-
Kapitaliseringsrente	4,0 %

	<b>4-Trinnsmodell</b>	<b>Rettenns skjønn</b>
<b>Brutto årlig leie</b>	2.615.000	-
- Eierkostnad kr 40 pr kvm	410.000	-
- 5% ledighet	130.750	-
= Netto årlig kontantstrøm	2.074.250	-
Foreløpig verdi med 4% rente *	51.856.250	51.750.000
<i>* (Netto årlig kontantstrøm * 100 / Kapitaliseringsrente)</i>		
<b>Korrigeringer:</b>		
Vedlikeholdsetterslep:		
- asfaltering	1 000 000	1 000 000
+ andre ulemper med tiltaket		
<b>= Sum erstatning</b>	<b>50.856.250,-</b>	<b>50 750 000</b>

Tabell 15: '4 Trinns-modellen' bruksverdi for eiendom 7

Ved å anvende rettenns forutsetninger og benytte disse tall i denne '4-Trinnsmodell' er bruksverdien på Militærrampa kalkulert til kr. 50.856.250,-. Retten har kun nevnt forutsetningene i deres utregning verbalt og skjønnet bruksverdien til kr. 50.750.000,-.

Kalkylen viser et avvik på kr. 106.250,- på bruksverdierstatning til disfavør for grunneier.

**Kalkuler påregnelig verdi på utviklingen av eiendommen:**

Området har frem til overtakelsen pr. 1. januar 2013 vært benyttet til utelagring, plassering av kjøretøyer og maskiner, brakkerigger m.m., i tillegg til at bygningene har vært utleid. Det påregnelige ville vært en fortsettelse av denne bruken, noe reguleringsformålet ikke hindrer. Rom Eiendom har ikke anført at det er påregnelig at eiendommen bebygges, og skjønnsretten ser bort fra denne muligheten. Det vises til at hele tomte ligger innenfor byggeforbudsbeltet i jernbaneloven §10, og også grunnforholdene og hensynet til fortidsminner etc. gjør bygging uaktuelt.

**Kalkuler andre ulempeerstatninger:**

- Skjønnsretten har fastsatt lovens forsinkelsesrenter av kr. 50.750.000,- for perioden 01.05.2013 til 13.01.2015.
- Skjønnsretten har fastsatt en avsningsrente til 1% etter vederlagsloven §10 for den periode fra tiltredelse av eiendommen til erstatningens utbetaling.

**Kalkuler bruk av sakkyndige:**

Advokatens utgifter i underskjønnet var på kr. 680.854,- og tingretten reduserte dette til kr. 525.000,-. I overskjønnet var utgiftene til den samme advokat på kr. 659.408,- og lagmannsretten reduserte dette til samme beløp for tingretten, kr. 525.000,-.

I tillegg ble utgifter til kopiering og vitner dekket på kr. 31.476,-.

#### **Analyse av eiendommens fulle erstatning:**

Både i tingretten og lagmannsretten har de benyttet en kapitaliseringsrente som de hevder er '*den alminnelige kapitaliseringsrente på 4%*'. Det er ikke foretatt noen beregninger og sammenlikninger av den markedstilpassede kapitaliseringsrente for tilsvarende eiendommer i området. Det er grunn til å anta at markedsrenten avviker fra den rente som her er benyttet, antagelig er den lavere grunnet eiendommens beliggenhet, sentralt ved Oslo S i Bjørvika. Renten har stor betydning for eiendommens verdi. Hvis markedsrenten er 3% ville eiendommens fulle verdi vært 25% høyere.

Til utregning av eiendommens fulle verdi har retten dokumentert forutsetningene for beregningen. Deretter er verdien skjønnet. Ved bruk av 4-Trinnsmodellen for bruksverdi er rettens utregninger kalkulert. Kalkylen viser et avvik på kr. 106.250,- på den fulle erstatning til ugunst for grunneier.

Det er ikke benyttet noen andre sakkyndige til beregning av eiendommens fulle verdi eller påregnelige utvikling.

#### **Klassifisering av eiendommens fulle erstatning:**

Eiendommens fulle verdi er av det offentlige blitt ekspropriert til en verdi som etter denne analyse kalkulert til mellom 60 og 90 % av eiendommens fulle verdi:

- Full erstatning 2: **Delvis full erstatning til grunneier.**

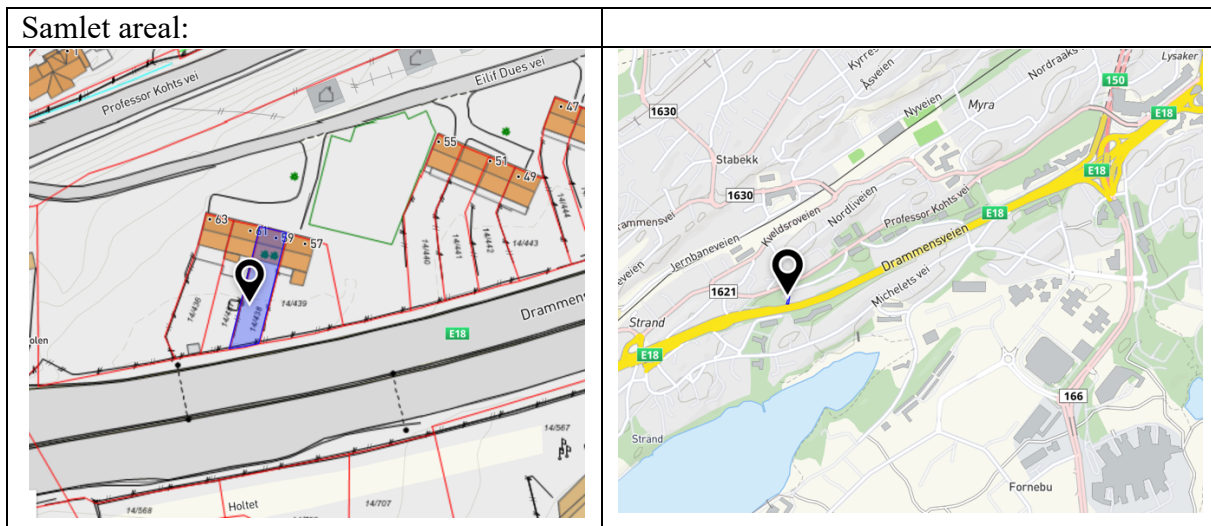
### **5.2.2 Eiendom 8: 01/2019, E18, Rekkehus med utleie, rente 4% og 5%**

Overskjønn avsagt: 25.01.2019 i Borgarting lagmannsrett, LB-2018-052570

Saksnummer. 18-052570SKJ-BORG/01

- Ekspropriasjon av hel eiendom til fordel for ny E18, Bærum kommune, Eilif Dues vei 59. Saken gjelder innløsning av et rekkehus med utleie i kjeller. Det er uenighet om verdien av eiendommen hvor saken har blitt vurdert i både underskjønn og overskjønn.
- Eiendommens fulle verdi ble i Asker og Bærum Tingrett 24.02.2017 vurdert til kr. 6.600.000,- Kapitaliseringsrente 4%, basert på netto inntekt kr. 264.000,-.
- Eiendommens fulle verdi ble i Borgarting Lagmannsrett 25.01.2019, vurdert til kr. 6.800.000,-Kapitaliseringsrente 5%, basert på netto inntekt kr. 340.000,-

Eilif Dues vei 59 Bærum Kommune, gnr.14, bnr 438	Arealstatus: Reguleringsplan for E18.
---	--



Tabell 16: Eiendom 8: rekkehus med utleie

### **Kalkuler full Bruksverdi §6:**

#### Trinn 1: Kalkuler den årlig kontantstrøm (brutto)

- Grunneier stipulerte inntekter for 2017 til kr. 409.400,- med kostnader på kr. 47.915,-.
- Skjønnsretten fastsatte en erstatning på kr. 6.600.000,- basert på årlig leie på kr. 330.000,- samt FDV på 20%.
- Overskjønnet fastsatte en erstatning på kr. 6.800.000,- basert på årlig årlige inntekter på ca. Kr. 400.000,- på korttidskontrakter, nettleie på kr. 340.000,- da med FDV på 20%.

#### Trinn 2: Kalkuler den markedsmessige kapitaliseringsrentefoten

- Skjønnsretten fastsatte en kapitaliseringsrente på 4%.
- Overskjønnet fastsatte en kapitaliseringsrente på 5% og hevdet at den var lavere enn på næringseiendom, som er på 6%. Det ble referert til HR-2017-2359.
- I oppgavens teoridel, kapittel 3.2.3.2 har jeg i avsnittet om investeringsmetoden beskrevet en metode for beregning av rente. Jeg har her vist boliggårder på Oslo Vest. Gjennomsnittsrenten er her på 3,37% basert på brutto leieinntekt. Denne eiendom ligger noe lenger vest hvor renten vil være noe lavere. Denne bør beregnes, men la oss her bruke en rente på 3,6% til å belyse fulle verdi. Dette gir en full verdi på kr. 11,1 mill. mot kr. 6,8 mill. som retten har skjønnet.

#### Trinn 3: Ufør korreksjoner, tillegg & fradrag

- Hele huset ble pusset opp i 2011/12 og ombygget til utleieobjekter.
- Retten påpekte i det lange løp vil det påløpe vedlikeholdskostnader og egeninnsats må prises. Tiden som avstås kan anvendes til annen inntektsbringende arbeid. Det må legges til fradrag for 5% vakans. Lagmannsretten la til grunn 15% i FDV kostnader

#### Trinn 4: Ufør utregning av eiendommens fulle verdi:

##### **Beregning av bruksverdi for: Rekkehus.**

Permanent tap av kvm:	Hele huset	
Gjennomsnittlig leie pr. kvm		
Kapitaliseringsrente	3,6%	5,0%
	<b>Markedspris</b>	<b>Overskjønn</b>
<b>Brutto årlig leie</b>	400.000,-	400.000,-
- Eierkostnad	60.000,-	60.000,-
- 5% ledighet (inngår i FDV)	20.000,-	0,-
= Netto årlig kontantstrøm	320.000,-	340.000,-
<b>Foreløpig verdi *</b>	<b>8.888.889,-</b>	<b>6.800.000,-</b>
<i>*5% rente basert på (Netto årlig kontantstrøm * 100 / Kapitaliseringsrente)</i>		
<i>3,6 % rente basert på (Brutto årlig kontantstrøm * 100 / Kapitaliseringsrente)</i>		
<b>Korrigeringer:</b>		
Vedlikeholdsetterslep:		
+ Markedsrente justert for Brutto leie	2.222.222,-	-
+ andre ulemper med tiltaket		
<b>= Sum erstatning</b>	<b>11.111.111,-</b>	<b>6.800 000,-</b>

Tabell 17: '4 Trinns-modellen' bruksverdi for eiendom 8.

Verdsetting av eiendommens fulle verdi er basert på de forutsetninger som overskjønnet har benyttet. Markedsprisen er basert på en kapitaliseringsrente på 3,6% ut fra brutto leie.

##### **Kalkuler påregnelig verdi på utviklingen av eiendommen:**

Påregnelig utvikling ikke sannsynlig.

##### **Kalkuler andre ulempeerstatninger:**

Av andre ulempeerstatninger har grunneier fått tilkjent av retten:

- Avsavnsrente til 3% etter vederlagsloven §10.

##### **Kalkuler bruk av sakkyndige:**

- I tingretten ble advokatens salærer redusert med 30% til kr. 106.764,-. Dette begrunnes med at salæret overstiger det som kan anses som rimelig og nødvendig for en forsvarlig ivaretagelse av saksøkers interesser.
- I lagmannsretten ble saksomkostninger på 139.590,- tilkjent fullt ut.
- Saksomkostnader til andre sakkyndige på kr. 13.154,70. Skjønnsretten har ingen innvendinger mot at det er benyttet flere sakkyndige til å belyse ulike sider av saken. Etter skjønnsretten syn har disse vært nødvendige, både for å klargjøre hvilke krav som den enkelte kan fremsette og for å bistå med presentasjonen av kravene overfor retten.



### Analyse av eiendommens fulle erstatning:

Den til da alminnelige standardiseringsrente på 4% og 5% er benyttet av tingretten og deretter i lagmannsretten. I tillegg har de anvendt forskjellige verdier på eiendommens leieinntekter.

Dette har medført at verdiberegningene er blitt tilfeldig beregnet med en tilfeldig utbetaling av full erstatning til grunneier.

Ved å benytte markedsrente på tilsvarende eiendommer vil dette påvirke eiendommens fulle verdi betydelig. Mine beregninger ved bruk av 4-Trinnsmodellen viser at erstatningsutbetalingen kr.

11.111.111,- som er på 61% av eiendommens fulle verdi ved en rente på 3,6% av brutto leieinntekt. Avviket mot full verdi er kr. 4.311.111,- til grunneiers disfavør.

### Klassifisering av eiendommens fulle erstatning:

Eiendommens fulle verdi er av det offentlige blitt ekspropriert til en verdi som etter denne analyse kalkulert til 61% av eiendommens fulle verdi:

- Full erstatning 2: **Delvis full erstatning til grunneier.**

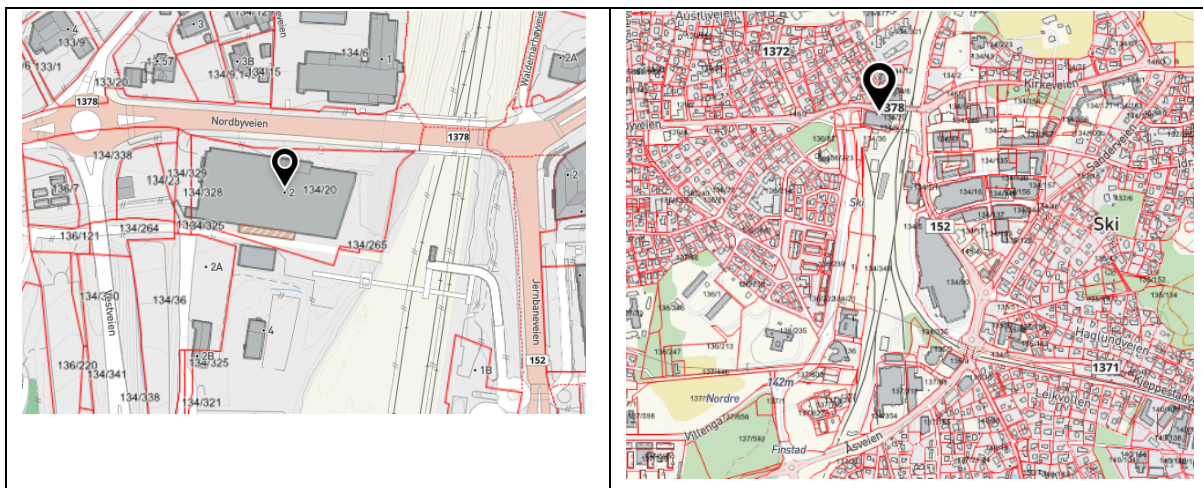
## 5.2.3 Eiendom 9: Skeidardommen, rente 8%, 4% og 6,5%.

Overskjønn avsagt: 05.09.2019 i Borgarting lagmannsrett, LB-2018-138224

Saksnummer: 18-138224SKJ-BORG/03

- Ekspropriasjon av eiendom til fordel for ny jernbane, Follobanen og utvidelse av Ski stasjon, Langhus kommune. Saken handler om bruksverdierstatning og kapitaliseringsrente.
- Saken har vært 4 runder i retten; Skjønn, Overskjønn, Høyesterett og tilbake til Overskjønn:
  - Skjønn Follo Tingrett 06.06.2016, permanent tap kr. **27.300.000,-** Kapitaliseringsrente **8%**.
  - LB-2016-15766 Overskjønn Borgarting Lagmannsrett 06.11.2017, permanent tap **kr. 50.000.000,-** Kapitaliseringsrente **4 %** basert på netto leie kr. 2.000.000,-
  - HR-2018-01715-A *Dom Høyesterett 11.09.2018*, Lagmannsrettens overskjønn ble opphevet, grunnet feil rettsanvendelse. Kapitaliseringsrenten måtte vurderes på nytt.
  - LB-2018-138224 Overskjønn Borgarting Lagmannsrett 05.09.2019, permanent tap **kr. 30.200.000,-** . Kapitaliseringsrente **6,5%** basert på netto leie kr. 1.839.200,-. Det korrigeres for vedlikehold og tilkjennes ulemper.

Ski Kommune, deler av gnr.134, bnr 20, Nordbyveien 2, 1400 Ski Samlet tapt areal: 2.113 BTA	Arealstatus: Reguleringsplan for Follobanen vedtatt 28.08.2013.
---	---



Tabell 18: Eiendom 9; Skeidar-dommen

I denne analyse behandler jeg kun erstatning av det permanente tapet, den delen som er et avkappet næringsbygg for Nordbyveien Eiendomsselskap AS. Grunlaget for denne erstatning er størrelsen på kapitaliseringsrenten. Tvisten gjaldt også andre temaer. Andre temaer er ikke behandlet i denne analyse.

Denne saken har vært gjennom 4 rettsinstanser som har fastsatte kapitaliseringsrenten til;

1. 8% underskjønn i Follo Tingrett,
  2. 4% overskjønn i Borgarting Lagmannsrett,
  3. Høyesterett opphevet overskjønnet så langt det var påanket. (grunnet feil rettsanvendelse)
  4. 6,5% overskjønn i Borgarting Lagmannsrett
- I den 4. runde i overskjønnet anførte grunneiers advokat: *'Det er nå fastslått at det ikke gjelder noen standardrente ved langvarig kontantstrøm for næringseiendommer. Det må foretas en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle med utgangspunkt i ekspropriatens tilpasningsplikt. Det er re-investering i eiendom som er det aktuelle tema for Nordbyveien Eiendomsselskap AS. Eiendommens yield vil her være veiledende. De innhentede vurderingene fra Tiger Eiendomskompetanse og Veridian tilsier at en yield på ca. 6,2 % fremstår som et riktig grunnlag.'*
  - Saksøker anførte i det samme overskjønnet: *'Det følger av Høyesteretts dom at kapitaliseringsrenta skal fastsettes konkret, og at tilpasningsplikten tilsier at det tas utgangspunkt i avkastningsnivået i samme type virksomhet som det avståtte. Det avståtte bestod her i utleie til handel/butikk. I dette området tilsvarer dette en kapitaliseringsrente på mellom 7,5 og 8 %. Dette gir en erstatning på 24.522.667 kroner (7,5%) eller 22.990.000 kroner (8%).'*
  - Overskjønnet kom til slutt fram til at erstatningen skal utmåles for å gi eier en mulighet til å replasere sitt økonomiske tap i en tilsvarende eiendom med en tilsvarende risikoprofil. De

sakkyndiges anslag for kapitaliseringsrenten varierer fra et nederste nivå på 6,15% til 8,5% pr tiltredelsestidspunktet. Skjønnsmessig ble kapitaliseringsrenten satt til 6,5%.

### **Kalkuler full Bruksverdi §6:**

#### Trinn 1: Kalkuler den årlig kontantstrøm (brutto)

- Partene var enige om det tapte arealet på 2.113 BTA. Gjennomsnittsleien var noe over kr. 1.000 BTA.
- Eierkostnader ble satt markedsmessig til 8%

#### Trinn 2: Kalkuler den markedsmessige kapitaliseringsrentefoten

- De sakkyndiges anslag for kapitaliseringsrenten varierer fra et nederste nivå på 6,15% til 8,5% pr tiltredelsestidspunktet.
- Kapitaliseringsrenten ble skjønnsmessig satt til 6,5%

#### Trinn 3: Utfør korreksjoner, tillegg & fradrag

- Retten har lagt til grunn at den delen av bygget som ikke var parkeringsarealer på ca. 1 600 m2, må oppgraderes for ca. 2 000 kr/m2 BTA, til sammen ca. kr 3 200 000.
- Ulempe for utleieverdien i hele eiendommen. Skjønnsmessig utgjør denne ulempen ca. kr 25 pr m2 for byggets restareal på ca. 5 882 m2 BTA.. Med et kapitalavkastningskrav på 6,5 % og et resterende gulvareal på 5 882 m2 er denne ulempe beregnet til ca. 2,2 millioner kroner.

#### Trinn 4: Utfør utregning av eiendommens fulle verdi:

#### **Beregning av bruksverdi for: Nordbyveien Eiendomsselskap AS overskjønn**

Permanent tap av kvm:	2.113
Gjennomsnittlig leie pr. kvm	Kr. 1.000,-
Kapitaliseringsrente	6,5 %

	<b>4 Trinns-modell</b>	<b>Retten's skjønn</b>
<b>Brutto årlig leie</b>	2.113.000,-	2.200.000,-
- Eierkostnad 8%	169.040,-	200.000,-
- ledighet	-	-
= Netto årlig kontantstrøm	1.943.960,-	2.000.000,-
Foreløpig verdi med 6,5% rente *	29.907.077,-	31.000.000,-

\* (Netto årlig kontantstrøm \* 100 / Kapitaliseringsrente)

#### **Korrigeringer:**

Vedlikeholdsetterslep:		
- 1.600m2 for 2.000kr	3.200.000,-	3.200.000,-
+ andre ulemper med tiltaket	2.200.000,-	2.200.000,-

<b>= Sum erstatning</b>	<b>28.907.077,-</b>	<b>30.200 000,-</b>
-------------------------	---------------------	---------------------

Tabell 19: '4 Trinns-modellen' bruksverdi for eiendom 9, Skeidar-dommen

Ved å anvende rettens forutsetninger og benytte disse tall i denne '4-Trinnsmodell' er bruksverdien på Skeidar bygget kalkulert til kr. 28.907.077,-. Retten har i deres vurderinger foretatt avrunder i deres utregning skjønnet bruksverdien til kr. 30.200.000,-.

Kalkylen viser et avvik på kr. 1.292.923,- tilsvarende 4,3% på bruksverdierstatning til favør for grunneier.

#### **Kalkuler andre ulempeerstatninger:**

- Saken inneholder en rekke ulempeerstatninger som ikke har vært relevant for denne analyse.

#### **Kalkuler bruk av sakkyndige:**

- Advokatens utgifter i underskjønnet var på kr. 4.705.196,-. Retten reduserte disse utgifter med 64% og tilkjente kr. 1.703.458,-. I overskjønnet ble saksøker tilkjent saksomkostninger til advokat på kr. 972.630,-. Andre gang i overskjønnet ble erstatningen redusert og det ble ikke tilkjent noen saksomkostninger.
- Advokatutgifter var alene på kr. 4,7 millioner i tingretten, i lagmannsretten er det tilkjent kr. 1,0 millioner, antagelig var utgiftene noe høyere, la oss anta ca. kr. 1,5 mill. Dette gir i sum kr. 6,3 millioner i saksomkostninger - kun for grunneier i de første 2 runder i retten. La oss gjøre en antagelse på de samlede advokatutgifter: Etter 2 runder i retten har saken vært i Høyesterett og en ny runde i lagmannsretten. Hva disse utgifter løper opp i fremkommer ikke av saksdokumentene. Antagelig løper de samlede advokatutgifter opp i over kr. 9 millioner gjennom 4 runder i retten, alene for grunneier. Dertil kommer saksøkers utgifter til advokat. Hvis de er på samme nivå som for grunneier er de samlede saksomkostninger til advokatutgifter anslått til kr. 18 millioner. Det skal dog opplyses at denne saken hadde flere problemstillinger som ikke fremkommer av denne analyse.
- Bruk av andre sakkyndige er blitt tilgodesett med kr. 264.550,-.

#### **Analyse av eiendommens fulle erstatning:**

Skeidardommen viser at skjønnsrettens fastsettelse av kapitaliseringsrenten har vært tilfeldig, med den konsekvens at eiendommens verdi og full erstatning har blitt tilfeldig satt. Samme eiendom er blitt vurdert av 3 forskjellige skjønn med disse store variasjoner. Her har kapitaliseringsrenten variert fra 8% til 4%, for så til slutt ende på 6,5% i de respektive skjønn. Erstatningsbeløpet har da variert tilsvarende fra kr. 27,3 mill., til kr. 50 mill., for så til slutt å ende på kr. 30,2 mill. Denne

saken har vist at det å skjønne en full erstatning har vært vanskelig med en tilfeldig erstatning som resultat.

Erstatningssummen på kr. 30,2 mill. har ved bruk av '4-Trinnsmodellen' vist seg å være kr. 1.292.923,- for høy. Det betyr at grunneier har fått betalt mer enn full erstatning. Dette skyldes skjønnsrettens avregninger ved utregningene som har vært til gunst for grunneier.

Skeidardommen vil i fremtiden være av prinsipiell betydning i ekspropriasjonssaker, hvor det skal beregnes kapitaliseringsrente for full erstatning basert på en markedsrente tilsvarende i en forventet avkastning.

Ved tidligere rettspraksis har det blitt benyttet en standardrente. Det er et håp at denne standardrente vil miste sin betydning i fremtidige ekspropriasjonssaker. Rettspraksis fram til 2014 har benyttet en «standardisert» rente på 5%. Høyesterett satte denne rente ned i 2014, noe som innebar økte erstatningsutbetalinger i mange saker.

I Skeidardommen gjør nå Høyesterett det også klart at kapitaliseringsrenten ved ekspropriasjon av næringsseiendom skal skje med utgangspunkt i en forventet avkastning, dersom erstatningen ble reinvestert i den virksomheten ekspropriaten driver. I forhold til tilpasningsplikten, etter Høyesteretts vurdering, må en kunne forvente at en reinvestering vil skje i objekter med samme avkastningsnivå som det avståtte. Erstatningen skulle derfor vært fastsatt med utgangspunkt i en reinvestering i den typen virksomhet selskapet drev, men ikke lavere enn den standardiserte satsen.

Hvorfor det frem til 2019 ble satt en nedre grense på den såkalte standardiserte rente på 4%, ble ikke diskutert i dommen. I dag er markedsrenten på eiendommer i sentrale strøk av Oslo lavere enn 4%. Grunnet ytterligere rentenedsettelse i den senere tid, må vi i fremtiden forvente nye saker hvor dette rentegulvet vil kreve en ny avklaring i skjønnsretten og antagelig i Høyesterett

#### **Klassifisering av eiendommens fulle erstatning:**

Etter 4 runder i rettsapparatet har grunneier fått en full verdi tilsvarende 104,3% av eiendommens fulle verdi grunnet skjønsmessige avrundinger til gunst for grunneier.


- Full erstatning 1: Full erstatning til grunneier.

#### **5.2.4 Eiendom 10: 03/2020, E18, Star Tour bygget i Bærum, rente 5,75%.**

Skjønn avsagt: 03.03.2020 Asker og Bærum Tingrett

Saksnummer. 19-103453SKJ-AHER/1

- Ekspropriasjon av hel eiendom til fordel for ny E18 beliggende på Strand i Bærum kommune.
- Eiendommen er totalt på 3,3 mål med et næringsbygg på rundt 3500 kvadratmeter, fordelt på fem etasjer. Reisekonsernet TUI (Star Tour) har siden 1990-tallet eid bygget gjennom Professor Kohts vei 108 AS.
- Eiendommens fulle verdi ble i skjønnsretten den 21.11.2016 vurdert til en salgsverdi tilsvarende kr. 50.600.000,-. Kapitaliseringsrente på 5,75%.

<p>Professor Kohts vei 108 Bærum Kommune, gnr. 14, bnr 428. Tomteareal: 3.308 kvm Byggets areal: 3.458 kvm over 5 etasjer fra 1973</p>	<p>Arealstatus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ny regulering til samferdselsformål.</li> </ul> <p>Tidligere reguleringer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kontor/allmennting formål av 15.12.1995</li> <li>• Undervisning av 24.05.1971</li> </ul>
	

Tabell 20: Eiendom 10: TUI Bygget

### Kalkuler full Bruksverdi §6:

Skjønnsretten har skjønnet eiendommens fulle verdi etter en Salgsverdi §5 til kr. 50.600.000,-.

Normal rettspraksis ved ekspropriasjon av næringseiendom er at det bruksverdien som skal erstattes, såfremt den er høyere enn salgsverdien. Eiendommens bruksverdi vil her bli kalkulert, men alle verdier er opplyst i dommen.

- Det er et stort sprik i de fremlagte vurderinger fra saksyndige. Det er avvik i gjeldene leiepriser og kapitaliseringsrente:
  - Sensacon AS har verddivurdert eiendommen til kr. 44.500.000,- basert på yield metoden og kr. 50.000.000,- basert på DCF-betraktning (discounted cash flow).
  - Cushman & Wakefield Realkapital har verdsatt eiendommen fra 44.262.400,- til kr. 48.821.837,- basert på yield 6,75% og leie fr 1.300,- til 1.450,- pr kvm (BTA).
  - Akershus Eiendom AS har vurdert bruksverdi på kr. 87.600.000,- etter oppussing på kr. 17.100.000,-. Leie kr. 1.500,- pr kvm, kapitaliseringsrente på 4%, eier kost 10%.

- Komplet Taksering AS har vurdert en bruksverdi fra kr. 79.200.000,- til 118.700.000,-. Markedsleie er satt til kr. 5.268.850,-.

### **Kalkuler full Bruksverdi §6:**

#### Trinn 1: Kalkuler den årlige kontantstrøm (brutto)

- TUI Norge AS er 100% leietager med en årlig leie på kr. 3.050.000,- som KPI-reguleres. Kontrakten utløper 16.02.2021
- Markedsleie er vurdert til kr. 1.500,- basert på markedsrapporter fra området. Dette gir en årlig leie på kr. 5.187.000,-.

#### Trinn 2: Kalkuler den markedsmessige kapitaliseringsrentefoten

- Kapitaliseringsrenten er skjønnsmessig satt til 5,75%. Det er vist til andre eiendommer i området med en yield på mellom 4,75% og 6,2%.

#### Trinn 3: Ufør korreksjoner, tillegg & fradrag

- Til fradrag kommer oppussing på kr. 5.000,- BTA. Bygget er på 3.458 kvm. Vedlikeholdsetterslepet blir da på kr. 17,29 mill.,

#### Trinn 4: Ufør utregning av eiendommens fulle verdi:

##### **Beregning av bruksverdi for: TUI bygget.**

Permanent tap av kvm:	3.458,-
Gjennomsnittlig leie pr. kvm	Kr. 1.500,-
Kapitaliseringsrente	5,75 %

	<b>4-Trinnsmodell</b>	<b>Rettsens skjønn</b>
<b>Brutto årlig leie</b>	5.187.000	-
- Eierkostnad 10%	518.700	-
- ledighet		-
= Netto årlig kontantstrøm	4.668.300	-
Foreløpig verdi med 5,75% rente *	81.187.826	

\* (Netto årlig kontantstrøm \* 100 / Kapitaliseringsrente)

##### **Korrigeringer:**

Vedlikeholdsetterslep:

- kr. 5.000 BTA 17.290.000

+ andre ulemper med tiltaket

<b>= Sum erstatning</b>	<b>63.897.826,-</b>	<b>50 600 000</b>
-------------------------	---------------------	-------------------

Tabell:21 '4-Trinns-modellen', TUI bygget

### **Kalkuler påregnelig verdi på utviklingen av eiendommen:**

Påregnelig utnyttelse:

- Grunneier hadde konkrete planer om å utvide bygget i 1995-96 og hadde positive samtaler med kommunen den gang. Krever nå erstatning for verdien av tilbygget. Komplette Taksering AS har vurdert verdien på utbygging til kr. 25.000.000,- mens Akershus har vurdert den til kr. 20.200.000,-.
- Saksøker bestrider at det er påregnelig med utvikling av eiendommen og at en utbygging ikke er regningsvarende og dermed ikke et sannsynlig tap. Dette er ikke dokumentert.
- Skjønsretten har vurdert at det ikke ville være påregnelig med utbygging som anført. De påpeker at det gjennom årene har vært reguleringsmessige hindre og at utbygging vil være i strid med byggeforbudssone langs veier, jf. veiloven §29 og §34, og at det ikke ville bli gitt dispensasjon fra dette.

### **Kalkuler andre ulempeerstatninger:**

Andre ulempeerstatninger grunneier har fått tilkjent av retten:

- Avsavsrente beregnet fra tiltredelsespunktet på 3% fra 03.04.2018. Det er utbetalt et forskudd på kr. 42.000.000,-.
- Tap av reklameeksponering: Gårdeier har tillatelse til 3 fasadeskilt på bygget. Llowbank AS har vurdert verdien fra kr. 4.500.000,- til 6.000.000,-. Saksøker bestrider dette og mener det inngår i leieprisen. Skjønsretten mener reklameskilt ikke har erstatningsmessig vern i ekspropriasjonssaker, hvor erstatning ikke kan kreves.

### **Kalkuler bruk av sakkyndige:**

- Kalkuler bruk av sakkyndige:
- Advokat har fremmet kostander på kr. 568.500,-
- Andre sakkyndige har fremmet kostander på kr. 247.256,-
- Saksøker protesterte på kostnadenes størrelse og skjønsretten var enig i dette. Honorarene ble satt ned med 35% til samlet kr. 530.000,- for både juridisk og teknisk bistand.

### **Analyse av eiendommens fulle erstatning:**

Retten merknader i dommen starter med: *'Etter vederlagsloven § 4 skal erstatningen tilsvare det som er høyest av eiendommens salgsverdi (§ 5) eller bruksverdi (§ 6).'*

..... deretter skriver de: *'Skjønsretten finner, som nevnt foran, at erstatningen blir å fastsette på grunnlag av salgsværdien.'*

- Retten har satt en Salgsværdi på eiendommen til kr. 50.600.000,-.
- Bruksværdien på eiendommen er kr. 63.897.826,-.



- Jfr. loven skal grunneier ha erstattet den høyeste verdi av salgsverdi eller bruksverdi. Dette er ikke tilfelle i denne saken.
- Fastsettelsen av kapitaliseringsrenten er satt ved sammenligning av andre næringsbygg i området. Retten har ikke referert til eller vist til den nye Skeidardommen ved fastsettelse av kapitaliseringsrente. Renten virker tilfeldig og skjønsmessig satt, men fornuftig ut fra de eiendommer som er med i deres eksempler.
- Likhetsbetraktninger er ikke vurdert. Dette er spesielt interessant da det er bygget mange nye og større næringsbygg langs E18 not Lysaker
- Eiendommens påregnelige utvikling er ikke belyst i skjønnsavgjørelsen. Reguleringen virker uklar på hva som tillates bygget med hensyn til BYA og antall etasjer. 2 eksterne sakkyndige har vurdert utnyttelsen til kr. 20,2 mill. og kr. 25 mill. uten at det fremkommer hvordan disse tall fremkommer. Det kan virke som at retten har ikke hatt mulighet til å vurdere noen påregnelig utvikling av eiendommen, både som tilbygg eller påbygg i flere etasjer og vurdert denne verdien til kr. 0,-.
- Av andre erstatningskrav er det tilkjent avsavnsrente på 3%. Det er ikke tilkjent noen erstatning for reklameeksponering som av ekstern sakkyndig er vurdert til intervallet kr. 4,5 og 6 millioner.
- Saksomkostninger til advokat og sakkyndige til verdivurdering har dommer redusert med 35% med begrunnelse i at det er brukt mer tid enn nødvendig. Det er ikke benyttet noen sakkyndige til å belyse eiendommens påregnelige utvikling. Dommer har ikke tilgodesett noen erstatning for den påregnelige utnyttelse.

Grunneier er ikke blitt tilkjent full erstatning basert på:

- Bruksverdien (kr. 63,9 mill.) er 26% høyere enn salgsverdien (kr. 50,6,-).
- Eiendommens påregnelige utvikling er ikke blitt vurdert godt nok og det ikke er tilkjent noen erstatning.
- Tapte løpende inntekter på reklame på byggets fasade er ikke en del av husleien. Det er påregnelig at denne inntekt ville fortsette. Bortfall av denne inntekt er ikke erstattet.

### **Klassifisering av eiendommens fulle erstatning:**

Byggets bruksverdi og eiendommens fulle verdi er kalkulert til 74 %. Eiendommens påregnelige utnyttelse som er vurdert til kroner null, noe som er dårlig dokumentert. Jeg har da klassifiseres eiendommens fulle erstatning under 60% av eiendommens fulle verdi:

- Full erstatning 3: **Avvik på full erstatning.**

### 5.3 Delkonklusjoner - analyse full erstatning

Denne analysedel av oppgavens problemstillinger har vist at det nye rammeverket, Ekspropriasjonsmodellen, har vært godt egnet til formålet om beregning av full erstatning. Tall fra domsavgjørelsene er plottet inn i modellen med tillegg av små kommentarer.

Av de 10 eiendommer som er blitt analysert opp imot full erstatning viser tabellen under at 20% har blitt klassifisert som full erstatning 1, 20% har blitt klassifisert som delvis full erstatning 2 og 60 % er klassifisert som avvik på full erstatning.

<b><i>Klassifisering full erstatning: 1, 2 eller 3.</i></b>	<b>Antall 10</b>	<b>I prosent</b>
<b>1: Full erstatning: 90 - 100% eller mer</b>	<b>2</b>	<b>20 %</b>
<b>2: Delvis full erstatning: 60 - 90%</b>	<b>2</b>	<b>20 %</b>
<b>3: Avvik på full erstatning, under 60%</b>	<b>6</b>	<b>60 %</b>

Tabell 22: Analyseresultater av 10 ekspropriasjonssaker, totalt 10 eiendommer

I denne delen av oppgaven er kun funn i analyseresultatene presentert. Svar på forskningsspørsmål og drøftinger av analyseresultatene kommer først i oppgavens påfølgende kapitler.

## 6 Drøfting av forskningsspørsmål

Denne masteroppgave startet med en problemstilling og sentrale spørsmål rundt grunneier og avståelse av eiendom til det offentlige ved ekspropriasjon. Det som fanget min interesse var om grunneier får full erstatning på eiendommens sin og om formålet med Grunnlovens §105 er godt nok ivaretatt ved dagens praktisering av regelverket. Problemstillingen ble avgrenset til ekspropriasjon av hele eiendommer i pressområder som Oslo og tilgrensende kommuner.

Gjennom studier av tidligere masteroppgaver og utallige ekspropriasjonsskjønn fra både tingretten og lagmannsretten, samt intervjuer med en rekke advokater som har spesialisert seg på ekspropriasjon, viste funn fra analysen at gjeldene praksis av fastsettelse av full verdi på en eiendom, oftest var basert på udokumenterte frie skjønn. Funnene viste at denne praksis gir et tilfeldig resultat, mens at det av skjønnsretten oppfattes som full erstatning.

Skjønnsretten baserer sine avgjørelser på lover og forskrifter som beskriver HVA.

Skjønnsdommer forsøker hver for seg å tolke loven ved å løse konkrete saker, HVORDAN.

Kombinert med skjønnsrettens praktisering av frie skjønn viser gjeldende praksis at skjønnsdommenes vurdering av eiendommens fulle er verdi subjektiv, tilfeldig og ubegripelig.

For å få til en mer objektiv og generalisert vurdering av full erstatning ble løsningen å selv utvikle et nytt rammeverk for beregning av full erstatning. Dette rammeverk måtte gjenspeile gjeldende rett og praksis innen ekspropriasjon av hele eiendommer, samt ha en i en tverrfaglig teoretisk tilnærming innen juss, økonomi og eiendomsutvikling. Ekspropriasjonsmodellen har fungert godt under analysen av eiendommer som både har påregnelig utbyggingspotensiale og for eiendommer med løpende inntekter.

I dette kapittel til å synliggjøre analyseresultatene og drøfte oppgavens tre forskningsspørsmål FS1, FS2 og FS3 ved bruk av ekspropriasjonsmodellen.

### 6.1 FS1, full erstatning for eiendommer med utbyggingspotensiale

**FS1: Beregning av full erstatning for eiendommer med et utbyggingspotensiale.**

Spørsmålet besvares gjennom analyse av 6 eiendommer ved bruk av Ekspropriasjonsmodellen. Først presenteres resultater fra analysen og deretter blir resultatene drøftet.

### 6.1.1 Analyseresultater av påregnelig utbyggingspotensiale

Eiendommer med påregnelig utbyggingspotensiale skal erstattes etter dens salgsverdi (jfr. Vederlagslovens §5), hvor verdien kan fastsettes etter sammenlignbare eiendommer som beskrevet i kapittel 3.2.3.1 Sammenlikningsmetoden. I tillegg skal eiendommens påregnelige utbyggingspotensiale vurderes og erstattes som beskrevet i kapittel 3.3.2: Verdivurdering av en tomt med utbyggingspotensial. Andre faktorer som er beskrevet i Ekspropriasjonsmodellen kommer i tillegg.

Av de 6 eiendommer som er analysert opp imot full erstatning viser tabellen under at 17% har blitt klassifisert som full erstatning, mens hele 83 % som et avvik på full erstatning og under 60% av eiendommens fulle verdi.

<b><i>Klassifisering full erstatning: 1, 2 eller 3.</i></b>	<b>Antall 6</b>	<b>I prosent</b>
<b>1: Full erstatning: 90 - 100% eller mer</b>	<b>1</b>	<b>17 %</b>
<b>2: Delvis full erstatning: 60 - 90%</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>
<b>3: Avvik på full erstatning, under 60%</b>	<b>5</b>	<b>83 %</b>

Tabell 23: Analyseresultater, 6 eiendommer med påregnelig utbyggingspotensiale

Den eiendom som er klassifisert som full erstatning 1, ble det forlik mellom partene gjennom frivillig avtale. Samtlige av de eiendommer som har blitt vurdert av skjønnsretten har blitt klassifisert som full erstatning 3; avvik på full erstatning.

Det skal her opplyses at skjønnsavgjørelsen for eiendom 5 av april 2020 ikke er rettskraftig da grunneier har opplyst<sup>71</sup> at de har anket avgjørelsen til lagmannsretten.

I tabellen under vises Ekspropriasjonsmodellen og de 6 eiendommer som er vurdert i denne analysert om påregnelig utbyggingspotensiale. Funnene er fremhevet ved fargekoder. De **RØDE** felter i tabellen over viser tydelig områder som avviker fra full erstatning. **GULE** felter viser delvis områder som er delvis full erstatning, mens **GRØNNE** felter viser korrekt anvendelse av full erstatning.

<sup>71</sup> Ble opplyst i en telefonsamtale med grunneier.

Metode for beregning av full erstatning ved ekspropriasjon:	Eiendommer med påregnelig utbyggingspotensiale, Salgsverdi §5					
	Eiendom 1	Eiendom 2	Eiendom 3	Eiendom 4	Eiendom 5	Eiendom 6
Størrelse:	16 mål	14 mål	737 tomt	Hus m/tomt	923 kvm	577 kvm
Bruk:	Næring/fri	Idrettanlegg	Bolig	Bolig	Bolig	Skolegård
Når:	jan.2019	mar.2019	nov.2018	jan.2019	apr.2020	apr.2020
Avgjørelse ved:	Overkjønn	Skjønn	Skjønn	Overkjønn	Skjønn	Frivillig
1 Kalkuler Salgsverdi §5, buk 6 trinns modell for sammenlikning	Ikke vurdert	Ikke vurdert	Ikke vurdert	9 500 000	2 000 000	se pkt. 5.
2 Kalkuler Bruksverdi §6; buk 4 trinns modell for bruksverdi	Ikke vurdert	Ikke vurdert	Ikke vurdert	Ikke vurdert	Nei	Nei
3 Gjenanskaffelsesverdi §7, hvis aktuelt - kalkuler gjenkjøpsverdi	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei	Nei
Fritt skjønn		100 000		Nei	ja	
4 Velg eiendommens høyeste verdi av §5, §6 eller §7:	Ikke vurdert	100 000	Ikke vurdert	9 500 000	2 000 000	0,-
5 Påregnelig utnyttelse, hvis aktuelt, finn og kalkuler verdi	0,-	0,-	0,-	0,-	0,-	83 000 000
6 Hypotetisk påregnelig, hvis aktuelt, finn og kalkuler verdi	0,-	ikke vurdert	ikke vurdert	ikke vurdert	ikke vurdert	ikke vurdert
Bolig						
7 Velg påregnelig verdi ved utvikling av eiendommen:	0,-	0,-	0,-	0,-	0,-	83 000 000
8 Delsum full erstatning (4+7)	0,-	100 000	0,-	9 500 000	2 000 000	83 000 000
9 Saksomkostninger jfr. skjønnsprosessloven § 54:	delvis	193 749		172 388	1 550 000	0,-
1; Sakskostnader til sakkyndig advokat	delvis	167 187	dekket 100%	159 234	1 400 000	0,-
2; Sakskostnader til eiendomsutvikler ved påregnelig utnyttelse	ikke benyttet	ikke benyttet	ikke benyttet	ikke benyttet	ikke benyttet	Benyttet
3; Sakskostnader til megler/takstmann verdsetting av eiendommen		26 562		13 154	150 000	0,-
Kommentar reduksjon i honorar:	-30 %	-38 %		dekket 100%	-25 %	
10 Erstatning av andre tillegg:	0,-	0,-	0,-	337 500	0,-	0,-
1; Flyttekostnader				100 000		
2; Dokumentavgift 2,5% av nr. 8				237 500		
3; Bistand til kjøp av ny eiendom, kjøpsmegler				ikke vurdert		
4; Tidspunkt for attkjøp, beregne verdistigning frem til attkjøp				ikke vurdert		
5; Avsavsrente	3 %		3 %	3 %		
6; Eventuelt andre tillegg som skal erstattes ved attkjøp:						
SUM FULL ERSTATNING (8+9+10)	0,-	100 000	0,-	10 009 888	3 550 000	83 000 000
Klassifisering full erstatning: 1, 2 eller 3.	3	3	3	3	3	1

Tabell 24: Ekspropriasjonsmodellen; 6 eiendommer med påregnelig utbyggingspotensiale

Av **RØDE** felt i Ekspropriasjonsmodellen viser funnene i analysen:

- Under pkt. 1 Kalkuler Salgsverdi er det ved eiendom 1, 2, 3 og 5 ikke utført noen beregninger av eiendommens salgsverdi. Retten har kun benyttet frie skjønn i vurderingen av eiendommens salgsverdi.
- Under pkt. 5 er den påregnelige utbyggingspotensiale vurdert til kroner null for alle 5 eiendommer som er avgjort av skjønnsretten.
- Under pkt. 9 fremkommer det at ingen av de 5 eiendommer har fått dekket kostnader til sakkyndig eiendomsutvikler. Jeg har da konkludert med at det ikke er benyttet sakkyndig eiendomsutvikler til dokumentering og vurdering av verdien på eiendommens påregnelige utbyggingspotensiale
- 5 eiendommer har fått en klassifisering som 'full erstatning 3', definert som avvik på full erstatning. Erstatningsbeløpet anses som under 60% av eiendommens fulle verdi.

Av **GULE** felt i Ekspropriasjonsmodellen viser funnene i analysen:

- Salgsverdi på Eiendom 4 er merket gul da det ved sammenlikning av andre eiendommer ikke er foretatt justeringer for tomtens størrelse. Sammenlikningsmodellen er således benyttet feil.

- Advokatenes honorarer er av retten blitt redusert med mellom 25% og 38%. Retten har påpekt at advokatenes tidsforbruk overstiger det som var nødvendig for en forsvarlig ivaretagelse av sakens synspunkter.
- 3 av sakene er gruppesaker hvor saksomkostningene tilsynelatende er lave. Advokatenes honorarer i tingretten har gjerne vært på kr. 1 million eller mer.

Av **GRØNNE** felt i Ekspropriasjonsmodellen viser funnene i analysen:

- 1 eiendom er klassifisert under full erstatning 1. Her ble det inngått en frivillig avtale mellom partene.
- Grunneier har her rammesøkt et eiendomsutviklingsprosjekt. Eiendommens påregnelige utbyggingspotensiale er godt dokumentert og utarbeidet av sakkyndige innen eiendomsutvikling. Dette prosjektet dannet grunnlaget for verdivurderingen av eiendommens påregnelige utnyttelse. Eiendommens tomteverdi og prosjektgevinst ble erstattet.

## 6.1.2 Drøftinger av røde funn, avvik.

**RØDE** funn er definert som avvik fra full erstatning.

I denne sammenheng velger jeg her å gjenta formålet med Grunnlovens §105; *‘vi skal respektere eiendomsretten og ingen skal utsettes for vilkårlig inndragning av økonomiske verdier.’*

### 6.1.2.1 Vurdering av salgsverdi

Oppgavens teoridel, kapittel 3.1.2 definerer lovens vurdering av full erstatning. Her beskrives HVA som skal erstattes. Loven har definert at verdsettelsen skal utføres på grunnlag av salgsverdien jf. §5, eller bruksverdien jf. §6, hvor det er den høyeste av disse to verdier som skal legges til grunn for erstatningen. HVORDAN disse verdier skal beregnes, er ikke definert av loven.

Funn fra analyse av konkrete eiendommer viser dagens praksis på HVORDAN dette gjennomføres i skjønnsretten. For 4 ut av 6 eiendommer er det ikke utført noen beregninger av eiendommens salgsverdi, noe loven sier en skal utføre. Dette er tomter uten bygg. Hvorfor det ikke er beregnet noen salgsverdi fremkommer ikke i dommene. At frittstående tomter med gårds og bruksnummer i pressområder ikke har noen salgsverdi, er vanskelig å forstå. Retten har skjønnet erstatningsbeløpet null kroner og ikke vurdert denne verdi opp mot andre sammenliknbare referanseieendommer i markedet. Sammenlikningsmodellen som beskrevet i kapittel 3.2.3.1 er ikke benyttet til vurdering av eiendommens salgsverdi eller fulle verdi.

Antagelig grunnet mangelfull dokumentasjon av eiendommenes påregnelige utbyggingspotensiale har retten tolket eiendommenes fulle verdi ved bruk av frie skjønn i vurderingen av eiendommens fulle verdi. Dette har fått uheldige konsekvenser for grunneiere, som har måttet gi fra seg sine eiendommer til det offentlige for kroner null, definert som avvik fra full erstatning.

### **6.1.2.2 Bruken av sakkyndige til dokumentasjon av full verdi**

Analysen viser at grunneiers advokat for eiendom 1 har brukt sakkyndige eiendomsutviklere til å dokumentere eiendommens fulle verdi. 5 grunneiere og deres advokater har ikke brukt sakkyndige eiendomsutviklere til å dokumentere eiendommens påregnelige utbyggingspotensiale, eller de har ikke påført noen slike kostnader for retten.

Eiendom 6 har brukt sakkyndige eiendomsutviklere og fått full erstatning. De andre eiendommene i analysen ikke har brukt sakkyndige eiendomsutviklere til vurdering av eiendommens påregnelige utvikling har fått null i erstatning. Disse funn viser at bruken av sakkyndige eiendomsutviklere kan være avgjørende for å full erstatning. Sakkyndige eiendomsutviklere har nødvendig kompetanse og kan dokumentere og synliggjøre eiendommens påregnelige utvikling og verdi. Dette er normalt utenfor advokatens kompetanse, men også utenfor skjønnsrettens kompetanse.

I de sakene som ikke er blitt tilkjent noen erstatning har advokatene forsøkt å koke sammen argumenter på fagområder de selv ikke besitter kompetanse. Tverrfaglig kompetanse hadde vært på sin plass. Det er åpenbart at advokater selv ikke innehar all nødvendig kompetanse.

Advokatenes argumenter om påregnelig utvikling har retten ikke funnet troverdige med den konsekvens at eiendommens påregnelige verdi er tolket av skjønnsretten som ikke sannsynliggjort. Dette har medført null kroner i erstatning til grunneier.

Det skal her dog kommenteres for eiendom 1 på 16 mål, at det i retten ble presentert et skisseprosjekt for eiendommens påregnelige utnyttelse. Jeg har ikke hatt tilgang på denne dokumentasjon og derfor ikke hatt anledning til å vurdere kvaliteten denne dokumentasjonen. Hvorfor skjønnsretten ikke fant denne som påregnelig, har jeg ingen svar på.

Hva erstatningsutmålingen ville blitt for de andre eiendommer om de hadde fått utarbeidet et skisseprosjekt eller en komplett rammesøknad, er umulig å vurdere nå i ettertid. Det som her er helt sikkert, er at en sakkyndig eiendomsutvikler ville ha utarbeidet en påregnelig dokumentasjon på et nytt eiendomsprosjekt. Verdien av dette prosjektet kunne også blitt presentert for retten. En slik dokumentasjon med en verdivurdering ville vært enklere for retten å forholde seg til og vanskeligere å avvise skjønsmessig.

Skjønnsretten argumenterer for at den lytter til rådene fra sakkyndige, men at de også må gjøre vurderinger som går utover disse, hvor disse vurderinger blir satt til side. Men hvorfor er det slik?

Er det ikke slik at de faglig sakkyndige vet mest og best om en eiendoms fulle verdi og påregnelige utnyttelse? Eller er situasjonen den at de sakkyndige ikke har fått anledning til å jobbe grundig nok med de enkelte sakene, ved at de ikke har blitt betalt? Ut fra saksomkostningene i skjønnsavgjørelsene er mine antagelser er at andre sakkyndige ikke har blitt betalt det det koster å få utarbeidet en grundig analyse av eiendommens påregnelige utbyggingspotensial.

Jfr. skjønnsprosesslovens §54 skal saksøker erstatte saksøktes nødvendige kostnader til saken. I de saker som her er analysert har skjønnsretten oftest konkludert med at utgifter til andre sakkyndige enn advokat har vært nødvendige til vurderingen av sakens sider. Hvorfor det i disse saker ikke er benyttet sakkyndige eiendomsutviklere med nødvendig kompetanse til å dokumentere og synliggjøre eiendommens påregnelige verdi, gjør sakene mangelfulle.

Min vurdering av full erstatning, uten en god dokumentasjon om eiendommens påregnelige utbyggingspotensiale fra sakkyndige eiendomsutviklere, gjør saken mangelfull og nærmest umulig for skjønnsretten å vurdere eiendommens fulle verdi. En erstatning kan da ikke anbefales hvor praksis viser at mangelfull dokumentasjon fører til en mangelfull erstatning til grunneier på null kroner.

Ved bruk av Ekspropriasjonsmodellen, er det min vurdering at det for eiendommer med påregnelig utbyggingspotensiale må dokumentasjon utarbeides av sakkyndig eiendomsutvikler. Uten en slik dokumentasjon, viser dagens praksis at dette medføre avvik full erstatning og formålet bak Grunnlovens §105 og vederlagsloven §§ 4 og 5.

### **6.1.2.3 Påregnelig utbyggingspotensiale**

Eiendommens mest sannsynlige bruk i fremtiden og den fulle verdien av dette, skal erstattes i henhold til Grunnlovens §105. Alle eiendommer i denne analyse har fått den samme avgjørelse av skjønnsretten, erstatning på null kroner. Basert på denne analyse kan det konkluderes at gjeldende praksis tilsier at det er vanskelig å vinne fram med synet på at en eiendom har noen verdi som påregnelig utbyggingspotensiale.

Grunneier får bevisbyrden for å sannsynliggjøre det påregnelig utbyggingspotensiale med en påstand om erstatning basert på tomteverdi og eventuelt prosjektgevinst. Oppgaven er å overbevise retten om eiendommens påregnelighetsvurdering om fremtidig bruk. Analysen viser derimot at skjønnsretten må vurdere saken ut fra den dokumentasjon som blir presentert for dem. Dagens praksis vier en tendens til å argumentere for at utbygging ikke er sannsynliggjort og dermed ikke påregnelig.



Skjønnsrettens faglige råd skal i utgangspunkt i skjønnsrettloven gi grunneier full erstatning, hverken mer eller mindre. En snever forståelse og tolkning av denne loven betyr, at hvis en ikke gir full erstatning, kan erstatningen ikke anbefales. Når verdien på fast eiendom settes til null kroner og hjemmelen for eiendommen overføres til eksproprianten etter rettens kjennelse og mot grunneiers vilje, utøves det etter min vurdering et offentlig ran av fast eiendom.

Funn i denne analyse viser at vurderinger av det påregnelige utbyggingspotensiale ikke er enkelt. Ingen av sakene har klart å overbevise dommer om at disse eiendommer har noe påregnelige utbyggingspotensiale. Eiendommens størrelse har ikke hatt noen betydning i vurderingen av det påregnelige utbyggingspotensiale. Selv den store eiendommen (1) på 16 mål har fått skjønnet en verdi på null kroner. Også eiendom 2 på hele 14 mål har fått skjønnet en verdi på små kr. 100.000,- . Mens Eiendom 6 er en liten tomt på kun 577 kvm som har forlikt en full verdi på kr. 83.000.000,-.

Ved bruk av Ekspropriasjonsmodellen er min vurdering at denne skjønnspraksis medfører avvik fra formålet med full erstatning definert i Grunnlovens §105 og vederlagsloven §§ 4 og 5.

#### **6.1.2.4 Alternativ påregnelig utnyttelse**

Eiendommene 1 og 2 er store tomter på henholdsvis 16 og 14 mål. Her bør det tas stilling til om arealet kan åpnes opp for annen alternativ og alternativ bruk i fremtiden, som beskrevet i oppgavens avsnitt 3.1.3.2: Alternativ påregnelig utnyttelse. Dette er en teoretisk øvelse som skjønnsretten skal besvare. Dette er en vurdering av hva som mest sannsynlig vil skje i fremtiden, om man tenker at det ikke ville blitt gjennomført noen ekspropriasjon.

Gjeldene rett går ut på at det er den mest sannsynlige bruk som skal legges til grunn for erstatningsutmålingen. Skjønnsretten har ikke de nødvendige forutsetninger til å vurdere dette. Deres oppgave er å ta stilling til hva reguleringsmyndighetene ville ha ment om den hypotetiske vurderingen.

Det fremgår i noen av sakene at retten mener det er svært lite sannsynlig at eierne av realsameier ville bli enige om en utbygging. Til dette kreves kvalifisert flertall og retten fant dette lite sannsynlig. Av andre argumenter som blir brukt mot en påregnelig utbygging, er at kommunen mest sannsynlig ikke vil godkjenne en utbygging, eiendommen ligger i støyutsatt sone som gul og rød, og at det mest sannsynlig ikke vil være regningsforsvarlig med en utbygging. Det siste argumentet er ikke dokumentert og fremstår kun som en åpen påstand. Ikke regningsforsvarlig er blitt tillagt stor vekt i vurderingen og argumentasjonen om at tomten har null verdi. Det ville vært

enkelt å motbevise denne påstand ved bruk av residualmetoden som er belyst i kapittel 3.2.3.3 i denne oppgave.

I saker hvor det skal tas stilling til alternativ påregnelig utnyttelse, hvor det for eksempel vurderes til at det er sannsynlighet for kan bygges en tomannsbolig i stedet for en enebolig. En rimelig løsning av erstatningsutmåling i disse tilfeller vil avhenge av sannsynlighetsgraden for tomteutnyttelsen. Et annet argument som også bør belyses hensynet til likhetsbetraktninger som er beskrevet i kapittel 3.1.3.3.

Dersom det er påregnelig å oppføre en tomannsbolig på en eiendom som har en enebolig, skal erstatningen tilsvare en tomannsbolig. Sakkyndige med kompetanse innen eiendomsutvikling og strøkspriser vil her kunne utføre beregninger om full erstatning.

Analysen har vist at skjønnsretten har vektlagt åpne påstander i sine verdivurderinger. Da går skjønnsretten etter min mening utenfor den rettslige påregnelighetsvurderingen.

Skjønnsavgjørelsen tilegnes da subjektive vurderinger hvor resultatet for grunneier blir tilfeldig. Skjønnsretten åpner opp for slike uheldige subjektive vurderinger. Dette er unødvendig da det finnes objektive beregningsmodeller som med fordel kan erstatte åpne skjønnsvurderinger.

### **6.1.2.5 Arealplanens betydning.**

Hovedregelen er at bindene arealplaner skal legges til grunn for fastsettelsen av erstatningen.

For eiendommene 1, 2, 3, 4, 5 og 10 har eksproprianten omregulert arealet til nye formål som har medført at eiendommens påregnelige utbyggingspotensiale har blitt endret til ingen verdi for grunneier. Her har eksproprianten anvendt sin reguleringskompetanse til å omregulere areal til nytt bruk, som er negativt for grunneier. Den nye reguleringen har endret verdien på deres eiendommer til tilnærmet null kroner.

Deretter er det gjennomført en ekspropriasjon til fordel for det offentlige, basert på den nye regulering som nu vurderer verdien av eiendommen til null kroner. Det kan her stilles spørsmål ved om eksproprianten har utnyttet sin kompetanse til sin fordel. Dette er i strid med god forvaltningsskikk og hovedregelen bak bindende arealplaner og rettferdighetshensynet bak Grl. § 105. Hvorfor det er gjort unntak fra hovedregelen fremkommer ikke av saksdokumentene.

Kommuneplanens arealplan er et politisk og administrativt styringsverktøy for kommunens overordnede mål og utvikling av kommunen. Planen skal vektlegge fremtidige planer for vekst og ønsket arealbruk. Når planen er vedtatt av kommunestyret, er den juridisk bindende. I forbindelse med eiendom 1, 3, 4 og 5 har ikke kommunens planer blitt tillagt noen vekt i den skjønsmessige verdivurderingen. Skjønnsretten har da i sin tolkning utøvet en bred skjønsmessig vurdering og

har ikke følt seg bundet av kommunens planer. Hadde skjønnsretten tolket kommunens planer som juridisk bindende, ville erstatningen blitt full erstatning og ikke null kroner.

Eiendom 6 som har fått full erstatning har ingen reguleringsstatus. Derimot har partene blitt enige om å benytte gjeldende arealplaner for området som påregnelige. Dette har dannet grunnlaget for erstatningens størrelse. Både tomteverdi og prosjektgevinst danner grunnlag for erstatningen og eiendommens fulle verdi.

Min vurdering er at denne skjønnspraksis medfører avvik fra formålet med full erstatning definert i Grunnlovens §105 og vederlagsloven §§ 4 og 5.

### **6.1.3 Drøftinger av gule funn, delvis full erstatning**

**GULE** funn er definert som områder som er delvis full erstatning.

#### **6.1.3.1 Vurdering av salgsverdi, uten bruk av metode**

Eiendom 4 er salgsverdien markert med gul. Dette grunnet eiendommens store tomt som etter min vurdering har et påregnelig utbyggingspotensial.

I dommen er det vist til en rekke sammenlignbare eiendommer med tilsvarende hus i Bærum, og hva tilsvarende hus koster. Retten har her foretatt skjønnsvurderinger. Retten har kun utført 2 av de 6 trinn som er skal utføres i sammenligningsmetoden. Av denne grunn gir denne skjønnsvurdering feil salgsverdi for grunneier.

Ved bruk av Ekspropriasjonsmodellen er min vurdering er at denne skjønnspraksis uten bruk av metoder for sammenligning av verdier medfører tilfeldig verdivurdering og avviker fra formålet med full erstatning definert i Grunnlovens §105 og vederlagsloven §§ 4 og 5.

#### **6.1.3.2 Advokater og rettens vurdering av deres honorarer**

Funn i denne analyse viser at retten vurderer advokatenes bruk av tid høyt og ofte mer enn nødvendig for sakens kompleksitet. Normalt reduseres advokatens salærer med ca. 30%, men analysen viser at advokatens honorarer er blitt redusert med 64% på med meste.

Hva advokatene krever dekket i retten er ikke småbeløp. I enkeltsaker har undersøkelsen vist at honorarene til grunneiers advokatens kan være over 1 million kroner for tingretten og tilsvarende for lagmannsretten. I noen saker har beløpet vært flere millioner. Saksøkers advokat har normalt tilsvarende høye honorarer. I sum blir dette store beløp for hver enkelt sak som skal dekkes av eksproprianten. For eiendom 9 har jeg anslått advokatenes samlede kostnader til 18 millioner

kroner gjennom 4 rettsrunder. Begrunnelsen for å redusere advokatens honorar er ofte at de har utført oppgaver som faller utenfor omkostningsansvaret etter skjønnsprosessloven. For advokatene får dette ingen konsekvens, da de får sine honorarer dekket uansett rettens vurdering. Taper de saken må deres klient betale honorarene, fult ut.

At retten vurderer advokatens honorarer og deres tidsbruk for mer enn nødvendig, er selvfølgelig vurdert opp imot sakens juridiske problemstilling. I flere av sakene har advokatene forsøkt seg på å belyse problemstillinger utenfor deres kompetanse. Dette har retten vurdert til mer arbeid enn nødvendig. Er det mulig at advokater ikke ønsker involvering fra andre sakkyndige på et område som de har nærmest monopol på leveranse av tjenester? I så tilfelle går dette ut over kvaliteten på deres leveranser og er av stor betydning for vurderingen av eiendommens fulle verdi. I analysen har jeg ved flere av sakene sett at skjønnsretten presiserer i domsavgjørelsene at denne type vurderinger av eksterne faglige sakkyndige er nødvendige.

Dette er en viktig prinsipiell diskusjon. Den handler om hvilke sakkyndige kostnader som er nødvendige for at grunneier skal få full erstatning. Her har retten vurdert at advokater ofte utfører mer arbeid enn nødvendig for saken, mens andre sakkyndige oftest kun blir rådspurt som vitner i retten.

Slik jeg har forstått dagens praksis og vurderingene rundt eiendommens påregnelige utnyttelse og dens verdi, må skjønnsretten være 100 % sikker. Retten forholder seg ikke til risiko eller - mer eller mindre sannsynlig. Dette arbeid og dokumentasjon må derfor utføres av sakkyndige eiendomsutviklere for at eiendommens påregnelige utnyttelse skal være troverdig.

#### **6.1.4 Drøftinger av grønne funn, full erstatning.**

**GRØNNE** funn viser korrekt anvendelse av full erstatning.

##### **6.1.4.1 Dokumentasjon av eiendommens påregnelige utbyggingspotensiale**

Eiendom 6 er i analysen klassifisert som full erstatning. Denne saken har ikke blitt vurdert av skjønnsretten, men er blitt forlikt ved en frivillig avtale.

Her har grunneier benyttet seg av sakkyndige innen eiendomsutvikling og rammesøkt et nytt bolighus på 5 etasjer, 1.555 S-BRA, bestående av totalt 24 leiligheter. Da kommunen oppdaget grunneier planer med eiendommen, tok de kontakt med grunneier og startet forhandlinger om ekspropriasjon og full erstatning før søknaden ble rammegodkjent. Partene var enige om at det rammesøkte prosjektet var påregnelig. Begge parter engasjerte sakkyndige til å vurdere prosjektets

verdi. Det var kun små avvik i disse vurderingene. Saken ble da enkelt løst med et forlig om erstatningens størrelse på kr. 83.000.000,- tilsvarende kr. 53.376,- per rammesøkt S-BRA.

Ved bruk av Ekspropriasjonsmodellen er min vurdering at grunneier har fått full erstatning definert i Grunnlovens §105 og vederlagsloven §§ 4 og 5.

## 6.2 FS2, full erstatning for eiendommer med inntekt

### FS2: Beregning av full erstatning for eiendommer med inntekt?

Spørsmålet besvares gjennom analyse av 4 eiendommer ved bruk av funn fra Ekspropriasjonsmodellen. Først presenteres funnene fra analysen og deretter blir funnene drøftet.

#### 6.2.1 Analyseresultater av eiendommer med løpende inntekt

Eiendommer med løpende inntekt, erstattes etter dens bruksverdi (Vederlagslovens §6) som er en funksjon av eiendommens inntekter og størrelsen på renten som beskrevet i kapittel 3.2.3.2; Investeringsmodellen, med tillegg av andre faktorer som er beskrevet i **ekspropriasjonsmodellen**. Til beregning av eiendommenes bruksverdi er det i analysen benyttet den nye '**4-Trinns-modellen**'. Den er beskrevet i oppgavens kapittel 4.2.4

Av de 4 eiendommer som er blitt analysert opp imot full erstatning viser nedenstående tabell at 25% har blitt klassifisert som full erstatning, 50% som delvis full erstatning, mens 25 % er klassifisert dom avvik fra full erstatning.

<b><i>Klassifisering full erstatning: 1, 2 eller 3.</i></b>	<b>Antall 4</b>	<b>I prosent</b>
<b>1: Full erstatning: 90 - 100% eller mer</b>	<b>1</b>	<b>25 %</b>
<b>2: Delvis full erstatning: 60 - 90%</b>	<b>2</b>	<b>50 %</b>
<b>3: Avvik på full erstatning, under 60%</b>	<b>1</b>	<b>25 %</b>

Tabell 25: Analyseresultater av 4 eiendommer med løpende inntekt og kapitaliseringsrente

Den eiendom som er klassifisert som full erstatning 1; Skeidar-dommen, har vært igjennom 4 runder i retten, fra tingretten, til lagmannsretten, til høyesterett og så endelig tilbake til tingretten. Først da fikk grunneier erstattet en verdi i på eiendommen som her klassifiseres til full erstatning 1.

I tabellen under vises Ekspropriasjonsmodellen og de 4 eiendommer som er blitt analysert med løpende inntekt og kapitaliseringsrente. Jeg har valgt å fremheve funnene ved fargekoder. De **RØDE** felter i tabellen over viser tydelig områder som avviker fra full erstatning. **GULE** felter viser delvis områder som er bemerkelsesverdige, mens **GRØNNE** felter viser korrekt anvendelse av full erstatning.

Metode for beregning av full erstatning ved ekspropriasjon:	Eiendommer med løpende inntekt, Bruksverdi §6			
	Eiendom 7	Eiendom 8	Eiendom 9	Eiendom 10
Størrelse:	10.5 mål	Rekkehus	Skeidardommen	3458 kvm bygg
Bruk:	Lager	Bolig	Næring	Næring
Når:	nov.2016	jan.2019	sep.2019	mar.2020
Avgjørelse ved:	Overskjønn	Overkjønn	Overskjønn 2.g.	Skjønn
1 Kalkuler Salgsverdi §5, buk 6 trinns modell for sammenlikning				50 600 000
2 Kalkuler Bruksverdi §6; buk 4 trinns modell for bruksverdi	50 750 000	6 800 000	30 200 000	ikke vurdert
Rente	4,00 %	3,60 %	6,50 %	5,75 %
Årlig leie	2 615 000	400 000	2 113 000	5 187 000
Eierkost	410 000	60 000	169 040	518 700
Ledighet	130 750	-		
Netto kontantstrøm	2 074 250	340 000	1 943 960	4 668 300
Korrigeringer	1 000 000	0	1 000 000	17 290 000
Sum erstatning	50 856 250	11.111.111	28 907 077	63 897 826
3 Gjenanskaffelsesverdi §7, hvis aktuelt - kalkuler gjenkjøpsverdi	Nei	Nei	Nei	Nei
Fritt skjønn	avvik på -106'	avvik -4.311'	avvik +1.293'	avvik -13,3 mill
4 Velg eiendommens høyeste verdi av §5, §6 eller §7:	50 750 000	6 800 000	30 200 000	50 600 000
5 Påregnelig utnyttelse, hvis aktuelt, finn og kalkuler verdi	ikke relevant	ikke relevant	ikke relevant	0,-
6 Hypotetisk påregnelig, hvis aktuelt, finn og kalkuler verdi				ikke vurdert
7 Velg påregnelig verdi ved utvikling av eiendommen:	ikke relevant	ikke relevant	ikke relevant	0,-
8 Delsum full erstatning (4+7)	50 750 000	6 800 000	30 200 000	50 600 000
9 Saksomkostninger jfr. skjønnsprosessloven § 54:	1 081 476	259 509	2 940 638	530 241
1; Saksomkostnader til sakkyndig advokat	1 050 000	246 354	2 676 088	369 525
2; Saksomkostnader til eiendomsutvikler ved påregnelig utnyttelse	ikke relevant	ikke relevant		ikke benyttet
3; Saksomkostnader til megler/takstmann verdsetting av eiendomme	31 476	13 155	264 550	160 716
Kommentar reduksjon i honorar:	-22 %	-30 %	-64 %	-35 %
10 Erstatning av andre tillegg:	0,-	0,-	-	0,-
1; Flyttekostnader			-	0,-
2; Dokumentavgift 2,5% av nr. 8			-	0,-
3; Bistand til kjøp av ny eiendom, kjøpsmegler			-	
4; Tidspunkt for attkjøp, beregne verdistigning frem til attkjøp			-	
5; Avsavsrente	1 %	3 %	-	3 %
6; Eventuelt andre tillegg som skal erstattes ved attkjøp:			-	0,-
SUM FULL ERSTATNING (8+9+10)	51 831 476	7 059 509	33 140 638	51 130 241
Klassifisering full erstatning: 1, 2 eller 3.	2	2	1	3

Tabell 26: Ekspropriasjonsmodellen; Analyseresultater av 4 eiendommer med løpende inntekt

Av de **RØDE** felt i Ekspropriasjonsmodellen viser analysen:

- Kalkylen av eiendommens bruksverdi bed bruk av '4 trinns modellen' viser avvik på eiendom 10 på kr. 13,3 millioner. Her har skjønnsretten skjønnet en salgsverdi og ikke beregnet eiendommens bruksverdi. Alle verdier for beregning av bruksverdien fremkommer av saken.
- Under pkt. 5 for eiendom 10 er dens påregnelige utnyttelse vurdert til kroner null. Dette potensiale er kun en påstand og ikke dokumentert i saken.

- Under pkt. 9 fremkommer det at eiendom 10 ikke har fått dekket kostnader til sakkyndig eiendomsutvikler for den påregnelige utnyttelse. Eiendom 9 har fått dekket utgifter i saken på kr. 2,7 millioner, redusert med 64% til skjønn og overskjønn. Totale advokat salærer er i denne saken vurdert til 18 millioner kroner. Eiendom 10 har ikke benyttet sakkyndig eiendomsutvikler til å beregne eiendommens påregnelige utvikling.

Av de **GULE** felt i Ekspropriasjonsmodellen viser analysen:

- Kalkylen av eiendommens bruksverdi ved bruk av '4 trinns modellen' viser delvis full erstatning på eiendom 7 og 8.
  - Avviket for eiendom 8 utgjør hele 4,3 millioner og skyldes bruken av kapitaliseringsrente på 5%, mot 3,6%. Skjønnsrettens rente er fastsatt ved skjønn og ikke beregnet ut fra tilsvarende referanseeiendommer eller markedsrenten i området.
  - Avviket for eiendom 7 på kr. 106.000,- skyldes skjønnsrettens avrundingsfeil. Dette blir synlig ved bruk av '4 trinns modellen' som beregner en presis verdi.
- Under pkt. 9 er bruken av sakkyndige advokater og deres honorarer blitt redusert med ca. 30% i gjennomsnitt for 3 av eiendommene (22%, 30% og 35%). Bruken av andre sakkyndige til vurdering av påregnelig utbyggingspotensiale og verdivurderinger er kun en liten del av advokatens honorarer.

Av de **GRØNNE** felt i Ekspropriasjonsmodellen viser analysen:

- Kalkylen av eiendommens bruksverdi ved bruk av '4 trinns modellen' viser full erstatning på eiendom 9 Skeidar-dommen.
  - Grunneier har fått kr.1.293.000,- mer enn full erstatning, tilsvarende 104,3%. Dette skyldes skjønnsrettens tilfeldige avrundinger ved beregninger av eiendommens bruksverdi. 4 trinns-modellen gir et riktig svar på full erstatning.
  - I de tidligere rettsrunder har det vært praktisert store variasjoner i vurderingen rundt eiendommens fulle verdi. Kapitaliseringsrenten har variert fra 8%, til 4% for til slutt å ende på 6,5% som er den markedstilpassede rente.
- Eiendom 10 er markert med grønt i feltet for bruksverdi som ikke er vurdert. Ved å benytte 4-trinnsmodellen til beregning av bruksverdi og de tall som er opplyst i dommen, er det enkelt å regne ut eiendommens bruksverdi som jeg her har gjort. Dommer har ikke gjort denne øvelse men heller skjønnet en salgsverdi som avviker med kr. 13,3 millioner fra bruksverdien. Ifølge Vederlagslovens §4 skal grunneier ha den høyeste verdi av salgsverdi eller bruksverdi. Saken er nå anket til lagmannsretten.

## 6.2.2 Drøftinger av røde funn, avvik.

**RØDE** funn er definert som avvik fra full erstatning.

Innledningsvis velger jeg her å gjenta formålet med Grunnlovens §105; *‘vi skal respektere eiendomsretten og ingen skal utsettes for vilkårlig inndragning av økonomiske verdier.’*

### 6.2.2.1 Vurdering av bruksverdi og 4-trinnsmodellen

Oppgavens kapittel 3.1.2 definerer lovens vurdering av full erstatning. Her beskrives hvordan vederlaget eller erstatningen skal håndheves. Loven har definert at verdsettelsen skal utføres på grunnlag av salgsverdien jf. §5, eller bruksverdien jf. §6, hvor den høyeste av disse to verdier skal legges til grunn for erstatningen.

Anvendelsen av den nye 4 trinns modell viser tydelig avvik på beregning av full erstatning mot skjønnsrettens bruk av skjønn. Avvikene skyldes små og tilfeldige avrundinger utført av skjønnsretten til større avvik grunnet valg av rente. Loven tillater ikke avvik og feil beregninger. Skjønn har derfor vist seg lite egnet til beregning av bruksverdi mens 4 trinns modellen har vist seg å være mer treffsikker enn dagens praksis i skjønnsretten.

Eiendom 10 TUI, er markert med rødt i feltet for Salgsverdi. Skjønnsretten har skjønnset eiendommens salgsverdi til kr. 50,6 mill. Eiendommen har løpende inntekter og da skal bruksverdien beregnes. Ved å benytte 4-trinnsmodellen og de tall som er opplyst i dommen, er det enkelt å regne ut eiendommens bruksverdi som jeg her har gjort. Dommer har ikke gjort denne øvelse.

Her har retten tatt seg den frihet å skjønnset en salgsverdi, men det er eiendommens bruksverdi som skal erstattes. Dette har fått uheldige konsekvenser for grunneiere, som har blitt tilkjent kr. 13,3 millioner mindre enn full erstatning. Dette er klassifisert som avvik på full erstatning. Saken er ikke rettskraftig da den er anket til lagmannsretten.

### 6.2.2.2 Påregnelig utbyggingspotensiale

Eiendom 10 TUI, har et påregnelig utbyggingspotensial. I likhet med eiendommene som er drøftet under FS1 har skjønnsretten vurdert denne verdien til null kroner. De samme drøftinger som er gjort i kapittel 6.1.2.3; Påregnelig utbyggingspotensiale, er også gjeldende for denne eiendommen.



### **6.2.2.3 Advokater og rettens vurdering av deres honorarer**

Eiendom 9 og analysen av Skeidardommen er advokatens honorarer redusert av dommer med 64%. Jeg har tidligere anslått advokatenes samlede honorarer til 18 millioner for totalt 4 runder i retten.

De samme drøftinger som er gjort i kapittel 6.1.3.2; Advokater og rettens vurdering av deres honorarer, er også gjeldende for denne eiendommen.

### **6.2.3 Drøftinger av gule funn, delvis full erstatning**

**GULE** funn er definert som områder som er delvis full erstatning.

#### **6.2.3.1 Fordelingen av honorarer - 90/10 i advokatens favør**

Alle eiendommene med en bruksverdi har oppført bruk av sakkyndige til å belyse saken. Det som her er bemerkelsesverdig er fordelingen på disse honorarene målt opp mot advokatenes honorarer. I sum utgjør honorarene til andre sakkyndige kun 10,8% av advokatenes honorarer. Dette er interessant ut fra sakenes problemstilling som er å komme fram til eiendommens bruksverdi og fulle verdi, et fagområde som er utenfor advokaters kompetanse.

Ser vi på de opplyste tallene i sluttdommene for disse 4 eiendommer er summen av advokathonorarer for den saksøkte kr. 4.341.967,-, mens summen av honoraret til andre sakkyndige utgjør kr. 469.897,-, altså 10,8%. Problemstillingen er den samme for alle disse sakene: å vurdere eiendommens fulle verdi. Jussen er forholdsvis enkel og lik for disse saker, er min påstand.

At honorarfordelingene er 90/10 i advokatens favør for disse saker, er for meg bemerkelsesverdig. Min vurdering er at den naturlige honorarfordeling hadde vært 50/50 mellom advokater og andre sakkyndige, tilsvarende kr. 2,4 mill. / 2,4 mill. for disse 4 eiendommer. En slik omfordeling av honorarer ville ha økt kvaliteten og troverdigheten på vurderingene rundt eiendommens fulle verdi. Det er jo vurderinger rundt eiendommens verdi som er sakenes kardinale vurdering.

Ser vi på erstatningsutmålingene for disse 4 eiendommene vil en slik omfordeling av honorarer antagelig medføre en større og mer korrekt erstatningsutbetaling til grunneier. For eksproprietanten vil det bli mer kostbart med høyere erstatningsutbetalinger. Her er det viktig å bli minnet på at et er ikke eksproprietanten som skal kjøpe eiendom for en billig penge. Grunneier skal ha full verdi.

### 6.2.3.2 Bruken av kapitaliseringsrenten

Eiendom 9, Skeidardommen har vært til vurdering i Høyesterett. Høyesterett behandlet spørsmålet om fastsettelse av kapitaliseringsrente, den såkalte standardrente, som har utviklet seg innen rettsvesenet.

Skjønnsretten har helt fram til Høyesteretts behandling av Skeidardommen i 2019 praktisert frie skjønn som avviker fra økonomisk teori. Skjønnsretten har ved flere ekspropriasjonsskjønn referert til en referanserente, også kalt denne standardrente eller fast kapitaliseringsrente. Før Eiendom 9 ble behandlet av Høyesterett, ble kapitaliseringsrenten for denne eiendommen satt til 8% i tingretten og 4% i lagmannsretten. Denne endring av kapitaliseringsrenten utgjør en forskjell på eiendommens fulle verdi fra tingretten til lagmannsretten tilsvarende 100%. Dette grunnet rettes bruk av skjønn!

I Skeidardommen opphevet Høyesterett denne standardrente, hvor det ble slått fast at renten skal sammenliknes med markedsutviklingen på stedet. Eiendommens fulle verdi skulle beregnes ut fra markedsrenten på stedet. Den siste av Skeidardommene fra 09/2019 er nå endelig i henhold til økonomisk teori, som beskrevet i kapittel 3.2.3: Metoder for verdsetting av eiendom.

Den nye TUI saken av 03/2020 Eiendom 10, er den første sammenlignbare sak jeg har funnet etter Skeidar-dommen. Det interessante her er at skjønnsretten ikke har referanser til Skeidardommen. Ser vi på hvordan skjønnsretten har vurdert kapitaliseringsrenten på denne eiendommen har de skjønnsmessig satt den til 5,75%. Det skal her bemerkes at det er sammenliknet ut fra andre næringseiendommer i området. Kapitaliseringsrenten er ikke beregnet ved bruk av en metodisk tilnærming som i Skeidardommene fra 09/2019. Kapitaliseringsrenten for TUI eiendommen er ikke metodisk beregnet og er antagelig noe lavere enn 5,75% som ble skjønnsmessig satt.

### 6.2.4 Drøftinger av grønne funn, full erstatning.

**GRØNNE** funn viser korrekt anvendelse av full erstatning.

#### 6.2.4.1 Vurdering av bruksverdi og kapitaliseringsrente

Eiendom 9 er i analysen klassifisert som full erstatning. Kapitaliseringsrenten og bruksverdi er belyst i kapittel 6.2.3.2.

For eiendom 10 har jeg benyttet 4-trinnsmodellen og beregnet eiendommens bruksverdi og markert denne verdi grønn. Denne er kr. 13,3 mill. høyere enn den salgsverdi som retten har skjønnet. Eiendommen er drøftet i kapittel 6.2.2.1.

## 6.3 FS3, beregningen av full erstatning i praksis

### FS3: Hvordan foregår beregningen av full erstatning i praksis?

Spørsmålet besvares ved å koble funn fra FS1 og FS2 til Ekspropriasjonsmodellen og 4 trinnsmodellen, herunder tverrfaglig teori innen juss, økonomi og eiendomsutvikling. Funnene vil bli drøftet.

#### 6.3.1 Skandaløs bruk av skjønn og frie skjønn i skjønnsretten

I oppgavens analysedel og drøftinger av FS1 og FS2 har vi sett at dagens skjønnspraksis ofte er basert på skjønn og frie skjønn. Disse skjønn er gjerne basert på egne subjektive og frie vurderinger uten bruk av en mer objektiv metode. Selv i saker hvor det er foretatt sammenlikninger av renter og eiendomspriser blir dette utført feil skjønn uten justeringer, som teorien forteller oss vi må utføre for å komme fram til en riktig verdi. Vi har også sett, naturlig nok, store sprik i eiendommens verdivurderinger som har variert fra null kroner til flere millioner kroner og at kapitaliseringsrenten har variert fra 4% til 8% - for den samme eiendom. Loven tillater ikke feil vurderinger. Allikevel fortsetter denne skjønnspraksis.

Vi har også sett at i den nye og rykende ferske Høyesterettsdom av Skeidar, og den ennå nyere TUI dommen av 03/2020, ikke har referert til den nye rettspraksis som Høyesterett har innført. Advokatene som førte denne saken i retten har heller ikke referert til Skeidar-dommen ved beregning av kapitaliseringsrenten. Jeg har tidligere i oppgaven referert til intervju med en advokat, som åpent forteller at hans argumenter ikke blir hørt i skjønnsretten. Skjønnsretten fortsetter med sin skandaløse bruk av frie skjønn. Dette til tross for at alle tall og verdier er dokumentert i skjønnsdommene og verdiene kan enkelt plottes inne i anerkjente verdivurderingsmetoder. Ved å gjøre denne enkle øvelse viser denne analyse at vurderingene rundt eiendommens fulle verdi blir mer treffsikre.

Erstatningsbeløpet skjønnsretten her kommer fram til viser klart og tydelig at skjønnene er tilfeldige, de er vilkårlige, og de medfører *vilkårlig inndragning av økonomiske verdier* fra grunneier. Dagens skjønnspraksis avviker fra formålet med Grunnlovens §105.

Resultatet av denne praksis gir økt konfliktnivå med tilfeldig erstatningsutbetaling til grunneier. Skjønn blir gjerne brukt i mangel av noe bedre, ofte fordi advokatene som fører sakene i retten

ikke har fremlagt god nok og påregnelig dokumentasjon for retten. Dette forsterker argumentet som er drøftet i kapittel 6.2.3.1 om at omfordeling av honorarer nå er 90/10 i advokatens favør.

Denne oppgave har analysert hele eiendommer i pressområder som Oslo og tilgrensende kommuner. Her finnes det ingen gode argumenter for bruk av skjønn. Dette er velfungerende eiendomsmarkeder hvor det finnes referanseieendommer. Alternative metoder for verdiberegninger er mer treffsikre enn skjønn. Skal Grunnlovens §105 ha noen hensikt, må bruk av skjønn i pressområder forbys ved lov. Dette lovforslag bør sendes til Stortinget for videre behandling der.

### **6.3.2 Alternative metoder til skjønn, faktabaserte verdivurderingsmetoder**

Forrige avsnitt avsluttet med forslag om å forby skjønn i pressområder ved lov. Dette begrunnet med at det finnes alternative metoder for verdiberegninger som er mer treffsikre enn skjønn, som med fordel kan implementeres ved ekspropriasjon av hele eiendommer. Med alternative metoder mener jeg faktabaserte verdivurderingsmetoder.

I denne oppgave er det utviklet et nytt rammeverk for ekspropriasjon av hele eiendommer. Dette er beskrevet i oppgavens kapittel 4. Rammeverket har fått navnet Ekspropriasjonsmodellen. Ekspropriasjonsmodellen er videre testet på konkrete 10 faktabaserte eiendommer. Analysen av dagens praksis i skjønnsretten viser faktabaserte avvik. Loven tillater ille avvik.

Til vurdering av eiendommenes salgsverdi er det i oppgavens teoridel, kapittel 3.2.3.1 en gjennomgang av sammenligningsmetoden og dens 6 trinn (Bæring 2017 s.83). Analyser har vist at retten gjennomfører sammenligninger uten å foreta justeringer av forskjeller. Retten avslutter gjerne på trinn 2 av de 6 trinnene som er vist i modellen. Dette gir feil resultater i verdivurderingene.

Videre har jeg i oppgavens avsnitt 4.2.4 utviklet en ny modell for beregning av bruksverdi, 4-trinns-modellen for bruksverdi. Modellen er testet på 4 eiendommer i analysen og har for eiendom 10 avdekket avvik til gjeldende regler i vederlagslovens §4. Grunnet dette avvik har eiendommen blitt klassifisert som avvik. Videre har denne modellen avdekket bemerkelsesverdige funn ved bruk av kapitaliseringsrenten og avrundingsfeil foretatt av skjønnsretten. Den største avrundingsfeil utgjorde kr. 1.293.000,- tilsvarende 4,3% av eiendommens verdi. I seg selv er dette et alvorlig avvik som i dette tilfelle var til fordel for grunneier.

Ekspropriasjonsmodellen viser så til at det skal foretas en vurdering av eiendommens påregnelige og alternativ påregnelig utviklingsmuligheter. Dette er en vanskelig øvelse. Funn under FS1 (kap. 6.1.2.2) viser at advokatene har forsøkt å sette sammen en argumentasjonsrekke for retten. Disse

argumenter, antagelig kombinert med mangelfull dokumentasjon, har skjønnsretten ikke funnet troverdige. Konsekvensen for grunneier er null kroner i erstatning.

Det er advokaten som utarbeider saksdokumentasjon for retten. Det kan her innføres krav om at saker om eiendommens fulle verdi skal dokumenteres med verdiberegninger basert på faktabaserte verddivurderingsmetoder. Advokater har ikke denne kompetanse. Denne type vurderinger bør utføres av sakkyndige med kompetanse på området. Herunder:

- Alminnelige verddivurderinger kan utføres av eiendomsmegler eller sertifiserte takstmenn.
- Vurderinger av påregnelig utvikling bør utføres av eiendomsutviklere med kompetanse innen byggesaksbehandling, regulering, omregulering og evner å se påregnelig utviklingsmuligheter på en eiendom. Det bør utarbeides konkret skissestudie som dokumenterer eiendommens påregnelige utvikling.

Andre sakkyndige med kompetanse innen verddivurderinger og eiendomsutvikling bør gi råd i ekspropriasjonssaker, med basis i en viss kunnskap og gitte perspektiver. Styrken, relevansen og egnetheten av disse rådene må skjønnsretten ta hensyn til.

Under FS2 har jeg drøftet honorarfordelingen mellom advokater og andre sakkyndige. Forslaget her er en 50/50 omfordeling av honorarer for å øke kvaliteten og troverdigheten på dokumentasjonen rundt eiendommens fulle verdi.

Ekspropriasjonsmodellen viser til slutt til vurderinger rundt andre erstatninger. Analysen viser at her er mye som ikke blir tatt til behandling i retten, og ikke erstattet.

Disse eksempler på alternative faktabaserte metoder og modeller kan med fordels erstatte dagens praksis i skjønnsretten. Skjønnsretten skal gi rett vurdering, ikke skjønne en vilkårlig og tilfeldig verdi. Målet må være å øke kvaliteten på deres skjønnsavgjørelser med bruk av mer faktabaserte metoder og modeller for skjønnsvurderinger.

### **6.3.3 Hva er konsekvensen av feil vurdering av eiendommens fulle verdi**

Det er ingen sak å ta gode beslutninger basert på eiendommens fulle verdi, når den er godt dokumentert og faktabasert. Slik bør det være, men funn i denne analyse viser at dagens praksis ikke er slik. Det er skjønnsretten som må trekke de endelige konklusjoner om eiendommens fulle verdi. I forrige kapittel ble det drøftet behovet for å øke kvaliteten på dokumentene med verdiberegninger basert på faktabaserte metoder og modeller.

Loven tillater ikke feil vurdering av eiendommens fulle verdi. Konsekvensene av skjønsmessig feil vurdering av eiendommens fulle verdi er gjerne økt konfliktnivå, tilfeldig verdifastsettelse og

*vilkårlig inndragning av økonomiske verdier* til grunneier. Alt dette strider imot formålet bak Grunnlovens § 105.

### 6.3.4 Ekspropriasjon - en stor belastning for grunneier, +25% i Sverige

Skjønnsrettens faglige råd tar utgangspunkt i Skjønnsrettloven som krever at grunneier skal ha full erstatning, hverken mer eller mindre. En snever forståelse og tolkning av denne loven betyr at hvis en ikke gir full erstatning, kan erstatningen ikke anbefales.

Tidligere forskning på tema, på spørsmål om hvorfor grunneier skrev under på en frivillig boliginnløsning, svarte de ganske likt (NRK Brennpunkt<sup>72</sup>):

- ‘Vi vurderte rettssak, men kom frem til at det ville bli for belastende’.
- ‘Orket ikke flere år med uvisshet og mulig rettssak og utgifter til det’.
- Flere brukte uttrykket ‘David mot Goliat’ for å beskrive hvordan de opplevde det å forhandle en og en med Forsvarsbygg.

Tilsvarende funn er gjort i E18 prosjektet som har vært en politisk dragkamp i flere 10 år og som nå ser ut til skal gjennom ennå en dragkamp. Alt dette til stor belastning for de grunneiere som blir berørt. Nabolag blir rasert og eiendommene blir ikke vedlikeholdt. Mange orker ikke mer og har tatt til takke med en erstatning som de kan leve med. I oppgavens teoridel er denne situasjonen beskrevet under kapittel 3.3.5; monopsoni og kjøpermonopol, en situasjon uten forhandlingsmuligheter og en reell trussel om ekspropriasjon.

Til sammenlikning har jeg nevnt at i Sverige endret de loven i 2010 slik at det ved ekspropriasjon skulle gis et påslag på 25% av salgsværdien<sup>73,74</sup> (dog redusert fra 50% som var praksis tidligere). Dette gis som en kompensasjon for den usikkerhet og belastning en tvangsavståelse av sin eiendom faktisk innebærer. Påslaget skal styrke eiendomsretten til grunneier. Jeg har også vist til tilsvarende påslag på 25% i Norge innenfor vassdrag i kapittel 3.1.3.1.

I Norge har vi i oppgavens analyser sett flere avvik på grunneiers rettigheter om full erstatning og formålet med Grunnlovens §105; *‘vi skal respektere eiendomsretten og ingen skal utsettes for vilkårlig inndragning av økonomiske verdier.’* Om systemet noen gang vil bli 100% sikkert for grunneier er tvilsomt. Om denne tvil skal komme grunneier til gode med et påslag tilsvarende 25%, er et interessant spørsmål. Jeg har ikke hatt anledning til å analysere denne problemstilling videre i denne oppgave. Dette er forslag til videre forskning om temaet kan utføres av andre.

---

72 <https://tv.nrk.no/serie/brennpunkt/2016/MDDP11000516/avspiller>

73 SOU 2012:61 s. 61; 4 kap. 1 § ‘andra stycket expropriationslagen, som nämnts, ett schablonpåslag på expropriationsersättningen med 25 procent av fastighetens marknadsvärde eller marknadsvärdeminskning.’

74 Stavang (2019), Kapittel 3, Svenske regler om påslag

## 7 Konklusjon

Denne masteroppgave innen eiendomsutvikling og -forvaltning på NTNU har hatt som formål å avdekke om grunneiere får full erstatning av det offentlige når de blir utsatt for ekspropriasjon. Oppgaven har fokusert på nyere rettspraksis av hele eiendommer i pressområder som Oslo og tilgrensende kommuner. Videre har oppgaven fokusert på eiendommer med et (1) **utbyggingspotensiale** og eiendommer med (2) **løpende inntekt**.

Gjennom studier av tidligere masteroppgaver og utallige ekspropriasjonsskjønn fra både tingretten og lagmannsretten, samt intervjuer med en rekke advokater som har spesialisert seg på ekspropriasjon, viser funn i analysen at gjeldene praksis fra skjønnsretten, at full erstatning ofte er basert på udokumenterte frie skjønn. Funnene viser at denne praksis gir uforklarlige og tilfeldig resultat vurdert opp mot oppgavens definisjon på full erstatning, mens det av skjønnsretten i Norge oppfattes som full erstatning.

Skjønnsretten baserer sine avgjørelser på lover og forskrifter som beskriver HVA. Advokater og skjønnsdommer forsøker hver for seg å tolke loven ved å løse konkrete saker, og spørsmålet om HVORDAN. Kombinert med skjønnsrettens praktisering av frie skjønn viser gjeldende praksis at skjønnsdommenes vurdering av eiendommens fulle verdi er subjektiv, tilfeldig og ubegripelig.

Opgavens klare målsetting har vært å generalisere problemstillingens funn fra et tverrfaglig perspektiv innen fagene juss, økonomi og eiendomsutvikling. I sum er dette kompliserte problemstillinger som er belyst fra ulike sider. For å komme fram til et mer presist svar på HVORDAN, en generalisering og objektive analyser, er det i oppgaven utviklet et nytt rammeverk til beregning av full erstatning. Dette er en ny metodologi som har fått navnet **‘ekspropriasjonsmodellen’**. Rammeverket testetes og benyttes til analyse av 10 konkrete eiendommer som er ekspropriert i nyere tid. Resultatene fra analysen viser seg å være svært gode.

Som en del av ekspropriasjonsmodellen er det utviklet en ny modell for beregning av bruksverdi for eiendommer med løpende inntekter. Denne modell har fått navnet **‘4-Trinns-modellen’** og er basert på nyere rettspraksis og teori som er presentert i oppgaven. Analysen benyttes for 4 eiendommer og viser ved å sammenligne resultatene fra denne modell og skjønnsrettens vurderinger, at 4-trinns-modellen er mer treffsikker enn tilfeldige skjønn og avrundinger på verdier som i analysen viser at skjønnsretten praktiserer. Loven tillater ikke feil vurdering.

Ekspropriasjonsmodellen benyttes til å finne svar på oppgavens tre forskningsspørsmål. Med bakgrunn i funnene er det forslått endringer i skjønnsprosessloven. Avslutningsvis presenteres

refleksjoner på videre arbeid med å videreutvikle ekspropriasjonsmodellen og innføre denne som en standard innenfor ekspropriasjon. Gevinstene viser seg å være betydelige.

## 7.1 Konklusjon på problemstilling og forskningsspørsmål

Oppgaven har hatt som hensikt å svare på følgende problemstilling:

**Får grunneier full erstatning av staten, jfr. Grunnlovens §105, når det offentlige trenger areal til gjennomføring av offentlige prosjekter?**

Innen jeg starter på oppgavens konklusjoner vil jeg fremheve formålet med grunnlovens §105; *‘vi skal respektere eiendomsretten og ingen skal utsettes for vilkårlig inndragning av økonomiske verdier.’*

Denne masteroppgave har hatt en kvalitativ tilnærming og analysert full erstatning på 10 utvalgte eiendommer innenfor oppgavens problemstilling med avgrensninger. Antallet av eiendommer er begrenset og en klar svakhet. Oppgavens resultater er basert på det nye rammeverket, ekspropriasjonsmodellen og den nye modellen for beregning av bruksverdi, 4 trinns-modellen. Resultatene anses for pålitelige og gyldige, da modellens struktur fordrer at beregningsprosessen gjentas fra eiendom til eiendom, kan benyttes av flere personer, som kan komme fram til samme resultat.

Ekspropriasjonsmodellen avdekket svært interessante funn klassifisert som; avvik, delvis full erstatning og full erstatning. Det fremkommer at 20% har fått en erstatningsutmåling som er klassifisert som full erstatning. 20% er klassifisert som delvis full erstatning og 60 % er klassifisert som avvik på full erstatning.

6 av eiendommene har et **utbyggingspotensiale (FS1)**. Her viser analysen at 17% er klassifisert som full erstatning, mens hele 83 % er klassifisert som avvik på full erstatning. 5 eiendommer har påregnelig utbyggingspotensiale og er av skjønnsretten tolket at utbygging ikke er påregnelig og da fått null kroner i erstatning. Utvalget er fra mindre boligtomt på 0,7 mål til stor næringstomt på 16 mål.

Grunneier har bevisbyrden for å sannsynliggjøre det påregnelig utbyggingspotensiale med en påstand om erstatning basert på tomteverdi og eventuelt prosjektgevinst. Oppgaven er å overbevise retten om eiendommens påregnelighetsvurdering om fremtidig bruk. Analysen viser derimot at skjønnsretten må vurdere saken ut fra den dokumentasjon som blir presentert for dem. Dagens praksis vier en tendens til å argumentere som legges frem for skjønnsretten at utbygging ikke er sannsynliggjort og dermed ikke påregnelig.



Analysen viser til flere avvik mot full erstatning. Blant annet er salgsverdi ikke beregnet på 4 av 6 eiendommer som er analysert, til tross for at loven sier dette skal utføres. Skjønnsretten har da benyttet seg av frie skjønn som alternativ til salgsverdi i verdivurderingen. For eiendom 4 er det bemerkelsesverdig at skjønnsretten kun har utført 2 av de 6 trinn, som skal utføres ved beregning av salgsverdi ved bruk av sammenligningsmetoden. Skjønnsretten har derfor beregnet feil salgsverdi på eiendommene.

Analysen konkluderer med avvik når det ikke er brukt sakkyndige til vurdering av eiendommens påregnelige utbyggingspotensiale. For å oppnå full erstatning er det grunneier som må sannsynliggjøre at en påstått utnyttelse av eiendommen ville ha kunnet la seg gjennomføre i lys av tidligere gjeldende reguleringsplaner og annen offentligrettslig regulering av eiendommen. Skal en oppnå noen erstatning, viser dagens praksis at det er nødvendig med pålitelig dokumentasjon av eiendommens påregnelige utbyggingspotensiale. Denne dokumentasjon må utarbeides av sakkyndige eiendomsutviklere, og ikke av en advokat uten slik kompetanse. I følge analysen er full erstatning gitt til en eiendom med troverdig dokumentasjon av eiendommens påregnelige utbyggingspotensiale. Her ble både tomteverdi og prosjektgevinst erstattet.

For de 4 **eiendommer med inntekt (FS2)** viser analysen at 25% har blitt klassifisert som full erstatning, 50% som delvis full erstatning, mens 25 % klassifiseres som offentlig ran av privat eiendom.

Anvendelsen av den nye 4 trinns modell viser tydelig avvik på beregning av full erstatning mot skjønnsrettens bruk av skjønn. Avvikene skyldes små og tilfeldige avrundinger utført av skjønnsretten til større avvik grunnet valg av rente. Loven tillater ikke avvik og feil beregninger. Skjønn har derfor vist seg lite egnet til beregning av bruksverdi mens 4 trinns modellen har vist seg å være mer treffsikker enn dagens praksis i skjønnsretten.

Analysen viser at retten ikke er konsekvent i bruken av salgsverdi og bruksverdi, eller at retten ikke har en felles forståelse av disse sentrale begreper. For en av eiendommene er ikke bruksverdien regnet ut, til tross for at alle nødvendige tall er oppgitt i dommen. Dette har medført at grunneier har fått skjønnet en for lav erstatning. Saken er derfor ikke løst og senere anket til overskjønn.

Av analysen fremkommer det også en vurdering på fordelingen av honorarer. Advokater har fått ca. 90% av de samlede honorarene mens andre sakkyndige får 10%. Analysen foreslår en honorarfordeling tilsvarende 50/50, begrunnet med å øke kvaliteten på dokumentasjonen og troverdigheten på vurderingene rundt eiendommens fulle verdi.

Analysen viser at bruken av kapitaliseringsrenten til beregning av eiendommens bruksverdi oftr er tilfeldig skjønnet. Konsekvensen av dette er at vurderingen av eiendommens verdi også blir

tilfeldig. Praksis har ofte vært å henvise til en såkalt standardrente på 4% eller 5%, eller andre høyere tilfeldige renter. Her er den nye Skeidardommen viktig. Den tilfører klarhet i bruken av kapitaliseringsrenten. Høyesterett har her bestemt at kapitaliseringsrenten skal sammenliknes med markedsutviklingen på stedet.

Oppgaven har til slutt vurdert hvordan **beregningen av full erstatning foregår i praksis (FS3)**. Analysen viser at verdivurderingen foregår ved utstrakt bruk av skjønn og frie skjønn. Dette får uheldige konsekvenser, da skjønn er en lite egnet metode til å fastsette verdien på en eiendom. Spesielt blir dette synlig for eiendommer i pressområder hvor det er et velfungerende eiendomsmarked.

Avslutningsvis har jeg reflektert over hvem det er viktig å beskytte ved ekspropriasjon av fast eiendom, er det grunneier eller det offentlige?

Grunnlovens §105 gir oss her svaret; det er grunneier som skal ha full erstatning. Tvert imot viser analysen at de aller fleste grunneiere har fått for lite betalt.

Praksis fra skjønnsretten viser at de ikke benyttet en objektiv og vitenskapelig metode for verdifastsettelsen, men et subjektivt skjønn som resulterer i at erstatningsutbetalinger blir tilfeldig satt.

Loven tillater ikke feil vurdering. Konsekvensene av skjønnsmessig feil vurderinger er økt konfliktnivå, tilfeldig verdifastsettelse og *vilkårlig inndragning av økonomiske verdier* til grunneier. Alt dette strider imot formålet bak Grunnlovens §105.

## 7.2 Anbefaling om lovendring til Stortinget

Skjønnsrettens faglige råd tar utgangspunkt i Skjønnsrettloven som krever at grunneier skal ha full erstatning, hverken mer eller mindre. En snever forståelse og tolkning av denne loven betyr at hvis en ikke gir full erstatning, kan erstatningen ikke anbefales.

Skjønnsrettens oppgave er å skjønne verdien på en eiendom. Dette er en komplisert øvelse. Analysen viser at skjønnsretten er svært lite treffsikre i deres vurderinger. Dagens praksis fører til avvik fra Grunnloven, avvik fra gjeldende lover innen ekspropriasjon, og avvik fra anerkjente metoder innen økonomi og eiendomsutvikling.

Oppgaven foreslår å forby bruken av skjønn ved lov og innføre mer treffende faktabaserte verdivurderingsmetoder. Et nytt rammeverk for ekspropriasjon av hele eiendommer, ekspropriasjonsmodellen, er testet og har vist gode og mer treffsikre resultater.

Med bakgrunn i disse funn er det forslått endringer i skjønnsprosessloven. Dette lovforslag bør sendes til Stortinget for videre behandling der.

### **7.3 Refleksjoner av eget arbeid og anbefalinger til videre forskning**

Oppgavens analysedel viser tydelig hva Stavang (2018) mener i den nye boken Ekspropriasjon. Her fremhever han at *'juristers økonomiske forståelse (herunder høyesterettsdommernes evner og gode vilje til å forstå) settes på prøve.'* Ingen advokater har innrømmet denne mangel på innsikt innen full erstatning før Stavang.

Dagens praktisering av Ekspropriasjonerstatningslova, viser store avvik mellom formålet med Grunnloven og dagens praktisering av ekspropriasjon, som er styrt av advokater med svært begrenset kompetanse innen økonomi og eiendomsutvikling. Analysen viser at dette har medført uheldige konsekvenser for grunneier. Utgangspunktet er at grunneier har et stert rettsvern beskyttet av Grunnloven. Dagens praksis viser noe annet og bør endres.

I denne masteroppgave har jeg utviklet - og presentert et nytt rammeverk for beregning av full erstatning ved ekspropriasjon av hele eiendommer. Ekspropriasjonsmodellen er testet ved gjennomgang av reelle saker behandlet i domstolene. Resultatene fra analysen har vist seg å være mer treffsikker enn skjønn, og kan med fordel implementeres ved ekspropriasjon av hele eiendommer.

Ekspropriasjonsmodellen har også vist at det er praktisk mulig å generalisere oppgavens problemstilling med et tverrfaglig perspektiv. Denne masteroppgave kan være starten på en ny standard innen ekspropriasjon og verdivurdering av full erstatning.

Arbeidet bør fortsette slik at dagens skjevhet mellom lov og lære blir styrket for grunneier. Det bør nedsettes en tverrfaglig arbeidsgruppe med mandat til å verifisere ekspropriasjonsmodellen og videreutvikle denne, eller noe tilsvarende, som resulterer i et forslag til en ny standard innen verdivurdering av full erstatning og ekspropriasjon.

# Referanseliste

## Litteratur:

1. Andenæs (1975), Johs., *Grunnlov og ekspropriasjonerstatning*, Lov og Rett.
2. Andersen (2015), E., Grude K og Haug T. *Målrettet prosjektstyring*, NKI forlag, ISBN 97-88-25-627391-1.
3. Bæring (2017), Sølve. *Verdsetting av fast eiendom*, ISBN 978-82-15-02823-1, Universitetsforlaget, Oslo.
4. Direktoratet for forvaltning og IKT, DiFi, [prosjektveiviseren.no](http://prosjektveiviseren.no)
5. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (2011). *Samfunnssikkerhet i arealplanlegging- Kartlegging av risiko og sårbarhet*. ISBN 978-82-7768-208-2.
6. Dragsten (1984), Sverre og Vislie, Ingolf. *Skjønnsloven*. Oslo.
7. Eckhoff (1980), Torstein, Harmonisering av rettskildefaktoren og motstrid mellom regler.
8. Eide og Stavang ((2018) 2. Utgave, *Rettsøkonomi*, Cappelen Damm Akademisk, Oslo
9. Falkanger, (2016), Thor: *Tingsrett*, Universitetsforlaget, 8. utgave, Oslo.
10. Fleischer (1968), Carl August: *Grunnlovens grenser*, Universitetsforlaget, Oslo.
11. Fleischer (1978), Carl August. *Norsk ekspropriasjonsrett*. Oslo.
12. Haugen (2006), Kari Anne, *Hvor godt kjenner vi de underliggende relasjonene*, Masteroppgave Økonomisk institutt universitetet i Oslo.
13. Heggem, A. (2017) *Prosjektøkonomi - Økonomiske vurderinger ved boligprosjekter*
14. Jacobsen (2018), D. I. *Hvordan gjennomføre undersøkelser?* Cappelen Damm Akademisk ISBN 9788202481889
15. Kandidatnummer 100 (2017) *Er de nasjonale konstitusjonelle reglene om erstatning ved offentlige inngrep i den private eiendomsretten i samsvar med Norges forpliktelser etter EMK P1-1?* Masteroppgave ved Det juridiske fakultet, Universitetet i Bergen.
16. Kandidatnummer 34 (2016) *Hvordan tolke 'full erstatning' i Grunnlovens §105*. Masteroppgave ved Det juridiske fakultet, Universitetet i Bergen.
17. Knoph (1939), Ragnar: *Rettslige standarder*, Det juridiske fakultets lovsamlingsfond, Oslo.
18. Kolrud (1988) Helge Jakob, *Boligekspropriasjon*, ISBN 82-00-07464-1, Universitetsforlaget, Oslo
19. Leikvam, G. og Olsson, N. (2014). *Eiendomsutvikling*. Bergen, Fagbokforlaget Vigmostad og Bjørke as. ISBN 978-82-450-1679-6

20. Lædre, O. (2015). *Er det noen sak?* Bergen, Fagbokforlaget Vigmostad og Bjørke as. ISBN 978-82-519-2437-5
21. Prince2 (2014) *Managing Successful Projects with PRINCE2*, Norwich, TSO, ISBN 9780113310593
22. Regjeringen (2014). *Retningslinjer for innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven*. Hentet 26.10.2014
23. Rorvik (2011), Åge Emanuel, *Grunnerverv og ekspropriasjon - sammenligning av avtaler og skjønn ved grunnerverv til offentlig veg*. Masteroppgave ved Institutt for landskapsplanlegging, Universitet for miljø- og biovitenskap.
24. Samset, K. (2014) *Prosjekt i tidligfasen : valg av konsept*. 2. utg. utg. Bergen: Fagbokforlaget
25. Solheim (2010), Stig H.: *Eiendomsbegrepet i Den europeiske menneskerettskonvensjonen*, Cappelen akademisk forlag, Oslo.
26. Statens Vegvesen (2010), Håndbok V741, *Grunnerverv til vegformål, - Forhandlinger*
27. Statens Vegvesen (2014), Håndbok R731, *Retningslinje boliginnløsning*
28. Statens Vegvesen (20xx), *Alminnelige skjønnsforutsetninger ved eiendomsinngrep etter § 50*, jfr. § 49, i vegloven, Lov av 21. juni 1963
29. Statens Vegvesen (20xx), Håndbok R730; *Etiske retningslinjer ved grunnerverv*
30. Statens Vegvesen (20xx), Håndbok xx; *Hva skjer når statens vegvesen erverver grunn?*
31. Stavang, Endre (red.) (2018) 4. utgave *Ekspropriasjon*, Cappelen Damm Akademisk, Oslo
32. Stavang, Endre (red.) (2018) *Erstatningsrettslig analyse, med særlig vekt på eiendom og miljø*, Cappelen Damm Akademisk, Oslo
33. Stordrange (2019) 4. utgave, Bjørn og Lyngholt, *Ekspropriasjonserstatningsloven, kommentarutgave* ISBN: 978-82-13-02412-9, Universitetsforlaget, Oslo
34. Strømhylden (2016), Linn Iren Tovan, *Påregnelighetsvurderingen ved ekspropriasjon til det offentlige*, Masteroppgave ved Institutt for landskapsplanlegging, Universitet for miljø- og biovitenskap.
35. Torja, A. (2017). *Kvantitative forskningsmetoder i praksis*. Gyldendal Akademisk, ISBN 9788205500969
36. Unneberg og Korsbøen (2017) *Minnelig avtale ved grunnerverv*. Masteroppgave ved Institutt for landskapsplanlegging, Universitet for miljø- og biovitenskap.
37. Vislie (1974), Ingolf. *Om erstatning ved ekspropriasjon*. Oslo.

## Lover & Forskrifter:

1. **Boliglånsforskriften**, 15. november 2019 nr. 1517. Forskrift om krav til nye utlån med pant i bolig.
2. **Domstolloven**, 13. august 1915 nr. 5. Lov om domstolene.
3. **Ekspropriasjonerstatningslova**. 6. april 1984 nr. 17. Lov om vederlag ved oreigning av fast eiendom.
4. **Forskningsetikkloven**. 28. april 2017 nr. 23 Lov om organisering av forskningsetisk arbeid.
5. **Forurensningsloven**. 13. mars 1981 nr. 6. Lov om vern mot forurensninger og avfall.
6. **Grunnloven**. 17. mai 1814. Kongeriget Norges Grunnlov, gitt i riksforsamlingen på Eidsvoll den 17. mai 1814, slik den lyder etter senere endringer, senest stortingsvedtak av 7. januar 2020.
7. **Markaloven**. 05. juni 2009 nr. 35. Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner.
8. **Menneskerettsloven**. 21. mai 1999 nr. 30. Lov om styrking av menneskerettighetens stilling i norsk rett (menneskerettsloven).
9. **Naboloven**. 16. juni 1961 nr. 15. Lov om rettshøve mellom grannar.
10. **Plan- og bygningsloven**. 27. juni 2008 nr. 71. Lov om planlegging og byggesaksbehandling.
11. **Skatteloven**. 26. mars 1999 nr. 15. Lov om skatt av formue og inntekt.
12. **Skjønnsprosessloven**. 01. juni 1917 nr. 1, Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker.
13. **Twisteloven**. 17. juni 2005 nr. 90. Lov om mekling og rettergang i sivile tvister.
14. **Vassdragsreguleringsloven**. 14. desember 1917 nr 17. Lov om regulering og kraftbygging i vassdrag.
15. **Vegloven**. 21. juni 1963 nr. 23. Lov om vegar.

## Rettspraksis:

1. Rt. 1918 s. 403 (Konsesjonslovdommen)
2. Rt. 1970 s. 67 (Strandlovdommen)
3. Rt. 1970 s. 1028 (Sarheim dommen)
4. Rt. 1973 s. 705 (Krokedal)
5. Rt. 1976 s. 1 (Kløfta- dommen)
6. Rt. 1977 s 24 (Strøkspria)
7. Rt. 1977 s 473 (Sarheim dommen)
8. Rt. 1978 s. 442 (Lamyra)

9. Rt. 1980 s. 94 (Fiskumvann)
10. Rt 1981 s 700 (Griniveien)
11. Rt. 1987 s. 80 (Rønnåsmyra II)
12. Rt 1992 s. 55 (Oppdal sentrum)
13. Rt 1993-1524 (Personskade saken)
14. Rt 1996 521 (Lena-dommen)
15. Rt 2002 s. 1045. (Sonja Hennie saken).
16. LE2006-62262 (bevisbyrde for økonomisk tap, eksproprianten)
17. Rt. 2007 s. 1308 (Sørheim)
18. Rt-2009 s. 740 (Seimsmyrane-dommen)
19. Rt. 2011 s. 930 (Turveg-dommen)
20. Rt 2011 s. 1683 (Kløvtveit-dommen)
21. Rt-2014 s. 1203 (Storkammer-dommen)
22. 2015 TFOLL-091194 (Skeidar saken) Eiendom 9
23. LB-2016-157669 (Skeidar saken) Eiendom 9
24. HR-2018-01715-A (Skeidar saken) Eiendom 9
25. LB-2018-138224 (Skeidar dommen) Eiendom 9
26. 2018-104057SKJ-OTIR/02 Oslo Tingrett, Eiendom 2
27. 2017-076502SKJ-AHER/1, Asker og Bærum Tingrett, Eiendom 3
28. LB-2018-052570 (E18 hus), Eiendom 1, 4 og 8
29. 2019-099648SKJ-OTIR/04, Oslo Tingrett, Eiendom 5
30. LB-2015-201563 Militærrampa, Eiendom 7
31. 2019-103453SKJ-AHER/1, Asker og Bærum Tingrett, Eiendom 10
32. HR-2019-00949-U Ankesak til Høyesterett som ikke har ført fram

## **Lovforarbeider:**

1. NOU 2002:2 Boligmarkedene og boligpolitikken
2. NOU 2003:29 Arealplaner og ekspropriasjonserstatning
3. Ot. Prp. Nr 50 (1982-1983) Om lov om erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom
4. SOU 2012:61 s. 61; 4 kap. 1 § ‘andra stycket expropriationslagen, som nämnts, ett schablonpåslag på expropriationsersättningen med 25 procent av fastighetens marknadsvärde eller marknadsvärdeminskning.’

## Internet:

1. <https://eiendomsverdi.no/>
2. <https://www.wikipedia.org/>
3. <https://scholar.google.com/>
4. <https://www.vegvesen.no/Europaveg/e18lysakerasker/Fakta>
5. <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fornebubanen/>
6. <https://www.banenor.no/Prosjekter/prosjekter/follobanen/>
7. <https://www.budstikka.no/nyheter/nesten-11-mill-for-liten-flik-av-sonja-henies-tomt/522029!/>
8. <https://www.forsvarsbygg.no/no/vi-bygger-og-drifter/byggeprosjekter/kampflybase/eiendom---innlosning-og-stoyreducerende-tiltak/>
9. <https://tv.nrk.no/serie/brennpunkt/2016/MDDP11000516/avspiller>
10. [https://www.nrk.no/dokumentar/\\_-det-tok-pa-nerver-og-mer-mens-det-holdt-pa-1.12907697](https://www.nrk.no/dokumentar/_-det-tok-pa-nerver-og-mer-mens-det-holdt-pa-1.12907697)
11. <https://www.dagens.dk/validitet-og-reliabilitet>
12. <https://www.norges-bank.no/tema/Statistikk/>
13. <https://www.norges-bank.no/tema/Statistikk/Rentestatistikk/Statsobligasjoner-Rente-Daglige-noteringer/>
14. <https://www.norges-bank.no/aktuelt/nyheter-og-hendelser/Pressemeldinger/2020/2020-05-07-pressemelding-rente/>



# Vedlegg; Intervjuguide

## Intervjuguide

Dato:

Informant:

Sted:

## Masteroppgave på NTNU

*Temaet for min masteroppgave er: erstatningsoppgjør (utmåling) ved ekspropriasjon av hele eiendommer. Fokusområde er Oslo og tilgrensede kommuner.*

Hvordan fastsettes erstatningsutmålingen?

Oppnår grunneier full erstatning etter Grunnlovens § 105?

Innledning og informasjon om undersøkelsen

- 1) Opptak, er det OK? Mitt 1. intervju
- 2) Alle intervjuobjekter og personer i avtaler vil bli anonymisert (et krav GDPR)

### Avgrensning:

Ekspropriasjon av hele eiendommer, gjerne med en tomt med utbygningspotensiale. Stripeerverv vil ikke bli vurdert

Vil gjerne se avtaler for på alle 3 metoder i vederlagsloven av 1984:

- 1) salgsverdi etter § 5,
- 2) bruksverdi § 6
- 3) gjenanskaffelseserstatning etter § 7.

### 1. Innledende spørsmål:

- A. Kort om din bakgrunn, hvor lenge jogget med grunnerverv, hvor mange eiendommer har du inngått avtale med?
- B. Hvordan er grunnerverv organisert hos Vegvesenet og hvor mange saker har dere i året?

### Hvordan fastsettes erstatningsutmålingen i de forskjellige faser:

#### 2. Den første fase; Tidligfase / Planprosessen

- I. Hvor lang tid tar denne fase.
- II. Verdsettelse til budsjett for prosjektet? Hvordan gjennomføres det?
- III. Vegprosjekter budsjetteres med et avvik på +/- 40%. Gjelder dette også for budsjettering av eiendomsverdi?
- IV. Hva skjer hvis kommunen ikke bevilger det som er budsjettet?
- V. Hva skjer hvis erstatningsbeløpene oppnådd under forhandling overstiger budsjettet?
- VI. Hvem er involvert?
- VII. Prosjekter som drar ut i tid, mange år som E18. Hvordan blir grunneiers rettigheter ivaretatt.
- VIII. Usikkerhet for de involverte grunneiere og den belastning det medfører. Får ikke flyttet, eller solgt.
- IX. Er det mange grunneiere som krever å bli innløst i tidligfasen??

X. Hva skjer med dette tapet, er det noe grunneier vil kunne få dekket?

### 3. Den andre fase; Erstatningsutmålingen

- I. Er erstatningsutmålingen basert på **Avtale**: Hvordan blir verdien fastsatt
  - erfaring og kunnskap,
  - skjønn,
  - eller matematikk med fasitsvar.
  - Eller annet?
- II. Er erstatningsutmålingen basert på **Arbeidstillatelse og avtaleskjønn** eller frivillig forhåndstiltredelse, hvor vanlig er det?  
Hvordan blir verdien fastsatt? Samme som ved Avtale??
- III. Er erstatningsutmålingen basert på **Ekspropriasjon**:  
Hvordan blir verdien fastsatt? Samme som ved Avtale??
- IV. Hvor lang tid dette av til denne fase?
  - 1) **Avtale**
  - 2) **Arbeidstillatelse og avtaleskjønn**
  - 3) **Ekspropriasjon**
- V. Hvordan blir styrkeforholdet mellom Vegvesenet som den proffe part og grunneier håndtert?
- VI. Hvordan går Vegvesenet fram for å oppnå enighet om en frivillig avtale?  
Hvis dette ikke oppnår, hvor lang tid kan dette utsette prosjektet?
- VII. Andel frivillige forhandlinger vs saken en ikke oppnår enighet som ender i ekspropriasjon gjennom skjønn og/domstol ?  
I %, ca:
- VIII. Hvilken erstatnings-metode er mest anvendt og på hvilke type eiendommer
  - a. salgsverdi etter § 5,
  - b. bruksverdi § 6
  - c. gjenanskaffelseserstatning etter § 7.
- IX. Hvilke typer av ulemper vil bli erstattet? Eksempler:
  1. Advokatkostnader
  2. Dokumentavgift?
  3. Flyttekostnader?
  4. Boliglån der grunneier ikke får nye lån grunnet boliglånsforskriften?
  5. Skatt?
  6. Kjøpsmegler ved gjenerverv?
  7. Tapte leieinntekter?
  8. Annet:
- X. Har du/Vegvesenet vært med på å et det har vært behov bor bistand fra namsmannen og å tilgang til eiendommen med tvang?
- XI. Skjer det ofte at grunneier er misfornøyd med resultat?
  - a. Begjærer overskjønn til lagmannsretten?
  - b. Anke til Høyesterett?
  - c. Har du vært med på å et det har vært behov bor bistand fra namsmannen og å tilgang til eiendommen med tvang?
- XII. Hva skjer med ulemper som grunneier glemmer på forhandlingstidspunktet, kan en få dette erstattet dette i etterkant?

### 4. Den tredje fase; Når eksproprianten formelt overtar eiendomsretten

- I. Gjennomføres det noen overleveringsbefaring som ved alminnelige overdragelser.
- II. Elementer som er glemt på forhandlingstidspunktet, kan en få dette erstattet dette i etterkant, ved overlevering.
- III. Erfaringer fra denne fasen?
  - Positive

- Kunne gjort annerledes?

### **Vanskelige saker, problemstillinger**

- I. Eiendommer med utnyttelsespotensiale. Hvordan beregnes 'Påregnelig utnyttelse av slike eiendommen'.
  - a. Eksempler på eiendommer
- II. Utfordring beregning av bruksverdi:
  - 'Cash flow' blir erstattet med 4% eller 5%?
  - men hva med Internrente IRR eller 'avsavnsrente' / 'inflasjon 2,1% i oktober eiendommer sentralt i Oslo stiger mer'
- III. Utfordring beregning gjenanskaffels-erstatning
  - Er det Skatt på gevinsten (med fradrag fra inngangsverdien)??
  - Eller kan skatten utsattes ved gjenerhverv??
  - Skatten kan bli betydelig på eiendommer som er blitt anskaffet for mange år siden. Vil en da være i stand til å gjenskaffe en tilsvarende eiendom??
- IV. Andre vanskelige saker??

### **Hva er fordelene ved dette systemet? refleksjoner**

- I. Dine personlige vurderinger og rettspraksis?

### **Hva er ulempene med dette systemet, refleksjoner**

- I. Dine personlige vurderinger og rettspraksis?
- II. Er det noe du mener burde vært erstattet som ikke blir det for å oppnå full erstatning? Ulemper??
- III. Skattekravet?

### **Case;; Tilgang på inngåtte avtaler:**

#### **Avslutning:**

- Er det noe jeg har glemt som ikke er belyst?
- Er det mulig å ringe tilbake senere for avklaringer?

Oppsummering og Takk

Håper at resultatene fra denne oppgave vil være til hjelp i fremtidige ekspropriasjonssaker