

Ekspropriasjons- og bygningsrett

Undervisning v-2005

V/adv. Christian H P Reusch

Læringskrav/pensum

- Hovedfremstillinger
- Annen litteratur

Hva menes med ekspropriasjon?

- Grl. § 105
- Oreigningsl. (O) § 1
- Ekspropriasjonserstatningsloven (E) § 2
- Pbl. § 34

Andre begreper

- Ekspropriant
- Ekspropriat
- Fast eiendom

Generelle betraktninger om ekspropriasjon

- Behovet for ekspropriasjon og regulering
- Ekspropriasjonsretten som en del av forvaltningsretten
- Ekspropriasjon og erstatningsrett
- Ekspropriasjon og odelsløsnings

Andre virkemidler det offentlige kan bruke for å oppnå samme virkning som ved ekspropriasjon

- Oppkjøp av arealer
- Makesifte (v/avtale eller etter jordskifteloven)
- Forkjøpsrett v/overdragelse av landbrukseiendommer (nå opphv.). Se for eksempel Isene-dommen, Rt-1981-745
- Som vilkår ved konsesjon
- Regulering etter pbl. – evt. i komb. med utløsning
- Utbyggingsavtaler


Forholdet mellom ekspropriasjon- og bygningsrett

- Ekspropriasjon – overføring av eiendomsrett
- Regulering etter pbl – rådhetsinnskrenkning
- Grl. § 105 direkte el. ”pr. analogi”
- Arealutnyttelse
- Betydningen av hvem som er eier
- Planens betydning for erstatningsutmåling

Betingelsene (vilkårene) for at ekspropriasjon kan finne sted

- Innledning
- Praktisk gjennomføring av ekspropriasjon – saksbehandling, vedtak mv.
- Når skjer den materielle gjennomføringen, skj. § 53 og § 57.
- Forhåndstiltredelse, oreigningsl. § 25

På hvilken måte kan det gis hjemmel for ekspropriasjon

- Legalitetsprinsippet. 
- Hjemmel direkte i lov
- Lovbestemte vilkår + samtykke av forvaltningsorgan (O § 2)
- Tilfeller der et forvaltningsorgan (kommune) som selv vil ekspr. til egne formål, er gitt til oppgave å vurdere om det skal gå til dette skritt (pbl. § 35 nr. 1)
- ”Samtykke ved skjønn”?

Ekspropriasjonsrett med direkte hjemmel i lov

- Eksempler:
- Bergverksloven 30. juni 1972 nr. 40
- Vegloven § 53

Den praktiske hovedregel – ekspropriasjon etter forutg. forvaltningsmessig vurdering

- O § 2
- Pbl. § 35 nr. 2 flg
- Jordl. § 14 Oppsittere av husmannsplasser
- ”Vedtak” vs. ”samtykke”

Vurderingstemaet etter O § 2i

- i) Hjemmelsspørsmålet – er lovens vilkår oppfylt?
- (herunder – er det andre lovhjemler som hindrer ekspropriasjon? Sml. § 7. Ulovfestede skranker. Andre lovhjemler som utvider ekspr-adgangen?)
- ii) Skjønn – bør hjemmelen benyttes?

Forholdet mellom den rettslige og forvaltningsmessige vurdering

- Sondringen lovbestemte vilkår – forvaltningsmessig skjønn
- Vurderingstemaets art
- Domstolsprøving i praksis

o § 2 – ”Trenget til”

- Betydningen av alternative fremgangsmåter

Hvilken interesseovervekt kreves?

- Se § 2 – Tvillaust
- Bevisregel eller regel om kvalifisert overvekt?
- Vegl. § 53 og servituttl. § 7

Hvilke interesser skal tas med i avveiningen?

- Hensyn på ekspropriantens side
- Hensyn på ekspropriatens side

Er et annet
ekspropriasjonsberettiget formål
til hinder?

Utmåling av ekspropriasjonserstatning

- Rettstilstanden før E 1973
- E 1973 – endringer ift. tidligere praksis
- Forholdet til Grl. § 105. Kløftadommen Rt. 1976 s. 1 (og Rt. 1976 s. 50 Bryne og s. 57 Kongsvinger)
- E 1984
- Utviklingen i rettspraksis etter 1984-loven
- Lenadommen – Rt-1996-521
- Rettspraksis etter Lenadommen
- Oppsummering gjeldende rett
- Endringsforslaget i NOU 2003: 29

Noen generelle bemerkninger om erstatningsutmålingen

- Formålet bak Grl. § 105
- Likhets hensyn
- Årsakssammenheng
- Avregning av fordeler mot tap
- ”samfunnskapt verdistigning”

Adler-Falsens grunnlovsutkast

- § 4. Eiendomsret er den Ret, som hver Borger har, til at nyde og raade over sit Gods, sine Indteægter, over Frugterne af sit Arbeide og sin Flid.

Rettstilstanden før E 1973

- Rettskildebildet
- Omfattende RP.
- ”full erstatning” – noen hovedpunkter
 - - bruksverdi el. salgsverdi
 - - samfunnskapt verdistigning. alm. fordeler vs. særfordeler
 - - tomteerstatning også for veiarealer
- Ventesjanse
- Forhandlingsmaksimen
 - - betydningen av reguleringsplanen,
- Husaas-utvalget - ”regulering er ledd i ekspr.”
- sml. Rt. 1970-1028 Sarheimdommen

Rt-1970-1028 Sarheimdommen

- Sammendrag: Ekspropriasjon - bånd på eiendomsrådigheten i henhold til stadfestet reguleringsplan, bygningsloven §31 og §32 nr. 1. En engrosforretning drev virksomhet i egen eiendom. I 1957 ble eiendommen regulert til gate og parkeringsplass. Ved brann i 1966 ble bygningen nærmest totalskadet, og kommunen gikk til ekspropriasjon for å gjennomføre reguleringsplanen. Overskjønnet ga bare erstatning for omsetningsverdien som byggetomt. Eieren anket og hevdet at han tilkom erstatning utover tomteverdien for den spesielle verdi eiendommen hadde for ham, men Høyesterett stadfestet under dissens (4-1) overskjønnet.

Oppsummering så langt:

- Betydningen av reguleringsplanen – Rt. 1970-1028
- Strøkspris (og parkprinsippet) – Rt. 1970 s. 1028, og senere (etter E 1973)
- Rt. 1975 s. 419 (Kolbeinsen) og senere Rt. 1977 s. 24 (Østensjø)

E 1973 – endringer ift. tidligere praksis

- § 4 grunnlaget for verdsetting av grunnarealer
- § 5 høyere verdsetting ”i visse høve”
- § 7 ulemper på resteiendom
- § 9 salgsverdi, bruksverdi eller utgift til gjenerverv

Forholdet til Grl. § 105. Kløftadommen Rt. 1976 s. 1 (og Rt. 1976 s. 50 Bryne og s. 57 Kongsvinger)

- Spørsmål om hvilke grenser Grunnloven § 105 setter for erstatningsutmåling
- Tre hovedproblemstillinger:
 - 1. Selve innholdet av Grl. § 105
 - 2. Hvilken status/stilling hadde tidligere rettspraksis om erstatningsutmåling
 - 3. Lex superior-prinsippet – hvor langt går domstolens kompetanse til evt. å sette lover til side eller tolke dem ut fra sin oppfatning i strid med Stortingets oppfatning?
- Prosessuelt: Konkret vurdering utfra de faktiske forholdene i saken. Ikke abstrakt/generelt om forh. Grunnlov/lov

Kløftadommene – oversikt

- Sakens faktum
- (Prisforskriftene)
- Dissens 10-7 el. 9-8
- Domstolens prøvelsesrett
- Betydningen av tidl. rettspraksis
- Flertallets syn på innholdet av Grl. § 105

Den konkrete rettsanvendelsen

- Om lovens § 4
- Om lovens § 5 nr. 1
- Om lovens § 5 nr. 2
- Mindretallets syn
- Dommens betydning

Avklaringen om § 5 nr. 3

- Gommerudsaken Rt. 1983 s. 700.

E 1984

- § 4- bruks- eller salgsverdi
- ”Påregnelighet” avgjørende etter §§ 5 og 6, i motsetning til faktisk bruk etter E 1973
- Betydningen av arealplanen/reguleringsplanen som etter E 1973

Utviklingen i rettspraksis etter 1984-loven

- Rt 1993 s. 409 Malviksaken
- Faktum
- Problemstilling
- ” Ekspropriasjonsrett. Grunnarealer regulert til motorvei som går gjennom utbyggingsområde, ble erstattet på grunnlag av aktuell bruk - jord- og skogbruksverdi, jf. ekspropriasjonsvederlagsloven av 6. april 1984 nr. 17, §5, annet ledd, jf. §6. Traseen gikk gjennom et tidligere uregulert og ubebygget område, men som nå på begge sider av veitraseen var regulert til utbygging. Den arealanvendelse som i dette tilfelle var fastlagt i reguleringsplanen, ledet til at det ikke kunne gis erstatning for tomteverdi, som forutsatte en utnyttelse i strid med planens reguleringsformål. ”

Lenadommen – Rt-1996-521

- Man skal se bort fra veiplanen ved vurderingen av påregnelig bruk
- ” (Lenadommen) Ekspropriasjonsrett. Saken gjelder prinsippene for verdsettelse av grunn som eksproprieres til anlegg av offentlig vei med grunnlag i lovhjemlet arealplan - i dette tilfellet veiplan etter vegloven av 21. juni 1963 nr. 23 §12 annet ledd. Når det eksproprieres til offentlig vei på grunnlag av reguleringsplan eller veiplan, skal skjønnsretten ved verdsettelse av grunnen se bort fra den rådighetsinnskrenkning som følger av selve planen og vurdere hvilken utnyttelse som ville ha vært påregnelig uten denne reguleringen, jfr. ekspropriasjonsvederlagsloven av 6. april 1984, §5 annet ledd. - Særbemerkninger fra en dommer. - Plenumssak. ”

Regulering til offentlige bygninger

- Ikke behandlet av HR
- Overskjønn påanket til HR om dette før Lena-dommen ble forlikt
- Praksis har fulgt Lenadommen og vurdert dette som regulering til offentlig vei
- Se nærmere NOU 2003: 29 s. 25

Andre dommer av betydning

- (stikkordmessig gjennomgang)
- Rt-1996-1410
- Rt. 1997/1914 Grav- og urnelund (se også HR's dom 2004-12-22 i sak HR 2004-02119-a)
- Rt. 1998/1824 Campingplass ved Kongsberg
- Rt. 2000/1997 Matjorddommen
- Rt. 1998/1025 Son
- Rt. 2001/656 Porsgrunn
- Rt. 1997/1471 Snig
- Rt. 1998/1140 Akerselva miljøpark

Rt. 1997/1914

- **Sammendrag:** Ekspropriasjonsrett. Et areal ble regulert til grav og urnelund og deretter ekspropriert av kommunen. Ved fastsettelsen av erstatningen etter vederlagsloven §5 (salgsverdi) var det i dette tilfelle riktig å se bort fra reguleringsplanen og utmåle erstatningen etter den anvendelse av arealet som var påregnelig før reguleringen. Overskjønnet hadde korrekt bygget på uttalelse i plenumsdommen i Rt-1996-521, Lena (på side 540) om ekspropriasjon i henhold til reguleringsplan til offentlige veier, anlegg m.v. Grav- og urnelunden ble ansett som et offentlig anlegg.

Rt. 1998/1824

- Sammendrag: Ekspropriasjonsrett. Spørsmål om å legge reguleringsplanen til grunn for erstatningsfastsettelsen. Et areal på 44 dekar som frem til 1992 hadde vært benyttet til næringsformål og senere vært lite brukt, ble ekspropriert. 19,8 dekar ble regulert som spesialområde/camping, noe ble regulert til trafikkareal og friområde, og det uregulerte areal utgjorde 16,9 dekar. Reguleringsplanen ble lagt til grunn for erstatningsfastsettelsen. Den offentlige interesse i å få etablert campingområdet kunne ikke lede til at utbyggingen likestilles med et offentlig anlegg i vanlig forstand. Se ekspropriasjonsvederlagsloven §4 og §5.

Rt. 2000/1997

- Sammenheng: Ekspropriasjonsrett. Fradrag for fordeler og erstatning for dyrket mark som er regulert til veg. Lagmannsrettens rettsanvendelse var feil for så vidt angår fradrag for fordeler, jfr. ekspropriasjonserstatningsloven §9. Selv om ulemper som støy- og støvplager ved nærføring av veg etter rettspraksis har vært ansett som allmenne ulemper, medførte ikke dette at bortfall av nærulemper ved omlegging av vegen måtte anses som allmenne fordeler som det ikke skulle gis fradrag for. - Regulering til veg medførte at grunneierne i utgangspunktet hadde lovlig adgang til å ta ut jord for salg, jfr. jordloven §9 første ledd, jfr. §2 første ledd bokstav a. Fastsetting av erstatning ut fra dette var ikke i strid med ekspropriasjonserstatningsloven §5 tredje ledd fordi tilleggsverdien av salg av matjord ville være en følge av reguleringsplanen, ikke av ekspropriasjonstiltaket. Overskjønnet hadde imidlertid uten noen nærmere begrunnelse lagt til grunn at all matjord på det eksproprierede areal kunne fjernes. Særmerkninger fra to dommere.

Rt. 1998/1025

- **Sammendrag:** Ekspropriasjonsrett. Parkprinsippet. Ved innløsning av en tomt på 1888 m², regulert til friområde, og beliggende i et utbygget område i Son, ble lagt til grunn at det ikke skulle foretas noe strøkprisfradrag. Spørsmålet om utjevnet strøkpris knytter seg til større utbyggingsområder. I denne sak dreide det seg om en enkeltstående, ubebygget tomt, som nærmest er blitt liggende som en øy i et stort sett utbygget område i Son sentrum. Utgangspunkt måtte tas i ekspropriasjonserstatningsloven §4, jfr. §5 første ledd, jfr. Regjeringsadvokaten annet ledd. - Særbemerkninger fra en dommer

Rt. 2001/1656

Sammendrag: Ekspropriasjonsrett.

Erstatningsutmåling. De ankende parters eiendom var i reguleringsplanen utlagt til byggområde, vei og friområde. Den delen av eiendommen som var lagt ut til boligbebyggelse, var solgt til utbyggeren av området for utjevnet strøkspris. Overskjønnets fastsettelse av erstatning for ca 19 dekar, som i reguleringsplanen var avsatt til friområde, ble stadfestet så langt det var påanket.

Erstatningsfastsettelse etter ekspropriasjonserstatningsloven §5 og hva som kan gjøres til gjenstand for anke, jf lovens §38, drøftes

Rt. 1997/1471

Sammendrag: Ekspropriasjonsrett. Saken gjelder prinsippene for fastsetting av erstatning for ekspropriasjon av et strandområde som i stadfestet reguleringsplan er utlagt til friareal. Lagmannsretten hadde riktig lagt avgjørende vekt på reguleringsformålet. Uttalelse om "parkprinsippet", jfr. bl.a. Østensjødommen i Rt-1977-24 og Gommeruddommen i Rt-1983-700. - Skjønnsgrunnene var ikke mangelfulle.

Rt. 1998/1140

Sammendrag: Ekspropriasjonsrett. Et gammelt industriområde ved Akerselva i Oslo ble for en dels vedkommende regulert til friområde. Grunneierens krav om innløsning av friområdet etter plan- og bygningsloven §42 ble etterkommet av overskjønnsretten. Høyesterett opphevet overskjønnet.

Frts.

- Når det gjaldt hvordan erstatningen skulle utmåles for det tilfelle at vilkårene etter §42 forelå, tok Høyesterett utgangspunkt i at det ved erstatningsfastsettelsen, jfr. ekspropriasjonsvederlagsloven §5 og §6, måtte legges til grunn at den reguleringsplan som forelå, anga den eneste lovlige og påregnelige utnyttelse av eiendommen. Det såkalte parkprinsippet ga ikke grunnlag for å se bort fra planen ved erstatningsfastsettelsen.

Frts.

- Heller ikke kunne de utbyggingsforventninger som forelå, i seg selv ha erstatningsrettslig vern. Situasjonen i det foreliggende tilfelle kunne ikke likestilles med ekspropriasjon til erverv av grunn for et offentlig anlegg. Dissens 4-1 med hensyn til erstatningsvurderingen.

Nærmere om de enkelte erstatningsreglene

- § 5 – salgsverdien
- Utgangspunktet - § 5(1) og (2)
- Direktemetoden
- Differanseprinsippet
- Fradrag etter § 5(3)
- Fradrag etter § 5(4)

Særlig om differanseprinsippet

- Sandefjordkjennelsen, Rt. 1976 s. 1507
- Avklaring i Rt. 2002/1045 Sonja Henie
- Vilkår: Det eksproprierte areal kan ikke sies å ha noen selvstendig salgspris

Bruksverdierstatning - § 6

- Utgangspunktet - § 6 1. pkt., jf. Rt. 1986 s. 1354
Svenkerud
- Tilpasningsplikten
- Tillegget i § 6 2. pkt.
- Særlig om fremgangsmåten ved erstatningsberegning i naturfredningssaker

Svenkeruddommen

- (Svenkeruddommen) Ekspropriasjonsrett. Fastsettelse av erstatning for avståelse av striper av dyrket mark til riks- og fylkesvei. Erstatning var gitt for bruksverdien etter marginalkalkylemetoden, noe det ikke var reist innvendinger mot. Videre var det bygget på at de saksøkte hadde krav på å få erstattet de avståtte arealers objektive bruksverdi og på at tapet var varig. Eksproprianten bestred dette under henvisning til ekspropriasjonsvederlagsloven av 6. april 1984 nr. 17, §4. Høyesterett fant at det med rette var bygd på at lovens bruksverdibegrep i utgangspunktet er objektivt bestemt, jfr. ekspropriasjonsvederlagsloven §6. I normaltillfellene er det arealenes verdi som varig inntektsgivende aktivum som skal erstattes, uavhengig av hvem som på ekspropriasjonstidspunktet er den aktuelle eier. Lagmannsretten hadde vært oppmerksom på tilpasningsplikten, og tilpasningsmulighetene var vurdert. - Foreliggende bortleieforhold var kortvarige, og bortleie av lengre varighet var ikke en påregnelig utnyttelse som ville påvirke bruksverditapet.

Ulvåkjølen – Rt 1992-217

- I denne saken er det den aktuelle bruk som er verdigrunnlaget, og loven krever ikke at man skal gå inn i den enkelte eiendoms driftsøkonomiske utvikling. Med den objektive vurdering som er lagt til grunn i dommen inntatt i Rt-1986-1354 (Svenkerud), er det den drift den alminnelige fornuftige skogeier ville lagt seg på som er av betydning. Denne skogeier ønsker at utbyttet av skogen optimaliseres - han vil se på de beste mulighetene. Det er den mest regningssvarende utnyttelse om ikke inngrepet var kommet, som er gjenstand for erstatning. Det er denne påregnelighetsbetraktning som lagmannsretten har bygget på, og den er riktig.

Gjenervervserstatning § 7

- Vilkårene for gjenervervserstatning
- Gjenervervserstatning for bygning og full tomteverdi?
Årsakssammenheng

Resteiendommen

- Erstatning for ulemper, jf. § 8
- Fradrag for fordeler, jf. § 9.

Oppsummering gjeldende rett

- Salgsverdierstatning – NOU 2003: 29 s. 11
- § 5(1) og (2) og de to siste ledd som nå.
- Nye (3) – (5) ledd

§ 5 (3) - (5)

- *Dersom ikkje anna er fastsett ved lov, må bindande arealplan for eigedomen leggjast til grunn ved fastsetjinga av vederlaget, såframt det ikkje er pårekneleg at planen vil verte endra. I tilfelle planen er av ein slik karakter at han gjev grunneigaren krav på skadebot for dei råderettsbanda som følgjer av planen, kan grunneigaren ved oreigning krevje skadebot på grunn av planen, sjølv om fristen som elles måtte gjelde for å setje fram slikt krav, skulle ha gått ut.*
- *Er eigedomen i bindande arealplan satt av til offentlege bygningar, offentlig trafikkområde eller anna offentlig anlegg, kan grunneigaren krevje at vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av det som det er pårekneleg at eigedomen ville ha vorte tillaten utnytta til dersom han ikkje hadde vore sett av til eit slikt føremål.*

§ 5(5) frts.

Ved oreigning av grunn i område som skal byggjast ut, skal grunn som er sett av til vegar, friområde eller andre føremål som skal stette fellesbehov for området, verdsetjast som byggjegrunn såframt grunnen er skikka til bygging. Så lenge det ikkje ved gjennomført utbygging er etablert ein annan verdi for grunnen, skal grunn som er sett av til byggjegrunn, og grunn som skal stette fellesbehov for området, verdsetjast etter ein utjamna pris for området sett under eitt (strøkspris). Dersom nokre grunnareal på grunn av sin karakter, plassering eller andre tilhøve har ein høgare eller lågare utbyggingsverdi enn andre areal, skal det likevel takast omsyn til dette.

§ 6 – nytt (2) og (3)

Ved fastsetjinga av vederlaget skal det leggjast til grunn at grunneigaren så langt det er rimeleg å krevje, tilpassar verksemda si slik at tapet vert avgrensa, og dersom utnytting etter slik tilpassing først er pårekneleg ein gong i framtida, skal det takast omsyn til det. Dette gjeld likevel ikkje ved fastsetjing av bruksverdien av naturressursar på eigedomen som oregonaren skal gjere seg økonomisk nytte av.

(Alternativ I:) Vederlaget for bruksverdien av slike naturressursar skal såframt utnytting av ressursen er pårekneleg etter første ledd, fastsetjast ut frå dei prisane som kan oppnåast i marknaden ved utnytting av den aktuelle ressursen på den tida som er fastsett i § 10.

(Alternativ II:) Vederlaget for bruksverdien av slike naturressursar skal såframt utnytting av ressursen er pårekneleg etter første ledd, fastsetjast ut frå dei prisar som røyntleg kan oppnåast i marknaden.

Føresegnene i § 5 tredje, fjerde, sjette og sjuande ledd og femte ledd første punktum gjeld tilsvarande.

Endringsforslaget i NOU 2003: 29

- § 5(4)
- *Er eiegenomen i bindande arealplan satt av til offentlege bygningar, offentlig trafikkområde eller anna offentlig anlegg eller til friområde, kan grunneigaren krevje at vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av det som det er pårekneleg at eiegenomen ville ha vorte tillaten utnytta til dersom han ikkje hadde vore sett av til eit slikt føremål.*

Oppgaver

1. Ekspropriasjon til skole utenfor Fredrikstad
2. Ekspropriasjon av rett til vei, Rt-1976-1362

Repetisjon E 1984 § 5

Utgangspunktet i § 5(1)

* ”vanlige kjøpere”

Momentene i § 5(2).

- er andre omsatte eiendommer et bevismoment eller er det direkte rettslig relevant?

Justering etter § 5(3)

- som skyldes ekspropriasjonstiltaket eller står i sammenheng med det

Justering etter § 5(4)

- andre investeringer fra eksproprianten
- Mrk – dekker ikke reguleringsplanen

Skjønnssprosess – noen hovedpunkter

- Skjønnssprosessen – begreper og generelle synspunkter
- Skjønnsmyndigheten
- Gangen i en skjønns sak; saksforberedelse –
skjønnsetninger – inkaminasjon – prosedyre –
rådslagning – avsigelse
- Hva skjønnen skal avgjøre
- Rettsmidler
 - overskjønn
 - anke
- Omkostninger ved skjønns saken

Arealplanlegging etter pbl. 1985

- Grunnlaget for innsikt i plan- og bygningsretten
- Behovet for kontroll og differensiering
- Gammel og ny norsk rett
- Bygningslovgivningen i det forrige århundre
- Bygningsloven 22. febr. 1924
- Bygningsloven 18. juni 1965
- Behovet for samarbeid over kommunegrensene – forholdet til det kommunale selvstyret

Plan- og bygningsloven

- Plansystemet i 1985-loven
- Planlegging på riksnivå
- Fylkesplanlegging
- Kommuneplan
- Reguleringsplan
- Bebyggelsesplan
- Virkningen av planen
- Erstatning for planlegging? Rt. 1994 s. 813

Generelt om plansystemet

- Flertydigheten i ordet ”plan”
- Bindende og veiledende planer
- Inkorporeringen av strand- og fjellplanloevn av 10. desember 1971 i pbl. 1985
- Striden om ”speilvendingsprinsippet” eller et ”generelt plankrav”
- Praktiske og prinsipielle konsekvenser av denne uenigheten

Planlegging på riksnivå

- Rikspolitiske bestemmelser, § 17-1(1)
- Pusteromsbestemmelser, § 17-1(2)
- Forbudet mot bygging i 100-m beltet langs sjøen
- Statlig vedtak om reguleringsplan og om arealdelen av kommuneplanen, § 18
- Rikspolitiske retningslinjer

Fylkesplanlegging

- Bakgrunnen for reglene om fylkesplan
- Plansamarbeid mellom fylker
- Organiseringen av fylkesplanarbeidet
- Behandlingen av fylkesplanen
- Revisjon av fylkesplanen
- Fylkesplanens virkninger

Kommuneplan

- ”kommuneplanlegging” og ”kommuneplan”
- Kommuneplanens innhold
- Organisering av kommuneplanarbeidet
- Behandling av kommuneplanen
- Klage – eget pkt. senere. Fleischer ikke ajour
- Plikten til å utarbeide kommuneplan
- Kommuneplanens virkninger
- Flere deler – jf. § 20-1

Kommuneplanens arealdel

- Kategoriene etter § 20-4(1)
- Utfyllende bestemmelser jf. § 20-4(2)
- Er § 20-4(2) uttømmende?

Reguleringsplan

- Egengodkjenning, stadfestelse
- Reguleringsplanens innhold, §§ 25 og 26
- Kombinasjon av reguleringsformål
- Forholdet mellom friområder, § 25 nr. 4 og friluftsområder etter § 25 nr. 6
- Rammene for reguleringsbestemmelser etter § 26
- Hva er reguleringsplanen bindende for, § 31?
- Ekspropriasjonshjemmelen, § 35

Klage

- Fleischer ikke ajour
- endringer i fvl. § 28
- endringer i pbl. sommeren 2004

Bygningsmyndighetene på kommunalt nivå

- Kommunestyret
- ”Kommunen”
- Det faste utvalget for plansaker
- ”Bygningsrådet” – opphevet som særlovsorgan i 1993
- Administrasjon – planetat og bygningsetat

Byggsaksbehandlingen

- Kravet om byggetillatelse og dets betydning
- Hva er det relevante vurderingstemaet?
- I noen saker kreves bare ”byggemelding”
- Pbl. § 95 nr. 2
- Hva innebærer en byggetillatelse?
- forholdet til private rettigheter, servitutter mv
- Byggetillatelse beskytter ikke mot nye forbud
- Sammenhengen mellom §§ 25(26), 33 og 95 nr. 2

Midlertidig forbud, pbl. § 33

- Kompetansen til å vedta midl. forbud
- I hvilke omr. kan midl. forbud nedlegges?
- Hvilke tiltak kan møtes med midl. forbud?
- Når oppnås vern mot å få tiltaket stanset?
- Saksbehandlingen
- Forlengelse av nedlagt forbud
- Rettsvirkninger av forbudet

Dispensasjon – pbl. § 7

- Hva kan det dispenseres fra?
- Vilkårene for dispensasjon
- Domstolsprøving av dispensasjon. RG 2004-1176
- Adgangen til å stille vilkår ved dispensasjon

Klagerett

- kommuneloven 1992
- fvl. § 28
- ”innsigelse” fra statlig myndighet
- lovendring sommeren 2004 – ”slutt på omkamp ved klage eller innsigelse”

Ekspropriasjon – innløsning – vederlag

- Når det foreligger reguleringsplan:
- Pbl. § 35
- Pbl. § 42
- Når det foreligger kommuneplan:
- Pbl. § 21
- Erstatning – pbl. § 32
- Rt. 2002/64

Erstatning for tap som følge av innskrenkninger i eierrådigheten

- Grl. §105 – ikke direkte anvendelig
- ”Analogi” fra Grl. § 105
- Utgangspunktet ved tolkningen av Grl. § 105 – den store konsesjonssak
- Strandlovdommen – alminnelig og spesiell del
- Klargjøringer i senere rettspraksis

Viktige dommer om erstatning ved rådighetsinnskrenkninger

- Rt. 1973 s. 705 – Krokedal
- Rt. 1978 s. 442 - Lamyra
- Rt. 1979 s. 971 – Rønnåsmyra I
- Rt. 1980 s. 94 - Fiskumvannet
- Rt. 1987 s. 80 – Rønnåsmyra II

Viktige dommer II

- Rt. 1987 s. 311 – Tveiterås gård
- Rt. 1988 s. 890 - Jærstrendene
- Rt. 1989 s. 1339 - Biliåsen
- Rt. 1993 s. 278 - Gaulosen
- Rt. 1993 s. 321 - Hydalen
- Rt. 1993 s. 528 – Lunner pukkverk
- Rt. 1993 s. 1333 – Småsetran
- Rt. 1998 s. 1140 – Nedre Foss

Rt-1973-705 Krokedal

- **Sammendrag:** Fredning av lakseelv - krav om erstatning. Med hjemmel i lakseloven §68 ble det truffet vedtak om fredning av Vikedalselvens utløp og tilstøtende områder. A som i mange år hadde leiet fiskerettigheter ved elveutløpet, ble ved fredningen berøvet sitt yrke og krevet erstatning av staten. Han hevdet prinsipielt at fredningsvedtaket var ugyldig, fordi det bygget på et mangelfullt faktisk grunnlag, og fordi fredningen ikke ville virke etter sitt formål, jfr. Grunnloven §105. A fikk ikke medhold. Uttalelser om erstatningsspørsmålet ved rådighetsinnskrenkning av denne art.

Rt-1978-442 Lamyra

- Sammendrag: Naturvernloven §20 - spørsmål om rådighetsinnskrenkninger m.v. Et fredningsfelt - myr med kantsone - omfattet bl.a. 165 dekar av A's utmark. I utmarken lå en sandforekomst ca 940.000 m³. Uttak var påbegynt før fredningen, og denne ville hindre uttak av 60-70.000 m³. Skjønnsretten tilkjente A erstatning for ikke å kunne dyrke opp 60 dekar, men ikke for den reduserte mulighet for sanduttak. A anket til lagmannsretten som opphevet skjønnet når det gjaldt sanduttaket. Over den sistnevnte avgjørelse anket staten. Det ble gjort gjeldende at fredningen bare hindret uttak av 7 % av forekomsten, og at erstatning bare kunne kreves hvor fredningen førte til en vesentlig innskrenkning i eierrådigheten. A motanket med hensyn til dyrkningsmuligheten. Høyesterett tok enstemmig A's motanke til følge. Skjønnsretten hadde ikke gitt tilstrekkelig begrunnelse for bare å tilkjenne erstatning for et dyrkningsareal på 60 dekar. Når det gjaldt statens anke, var det dissens (3-2). Flertallet la vekt på at fredningsvedtaket bare rammet noen få eiendommer, og at sanduttak var den eneste anvendelse av det areal forekomsten dekket, slik at fredningen måtte likestilles med en fysisk avståelse. Under disse omstendigheter kunne det ikke kreves at avståelsen var «vesentlig». Mindretallet anså fredningen som en rådighetsinnskrenkning hvor erstatning ikke kunne tilkjennes medmindre inngrepet hadde økonomiske virkninger av et visst større format. - Enstemmig uttalt at naturvernloven §20 ikke inneholdt en særskilt erstatningsregel, men at erstatning skulle ytes etter de retningslinjer som hadde utviklet seg på basis av prinsippet i Grunnloven §105.

Rt-1979-971 Rønnåsmyra I

- Sammendrag: Naturvernloven §20. Rønnåsmyra i Grue ble i 1973 midlertidig fredet, jfr. naturvernloven §18 tredje ledd. En torvindustribedrift som hadde kontrakt med grunneierne om uttak av torv, begjærte erstatningsskjønn. Herredsretten fant at det tap som var gjenstand for erstatning var tapet ved den forsinkelse av utnyttelse som fredningen medførte og satte erstatningen til kr 40.000 pr. år for perioden 1. juli 1973 - 1. juli 1977. Staten anket og påsto prinsipalt at den midlertidig fredning ikke utløste noen erstatningsplikt, subsidiært at skjønnet skulle oppheves på grunn av mangelfulle skjønnsgrunner. Bedriften motanket i spørsmålet om fastsettelse av erstatningen. Lagmannsretten tok ingen av statens påstander til følge. Derimot fikk bedriften medhold i motanken. Skjønnet ble opphevet, fordi lagmannsretten fant de uklart om skjønnsretten hadde gitt full erstatning for tapet. Etter statens anke opphevet Høyesterett skjønnet på et annet grunnlag. Etter det saksforhold som var beskrevet i skjønnet kom Høyesterett til at erstatningen i det vesentlige måtte fastsettes ut fra de investeringer som var gått tapt og de særskilte omkostninger bedriften hadde hatt som følge av det midlertidige fredningstiltak. Uttalelser om erstatningsspørsmålet i fredningssaker og om erstatningsutmålingen i den foreliggende sak.

Rt-1980-94 Fiskumvannet

- Sammendrag: Naturvernloven §20 - spørsmål om erstatning for rådgighetsinnskrenkninger. Et område av Fiskumvannet med tilgrensende belte av våtmark ble fredet som naturreservat, jfr. §8. Ved skjønn etter §20 ble det fastsatt erstatning dels for tapt dyrkingsareal og dels for øvrige restriksjoner. Staten godtok bare erstatning for tapt dyrkningsareal for tre grunneiere som arealmessig var sterkest berørt. For øvrig anket staten og hevdet at grunneierne ikke hadde krav på erstatning og fikk medhold i Høyesterett. - Utgangspunktet er at innskrenkninger i eiendomsretten ikke påfører det offentlige erstatningsplikt, og at det skal mye til før det må betales erstatning etter Grunnloven §105, jfr. Rt-1970-67. Innen rammen av dette utgangspunkt vil erstatningsplikt bero på en helhetsvurdering. Når det ble antatt at det ikke forelå erstatningsplikt i den foreliggende sak, la Høyesterett først og fremst vekt på at inngrepet ikke var vesentlig. Ved forbudet mot oppdyrking ble det også tatt i betraktning at det beregnede tap for en stor del besto i offentlig tilskudd, og at forbudet ikke var rettet mot den bruk eierne hittil hadde gjort av arealene. At fredningen bare rammet en mindre gruppe grunneiere, kunne heller ikke få betydning, jfr. Rt-1973-705. De enkelte fredningsvedtak måtte sees som ledd i det offentliges samlede arbeid for å bevare verneverdig natur.

Rt-1987-80 Rønnåsmyra II

- Sammendrag: Plenumssak, jfr. høyesterettsloven av 25. juni 1926 nr. 2, §4, tredje ledd, jfr. §3. - Ekspropriasjon. Erstatning. Tingsrett. Fredning av Rønnåsmyra i Grue som naturreservat etter lov om naturvern av 19. juni 1970, jfr. endringslov av 15. februar 1985 nr. 2. Hovedspørsmålet i saken er om det ved fastsettelsen av erstatning for tapte dyrkingsmuligheter skal ses bort fra offentlige tilskudd til nydyrking i samsvar med den nye bestemmelse i naturvernloven §20 tredje ledd. - Uttalt at fredningsvedtak etter naturvernloven, også reservat- og naturminnefredning som nå omfattes av de særlige erstatningsregler i §20, er rådighetsinnskrenkninger som ikke har karakter av ekspropriasjon. Det ble tatt avstand fra flertallets begrunnelse i Rt-1978-442 som for øvrig i det vesentlige ble ansett fraveket ved senere rettspraksis. - Høyesterett fant at naturvernloven §20 tredje ledd, ikke var i strid med Grunnloven §105. Det ble vist til Rt-1980-94 der det ble lagt til grunn at en reservatfredning ikke utløste erstatning for tapte dyrkingsmuligheter, bl.a. med den begrunnelse at en vesentlig del av det beregnede tap besto i bortfall av offentlige tilskudd. Uttalt at Grunnloven §105 heller ikke ville være til hinder for en lovregel som naturvernloven §20 tredje ledd ved ekspropriasjon. - Den nye lov var ikke i strid med Grunnloven §97. Heller ikke før lovendringen hadde grunneierne noe krav etter loven på at det ved erstatningsfastsettelsen skulle tas hensyn til offentlige tilskudd. - Krav om erstatning for den midlertidige fredning var ikke fremsatt innen ettårsfristen i naturvernloven §20b. Uttalt at om det senere er truffet vedtak om varig fredning, kan ikke det i seg selv lede til krav om erstatning også for den forutgående midlertidige fredning.

Rt-1993-21 Hydalen

- Sammendrag: Ekspropriasjon - rådighetsinnskrenkning. Naturvern. Det ble ikke tilkjent erstatning for rådighetsinnskrenkninger som følge av at et område i Hemsedal i medhold av naturvernloven av 19. juni 1970 nr. 63 ble fredet til landskapsområde. Fredningen innebar at en del grunneiere ble forhindret i å selge hyttetomter eller bygge utleiehytter på setervollene. Den tradisjonelle drift kunne fortsette omlag som før. Eiere av enkeltstående, ubebygde hyttetomter ble avskåret fra å føre opp hytter. Den fredning det her var tale om, falt utenfor bestemmelsene i naturvernloven §20.

Utbyggingsavtaler

- Definisjon
- Problemstilling
- Rettslige utgangspunkter
- Begrensninger
- Anskaffelsesregelverket

Forslaget i NOU 2003:14

§ x-1 Definisjon

- *Med utbyggingsavtale menes i denne lov en avtale mellom kommunen og en grunneier eller utbygger om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter denne lov.*

§ x-2 *Utbyggingsavtalens innhold*

- *En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelse om i arealdel til kommuneplan, områdeplan eller detaljplan.*
- *Slik avtale kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som står i saklig sammenheng med og som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. Slike tiltak skal tjene interessene i utbyggingsområdet og stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang.*

§ x-3 Forholdet til reglene om offentlige anskaffelser

- Avtalene må ligge innenfor de rammene som følger av reglene om offentlige anskaffelser.*

§ x-4 Saksbehandling og offentlighet

- *Kommunen skal kunngjøre oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.*
- *Dersom fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale bygger på kompetansen i § x-2 andre ledd, skal dette legges ut til offentlig ettersyn med 30 dagers frist for merknader.*
- *Når utbyggingsavtale er inngått, skal denne kunngjøres.*
- *Reglene i første til tredje ledd gjelder tilsvarende ved eventuelle endringer i utbyggingsavtalen.*
- *Kommunen kan ikke inngå bindende utbyggingsavtale før arealplan er vedtatt.*

§ x-5 Klage og omgjøring

- *Grunneier eller utbygger som er part i avtalen og andre med rettslig klageinteresse kan påklage avgjørelse om utbyggingsavtale etter reglene i plan- og bygningsloven § 15. Det kan likevel ikke klages på forhold som det er adgang til å klage over i planvedtak. Klageinstansen kan stadfeste eller oppheve avgjørelse om utbyggingsavtale.*
- *For omgjøring av avgjørelse om utbyggingsavtale gjelder reglene i §§ 11-8 og 12-5 så langt omgjøringsspørsmålet gjelder forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdel til kommuneplan, områdeplan eller detaljplan. Andre endringer i utbyggingsavtaler følger reglene om statlig organs omgjør*

Ot.prp. nr. 22 (2004-2005)

- *§ 64. Definisjon*
- *Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter denne lov, og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.*
- *§ 64 a. Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler*
- *Utbyggingsavtaler må ha grunnlag i kommunale vedtak som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen.*

Lovforslaget frts.

- *§ 64 b. Avtalens innhold*
- *En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan, reguleringsplan eller bebyggelsesplan.*
- *Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene.*
- *Avtalen kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. Slike tiltak må stå i et rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen.*
- *Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak.*

Lovforslaget frts.

- *§ 64 c. Saksbehandling og offentlighet*
- *Kommunen skal kunngjøre oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale. Kommunen skal legge til rette for medvirkning av berørte grupper og interesser.*
- *Dersom fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale bygger på kompetansen i § 64 b annet eller tredje ledd, skal forslaget legges ut til offentlig ettersyn med 30 dagers frist for merknader.*
- *Når utbyggingsavtale er inngått, skal denne kunngjøres.*
- *Reglene i første til tredje ledd gjelder tilsvarende ved eventuelle endringer i utbyggingsavtalen.*
- *Kommunen kan ikke inngå bindende utbyggingsavtale om et område før arealplanen for området er vedtatt.*

- *§ 64 d. Klage*
- *Utbyggingsavtaler kan ikke påklages.*
- *Utbygger eller grunneier må reise søksmål om gyldigheten av en utbyggingsavtale før kommunen har gitt rammetillatelse for det tiltaket avtalen gjelder.*