

Innhold

Forord	5
Forkortelser	12
FØRSTE DEL INTRODUKSJON	13
Kapittel 1 Innledning	15
Kapittel 2 Grunnprinsipper for ekspropriasjon	26
2.1 Innledning	26
2.2 Ekspropriasjon må ha hjemmel i formell lov	26
2.3 Det må foreligge overvekt av samfunnsinteresser i favør av ekspropriasjon	29
2.4 Ekspropriaten har krav på full erstatning	30
2.5 Ekspropriaten har plikt til å tilpasse seg ekspropriasjonsinngrepet	32
Kapittel 3 Gangen i en ekspropriasjonssak	35
3.1 Innledning	35
3.2 Den forvaltningsmessige behandlingen	35
3.3 Ekspropriasjonsskjønnet	36
3.4 Tiltredelsen	40
3.5 Hvordan eiendomsretten går over ved ekspropriasjon	43
ANDRE DEL MATERIELL EKSPROPRIASJONSRETT	45
Kapittel 4 Vilårene for ekspropriasjon	47
4.1 Hva ekspropriasjonsinngrep går ut på	47
4.2 Ekspropriasjon må ha hjemmel i lov og skje til et ekspropriasjonsberettiget formål	47
4.2.1 Innledning	47
4.2.2 Ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven	48

4.2.3	Ekspropriasjon etter vegloven	50
4.2.4	Ekspropriasjon etter oreigningsloven	52
4.3	Delegasjon til skjønnen til å fastlegge ekspropriasjonsinngrepets art eller omfang	55
4.4	Ekspropriasjonsinngrepet må rettes mot den som har den rettsposisjon som søkes ervervet eller endret	56
4.5	Ekspropriantens interesser må veie tyngre enn interessene til dem som rammes	64
4.6	Sekundær ekspropriasjon	67
4.7	Det kan settes vilkår for ekspropriasjonsinngrepet	69
Kapittel 5 Ekspropriaten kan kreve erstattet salgs- eller bruksverdien.		
Grunnlaget for erstatningsutmålingen		73
5.1	Ekspropriaten kan kreve erstattet det som er høyest av salgs- eller bruksverdien	73
5.2	Som hovedregel skal erstatningen fastsettes til et engangsbeløp . .	76
5.3	Verdsettelsestidspunktet	77
5.4	Det gis bare erstatning for aktuell eller reelt påregnelig bruk	81
5.5	Som hovedregel må bindende bestemmelser om arealutnyttelsen legges til grunn	83
5.5.1	Arealplanlegging etter gjeldende plan- og bygningslov . .	83
5.5.2	Det kan som hovedregel ikke gis erstatning for en arealutnyttelse som ikke er tillatt	86
5.5.3	Innenfor et utbyggingsområde utmåles erstatningen etter en utjevnet byggegrunnspris («strøkspris»)	88
5.5.4	Grunn som er regulert til offentlige bygninger eller anlegg, erstattes på grunnlag av påregnelig alternativ regulering	97
5.6	Det skal ses bort fra verdiendringer som skyldes ekspropriasjonstiltaket	101
5.7	Det skal ses bort fra verdiendringer som skyldes ekspropriantens investeringer eller planer	104
5.8	Skattekrav erstattes ikke	108
5.9	Tilbakebetalingsplikt for offentlige tilskudd erstattes ikke	109
Kapittel 6 Hvordan erstatning for salgsverdien skal utmåles		110
6.1	Innledning	110
6.2	Det skal tas utgangspunkt i den aktuelle eiendoms karakter og utnyttelsesmuligheter	110
6.3	Hva er tilsvarende eiendommer blitt omsatt for?	111
6.4	Verdien må justeres på bakgrunn av individuelle egenskaper	112
6.5	Det skal ikke tas hensyn til ekspropriantens behov	113
6.6	Verdien av tapt «ventesjanse» erstattes ikke	115
6.7	Differanseprinsippet	115

6.8	Særlig om erstatning for fallrettigheter	116
6.9	Salgsverdi med påslag	119
Kapittel 7	Hvordan erstatning for bruksverdien skal utmåles	122
7.1	Innledning	122
7.2	Hva utgjør neddiskontert forventet fremtidig nettoavkastning?	122
7.3	Kapitaliseringsrentefot	129
7.4	Naturressurser	134
Kapittel 8	Gjenervervserstatning	138
8.1	Noen utgangspunkter	138
8.2	Gjenanskaffelseserstatning kan bare kreves ved ekspropriasjon av eiendom som blir benyttet til bolighus, fritidshus og egen virksomhet	139
8.3	Eiendommen må være i bruk til bolig, fritidshus eller egen virksomhet	142
8.4	Gjenerverv må være nødvendig for å holde ekspropriaten skadesløs	144
8.5	Bygningen eller anlegget som rammes av ekspropriasjonen, må være tjenlig til fortsatt bruk	145
8.6	Erstatning for gjenerverv er begrenset til å gjelde bygning eller anlegg med nødvendig tomt	147
8.7	Gjenanskaffelsesobjektet må være til tilsvarende bruk	148
8.8	Det skal gjøres fradrag for fordeler og gis tillegg for ulemper ved gjenkjøpet	149
8.9	Gjenanskaffelseskostnadene som begrensning for bruksverdiestatning	150
Kapittel 9	Ulempeserstatning	152
9.1	Noen utgangspunkter	152
9.2	Ulempeserstatning kan bare kreves for «skade eller ulempe på attverande eignedom»	153
9.2.1	Innledning	153
9.2.2	Skaden eller ulempen må ramme gjenværende eiendom	153
9.2.3	Ulempen må skyldes ekspropriasjonsinngrepet eller ekspropriasjonstiltaket	155
9.2.4	For erstatning for tiltaksulemper må ulempen overstige nabolovens eller forurensingslovens tålegrenser	159
9.2.5	Bare økonomisk tap kan kreves erstattet	161
9.3	Det kan ikke kreves ulempeserstatning dersom ulempen er erstattet gjennom erstatningen for det avståtte arealet	162

Kapittel 10 Fradrag for fordeler som følge av ekspropriasjonen	165
10.1 Noen utgangspunkter	165
10.2 Fordelen må være økonomisk målbar	166
10.3 Fordelen må ha karakter av en særfordel for den gjenværende eiendom	167
10.4 Fordelen må skyldes «oreigningstiltaket»	169
10.5 Det kan ikke gjøres fradrag for fordeler som ekspropriaten må betale refusjon for	170
Kapittel 11 Utvidelse av ekspropriasjonen og innløsning	172
11.1 Innledning	172
11.2 Utvidelse av ekspropriasjonen etter krav fra ekspropriaten	172
11.3 Utvidelse av ekspropriasjonen etter krav fra kommunen som ekspropriant eller erstatningsforpliktet	174
11.4 Innløsning	175
11.4.1 Innledning	175
11.4.2 Innløsning på grunnlag av reguleringsplan	176
11.4.3 Innløsning på grunnlag av kommuneplan	178
TREDJE DEL PROSESSUELL EKSPROPRIASJONSRETT	181
Kapittel 12 Saksbehandlingen i forvaltningen	183
12.1 Introduksjon	183
12.2 Ekspropriasjonssøkerens utredningsplikt	183
12.3 Behandlingen i vedtaksorganet	185
12.4 Vedtaksorganets begrunnelsesplikt	188
12.5 Klageadgang	189
12.6 Kostnadsdekning	190
Kapittel 13 Avholdelsen av ekspropriasjonsskjønn	
– saksbehandlingen	194
13.1 Innledning	194
13.2 Skjønnsmyndigheten. Rettens sammensetning	197
13.3 Prosessuelle vilkår for å fremme skjønn. Vernetting	198
13.4 Partene	199
13.5 Skjønnsbegjæringen	200
13.6 Skjønnsforutsetninger	201
13.7 Den videre saksforberedelsen	206
13.8 Skjønnsforhandlingen	208

Kapittel 14 Skjønnsavgjørelsen	213
14.1 Noen utgangspunkter	213
14.2 Hvordan retten må forholde seg til de fremsatte krav og påberopte påstandsgrunnlag	215
14.3 Oppbygningen av skjønnsavgjørelsen	217
14.4 Hvilke krav som stilles til rettens begrunnelse	218
14.5 Avstemning	222
14.6 Saksomkostninger under skjønnet	222
14.7 Utformingen av skjønns slutningen	225
14.8 Forkynnelse av skjønnsavgjørelsen	225
Kapittel 15 Retting av feil, tilleggsavgjørelser og rettsmiddelsystemet ..	226
15.1 Innledning	226
15.2 Retting og tilleggsavgjørelser	227
15.3 Anke («kjæremål») over prosessuelle avgjørelser	228
15.4 Anke over kjennelse om å nekte skjønn fremmet	229
15.5 Begjæring om overskjønn	229
15.6 Anke over overskjønn	234
15.7 Gjenåpning	238
Kapittel 16 Rettskraft	244
16.1 Innledning	244
16.2 Hvilke avgjørelser har materiell rettskraft?	244
16.3 Når inntreer den materielle rettskraft?	246
16.4 Rekkevidden av den materielle rettskraft	246
16.5 Nye omstendigheter – ny prøving	247
Kapittel 17 Fullbyrdelse av ekspropriasjonsinngrepet	250
17.1 Innledning	250
17.2 Rådighetsbegrensninger ved ekspropriasjonsvarsel	250
17.3 Overtakelse på grunnlag av avtale	251
17.4 Tillatelse til forhåndstiltredelse	252
17.5 Tvangsfullbyrdelse av ekspropriasjonsskjønn	255
17.6 Ekspropriasjonens erstatningskrav ved bortfalt ekspropriasjon	258
17.7 Vindkraftutbyggingen på Fosen	260
Litteratur	264
Lovregister	266
Domsregister	278
Stikkordregister	286