



NORGES HØYESTERETT

Den 10. mai 2005 avsa Høyesterett dom i

HR-2005-00761-A, (sak nr. 2004/1376), sivil sak, anke,

Eldbjørg Samuelsen

(advokat Anders Ryssdal)

mot

Staten v/Direktoratet for Naturforvaltning

(Regjeringsadvokaten

v/advokat Elin Holmedal – til prøve)

S T E M M E G I V N I N G :

- (1) Dommer **Mitsem**: Saken gjelder hvilket verdsettelsesprinsipp som skal anvendes for en del av en fritidseiendom som ved konsesjonsvilkår er pålagt videresolgt til staten for å tilgodese almene friluftsinnteresser.
- (2) Ved avtale 9. oktober/5. november 1992 kjøpte Finn R. Samuelsen eiendommen Sandholmen, gnr. 82 bnr. 61 i Grimstad for 1,5 millioner kroner. Sandholmen er en øy på ca. 29 da i skjærgården utenfor Grimstad, der bebyggelsen består av en mindre hytte i enkel utførelse, båthus og brygge. Samuelsen var klar over at kjøpet var konsesjonspliktig og påtok seg også risikoen for at konsesjon ville bli gitt.
- (3) Fylkeslandbruksstyret i Aust-Agder innvilget konsesjon i møte 10. februar 1994. Konsesjonen ble imidlertid gitt på vilkår av at eiendommens ubebygde areal – unntatt en avgrenset strandtomt på ca. 10 da rundt bebyggelsen – fradeles og overdras staten ved Direktoratet for naturforvaltning, idet "[k]jøpesummen for det fradelte areal fastsettes ved frivillig avtale, eventuelt ved rettslig skjønn dersom avtale ikke oppnås". Vedtaket ble etter klage opprettholdt ved Landbruksdepartementets vedtak 29. november 1994.
- (4) Finn R. Samuelsen avgikk ved døden i 1995. Ved stevning 21. august 1996 anla hans gjenlevende ektefelle Eldbjørg Samuelsen sak ved Nedenes herredsrett for å få kjent konsesjonsvilkåret ugyldig. Ved herredsrettens dom 28. april 1997 fikk Samuelsen medhold, idet retten mente departementets vedtak var mangelfullt begrunnet og at dette måtte medføre ugyldighet.

- (5) Konsesjonsvedtaket ble tatt opp til ny behandling av Landbruksdepartementet, som 18. november 1998 opprettholdt konsesjonsvilkåret om videresalg.
- (6) Samuelsen bragte 29. april 1999 også dette vedtaket inn for Nedenes herredsrett. Staten ble frifunnet så vel i herredsretten som i Agder lagmannsrett. Lagmannsrettens dom, avsagt 29. januar 2001, ble rettskraftig ved Høyesteretts kjæremålsutvalgs kjennelse 22. mai 2001, som nektet Samuelsen anke fremmet.
- (7) Idet partene ikke var kommet til enighet om kjøpesummen, tok staten v/Direktoratet for naturforvaltning 2. januar 2002 ut skjønnsbegjæring til Sand tingrett. Tingretten avhjemlet 17. juli 2002 skjønn med slik slutning:
- ”I. **Det vederlag staten v/Direktoratet for Naturforvaltning skal betale til Elbjørg Samuelsen for parsell av gnr 82 bnr 61 i Grimstad på ca 18 dekar, fastsettes til kr 90.000,- – kronernittitusen 00/100 – med tillegg av 12 – tolv – prosent rente fra oppfyllelsesfristen. Oppfyllelsesfristen setter til 14 – fjorten – dager etter skjønnets forkynnelsen.**
- II. **Hver av partene bærer sine saksomkostninger.”**
- (8) Samuelsen begjærte overskjønn ved Agder lagmannsrett, og overskjønnet ble avhjemlet 2. juli 2003 med slik slutning:
- ”1. **Vederlaget til Elbjørg Samuelsen for det areal som avstås settes til kr. 90000 – nittitusen –.**
2. **Staten erstatter saksøktes omkostninger for tingretten med kr 192377,20 – etthundreognittitotusenogtyveøre, inklusive merverdiavgift. Beløpet, betales innen 2 – to – uker etter forkynnelsen av lagmannsrettens overskjønn. Deretter påløper forsinkelsesrente med 8,75 % pa fra forfall til betaling skjer. Erstatning for saksomkostninger for lagmannsretten tilkjennes ikke.”**
- (9) Både tingretten og lagmannsretten la til grunn at verdsettelsen av arealet skulle skje etter arealets omsetningsverdi, og at det ikke var grunnlag for å kreve erstattet den verdireduksjonen som avståelsen måtte ha medført for gjenværende eiendom.
- (10) Det verdsettelsesprinsipp som ble benyttet, er i saken betegnet som ”direkteprinsippet”. Jeg anvender denne betegnelsen i det følgende.
- (11) Eldbjørg Samuelsen har påanket overskjønnet til Høyesterett. Anken gjelder lagmannsrettens rettsanvendelse – subsidiært saksbehandlingen, mangelfulle skjønnsgrunner. Saken står for Høyesterett som for de tidligere retter, med den forskjell at Høyesteretts kompetanse er begrenset, jf. skjønnsprosessloven § 38.
- (12) *Ankende part – Eldbjørg Samuelsen* – anfører i det vesentlige:
- (13) Samuelsen har vært eier av Sandholmen med fulle eierrettigheter siden 1992, da kjøpesummen ble betalt og eiendommen overtatt. Konsesjonsvilkåret rammer som en regulær ekspropriasjon. Det dreier seg om en tvangsavståelse av eiendomsrett, og Samuelsen har krav på erstatning for det fulle økonomiske tap, jf. Grunnloven § 105 og ekspropriasjonserstatningsloven.

- (14) Arealet som avstås har ingen selvstendig salgspris eller omsetningsverdi. Erstatningen må, som ved ekspropriasjon, settes til differansen mellom omsetningsverdien av Samuelsen eiendom før og etter avståelsen – dvs. en utmåling etter differanseprinsippet.
- (15) Konsekvensbetraktninger taler også for dette. Staten kan skaffe seg områder til bruk for almenheten på forskjellige måter – ved forkjøpsrett, ekspropriasjon, påhefte av servitutter, kjøp eller, som her, ved konsesjonsvilkår. Hvis verdsettelsen i sistnevnte tilfelle skjer etter direkteprinsippet – der man søker å finne verdien av det avståtte arealet – vil ikke dette gi full erstatning. Staten bør ikke høste økonomiske fordeler gjennom valget av fremgangsmåte.
- (16) På overdragelsestidspunktet vet man ikke om det blir oppstilt konsesjonsvilkår, og i så fall hvilke. Med mindre annet er avtalt, kan overdragelsen heller ikke gjøres om. En anvendelse av direkteprinsippet vil skape stor usikkerhet i eiendomsmarkedet. Og siden overføringer til nære slektninger er konsesjonsfrie, vil det også medføre en negativ forskjellsbehandling av de grupper som er henvist til å kjøpe sin fritidseiendom på det åpne marked.
- (17) Overskjønnets verdifastsettelse er dessuten et brudd på Den europeiske menneskerettskonvensjon (EMK), protokoll 1 artikkel 1 (P 1-1). Samuelsen er fratatt deler av sin eiendom ved et upåregnelig konsesjonsvilkår. Hvis vederlaget utmåles etter direkteprinsippet, vil vilkåret være uforholdsmessig tyngende og konvensjonsstridig.
- (18) En slik verdifastsettelse er også i strid med EØS-avtalen artikkel 40 om fri bevegelighet av kapital og artikkel 4, ikke-diskrimineringsprinsippet. Konsesjonsreglene innebærer at utlendinger løper en større risiko for å rammes av konsesjonsvilkår om delavståelser enn norske borgere. Hvis slike delavståelser erstattes etter andre verdsettelsesprinsipper, ville dette innebære en negativ forskjellsbehandling av borgere fra andre EØS-land og være i strid med EØS-retten.
- (19) En slik forskjellsbehandling strider også mot artikkel 26 i FN-konvensjonen om sivile og politiske rettigheter.
- (20) Siden andre EØS-borgere må kunne kreve at erstatningen utmåles etter differanseprinsippet, er Samuelsen utsatt for en ”omvendt diskriminering”, hvilket er i strid med så vel intern norsk rett som EØS-avtalen.
- (21) For det tilfellet at konsesjonsvilkåret ikke sees som en ekspropriasjon eller tvangsavståelse, bør det vurderes under synsvinkelen frivillig avståelse. I så fall skal man finne frem til et rimelig vederlag, som minst vil tilsvare verdifallet på resteiendommen.
- (22) Subsidiært gjøres det gjeldende at skjønnet må oppheves på grunn av mangelfulle skjønnsgrunner. Lagmannsretten har bemerket at valget av utmålingsprinsipp ikke ville ha nevneverdig betydning for erstatningsfastsettelsen, selv om det motsatte var dokumentert gjennom en fremlagt takst. Denne taksten har lagmannsretten, uten noen nærmere begrunnelse, sett helt bort fra.
- (23) Saksomkostningsspørsmålet må avgjøres etter skjønnsloven § 54, subsidiært § 42. I begge tilfeller bør Samuelsen tilkjennes fulle omkostninger for alle instanser.

- (24) Eldbjørg Samuelsen har nedlagt slik påstand:
- ”1. Agder lagmannsretts skjønn oppheves og hjemvises til ny behandling.
 2. Staten v/Direktoratet for naturforvaltning dømmes til å erstatte Eldbjørg Samuelsen omkostninger for Agder lagmannsrett og Høyesterett med tillegg av forsinkelsesrente på 12 % p.a. fra forfall til betaling skjer.”
- (25) *Ankemotparten – staten v/Direktoratet for naturforvaltning* – anfører i det vesentlige:
- (26) Konesjonsvilkår om videresalg er ikke ekspropriasjon, og en kjøper har – like lite som ved bruk av forkjøpsrett – krav på erstatning etter Grunnloven § 105. Ved verdsettelsen må man finne frem til verdien av det arealet som pålegges videresolgt, og ikke, som ved en ekspropriasjon, se hen til et eventuelt verditap på resteiendommen. Lagmannsrettens rettsanvendelse er dermed korrekt.
- (27) Et slikt utmålingsprinsipp er ikke i strid med EMK’s P 1-1, som ikke beskytter den betingede eiendomsrett som foreligger før konsesjon er gitt.
- (28) Hvis imidlertid P 1-1 gis anvendelse, bør konsesjonsvilkåret vurderes etter kontrollregelen i P 1-1 annet ledd, som gir et svakere vern enn avståelsesregelen i første ledd annet punktum. Men også etter avståelsesregelen har statene en vid skjønnsmargin ved valget av utmålingsprinsipp, og et vederlag etter direkteprinsippet er ikke uforholdsmessig. Det må i denne forbindelse tas hensyn til at Samuelsen var klar over konsesjonsplikten og risikoen knyttet til transaksjonen. Denne risikoen kunne også ha vært eliminert ved et forbehold i avtalen, og det er vanlig at en kjøper garderer seg. Når kjøperen påtar seg denne risikoen, vil dette også kunne influere på prisen, og en erstatning etter differanseprinsippet kan gi dobbelt kompensasjon.
- (29) Norge står fritt til å ha nasjonale regler om konsesjon, herunder for anskaffelser foretatt av borgere fra andre EØS-land. Den eiendom Samuelsen kjøpte, var konsesjonspliktig uansett kjøperens nasjonalitet, og det foreligger ingen diskriminering. Det er heller ikke i strid med EØS-avtalen å anvende direkteprinsippet ved konsesjonsvilkår om delavståelser.
- (30) Under ingen omstendighet kan Samuelsen påberope seg EØS-retten, idet alle relevante forhold er knyttet til Norge og det ikke foreligger noe grenseoverskridende element. EØS-retten kan heller ikke påberopes som en tolkingsfaktor utenfor sitt område.
- (31) Artikkel 26 i FN-konvensjonen om sivile og politiske rettigheter forbyr diskriminering ut fra positivt oppregnede grunner, og er uten relevans for saken.
- (32) Konesjonsvilkåret henviser ikke til at erstatningen skal utmåles etter ekspropriasjonsrettslige prinsipper, og en anvendelse av differanseprinsippet kan heller ikke grunnes på et avtalesynspunkt.
- (33) Lagmannsretten utmålte erstatningen etter direkteprinsippet, og det er gjort rede for dette rettslige grunnlaget og de forhold som har hatt betydning for avgjørelsen. Skjønnsgrunnene er tilstrekkelige til å prøve rettsanvendelsen. Rettens uttalelse om at en utmåling etter differanseprinsippet ville ha gitt omtrent det samme resultatet, var uten betydning for avgjørelsen, og det var ingen grunn for lagmannsretten til å utdype dette.

- (34) Saksomkostningsspørsmålet bør avgjøres etter skjønnsloven § 43, som henviser til tvistemålslovens kapittel 13. Staten krever ikke saksomkostninger for tingretten.
- (35) Staten v/Direktoratet for naturforvaltning har nedlagt slik påstand:
- ”1. Agder lagmannsretts overskjønn stadfestes for så vidt gjelder slutningens pkt. 1.
 2. Hver av partene bærer sine saksomkostninger for tingretten, men staten v/Direktoratet for naturforvaltning tilkjennes saksomkostninger for lagmannsrett og Høyesterett.”
- (36) *Jeg er kommet til at anken ikke kan føre frem.*
- (37) Den eiendommen Samuelsen kjøpte, var en bebygd fritidseiendom på ca. 29 dekar. Eiendommen kunne ikke erverves uten konsesjon, jf. §§ 2 første ledd og 5 første ledd nr. 2 i dagjeldende konsesjonslov av 31. mai 1974 nr. 19. Konsesjon ble gitt, men etter § 9 ble det oppstilt et vilkår om overdragelse av ca. 19 dekar til staten v/Direktoratet for naturforvaltning, til fordel for Selskapet for Grimstad Bys Vel.
- (38) Det er rettskraftig fastslått at konsesjonsvilkåret er gyldig. Jeg legger til at Agder lagmannsrett ved denne prøvingen la til grunn at eiendommen ”fortsatt vil være en attraktiv og svært verdifull fritidseiendom, langt på vei like attraktiv og verdifull som den ville ha vært for eieren om han fikk beholde eiendomsretten til hele holmen”. Selv om det ble forutsatt at vederlaget for videresalget måtte antas å bli beskjedent i forhold til hva Samuelsen hadde betalt for hele eiendommen, mente lagmannsretten at vilkåret ”ikke vil ha slike økonomiske konsekvenser for Samuelsen at det av denne grunn kan sies å være åpenbart urimelig eller å innebære noe myndighetsmisbruk fra det offentliges side”.
- (39) Det spørsmålet som nå skal behandles, gjelder prinsippene for utmålingen av vederlaget for det arealet som skal overdras. Uenigheten gjelder spørsmålet om man, som ved en ekspropriasjon, skal anvende differanseprinsippet, slik at Samuelsen får erstattet et verdifall på den delen av eiendommen som hun beholder, eller direkteprinsippet, hvoretter erstatningen skal tilsvare omsetningsverdien av det arealet som overdras.
- (40) Så vel tingretten som lagmannsretten anvendte direkteprinsippet. Jeg legger til at lagmannsretten obiter dictum bemerket at verdsettelsen i dette tilfellet ville ha blitt omtrent den samme etter differanseprinsippet. Siden lagmannsretten baserte sin verdsettelse på direkteprinsippet, må det uansett vurderes om dette var riktig rettsanvendelse.
- (41) Hverken konsesjonsloven av 1974 eller gjeldende lov av 2003 gir noen regel om verdsettelsesprinsippet, og jeg kan ikke se at lovforarbeidene gir noen anvisninger. Spørsmålet er heller ikke avklart gjennom Høyesteretts praksis. I selve konsesjonsvedtaket er det ikke lagt noen føringer med hensyn til hvilket prinsipp som skal legges til grunn, idet det kun heter at kjøpesummen, i mangel av enighet, skal fastsettes ved rettslig skjønn.
- (42) Samuelsen har gjort gjeldende at konsesjonsvilkåret utgjør et ekspropriasjonsinngrep som gir krav på full erstatning etter Grunnloven § 105 og ekspropriasjonerstatningsloven.

- (43) Jeg kan ikke si meg enig i dette. Lovgiver har stor frihet til å regulere de nærmere vilkår for eiendomsserverv, idet Grunnloven § 105 ikke beskytter retten til å bli eier. Samuelson har frivillig inngått en avtale hvis gjennomføring var avhengig av konsesjon. Innvilget konsesjon er da en forutsetning for at eiendomsoverdragelsen kan gjennomføres og kjøperen oppnå den eierposisjon avtalen tar sikte på å overføre. Hvis konsesjon nektes, eller innvilges på vilkår om salg av en del av eiendommen, har konsesjonsbestemmelsene hindret ervervet.
- (44) Uansett om konsesjon gis, er avtalen i utgangspunktet gyldig og bindende mellom partene, med mindre det er tatt forbehold, noe som i praksis ofte skjer. Konsesjon er imidlertid et vilkår for tinglysning, og hvis konsesjon nektes, vil erververen ikke kunne sitte med eiendommen, jf. konsesjonsloven av 1974 §§ 22 og 25.
- (45) I lys av dette må kjøperens rett, inntil konsesjon er gitt, karakteriseres som betinget. Jeg kan da vanskelig se at et slikt konsesjonsvilkår representerer en tvangsmessig avståelse av eiendomsrett som kan utløse krav om ekspropriasjonerstatning.
- (46) Jeg legger til at det etter langvarig og sikker rettspraksis heller ikke er grunnlag for å påberope Grunnloven § 105 til støtte for et erstatningskrav i tilfeller der staten eller kommunen har utøvd forkjøpsrett, noe konsesjonsloven av 1974 hjemlet inntil loven ble endret i 2001. Jeg er riktignok enig med Samuelson i at et vilkår om delavståelse etter omstendighetene kan være mer tyngende for kjøperen enn utøvelsen av en forkjøpsrett. Men jeg kan ikke se at dette har noen betydning for spørsmålet om det dreier seg om et ekspropriasjonsinngrep overfor kjøperen etter Grunnloven § 105.
- (47) I rettspraksis er det enkelte tilfeller der det er forutsatt at erstatningen skal utmåles i samsvar med ekspropriasjonsrettslige regler. Dommen i Rt. 1964 side 209, Halvorsen, er et eksempel på dette.
- (48) Denne dommen gjaldt imidlertid ikke utmålingsprinsippene, men lovligheten av et konsesjonsvilkår om delavståelse, fastsatt etter § 7 siste ledd i dagjeldende jordkonsesjonslov. Ved vurderingen av om vilkåret lå innenfor rammen av de "almene hensyn som lovens § 7 har for øye", ble det også lagt vekt på at erstatningen for det arealet som måtte avstås "skal fastsettes ved rettslig skjønn, og det herunder ifølge uttalelse fra statens prosessfullmektig skal bygges på vanlige erstatningsregler som ved ekspropriasjon...".
- (49) Jeg kan ikke se at det av denne dommen kan utledes at kjøperen av en konsesjonsbelagt eiendom i et tilfelle som det foreliggende, har samme rettsstilling etter Grunnloven § 105 som en ordinær ekspropriat, slik at utmålingen ved delavståelser må skje etter ekspropriasjonsrettslige regler, og dermed etter differanseprinsippet der dette gir en høyere erstatning enn direkteprinsippet. Saken gjaldt for øvrig delavståelse av hovedsakelig dyrket mark fra én jordbrukseiendom til en annen, der denne problemstillingen ikke har synderlig aktualitet.
- (50) Når det ikke dreier seg om et inngrep som faller inn under Grunnloven § 105, kan jeg vanskelig se at ekspropriasjonsrettslige betraktninger bør legges til grunn for utmålingen. Som nevnt, er kjøperens eiendomsrett betinget inntil konsesjon gis, eventuelt på vilkår. Hvis det gis erstatning for verdireduksjonen på resteiendommen, ville dette etter mitt syn

innebære at man ser bort fra det hinderet for eiendomservervet som konsesjonsreglene representerer.

- (51) Siden det etter mitt syn ikke dreier seg om et inngrep som gir grunnlag for erstatning etter Grunnloven § 105 og ekspropriasjonserstatningsloven, må det arealet som overdras vurderes etter sin selvstendige verdi i handel ogandel. Dette samsvarer med det syn som overskjønnets utmåling er basert på. Det foreligger i så henseende ingen rettsanvendelsesfeil.
- (52) Samuelsen har gjort gjeldende at overskjønnet utmåling er et brudd på EMK protokoll 1 artikkel 1, P 1-1, som i norsk oversettelse lyder slik:

”Art 1. Vern om eiendom

Enhver fysisk eller juridisk person har rett til å få nyte sin eiendom i fred. Ingen skal bli fratatt sin eiendom unntatt i det offentlige interesse og på de betingelser som er hjemlet ved lov og ved folkerettens alminnelige prinsipper.

Bestemmelsene ovenfor skal imidlertid ikke på noen måte svekke en stats rett til å håndheve slike lover som den anser nødvendige for å kontrollere at eiendom blir brukt i samsvar med allmennhetens interesse eller for å sikre betaling av skatter eller andre avgifter eller bøter.”

- (53) Første ledd første punktum inneholder en generell bestemmelse om respekt for eiendomsretten, den såkalte prinsippregelen. Første ledd annet punktum er den såkalte avståelsesregelen. I annet ledd kommer kontrollregelen til uttrykk.
- (54) I forhold til en selger av fast eiendom, vil konsesjonsregler – som kan innvirke på salgsverdien – måtte vurderes etter kontrollregelen i annet ledd. Overfor en kjøper som nektes konsesjon, eller blir pålagt et konsesjonsvilkår om videresalg av en del av eiendommen, kan det være et spørsmål om det – slik Samuelsen gjør gjeldende – dreier seg om en avståelse som faller inn under første ledd annet punktum.
- (55) Forutsetningen for dette er imidlertid at kjøperen er beskyttet av P 1-1 i forhold til det inngrep i eiendomsovergangen som konsesjonsreglene representerer. Jeg kan i utgangspunktet ikke se at P 1-1 beskytter retten til å erverve eiendom. Jeg viser til Gauksdóttir: The Right to Property and the European Convention on Human Rights side 140 flg., med henvisning til Strasbourg-organenes praksis. Den som nektes konsesjon etter de reglene som gjelder på avtaletidspunktet – eller innvilges konsesjon på vilkår om overdragelse av en del av eiendommen – kan vanskelig sees å ha blitt ”fratatt sin eiendom” eller utsatt for et inngrep i lys av prinsippregelen. Begrunnelsen for at et slikt vilkår ikke anses som ekspropriativt etter intern norsk rett, har etter mitt syn relevans også i forhold til P 1-1.
- (56) Samuelsen har vist til at avståelsesregelen ble lagt til grunn av Menneskerettsdomstolen i dom 21. februar 1990 i saken Håkansson og Sturesson mot Sverige.
- (57) I denne saken – som dreide seg om et konsesjonsfritt kjøp, men der kjøperne ikke fikk tillatelse til å beholde eiendommen, som dermed måtte videreselges – ble det imidlertid ikke bestridt av staten at det pålegg som ble gitt om videresalg av eiendommen falt inn under avståelsesregelen, og dette ble uten ytterligere drøftelse lagt til grunn av domstolen.

Som fremhevet av Gauksdóttir på side 175 i samme verk, kunne det ha vært anført at deres rett var betinget og derfor falt utenfor vernet etter P 1-1.

- (58) Jeg legger til at i Menneskerettsdomstolens dom 5. januar 2000 i saken *Beyeler mot Italia*, ble et ganske sammensatt saksforhold vurdert slik at det forelå "a proprietary interest recognised under Italian law", som – selv om staten under visse omstendigheter kunne utøve en forkjøpsrett – ble betraktet som en "possession" etter P 1-1, jf. premiss 105. Dommen er omtalt av Gauksdóttir på side 142-143. Jeg kan ikke se at denne dommen har avgjørende betydning for vurderingen i vår sak.
- (59) Under ingen omstendighet kan en anvendelse av direkteprinsippet være konvensjonsstridig, slik jeg ser det.
- (60) Det avgjørende spørsmålet er om den delavståelse saken gjelder er forholdsmessig og i rettferdig balanse mellom samfunnets og individets interesser. Her står kompensasjonsspørsmålet sentralt.
- (61) Etter P 1-1 har statene en vid skjønnsmargin når det gjelder hvilke prinsipper som skal legges til grunn for utmålingen. Jeg viser til redegjørelsen for Menneskerettsdomstolens praksis i *Møse: Menneskerettigheter* side 507. Det er således ikke, som etter Grunnloven § 105, noe krav om at det skal ytes full kompensasjon. Men vederlaget må stå i et rimelig forhold til verdien av det som avstås.
- (62) Det er heller ikke slik at kravene til kompensasjon er de samme i enhver kategori av avståelser. Jeg viser til *Møses oppsummering av praksis*, og til Harris mfl.: *Law of the European Convention on Human Rights*, 1995, side 533. Det skal også legges vekt på om den som rammes med åpne øyne har gitt seg inn i en risikabel transaksjon, og om han kunne ta forholdsregler for å motvirke risikoen, jf. blant annet premiss 55 i saken *Håkansson og Sturesson mot Sverige* og premiss 70 i dom 24. januar 1995 i saken *Gasus Dossier- und Fördertechnik GmbH mot Nederland*.
- (63) Etter mitt syn kan et krav om å få erstattet verdireduksjonen på den gjenværende eiendom ikke utledes av avståelsesregelen i P 1-1. Det dreier seg om en transaksjon som Samuelsen gikk inn, i vitende om at gjennomføringen av avtalen var avhengig av konsesjon. Det ble ikke tatt noe forbehold for at konsesjon ville bli gitt, eventuelt for tyngende konsesjonsvilkår, noe som ellers er vanlig. Ved å inngå avtalen, tok Samuelsen dermed en risiko. Denne risikoplasseringen kan i sin almindelighet også få betydning for kjøpesummen, men jeg har ikke noe grunnlag for å vurdere om dette har gitt seg utslag ved denne konkrete transaksjonen. Under enhver omstendighet kan jeg vanskelig se at statenes vide skjønnsmargin er overskredet når det i et tilfelle som dette ytes en erstatning som tilsvarer verdien av selve det arealet som overdras. Jeg legger til at konsesjonsvilkåret og erstatningsutmålingen ikke kan karakteriseres som uforutsigbart eller vilkårlig.
- (64) Jeg kan etter dette heller ikke se at det foreligger noen rettsanvendelsesfeil i forhold til P 1-1.
- (65) Samuelsen har endelig gjort gjeldende at det anvendte utmålingsprinsippet strider mot EØS-avtalen.

- (66) Heller ikke denne anførsel kan føre frem. Saken dreier seg om en eiendom i Norge som er kjøpt av en norsk statsborger. Som lagmannsretten har understreket, dreier saken seg om et rent internt forhold, uten noe grenseoverskridende element som kunne bringe EØS-retten til anvendelse.
- (67) Jeg kan for øvrig vanskelig se at anvendelsen av direkteprinsippet kan karakteriseres som diskriminerende overfor borgere i andre EØS-land. Under ingen omstendighet kan EØS-avtalen få betydning som et tolkingsmoment utenfor avtalens virkeområde og utover det som følger av EØS-samarbeidet. Jeg viser til Rt. 2004 side 834.
- (68) Jeg legger til at anførselen om at det foreligger en motstrid i forhold til FN-konvensjonen om sivile og politiske rettigheter er åpenbart uholdbar.
- (69) Endelig bemerker jeg at jeg ikke kan se at overskjønnet kan oppheves på grunn av mangelfulle skjønnsgrunner. Anførselen knytter seg til lagmannsrettens bemerkninger om hva som ville ha blitt utfallet hvis differanseprinsippet var lagt til grunn for utmålingen. Disse uttalelsene har ikke hatt noen betydning for lagmannsrettens resultat. Skjønnsgrunnene har vært tilstrekkelige til å prøve rettsanvendelsen, som etter mitt syn også har vært korrekt.
- (70) Overskjønnet blir etter dette å stadfeste.
- (71) Lagmannsretten har funnet at det inngrepet saken gjelder er av en slik karakter at saksomkostningsspørsmålet må vurderes etter skjønnsloven § 42. Jeg er enig i dette.
- (72) Staten bør erstatte Samuelsen saksomkostningene for tingretten, slik også lagmannsretten kom til. Jeg er også enig i at hver av partene bør være sine omkostninger for lagmannsretten, jf. skjønnsloven § 54 a, som får tilsvarende anvendelse.
- (73) For Høyesterett får tvistemålsloven § 180 første ledd anvendelse, jf. skjønnsloven § 54 b første ledd tredje punktum, og Samuelsen bør betale saksomkostninger i samsvar med hovedregelen. Prosessfullmektigens omkostningsoppgave legges til grunn, og omkostningsbeløpet settes til 126 000 kroner, hvorav 120 000 i salær.
- (74) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Overskjønnet stadfestes.
 2. I saksomkostninger for Høyesterett betaler Eldbjørg Samuelsen 126 000 – etthundreogseksogtyvetusen – kroner til staten v/Direktoratet for naturforvaltning innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.
- (75) Dommer **Skoghøy**: Jeg er kommet til at Eldbjørg Samuelsens anke over lagmannsrettens rettsanvendelse må tas til følge.

- (76) Som førstvoterende har redegjort for, gjelder saken spørsmålet om hvordan erstatningen skal fastsettes i tilfeller hvor det ved erverv av fast eiendom blir satt som vilkår for konsesjon at erververen skal overdra en del av eiendommen til staten.
- (77) *Konsesjonsloven av 1974 § 9 og bestemmelsens forhistorie*
- (78) Vilkåret om at Samuelson må overdra en del av Sandholmen til staten, er fastsatt med hjemmel i konsesjonsloven av 1974 § 9. Etter denne bestemmelsen kan konsesjon gis ”på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme”. Bestemmelsen er videreført i konsesjonsloven av 2003 § 11.
- (79) Bestemmelsen om konsesjonsvilkår i konsesjonsloven av 1974 er utformet etter mønster fra skogkonsesjonsloven av 1909 § 7 og jordkonsesjonsloven av 1920 § 7. I forarbeidene til skogkonsesjonsloven av 1909 var det som eksempel på konsesjonsbetingelse som kunne settes, nevnt ”plikt til at avhænde dyrkingsjord i utmark til priser, som fastsættes ved skjøn eller paa anden nærmere bestemt maate ... til saadanne personer, som omhandles i arbeiderbruk- og boliglaansloven av 9de juni 1903 § 12, og som har faat herredsstyrets anbefaling”. Samtidig var det i disse forarbeidene uttalt som en uttrykkelig forutsetning for at en slik plikt skulle kunne pålegges, at avståelsen ikke ville ”medføre særlige uleiligheter for eieren eller en uforholdsmessig nedsettelse i den gjenværende hovedeiendoms verdi”, se Indstilling I fra Jordkomiteen av 1907 side 21-22.
- (80) Ved praktiseringen av skogkonsesjonsloven av 1909 og jordkonsesjonsloven av 1920 ble det i en del konsesjonssaker satt som vilkår at erververen skulle avhende en annen eiendom eller et nærmere bestemt areal av den ervervede eiendom til nabobruk i rasjoneringsøyemed, se Konsesjonslovkomiteens innstilling om lov om erverv av fast eiendom (1967), side 31. Spørsmål om det med hjemmel i disse lovene lovlig kunne settes slike vilkår, ble forelagt for Høyesterett i 1964. Høyesterett kom til at skogkonsesjonsloven og jordkonsesjonsloven gav adgang til å sette som konsesjonsvilkår at erververen avstod en del av eiendommen til formål som disse lovene tok sikte på å tilgodese (Rt. 1964 side 209 – Halvorsen).
- (81) Frem til lovendring i 2001 hadde staten og kommunen etter konsesjonsloven av 1974 § 2 tredje ledd, jf. §§ 10 ff. forkjøpsrett ved konsesjonspliktig erverv. Men i motsetning til det som var tilfellet for bruk av forkjøpsrett, inneholder loven ingen regler om hvordan vederlaget skal fastsettes i tilfeller hvor en del av eiendommen blir pålagt avstått. I forarbeidene til skogkonsesjonsloven av 1909 finnes det imidlertid enkelte uttalelser om dette. Som det fremgår av det jeg har gjengitt fra Indstilling I fra Jordkomiteen av 1907, ble det der forutsatt at erstatningen skulle fastsettes ”ved skjøn eller paa anden nærmere bestemt maate”. Forarbeidene inneholder ikke noen nærmere angivelse av hvordan erstatningen skal utmåles, men understreker at adgangen til å fastsette konsesjonsbetingelser ikke kan benyttes til å ”sikre staten nogen økonomisk fordel”, se Indstilling I fra Jordkomiteen av 1907 side 21-22. Når konsesjonsloven ikke inneholder noen regulering av hvordan erstatningen skal utmåles, må det – før man kan ta standpunkt til om Eldbjørg Samuelson har krav på å få erstattet verdireduksjonen på den gjenværende eiendom – først undersøkes hvilke regler som skal legges til grunn for erstatningsutmålingen.
- (82) *Rettsgrunnlaget for utmåling av erstatning for konsesjonsbetinget pålegg om eiendomsavståelse*

- (83) Grunnloven § 105 inneholder en overordnet norm for fastsettelsen av erstatning når noen ”maa afgive sin rørlige eller urørlige Eiendom til offentlig Brug”. Eldbjørg Samuelsen har anført at bestemmelsen blant annet må omfatte et konsesjonsbetinget pålegg om grunnavståelse.
- (84) Kjerneområdet for Grunnloven § 105 er ekspropriasjon. For fastsettelsen av vederlaget ved bruk av offentlig forkjøpsrett har Høyesterett i en rekke avgjørelser siden 1971 lagt til grunn at Grunnloven § 105 ikke kommer til anvendelse, se for eksempel Rt. 1971 side 876, Rt. 1973 side 136, Rt. 1978 side 672 og Rt. 1999 side 1273. Staten har argumentert med at når bruk av forkjøpsrett til hele eiendommen ikke omfattes av Grunnloven § 105, kan heller ikke et konsesjonsvilkår om avståelse av en del av eiendommen omfattes. Etter min oppfatning kan man imidlertid ikke se på et konsesjonsbetinget pålegg om å avstå en del av den ervervede eiendom som mindre inngripende enn bruk av forkjøpsrett til hele eiendommen. Etter de regler som gjaldt for bruk av offentlig forkjøpsrett frem til ordningen ble opphevd i 2001, måtte det offentlige betale den pris som var avtalt, eller – i nærmere fastsatte tilfeller – det eiendommen ble verdsatt til. Kjøperen ble da normalt ikke påført noe tap. På dette punkt stiller et pålegg om å avstå en del av eiendommen seg vesentlig annerledes. Det er på det rene at et slikt pålegg – avhengig av omstendighetene – kan påføre den gjenværende eiendommen en betydelig verdireduksjon utover verdien av det avståtte areal. Et slikt pålegg vil derfor kunne virke langt mer inngripende overfor kjøperen enn bruk av forkjøpsrett og har – slik jeg ser det – vesentlig sterkere likhetstrekk med ekspropriasjon.
- (85) Dersom det hadde vært gitt lovregler om hvordan erstatningen skal utmåles i tilfeller hvor det som vilkår for konsesjon blir fastsatt at en del av den ervervede eiendom skal avstås, og disse ikke gav ”full Erstatning”, ville forholdet til Grunnloven § 105 ha kommet på spissen. Da det ikke finnes noen lovregler om erstatningsutmålingen ved konsesjonsbetinget pålegg om eiendomsavståelse, er det ikke nødvendig å ta stilling til om et slikt pålegg om eiendomsavståelse omfattes av Grunnloven § 105. Når lovgiveren har gitt adgang til som vilkår for konsesjon å pålegge den som erverver konsesjonspliktig fast eiendom, å avstå en del av den ervervede eiendom mot betaling av erstatning, uten at det er gitt nærmere regler for hvordan erstatningen skal utmåles, må dette spørsmålet – innenfor de rammer som følger av Den europeiske menneskerettskonvensjon (EMK) protokoll 1 artikkel 1 – først og fremst løses på grunnlag av alminnelige rettsprinsipper, lovgiverforutsetninger og friere rettspolitiske overveielser. Ved denne vurderingen vil det syn på verdien av privat eiendomsrett som Grunnloven § 105 er et utslag av, kunne trekkes inn som ett av flere momenter, selv om man skulle være utenfor anvendelsesområdet for denne bestemmelsen, og det således ikke er tale om å bruke bestemmelsen som skranke for lovgiverens myndighet.
- (86) *EMK protokoll 1 artikkel 1*
- (87) EMK protokoll 1 artikkel 1 fastsetter:
- ”Every natural and legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions. No one shall be deprived of his possessions except in the public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law.**
- The preceding provisions shall not, however, in any way impair the right of a State to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance**

with the general interest or to secure the payment of taxes or other contributions or penalties.”

- (88) Etter praksis fra Den europeiske menneskerettsdomstol (EMD) omfatter eiendomsvernet etter protokoll 1 artikkel 1 ikke bare eierrettigheter, men også andre former for økonomiske interesser som bygger på beskyttelsesverdige forventninger (“legitimate expectations”), jf. Gauksdóttir: *The Right to Property and the European Convention on Human Rights* (2004), side 123 ff. og Lorenzen mfl.: *Den Europæiske Menneskerettighedskonvention, Bind II, 2. udgave* (2004), side 782 ff.
- (89) Når man skal ta stilling til om denne bestemmelse er krenket, må man først undersøke om det foreligger et inngrep (“interference”) i en beskyttet interesse. Hvis det ikke er tilfellet, faller forholdet utenfor eiendomsvernet etter protokoll 1 artikkel 1. Dersom det foreligger inngrep i noens ”possessions”, må det undersøkes om inngrepet har karakter av en avståelse (“deprivation”), som skal vurderes etter første ledd andre punktum, eller en kontrollforanstaltning, som skal vurderes etter andre ledd. Hvis inngrepet verken har karakter av avståelse eller kontrollforanstaltning, må inngrepet vurderes i forhold til prinsippregelen i første ledd første punktum, jf. Gauksdóttir, *op.cit.* side 278 og Lorenzen mfl., *op.cit.* side 769-770.
- (90) Staten har prinsipalt anført at i tilfeller hvor erverv av fast eiendom er avhengig av konsesjon, har kjøperen så lenge konsesjon ikke er innvilget, bare en betinget rett, som ikke er beskyttet av protokoll 1 artikkel 1. Denne anførelse bygger etter mitt syn på en klar misforståelse av praksis fra EMD.
- (91) I motsetning til tilfeller hvor rett til å drive en virksomhet krever tillatelse fra det offentlige, har kjøperen av en fast eiendom en formuesrettslig rett til eiendommen som eksisterer før tillatelsen ble gitt, og selv om kjøperen ikke kan få grunnbokshjemmel før konsesjon er innvilget, er det ikke noe til hinder for at en eiendomsoverdragelse skal kunne gjennomføres i forholdet mellom partene, jf. Falkanger: *Eierrådighet og samfunnskontroll*, 3. utgave (1986), side 74-75 og Skoghøy: *Tvistemål*, 2. utgave (2001), side 273. På denne bakgrunn finner jeg det klart at kjøperens rett til en eiendom som er betinget av konsesjon, er beskyttet av protokoll 1 artikkel 1, selv om konsesjon ikke er innvilget. Dette er også uten noen nærmere drøftelse lagt til grunn av EMD i dom 21. februar 1990 i saken Håkansson og Sturesson mot Sverige, som gjaldt kjøp av en landbrukseiendom på tvangsauksjon, hvor kjøperne – som etter svensk lovgivning hadde en frist på to år for å få konsesjon – ikke fikk konsesjon, og derfor ble pålagt å selge eiendommen videre. Jeg viser også til dom av 5. januar 2000 i saken Beyeler mot Italia, hvor EMD lot være å ta standpunkt til om bruk av lovbestemt forkjøpsrett til kunstverk skulle anses som ”deprivation”, men fant at kjøperens rett til kunstverket i alle fall var beskyttet av prinsippregelen i artikkel 1 første ledd første punktum fra kjøpet hadde funnet sted, til forkjøpsretten var gjort gjeldende og erstatning betalt.
- (92) For det tilfellet at kjøperens rett til et konsesjonsbetinget erverv er beskyttet før konsesjon er innvilget, har partene gitt uttrykk for forskjellig syn på om en konsesjonsbetingelse som pålegger kjøperen å avstå en del av eiendommen, skal vurderes etter avståelsesregelen i artikkel 1 første ledd andre punktum eller etter kontrollregelen i artikkel 1 andre ledd. Selv om også tiltak som går inn under kontrollregelen, må tilfredsstillende krav til proporsjonalitet, er det erstatningsrettslige vern etter avståelsesregelen vesentlig sterkere. Mens det normalt er et vilkår for at en avståelse skal kunne aksepteres som konvensjonsmessig, at det blir ytet en erstatning som står i et

rimelig forhold til eiendommens verdi, kan det for forhold som vurderes etter kontrollregelen, dersom lovskravet er oppfylt, bare kreves erstatning såfremt reguleringen pålegger den enkelte ”an individual and excessiv burden”, og denne ut fra en totalvurdering av de interesser som gjør seg gjeldende, fremstår som uforholdsmessig, jf. Gauksdóttir, op.cit. side 277 ff. og Lorenzen mfl. side 797 ff. med nærmere henvisninger til praksis fra EMD.

- (93) Etter min oppfatning må det skilles mellom det inngrep i eiendomsretten som et krav om ervervskonsesjon representerer, og konsesjonsbetingelser som pålegger erververen å avstå en del av eiendommen. Mens det inngrep som selve konsesjonskravet representerer, klart nok må vurderes etter kontrollregelen i artikkel 1 andre ledd, finner jeg det – ut fra inngrepets karakter og EMDs dom av 21. februar 1990 i saken Håkansson og Sturesson mot Sverige – ikke særlig tvilsomt at et vedtak som setter som vilkår for konsesjon at en del av eiendommen skal avstås, må vurderes etter avståelsesregelen i artikkel 1 første ledd andre punktum.
- (94) I saken Håkansson og Sturesson mot Sverige – hvor det som nevnt var spørsmål om tvangsauksjonskjøpere som ikke fikk konsesjon innen den lovbestemte frist på to år, og som derfor ble pålagt å videreselge eiendommen, kunne påberope krenkelse av eiendomsvernet etter EMK – ble det ikke bestridt at pålegget om videresalg representerte et inngrep i kjøpernes rett til å nyte deres eiendomsinteresser i fred, og at dette inngrepet dannet ”a deprivation of property” og således måtte vurderes etter protokoll 1 artikkel 1 første ledd andre punktum (dommens avsnitt 43). Dette ble også uten videre lagt til grunn av Strasbourg-organene. Når det ikke ble konstatert krenkelse, var det fordi pålegget om videresalg tilfredsstilte vilkårene i denne bestemmelsen.
- (95) I motsetning til ved pålegg om avståelse av en del av eiendommen vil det ved et pålegg om videresalg av hele eiendommen ikke bli spørsmål om noen verdireduksjon på resteiendommen, og gjennom det vederlag som oppnås ved videresalget, vil kjøperen ved videresalg av hele eiendommen normalt få erstattet eiendommens verdi. Når EMD har vurdert et pålegg om videresalg av hele eiendommen etter avståelsesregelen, må dette etter min oppfatning desto mer gjelde et pålegg om å avstå en del av eiendommen, da et slikt pålegg – som følge av den verdireduksjon som det kan påføre den gjenværende eiendom – vil kunne virke vesentlig mer inngripende.
- (96) For at en avståelse skal tilfredsstille konvensjonen, må betingelsene fremgå av tilgjengelige og forutberegnelige regler (”subject to the conditions provided for by law”), og det må etter EMDs praksis være rimelig balanse (”fair balance”) mellom samfunnets generelle interesser og individets beskyttelsesbehov. Et sentralt element i denne vurderingen er om det blir ytet erstatning for inngrepet. Etter EMDs praksis stilles det ikke krav om full erstatning i alle avståelsessituasjoner, men normalt kreves at det blir ytet en erstatning som står i rimelig forhold til eiendommens reelle verdi, jf. Gauksdóttir, op.cit. side 275 og Lorenzen mfl. op.cit. side 794. For at dette skal kunne fravikes, må det foreligge saklige grunner for det. Etter omstendighetene kan også mangler ved beregningsmetoden representere en krenkelse av konvensjonen, jf. Lorenzen m.fl. side 795-796 med nærmere domshenvisninger.
- (97) Spørsmålet om hvorvidt eieren har krav på erstatning for tap i form av ulemper på den gjenværende eiendom, er så vidt jeg kan se, ikke blitt problematisert av EMD. Da dette er

et tap som oppstår som følge av eiendomsavståelsen, antar jeg imidlertid at erstatning for slikt tap må komme i samme stilling som erstatning for det avståtte areal.

- (98) *Nærmere om utmålingen av erstatning for konsesjonsbetinget eiendomsavståelse*
- (99) Som jeg tidligere har fremholdt, blir det i forarbeidene til skogkonsesjonsloven av 1909 forutsatt at erstatningen for avståelse av en del av den ervervede eiendom skal fastsettes ”ved skjøn eller paa anden nærmere bestemt maate”. Det følger av lovskravet i EMK protokoll 1 artikkel 1 at uansett om erstatningen blir fastsatt ved skjønn eller på annen måte – for eksempel ved bestemmelse i konsesjonsbetingelsene – må erstatningsfastsettelsen skje på grunnlag av tilgjengelige og forutberegnelige rettsregler, som enten gis av lovgivende myndigheter eller som utpensles gjennom rettspraksis. En ordning som overlater til forvaltningen å fastsette erstatningen på grunnlag av diskresjonært skjønn, vil derimot ikke tilfredsstillende lovskravet i denne bestemmelsen.
- (100) I den foreliggende sak fremgår det av departementets vedtak av 18. november 1998 i klagen over konsesjonsvilkåret at erstatningsfastsettelsen er overlatt til skjønn uten at det er fastsatt noe om hvordan erstatningen skal utmåles. Det blir i dette vedtaket uttalt:

”Når det gjelder hvilken pris arealet skal avstås til, er det uenighet mellom staten og Samuelsen hvilket verdsettelsesprinsipp som skal legges til grunn ved fastsettelsen. Skjønns sak som er reist vedrørende dette spørsmålet ble hevet som gjenstandsløs etter utfallet i saken ved Nedenes herredsrett. Hvis partene ikke kommer til enighet må denne saken gjenopptas.

Departementet finner derfor ikke grunn til å ta stilling til hvilket verdsettelsesprinsipp som skjønnsretten skal legge til grunn.”

- (101) Uten hensyn til om et konsesjonsvilkår som pålegger erververen å avstå en del av eiendommen, omfattes av Grunnloven § 105 eller ikke, har et slikt vedtak klart karakter av et tvangsinngrep. Når domstolene skal vurdere hvilke regler som skal legges til grunn for erstatningsutmålingen, er det da – dersom det ikke finnes avvikende lovregulering – naturlig å ta utgangspunkt i de regler som gjelder for fastsettelsen av erstatning ved ekspropriasjon. Som den ankende part har fremholdt, kommer disse reglene ikke bare til anvendelse ved ekspropriasjon i teknisk forstand. Det er i forarbeidene til ekspropriasjonerstatningsloven lagt til grunn at dersom det under trussel om ekspropriasjon blir foretatt en frivillig overdragelse, vil det være naturlig å legge til grunn at erstatningen skal utmåles etter ekspropriasjonerstatningslovens regler hvis ikke annet er avtalt, se Ot.prp. nr. 56 (1970-71) om lov om erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom, side 29. Etter min mening er det naturlig å anvende et tilsvarende prinsipp når en del av en eiendom blir pålagt avstått som vilkår for konsesjon.
- (102) I tillegg til at det i mangel av særskilt lovregulering er naturlig å behandle et konsesjonsbetinget pålegg om eiendomsavståelse på samme måte som ekspropriasjon, kan det til støtte for dette anføres en formodet lovgiverforutsetning.
- (103) Konsesjonsloven av 1974 ble forberedt av Konsesjonslovkomiteen. I sin omtale av adgangen til å sette konsesjonsvilkår gjennomgår komiteen først det som er uttalt i forarbeidene til skogkonsesjonsloven og jordkonsesjonsloven (side 28-31). Deretter gjør komiteen rede for Høyesteretts dom i Halvorsen-saken (side 31-32). Uten noen nærmere drøftelse foreslo komiteen at den adgang til å sette konsesjonsvilkår som fulgte av

skogkonsesjonsloven § 7 og jordkonsesjonsloven § 7, skulle videreføres uforandret (side 55).

- (104) Det konsesjonsvilkår som var fastsatt i Halvorsen-saken, gikk ut på at erververen skulle avstå en del av eiendommen som tilleggsjord til en innenbygdsboende gårdbruker. Etter en gjennomgang av den forvaltningsmessige behandling av konsesjonsaken uttaler førstvoterende i sitt votum i denne saken:
- ”Da erstatningen for avståelsen skal fastsettes ved rettslig skjønn, og det herunder ifølge uttalelse fra statens prosessfullmektig skal bygges på vanlige erstatningsregler som ved ekspropriasjon, vil frøken Halvorsen få full erstatning for det areal hun må avstå til Sønstevold. Under disse omstendigheter antar jeg at den betingelse som det her er tale om ligger innenfor rammen av de almene hensyn som lovens § 7 har for øye.”**
- (105) Når lovgiverne ved utformingen av bestemmelsen om konsesjonsvilkår i konsesjonsloven av 1974 § 9 har lagt Halvorsen-dommen til grunn og tatt sikte på å videreføre det som følger av denne dommen, og det i forarbeidene ikke er uttalt noe annet, er det rimelig grunn til å anta at dette også gjelder Høyesteretts forutsetning om at erstatningen ved et konsesjonsbetinget pålegg om eiendomsavståelse skal baseres på ”vanlige erstatningsregler som ved ekspropriasjon”.
- (106) Foruten at Høyesteretts forutsetning om at erstatningen skal fastsettes på grunnlag av vanlige ekspropriasjonerstatningsrettslige regler, må antas å ha fått lovgivers tilslutning ved vedtakelsen av konsesjonsloven av 1974, må Høyesteretts forutsetning om dette etter min mening også tillegges selvstendig rettskildeverdi. Selv om forutsetningen bygger på en erkjennelse fra statens side, inngår den i Høyesteretts begrunnelse for å akseptere konsesjonsbetingede pålegg om eiendomsavståelse, og danner på denne måten grunnlag for berettigede forventninger for borgerne.
- (107) Ved vurderingen av hvordan erstatningen for konsesjonsbetingede pålegg om eiendomsavståelse skal utmåles, må det endelig legges vekt på hva som – på grunnlag av det verdisyn som Grunnloven § 105 er et utslag av – fremstår som en rimelig regel. Som jeg allerede flere ganger har fremholdt, vil et pålegg om å avstå en del av en eiendom etter omstendighetene kunne påføre den gjenværende eiendom en verdireduksjon som langt overstiger verdien av det avståtte areal. Ved ekspropriasjon har ekspropriaten krav på å få det økonomiske tap som han blir påført ved ekspropriasjonen, erstattet fullt ut. Dette omfatter også tap ved at resteiendommen blir redusert i verdi. Etter min oppfatning bør det samme gjelde når en del av en eiendom blir pålagt avstått som betingelse for konsesjon. Når det i samfunnets interesser blir gitt et slikt pålegg, finner jeg det – ut fra det syn på verdien av privat eiendomsrett som Grunnloven § 105 bygger på – rimelig at de omkostninger som er forbundet med dette, blir båret av samfunnet, og ikke av den som tilfeldigvis blir rammet.
- (108) Fra statens side har det vært vist til at den som kjøper konsesjonspliktig eiendom, kan beskytte seg mot tap ved å gjøre kjøpet betinget av at han får konsesjon uten pålegg. Etter min mening vil det imidlertid av hensyn til behovet for et best mulig fungerende marked være uheldig om kjøperen skal være nødt til å ta slike forbehold, og det vil også representere et inngrep i selgerens behov for eiendomsbeskyttelse. Dessuten vil slike forbehold være til hinder for at staten på en smidig måte skal kunne gjennomføre ønskede eiendomserverv.

- (109) Jeg er på dette grunnlag kommet til at erstatningen for det pålegg om grunnavståelse som er gitt, må utmåles på grunnlag av ekspropriasjonerstatningsrettslige regler, slik at ikke bare verdien av avstått areal kan kreves erstattet, men også den verdireduksjon som den gjenværende eiendom måtte bli påført utover verdien av avstått areal.
- (110) Siden jeg er kommet til at erstatningen skal utmåles etter ekspropriasjonerstatningsrettslige regler, og verdireduksjon på gjenværende eiendom er beskyttet etter alminnelig norsk ekspropriasjonsrett, er det ikke nødvendig for meg å gå inn på hvor langt lovgiveren ved tvangsmessig eiendomsavståelse kan gå i å begrense erstatning for tap på gjenværende eiendom uten å komme i konflikt med EMK protokoll 1 artikkel 1 første ledd andre punktum. Da erstatning for ulemper på gjenværende eiendom må antas komme i samme stilling som erstatning for avstått areal, finner jeg imidlertid grunn til å tilføye at en regel som generelt avskjærer erstatning for slikt tap, etter min oppfatning neppe kan være forenlig med denne bestemmelsen.
- (111) *Avgjørelsen av den foreliggende anke*
- (112) Eldbjørg Samuelsen har krevd at erstatningen skal fastsettes til differansen mellom den verdi eiendommen hadde før avståelsen av det areal som er pålagt avstått, og den verdi eiendommen har etter avståelsen.
- (113) Slik ekspropriasjonerstatningsloven er utformet, synes den å forutsette at erstatning ved ekspropriasjon – enten den blir fastsatt på grunnlag av eiendommens salgsverdi eller bruksverdi – skal utmåles som erstatning for avstått areal og erstatning for ulemper på resteiendom som ikke blir dekket av erstatningen for det avståtte areal, se §§ 5-6 og § 8. Det er imidlertid et sikkert ekspropriasjonsrettslig prinsipp at erstatning på grunnlag av eiendommens omsetningsverdi i tilfeller hvor det areal som avstås, ikke utgjør noe naturlig selvstendig salgsobjekt, i stedet kan fastsettes til differansen mellom eiendommens verdi før og etter avståelsen, se for eksempel Rt. 1976 side 1507 og Rt. 2002 side 1045 på side 1048.
- (114) Da jeg er kommet til at erstatningen for det areal som Samuelsen er pålagt å avstå, skal fastsettes etter de regler som gjelder for fastsettelse av erstatning ved ekspropriasjon, og lagmannsretten har lagt til grunn at erstatning for konsesjonsbetingede pålegg om grunnavståelse ikke kan utmåles på grunnlag av det ekspropriasjonsrettslige differanseprinsipp, bygger overskjønnet på feil rettsanvendelse. Overskjønnet må således oppheves og hjemvises til lagmannsretten til ny behandling, jf. skjønnsloven § 38.
- (115) Etter dette er det ikke nødvendig for meg å gå inn på den ankende parts øvrige anførsler.
- (116) *Saksomkostningene*
- (117) Selv om erstatningen skal utmåles på grunnlag av ekspropriasjonerstatningsrettslige regler, må saksomkostningene etter min mening avgjøres etter omkostningsreglene i skjønnsloven kap. 1, da kap. 2 bare gjelder ekspropriasjonsskjønn i teknisk forstand.
- (118) På samme måte som førstvoterende mener jeg at saksomkostningene må avgjøres etter § 42. Med det resultat jeg er kommet til, må staten pålegges å betale Samuelsen saksomkostninger for alle instanser.

- (119) Dommer: **Stabel:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende, dommer Mitsem.
- (120) Dommer **Stang Lund:** Likeså.
- (121) Dommer **Lund:** Likeså.
- (122) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Overskjønnet stadfestes.
2. I saksomkostninger for Høyesterett betaler Eldbjørg Samuelsen 126 000 – etthundreogseksogtyvetusen – kroner til staten v/Direktoratet for naturforvaltning innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

Riktig utskrift bekreftes: