



Representantforslag nr. 34

(2008–2009)

fra stortingsrepresentantene Gunnar Gundersen, Martin Engeset, Peter Skovholt Gitmark, Sonja Irene Sjøli og Torbjørn Røe Isaksen

Dokument nr. 8:34 (2008–2009)

Representantforslag fra stortingsrepresentantene Gunnar Gundersen, Martin Engeset, Peter Skovholt Gitmark, Sonja Irene Sjøli og Torbjørn Røe Isaksen om å styrke grunneieres rettigheter til erstatning og i saksbehandlingen ved vern og ekspropriasjon

Til Stortinget

BAKGRUNN

Den private eiendomsrett er dypt rotfestet i norsk kultur og i det norske folks bevissthet. Å føle trygghet for sin eiendom er en viktig verdi for det enkelte menneske, men bidrar også til å sikre viktige samfunnsinteresser. Forslagsstillerne mener eiendomsretten gir en personlig interesse av å forvalte eiendommen i et langsiktig perspektiv, og at verdier på den måten holdes i hevd i generasjoner. Det er bred enighet om at eiendomsretten må ha sine grenser, og at det i visse tilfeller er nødvendig å kreve at eieren avstår fra eiendommen eller fra beføyelser over den, når sterke samfunnsinteresser tilsier det.

Vedtaket om områdevern innebærer at rådigheten over fast eiendom blir regulert gjennom en offentlig myndighetsutøvelse. Typisk ved rådighetsreguleringer er at det settes et forbud mot, eller begrensninger for, enkelte former for bruk uten at det skjer noen overføring av rådighet fra grunneieren til det offentlige eller andre. Ved en ekspropriasjon skjer det derimot en avståelse av eiendom.

Regelverket skal sikre eier erstatning for sitt tap, og Grunnloven § 105 slår fast at:

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

Forslagsstillerne mener imidlertid at regelverket ikke alltid gir grunneieren den erstatning han med rimelighet bør kunne regne med, og mener derfor at regelverket må gjennomgås med sikte på å styrke grunneiers posisjon.

Lov om vederlag ved oreigning av fast eiendom av 1984 fastsetter at verdifastsettelsen skal gjøres på grunnlag av salgsverdi eller bruksverdi, og at dersom eiendommen har en høyere bruksverdi for eieren enn salgsverdien, skal bruksverdien legges til grunn. Etter § 5 fastsettes vederlag etter salgsverdi på grunnlag av det en må regne med at vanlige kjøpere ville gi for eiendommen ved frivillig salg. Etter § 6 fastsettes vederlag etter bruksverdi på grunnlag av avkastninga av eiendommen ved slik påregnelig utnyttelse som det "røynleg" er grunnlag for etter forholdene på stedet.

Valg av kapitaliseringsrentefot har betydning for erstatningens størrelse. I Norsk Retstidende 2008 s. 195 fastslo Høyesterett i en sak om erstatning ved ekspropriasjon at kapitaliseringsrentesatsen skal være 5 pst. I rundskriv M-3/2002 fra Landbruksdepartementet Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon – Kapitaliseringsrentefot m.m. for skog er kapitaliseringsrentefoten fastsatt til 4 pst. Resultatet av dette blir at grunneiere som ønsker å bruke erstatning etter ekspropriasjon til å kjøpe erstatningsjord, bare kjøper erstatningsareal for 80 pst. av verdien av den skog som måtte avgis. Forslagsstillerne er av den oppfatning at dette er et sterkt urimelig resultat. Regelverket bør innrettes slik at en grunneier som må avstå jord eller skog, får anledning til å kjøpe erstatningsareal til samme verdi som det arealet som måtte avstås. Dette er et forhold som for eksempel kan avbøtes ved å slå fast at erstatningen for eiendommer som er underlagt priskontroll, kan erstattes etter gjenkjøpsverdi.

Naturfredningsloven av 1910 ble avløst av lov 1. desember 1954 om naturvern. Etter lovens ordlyd skulle som utgangspunkt alt økonomisk tap erstattes. Naturvernloven av 1954 ble avløst av lov 19. juni 1970 nr. 63 om naturvern. Denne loven opererte med forskjellige kategorier for områdevern, som nasjonalpark, naturreservat, landskapsvernområde og naturminne. Lovens § 20 var en felles erstatningsbestemmelse for alle verneområder som sa: "Økonomisk tap som følge av vedtak i medhold av denne lov kan i samsvar med alminnelige rettsgrunnsetninger kreves erstattet av staten." Ved lov 15. februar 1985 nr. 2 ble erstatningsreglene i naturvernloven endret. Etter de nye bestemmelsene skulle eiere som fikk sin eiendom fredet som naturreservat, biotopfredningsområde eller naturminne få erstatning etter de reglene som gjelder for ekspropriasjon, mens for landskapsvernområder og nasjonalparker ble den opprinnelige erstatningsregel med henvisning til alminnelige rettsgrunnsetninger opprettholdt. Gjennom rettspraksis er det slått fast at "alminnelige rettsgrunnsetninger" er en henvisning til de erstatningsprinsipper som måtte følge av Grunnloven § 105. Biomangfoldlovutvalget foreslo i sin innstilling (NOU 2004:28) nye regler om kompensasjon. Det ble blant annet konkludert med at det bør innføres like erstatningsregler for alle vernekategorier, fordi restriksjonsnivået innenfor den enkelte verneform kan variere ganske mye. For enkelte landskapsvernområder konstaterte utvalget at det er vedtatt restriksjoner som ligger nær opptil det som er vanlig i naturreservater. Det synes lite rimelig at valg av vernekategori skal ha avgjørende betydning for den erstatningsrettslige situasjon. Forslagsstillerne mener derfor naturvernloven snarest bør endres slik at det er restriksjonsnivået, og ikke verneformen, som avgjør erstatningsutmålingen.

Erstatning beregnes i dag på en måte som innebærer at enkelte eiere ikke opplever å få full erstatning. For eksempel er det ikke gitt at den subjektive boverdi den rette kjøper er villig til å betale for, vil reflekteres i erstatningen. For mange kjøpere er også eksklusivitet en verdi som i markedet prises svært høyt. Da fjelleiendommen Vestre Vollene ble solgt for over 100 millioner kroner, gav staten et bud på 25 millioner kroner, og det er grunn til å tro at budet avspeilet det staten mente verdien "skulle ha vært" etter statens beregninger. Forslagsstillerne mener derfor at det bør lovfestes at reell markedsverdi skal legges til grunn for erstatningen av grunneiers økonomiske tap.

For mange grunneiere er et erstatningsareal en bedre kompensasjon enn en pengeerstatning. Forslagsstillerne mener dette bør gi seg utslag i saksbehandlingsreglene, slik at det lovfestes en plikt til å gjøre forsøk på å finne et erstatningsareal til grunneieren som ressursmessig tilsvarende det avståtte areal.

I NOU 2004:28 ble det foreslått å lovfeste en statlig tilbudspunkt, der staten har plikt til å vurdere om de

berørte er berettiget til erstatning. Et slikt forslag flytter noe av prosess- og utredningsbyrden over på staten. Forslagsstillerne vil understreke at dette ikke må medføre at grunneiers rettigheter svekkes, for eksempel ved at retten til å få dekket saksomkostninger innskrenkes.

Det er i dag ingen tidsbegrensning for midlertidig vern. I NOU 2004:28 ble dette vurdert, men det ble konkludert med at når det treffes et vedtak om midlertidig vern, skal saksbehandlingen fortsette uten ugrunnet opphold. Forslagsstillerne mener en tidsbegrensning vil pålegge vernemyndighetene et større ansvar for å behandle saken raskt, og henviser videre til at langvarige båndleggelser kan være i strid med menneskerettighetene. I EMD (Sporrong og Lönnroth fra 1982) ble Sverige dømt for brudd på EMK som en følge av at staten hadde båndlagt eiendommene for mulig ekspropriasjon i henholdsvis 25 og 12 år. Formålet med midlertidig vern er å bevare eventuelle verneverdier mens permanent fredning vurderes, og en tilsvarende begrunnelse som ligger bak bestemmelsen om midlertidig dele- og byggeforbud i plan- og bygningsloven § 33. Forslagsstillerne mener en regel tilsvarende plan- og bygningsloven § 33 burde gjelde ved midlertidig vern etter naturvernloven.

Forslagsstillerne finner grunn til bekymring over forholdene knyttet til innløsning og båndlegging langs planlagte veitraseer. Et eksempel på dette er den situasjon saken om utbygging av rv 23 gjennom Røyken og Lier kommuner har satt beboerne langs planlagt trasé i. Grunneiere langs denne traseen har i lang tid vært ute av stand til å disponere egen eiendom, og opplevde uvisshet med hensyn til vedlikehold med videre.

FORSLAG

Forslagsstillerne vil på denne bakgrunn fremme følgende

f o r s l a g :

Stortinget ber Regjeringen fremme sak for Stortinget med sikte på å styrke grunneiers rett til erstatning i saker om vern og ekspropriasjon, og det bes om at det i saken særlig utredes å utvide retten til erstatning ved gjenkjøpsverdi, at det ikke diskrimineres mellom ulike former for vern og at det økonomiske tapet utmåles etter markedsverdien.

Stortinget ber Regjeringen fremme sak for Stortinget med sikte på å styrke grunneiers retter i saksbehandlingen av saker om vern og ekspropriasjon, og det bes om at det i saken særlig utredes rett til forsøk på makebytte, å pålegge staten en tilbudspunkt og en tidsbegrensning av det midlertidige vernet.

Stortinget ber Regjeringen legge frem en sak om praktiseringen av båndlegging og innløsning av eiendom knyttet til planlagte veiprosjekter. Saken skal spesielt avklare rettigheter for eiendomsbesittere, og

hvilke tidsfrister og prosedyrer som må innføres for å unngå at enkeltmennesker må bære urimelige byrder på statens vegne når prosjekter trekker ut i tid.

3. februar 2009

