

Dokument nr. 8:66.

(1998-99)

Forslag fra stortingsrepresentantene Bjørn Hernæs og Ansgar Gabrielsen om lov om endring i lov av 6. april 1984 nr. 17 om vederlag ved oreigning av fast eiendom.

Til Odelstinget.

1. Innledning

Den private eiendomsretten har et grunnlovfestet vern gjennom eierens krav på full erstatning ved ekspropriasjon, jf. Grunnloven § 105. Prinsippene om full erstatning ved ekspropriasjon og forbudet mot tilbakevirkende lover er to grunnleggende rettssikkerhetsgarantier i vårt samfunn. For forslagsstillerne er det et viktig utgangspunkt at ingen skal risikere å tape det de eier, uten tilfredsstillende kompensasjon.

Forslagsstillerne har registrert at Høyesteretts praksis den senere tid har medført at innholdet i grunneiernes erstatningsrettslige vern på noen punkter er blitt svakere enn forutsatt av Stortinget da ekspropriasjonserstatningsloven ble vedtatt i 1984. Forslaget tar sikte på å rette opp en skjevhet i loven slik den lyder i dag.

2. Bakgrunn

2.1 Innledning

Justiskomiteen fremmet forslag om flere lovendringer ved Innst. O. nr. 65 (1996-97). Saken ble behandlet i Odelstinget 13. mai 1997, hvor komiteens flertallsforslag ble vedtatt, med unntak for den foreslåtte endringen av ekspropriasjonserstatningsloven § 5. Forslagsstillerne fremmer dette forslaget på nytt.

Det lovforslaget tar sikte på å holde utenfor påregnelighetsvurderingen, er imidlertid ikke enhver offentlig plan. Lovforlaget gjelder «den reguleringsplan eller annen offentlig plan som det vert oreigna etter». Det er koblingen mellom reguleringsplan og ekspropriasjon forslaget retter seg mot; den manglende rettssikkerhet ved at reguleringsmyndigheten selv får bestemme hva ekspropriasjonserstatningen skal bli.

2.2 Utviklingen etter 1997

Høyesterett har hatt flere ekspropriasjonssaker til behandling de siste årene. Blant annet den såkalte

«Nedre Foss»-saken fra 1. juli 1998¹, hvor Høyesterett avsto erstatning med bakgrunn i at innløsningskravet var en reguleringsplan som utla eiendommen på Nedre Foss til friområde. Dommen er avsagt under dissens (4-1) med hensyn til erstatningsfastsettelsen, hvor den dissenterende dommeren uttaler:

«Å rive vekk det økonomiske fundament som ligger i eierposisjonen til slike eiendommer, ved at det offentlige får erverve dem til en pris som baseres på den verdi de måtte ha når utnyttelsen er begrenset ved en friområderegulering, fremstår for meg som helt uakseptabelt og i strid med vederlagsloven og med Grunnloven § 105».²

I tillegg til denne avgjørelsen kom Høyesterett til et lignende resultat i en dom fra 16. februar 1999.³ Også i denne saken blir en offentlig reguleringsplan brukt som begrunnelse for at ekspropriasjonserstatningen settes etter verdien av tomten regulert til friområde, og ikke tomteverdien.

Den nevnte rettspraksisen viser at «Totendommen» fra 1996⁴ ikke har fått den innvirkning som flere forutsatte ved behandlingen av forslaget forrige gang. Det avgjørende må være hvordan inngrepet påvirker eiendommen, ikke hva samfunnet har som mål med inngrepet.

Rettstilstanden gjør at det derfor er nødvendig å ta saken opp på nytt.

Forslagsstillerne mener at rettspraksis har utviklet seg slik at grunneiere kan risikere å bli rammet urimelig hardt av offentlige reguleringer. Hensynet til forutsigbarhet og hensynet til likebehandling av grunneiere tilsier en justering av loven.

1. Rt. 1998 s. 1140

2. Rt. 1998 s. 1140 og 1158

3. Rt. 1999 s. 213

4. Rt. 1996 s. 521 (Også omtalt som "Lena-dommen")

3. Konsekvenser av den foreslåtte endringen

Den foreslåtte endringen av ekspropriasjonserstatningsloven § 5 vil ikke medføre at skjønnsretten kan fastsette erstatning etter tomteverdien over alt. Fremdeles skal hovedregelen i § 5 gjelde om at det skal tas utgangspunkt i «den påreknede utnyttning som det røyntleg er grunnlag for etter tilhøva på staden».

Det skal ses bort fra verdiendringer som alene følger av den reguleringsplan eller annen offentlig plan det blir ekspropriert på grunnlag av. Det skal således verken tas hensyn til verdireduksjoner eller verdistigninger som følger av planen alene.

Ut fra likhetsbetraktninger finner forslagsstillerne det urimelig at ekspropriater som får ekspropriert sin eiendom på grunnlag av en reguleringsplan skal stilles erstatningsmessig dårligere enn andre ekspropriater. Dette poenget understrekes ytterligere av at det kan være noe tilfeldig hva et område er regulert til. Det er også betenkkelig at myndighetene gjennom sine reguleringsplaner kan bestemme hvilken erstatning grunneierne skal ha krav på.

4. Forslag til lovendring

På denne bakgrunn fremmes følgende

f o r s l a g :

Vedtak til lov

om endring i lov av 6. april 1984 nr. 17 om vederlag ved oreigning av fast eiendom.

I.

I lov av 6. april 1984 nr. 17 om vederlag ved oreigning av fast eiendom, gjøres følgende endring:

§ 5 tredje ledd skal lyde:

Det skal ikkje takast omsyn til verdiendringar som kjem av oreigningstiltaket, eller den reguleringsplan eller annan offentlig plan det vert oreigna etter, eller av gjennomførde eller planlagde investeringar eller verksemd som har direkte samanheng med oreigningstiltaket.

II.

Denne lov trer i kraft straks.

8. juni 1999.