

INNHold

Forord	5
DEL I	
Introduksjon	15
Kapittel 1	
Innledning	17
Kapittel 2	
Et overblikk	20
2.1 Innledning	20
2.2 Om begrepet ekspropriasjon	21
2.3 Grunnloven	21
2.4 Den europeiske menneskerettskonvensjon (EMK) og andre konvensjoner	22
2.5 Sentrale lover	23
2.6 Avgjørelser fra Høyesterett	25
2.7 Skjønnsrettene	25
Kapittel 3	
Rådighetsinnskrenkninger og ekspropriasjon	27
3.1 Innledning	27
3.2 Rådighetsinnskrenkninger og naturmangfoldloven	30
3.3 Rådighetsinnskrenkninger og plan- og bygningsloven	31
3.4 Rådighetsinnskrenkninger og kulturminneloven	33
3.5 Oppsummering om rådighetsinnskrenkninger	34

Kapittel 4	
Ekspropriasjon – en sak til illustrasjon	35
DEL II	
Det rettslige grunnlaget for ekspropriasjon – og forvaltningens behandling av ekspropriasjonssaker	39
Kapittel 5	
Grunnloven og EMK som ramme for ekspropriasjon	41
5.1 Innledning	41
5.2 Grunnloven § 105	41
5.2.1 Grunnloven § 105 som rettslig ramme for lovgiver til å gi hjemler for ekspropriasjon	42
5.2.2 Grunnloven som rettslig ramme for lovgiver til å gi bestemmelser om erstatning	43
5.3 Særlig om jordskifte og ekspropriasjon	44
5.4 Grunnloven § 113	47
5.5 Den europeiske menneskerettskonvensjon og rettspraksis fra Den europeiske menneskerettsdomstol	47
5.5.1 Den europeiske menneskerettskonvensjon og eiendomsbeskyttelsen	47
5.5.2 Retten til å nyte sin eiendom i fred	48
5.5.3 Rettferdig rettergang	49
Kapittel 6	
Hvilke rettigheter er beskyttet ved ekspropriasjon?	51
6.1 Innledning	51
6.2 Tinglige rettigheter	52
6.3 Obligatoriske rettigheter	53
6.4 Allemannsrettigheter	55
6.5 Allmenningsretter	56
6.6 Samiske rettigheter	57
6.7 Kun lovlig etablert bruk har ekspropriasjonsrettslig vern	58

Kapittel 7

Oversikt over ekspropriasjonshjemler og vilkårene

for ekspropriasjon	60
7.1 Innledning	60
7.2 Oreigningslova	61
7.2.1 Lovhistorikk	61
7.2.2 Ekspropriasjonsformål og ekspropriasjonsmyndighet	63
7.2.3 De generelle vilkårene for ekspropriasjon etter oreigningslova § 2. Kravet til nødvendighet og interesseavveiningen	65
7.3 Plan- og bygningsloven § 16-2	70
7.3.1 Lovhistorikk	70
7.3.2 Ekspropriasjonsformål og ekspropriasjonsmyndighet	70
7.3.3 Særlig om forholdet til vilkårene i orl. § 2	72
7.4 Særlover som gir forvaltningen hjemmel til å fatte vedtak om ekspropriasjon	74
7.5 Særlover som gir domstolen myndighet til å beslutte ekspropriasjon. Veglova § 53	76
7.6 Adgangen til å stille vilkår i ekspropriasjonsvedtak	77
7.7 Vedtak om forhåndstiltredelse	79

Kapittel 8

Saksbehandlingsregler for forvaltningens vedtak

om ekspropriasjon	82
8.1 Innledning	82
8.2 De viktigste lovene om saksbehandlingen ved vedtak om ekspropriasjon og forholdet mellom disse	83
8.2.1 Forvaltningsloven og oreigningslova	83
8.2.2 Særlige saksbehandlingsregler for planvedtak etter plan- og bygningsloven	85
8.3 De viktigste saksbehandlingsreglene ved vedtak om ekspropriasjon	86
8.3.1 Krav til ekspropriasjonssøknaden	86

8.3.2	Kravet om forhåndsvarsel før vedtak i ekspropriasjonssaker fattes	87
8.3.3	«Forhandlingsplikten»	88
8.3.4	Utredningsplikten	90
8.3.5	Kravene til ekspropriasjonsvedtakets begrunnelse	91
8.3.6	Sakskostnadsreglene ved vedtak om ekspropriasjon	92

Kapittel 9

Kontroll med forvaltningens ekspropriasjonsvedtak	95
9.1 Innledning	95
9.2 Forvaltningens egen kontroll med ekspropriasjonsvedtak	95
9.3 Domstolskontroll med ekspropriasjonsvedtak fattet av forvaltningen	100
9.3.1 Innledning	100
9.3.2 Utgangspunktene for domstolskontroll med ekspropriasjonsvedtak	101
9.3.3 Domstolskontroll av saksbehandlingen, faktum og rettsanvendelsen	103
9.3.4 Forvaltningsskjønnet	105
9.4 Virkningen av feil ved ekspropriasjonsvedtak eller underliggende plan – ugyldighet	107
9.4.1 Innledning	107
9.4.2 Vedtaket mangler nødvendig lovhjemmel (innholdsmangler)	109
9.4.3 Mangler ved den personelle kompetansen og saksbehandlingsfeil	110

Del III

Domstolprosessen i ekspropriasjonssaker 115

Kapittel 10

Skjønnsprosess 117

 10.1 Innledning 117

 10.2 Generelt om skjønnsprosess 118

 10.2.1 Skjønnsprosess som en spesiell prosessform
 i sivile saker 118

 10.2.2 Saker som behandles etter
 skjønnsprosessloven 118

 10.2.3 Hvem er skjønnsretten? 119

 10.2.4 Forholdet til tvisteloven og domstoloven 122

 10.2.5 Bærende formål med prosessordningen og
 alminnelige prosessuelle prinsipper 124

 10.3 Noen hovedtrekk i skjønnsprosessloven 126

 10.3.1 Partene i ekspropriasjonsskjønn 126

 10.3.2 Verneting i ekspropriasjonssaker 127

 10.3.3 Skjønnsrettens sammensetning 128

 10.3.4 Skjønnsbegjæringen og saksøktes uttalelse
 til skjønnsbegjæringen 129

 10.3.5 Skjønnsforutsetninger 130

 10.3.6 Prøving av prosessuelle forutsetninger for å
 holde skjønn, skjl. § 9 133

 10.3.7 Avgjørelser av materielle tvister om skjønnet
 kan fremmes (prejudisielle avgjørelser) 135

 10.3.8 Kravene til skjønnet (skjønnsgrunnene) 138

 10.3.9 Rettsmidler i skjønnsprosess. Overskjønn og
 anke til Høyesterett 138

 10.3.10 Sakskostnader i skjønnsaker 141

 10.3.11 Avslutning av ekspropriasjonssak 142

 10.3.12 Oversikt over noe viktige ord og uttrykk
 i skjønnsprosessloven med paralleller
 til tvisteloven 143

Del IV

Erstatningsutmålingen ved ekspropriasjon 145

Kapittel 11

Erstatningsutmålingen ved ekspropriasjon 147

 11.1 Innledning 147

 11.2 Lovhistorikk 148

 11.3 Oversikt over ekspropriasjonserstatningsloven 150

 11.4 Oversikt over ekspropriasjonserstatningslovens
 verdsettelsesprinsipper 152

Kapittel 12

Salgsverdi 154

 12.1 Innledning 154

 12.2 Om vilkårene «vanlege kjøparar» og «friviljug sal» 155

 12.3 Kravet om markedsappell og et reelt marked 156

 12.4 Påregnelighetsvurderingen 158

 12.4.1 Faktisk påregnelighetsvurdering 159

 12.4.2 Rettslig påregnelighetsvurdering 160

 12.5 Krav til bruk av sammenligningseiendommer 160

 12.6 Hvilket tidspunkt skal utmåling av
 ekspropriasjonserstatning knyttes til? 161

 12.7 Fradrag for verdiendringer som følge av
 ekspropriasjonstiltaket eller tilknyttede investeringer 162

 12.7.1 Verdiendringer som skyldes
 ekspropriasjonstiltaket 162

 12.7.2 Verdiendringer som skyldes investeringer
 eller planlagte investeringer fra eksproprianten 166

 12.8 Oppsummering 169

Kapittel 13

Bruksverdi 171

 13.1 Innledning 171

 13.2 Hvordan bestemmes hva som er påregnelig bruk
 av en eiendom? 173

13.2.1	Rettslige rammebetingelser (rettslig påregnelig)	173
13.2.2	Forhold ved eiendommen og eier (faktisk påregnelig)	173
13.3	Tilpasningsplikten ved utmåling av bruksverdierstatning	175
13.4	Kapitaliseringsrente ved utmåling av bruksverdierstatning	177
 Kapittel 14		
	Gjenkjøpsverdi	181
14.1	Innledning	181
14.2	Hvorfor erstatning for gjenkjøpsverdi	182
14.3	Vilkår for å få erstatning for gjenkjøpsverdi	182
14.3.1	Krav til bruk	183
14.3.2	Krav til nødvendighet	185
14.4	Utmåling av en gjenkjøpsverdi	187
 Kapittel 15		
	Domstolsskapte prinsipper	191
15.1	Innledning	191
15.2	Unntaket for offentlige bygg og anlegg	192
15.2.1	Vilkår for når unntaket gjelder	194
15.3	Strøkspris/parkprinsippet	197
15.3.1	Vilkår for når prinsippet kan anvendes	199
15.4	Ulike virkemidler som søker å utjevne virkninger av tiltak	202
15.5	Differanseprinsippet	203
 Kapittel 16		
	Ulempeerstatning	205
16.1	Innledning	205
16.2	Grunnleggende vilkår for ulempeerstatning	207
16.2.1	Typetilfellene	207
16.2.2	Krav om økonomisk tap	208

16.3 Alminnelige ulemper erstattes bare om de overstiger tålegrensen etter naboloven § 2	209
Kapittel 17	
Fradrag for fordeler	212
17.1 Innledning	212
17.2 Hva regnes som en «fordel»?	213
17.3 Litt historikk – årsaksprinsippet som begrunnelse for fradragsreglene	214
17.4 Avgrensningen mot fordeler som er av «allmenn karakter» «i distriktet»	215
17.4.1 Hvilke områder er omfattet av ordlyden «i distriktet»?	215
17.4.2 Hva er en fordel av «allmenn karakter»?	216
Kapittel 18	
Oppsummering av erstatningsreglene	219
Kapittel 19	
Avslutning	220
Kilderegister	222
Stikkordregister	235