

# **Hvordan står eiendomsbeskyttelsen seg i Norge, målt mot internasjonale standarder?**

Noen aspekter ved norsk og internasjonal ekspropriasjonsrett og eiendomsbåndlegging

Skogforum

Torsdag 28. september 2017

Geir Stenseth

# Innledning – tema

- Kort om prinsipper for ekspropriasjonserstatning
- Nye utviklingstrekk i amerikansk ekspropriasjonsrett
- Nye utviklingstrekk i svensk ekspropriasjonsrett (og litt om England-Wales)
- Litt om norsk retts forhold til eiendomsbeskyttelsen etter menneskerettighetene (EMK)

# Innledning – tema

- Vest-Europa og Nord-Amerika: markedsverdi er utgangspunktet for ekspropriasjonserstatning.
- EMK P1-1 / EMD: Erstatningen må være “reasonably related to ... the market value”.
- Tilsvarende USA (og Canada): Den amerikanske høyesteretten har tolket konstitusjonens krav om “just compensation” som “fair market value”.
- Samme utgangspunktet i norsk rett: salgsverdien.

# Andre mulige prinsipper

- England fra 1830-tallet (Robert Stephenson og alt det der): jernbanenettet utbygd av private utbyggere. Ekspropriasjonserstatningen speilet da bl.a. *utbyggerprofitten*: “Value to an *unwilling* seller” etablert som utmålingsstandard.
- Bonus fordi det skjedde eiendomsinngrep *mot eierens vilje* – utenom markedet.
- Etter første verdenskrig: markedsverdierstatning

# Andre mulige prinsipper

- Vasskraftutbyggingen: tanken om bonus pga. tvang / gevinstpåslag også her, på spesialområder.
- Var et hensyn allerede bak vassdragsloven av 1887 (jfr. Katrine Broch Hauge): Ved ekspropriasjon *til fordel for private* skulle *gevinstutsikten* være relevant – hva ville frivillig avtale ha gitt (uten ekspropriasjonstrussel)?
- Ble senere til «25 %-tillegget».

# Amerikansk ekspropriasjonsrett

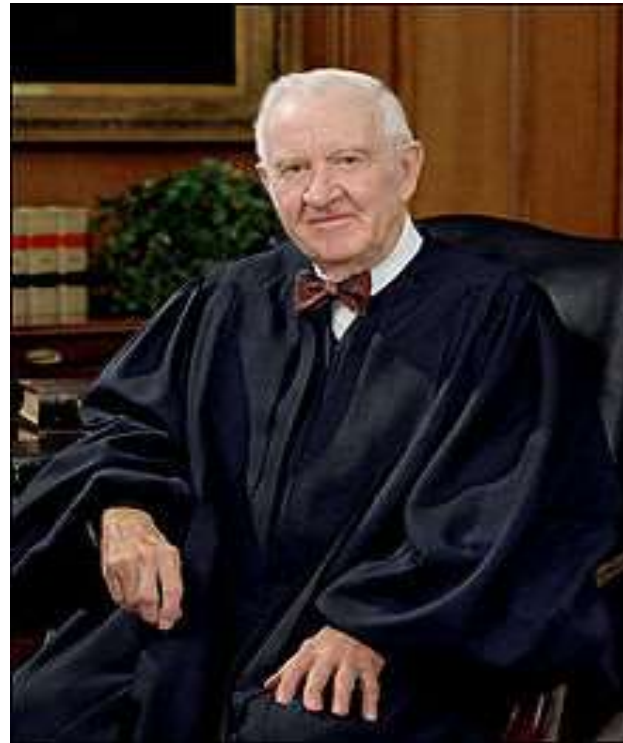
- USA: Ikke uvanlig at private utbyggingsprosjekter skjer ved bruk av ekspropriasjon (Trump!).
- Den mest berømt saken: Kelo v. New London (2005): Et boligkvarter i byen New London ble ekspropriert til fordel for Pfizer Inc. for bygging av et kontor- og forretningssenter.
- Relativt lav markedsverdi på boligene, men stort gevinstpotensiale for utbygger.

# Amerikansk ekspropriasjonsrett

- Det femte amerikanske grunnlovstillegget minner om Grunnlovens eiendomsrettsbeskyttelse i § 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.”
- “...; nor shall private property be taken for public use, without just compensation.”

# Amerikansk ekspropriasjonsrett

- Flertallet fant at byutvikling og utsikter til høyere skatteinntekter holdt for å oppfylle "public use".
- Dette var rettens «liberalere», med dommer John Paul Stevens i spissen (85).



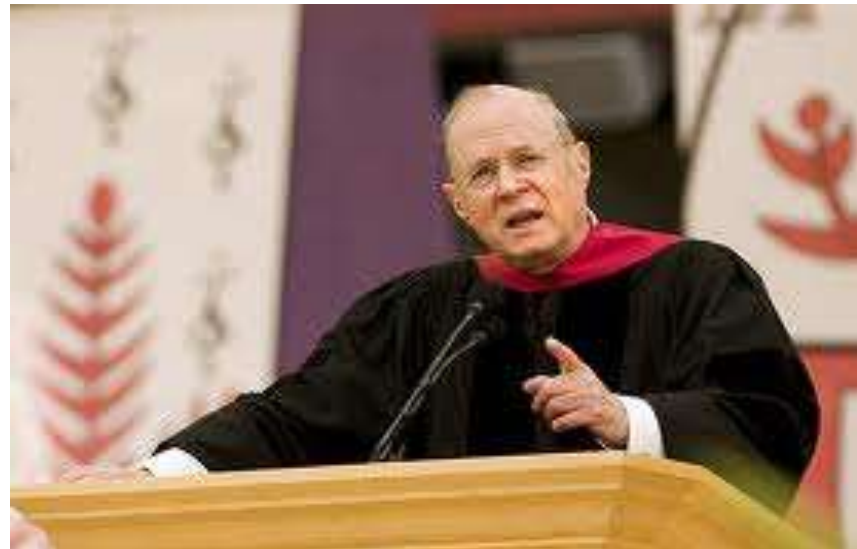
# Amerikansk ekspropriasjonsrett

- Mindretallet ville ikke godta ekspropriasjon, som de sa det, “in a reverse Robin Hood fashion — take from the poor, give to the rich”.
- Dette var rettens “konservative”, anført av justitiarius Rehnquist (81).



# Amerikansk ekspropriasjonsrett

- Dommer Kennedy (flertallet):
- Etterlyste hjemmel for *påslag* til boligeier / *gevinstdeling* mellom eier og utbygger i tilfeller som dette.



# Amerikansk ekspropriasjonsrett

- Etter dommen: en rekke delstater har tatt Kennedy på ordet – lovfestet tillegg i erstatningene ut over minstestandarden “fair market value” (salgsverdien).
- Noen har innført standardiserte bonuser på toppen av markedsverdien, klassifisert etter hva *slags* eiendom som *blir ekspropriert*:
- Indiana, Michigan og Missouri.

# Amerikansk ekspropriasjonsrett

- Eksempel *Indiana*: innført bonuser som følger:
  1. *Boligeiendommer* ("real property occupied by the owner as a residence"): Eierne får 50 % bonus (altså 150 % av "fair market value").
  2. *Landbruksjord* ("agricultural land"): Eierne får 25 % bonus (altså 125 % av "fair market value").
  3. *Annen eiendom* som eksproprieres: Eierne får "fair market value" – markedsverdi.

# Amerikansk ekspropriasjonsrett

- Et andre par delstater har innført tilleggserstatninger ved ekspropriasjon til *utbyggings- og utviklingsprosjekter*:
- I Rhode Island skal eieren ha minst 50 % tillegg til markedsverdien i slike tilfeller. I Kansas er et tillegg på minst 100 % utgangspunktet.
- Størrelsen på gevinsten dog ikke referansepunktet.

# Svensk ekspropriasjonsrett

- Våren 2010 fremmet den svenske regjeringen en proposisjon om nye erstatningsregler ved ekspropriasjon.



# Svensk ekspropriasjonsrett

- Også svenskene ville lovfeste et påslag på erstatningene ut over markedsverdien, med 25 %.
- I juni 2000 bifalt Riksdagen forslaget med 152 mot 144 stemmer. Representantene for de daværende borgerlige regjeringspartiene stemte for proposisjonen, den rød-grønne opposisjonen stemte mot.
- Lovendringene trådte i kraft den 1. august 2010.

# Svensk ekspropriasjonsrett

- Lovendringen var basert på en ekspertutredning, der ett hovedpunkt var at erstatningen burde ta utgangspunkt i eierens individuelle verdsetting av eiendommen (*"individuella värden"*). Altså bonus for *tvangsaspektet*.
- Markedsverdien er fortsatt referansepunktet for erstatningsutmålingen, men på toppen får eieren 25 % som standardbonus.

# England-Wales

- Noe av det samme er (gjen-)innført i England-Wales:
- Der gis det tillegg på inntil 10 % av markedsverdien (tak £100,000).
- Også ment som «plaster på såret» fordi eiendomsavståelsen skjer mot eierens vilje.
- Men: hverken USA, Sverige eller England har egentlig gevinstdeling (bonuser basert på andel av forventet gevinst).

# Gevinstdeling

- I Sverige foreslo ekspertutvalget for lovendringen 2010 å innføre et prinsipp om slik gevinstfordeling:
- Hvis ekspropriasjon skjer til ervervsvirksomhet som hovedsakelig drives på markedsmessige vilkår, foreslo utvalget å innføre en tilleggserstatning som skulle utmåles i forhold til den gevinst den nye eieren ville få ved tvangservederlaget (etter en individuell skjønnsmessig vurdering).

# Gevinstdeling

- Den daværende svenske regjering sa seg enig, men ønsket et bredere beslutningsgrunnlag og nedsatte et nytt utvalg.
- Nytt utvalgsforslag 2012 reverserte utviklingstendensen. Foreslo å begrense gevinstdelingen til ekspropriasjon av telemaster o.l.

# Menneskerettighetene

- Tradisjonen i Norge: Strengt konstitusjonelt skille mellom avståelse, som gir rettskrav på erstatning for økonomisk tap, og rådhetsinnskrenkninger, der Grunnloven ikke anses å hjemle erstatning (unntak: «sterkt urimelig»).
- EMK P1-1: Verner alle former for eiendomsinngrep, også ordinære rådhetsinnskrenkninger («dynamisk vern» gjennom proporsjonalitetskrav).

# Menneskerettighetene

- Naturmangfoldloven hjemler erstatning for rådgighetsinnskrenkninger ved områdevern (tilsvarende erstatningsregler gjelder likeartet vern etter plan- og bygningsloven og markaloven).
- Hjemler ikke «full erstatning» som ved klassisk ekspropriasjon: begrenser utmåling til tap som følge av «vanskeliggjøring av igangværende bruk».
- Meningen var å begrense erstatningene.

# Menneskerettighetene

- Eksempel I: Rt. 2008 s. 195 (ekspropriasjon): «For to av de saksøkte ... har lagmannsrettens flertall tilkjent erstatning for tapte muligheter til å drive tilrettelagt jakt. Tilrettelagt jakt innebærer som nevnt at grunneieren på sin eiendom over noen dager guider og innlosjerer et jaktlag som jakter elg. For denne tjenesten betales det et relativt høyt vederlag.»
- Slik endring av jaktrettsbruken fra «vanlig» jaktutleie neppe «igangværende bruk» etter naturmangfoldloven.

# Menneskerettighetene

- Eksempel II: Et utmarksområde er nærmest verdiløst mht. igangværende bruk (nedlagt landbruksvirksomhet), men har et stort potensiale som utbyggingsområde.
- På det tidspunkt forslag til vernevedtak blir kunngjort, er utbyggingen ferdig prosjektert, kommunen er ubetinget positiv, og utbyggingssøknaden er allerede avsendt. Store inntektsmuligheter tapt for grunneier, men null erstatning: ikke «igangværende bruk».

# Menneskerettighetene

- Likevel ikke erstatning for tapte utbyggingsinntekter, da «igangværende bruk» er knyttet til tidspunktet for offentlig godkjenning, jf. § 50: «For bruk som trenger tillatelse fra offentlig myndighet, gjelder retten til erstatning bare hvis tillatelse er gitt før det er foretatt kunngjøring ...»
- Vil situasjoner som dette bestå EMDs proporsjonalitetstest? Den som lever, får se.