

Oslo, 16. september 2025

**SLUTTINNLEGG
TIL
NORGES HØYESTERETT**

Sak nr.: 24-123314SIV-HRET

Ankende part: Nicolay Benjamin Aall
Statsraad Niels Aalls veg 82, 3830 Ulefoss

Partshjelper 1: NORSKOG
Lilleakerveien 31, 0283 Oslo

Partshjelper 2: Norges Skogeierforbund
Rådhusgata 23B, 0158 Oslo

Partshjelper 3: Norges Bondelag
Hollendergata 5, 0190 Oslo

Prosessfullmektig: Dæhlin Sand Advokatfirma AS
v/advokat Magnus Dæhlin
Postboks 604 Sentrum, 0106 Oslo

Ankemotpart: Telemark fylkeskommune
Postboks 2844, 3702 Skien

Prosessfullmektig: Advokatfirmaet Mageli DA
v/advokat Steinar Mageli
Brygga 20, 2317 Hamar

Saken gjelder: Ekspropriasjonserstatning

1 Innledning

Det vises til rettsbok fra saksforberedende møte 12. mai 2025, hvor det er satt frist for inngivelse av sluttinnlegg til 16. september 2025. Den ankende part og partshjelperne påberoper de samme anførsler og bevis og inngir felles sluttinnlegg.

2 Påstand

Påstand på vegne av ankende part:

1. Overskjønnet oppheves.
2. Nicolay Benjamin Aall tilkjennes sakskostnader.

Påstand på vegne av partshjelperne:

1. NORSKOG, Norges Skogeierforbund og Norges Bondelag tilkjennes sakskostnader.

3 Påstandsgrunnlag og rettsregler som påberopes

3.1 Sakens hovedspørsmål og lagmannsrettens rettsanvendelse

Saken gjelder fastsettelse av ekspropriasjonserstatning for avståelse av skog etter regelen i vederlagsloven § 6. For Høyesterett er spørsmålet hvordan man skal fastsette den kapitaliseringsrente som skal benyttes når bruksverdierstatningen skal beregnes med grunnlag i «avkastninga av egedomen», slik det uttrykkes i vederlagsloven § 6.

Lagmannsretten legger til grunn at det gjelder en generell rettsregel som bestemmer at kapitaliseringsrenten *skal* være 4 %. Nicolay Benjamin Aall gjør gjeldende at dette bygger på feil rettsanvendelse og anfører at renten må fastsettes med grunnlag i den generelle avkastningen som kan forventes når erstatningen reinvesteres innenfor ekspropriatens næringsvirksomhet.

Avkastningen i skogbruket er vesentlig lavere enn 4 %. I overskjønnet på side 12 oppsummerer lagmannsretten sin bevisvurdering og skriver at:

«Den bevisførsel som har vært under overskjønnet har vært knyttet til avkastning som kan forventes i dag ved ulike typer investeringer i skognæringen. Det må ut fra den legges til grunn at slike investeringer normalt gir en avkastning på rundt 2,5 prosent eller lavere, og at det ved omsetning av skogeiendommer legges til grunn en avkastning på mellom 2 og 3 prosent.»

På tross av dette benytter lagmannsretten en kapitaliseringsrente på 4 % og bygger dette på en oppfatning om at renten må fastsettes med grunnlag i den avkastning som kan oppnås når det «ses hen til en bredt spekter av avkastningsmuligheter også utenfor den næringen hvor det er ekspropriert fra» (overskjønnet side 12).

Etter den ankende parts syn bygger den rettsoppfatning lagmannsretten gir uttrykk for på en uriktig tolkning av vederlagsloven § 6, herunder relevant høyesterettspraksis, og den kan føre til konkrete erstatningsfastsettelser som bryter med påbudet om full erstatning i Grunnloven § 105. Aall anfører at kapitaliseringsrenten ikke kan settes høyere enn den generelle avkastningen i skogbruket.

Subsidiært er det gjort gjeldende at overskjønnet må oppheves fordi skjønnsgrunnene ikke tilfredsstiller kravene til begrunnelse i skjønnsprosessloven § 28. I korthet bygger saksbehandlingsanken på at det ikke er mulig å lese ut av skjønnsgrunnene hvordan lagmannsretten mener bruken av en rente på 4 % gir full erstatning, når den etter bevisvurderingen legger til grunn at avkastningen i skogbruket er 2,5 % eller lavere. Premissene i overskjønnet gir imidlertid ikke grunnlag for noe skarpt skille mellom angrepet på begrunnelsen og rettsanvendelsen, og disse ankegrunnene kommenteres derfor samlet.

3.2 Høyesteretts kompetanse etter skjønnsprosessloven § 38

Etter skjønnsprosessloven § 38 kan et overskjønn bare ankes på grunn av feil i rettsanvendelsen eller saksbehandlingen.

Høyesteretts prøving må skje ut fra det saksforhold som fremgår av skjønnsgrunnene og dette kan ikke suppleres med annet enn vitterlige kjensgjerninger eller ubestridte omstendigheter i saken, jf. HR-2023-1239-A avsnitt 28.

Den konkrete fastsettelse av kapitaliseringsrenten hører under skjønnsretten, jf. Rt-2008-195 (Regionfelt Østlandet) avsnitt 93 og HR-2018-1715-A (Skeidar) avsnittene 35 og 47. Dette innebærer at Høyesterett må begrense seg til å gi anvisning på hvilke rettslige prinsipper og normer som skal benyttes ved fastsettelse av kapitaliseringsrenten. Dersom lagmannsrettens fastsettelse av renten bygger på uriktig rettsanvendelse, er det eneste aktuelle utfallet at overskjønnet oppheves, jf. HR-2017-2011-U.

3.3 Rettslige utgangspunkter for fastsettelse av kapitaliseringsrenten

Etter vederlagsloven § 6 skal det fastsettes en engangsutbetaling, som skal gi grunnlag for en fremtidig avkastning tilsvarende pengestrømmen fra den bortfalte skogbruksvirksomheten. For å komme frem til riktig beløp må grunneierens årlige tap neddiskonteres, og for å sikre full erstatning er det avgjørende at det benyttes riktig kapitaliseringsrentefot.

Det er forutsatt gjennom en rekke avgjørelser fra Høyesterett at kapitaliseringsrenten må fastsettes med bakgrunn i grunneiers tilpasningsplikt og basert på hvilken avkastning grunneier med rimelighet kan forventes å oppnå ved reinvestering av erstatningen, jf. senest HR-2024-967-A (Vinterbro) bl.a. avsnittene 31 og 49.

Aall gjør gjeldende at kapitaliseringsrenten må fastsettes med grunnlag i den generelle avkastningen som kan forventes når erstatningen reinvesteres innenfor ekspropriatens næringsvirksomhet. I plenumsavgjørelse innatt i Rt-1986-178 (Noem) er dette kommet til uttrykk ved at det for fastsettelse av renten må tas utgangspunkt i hvilken avkastning som kan oppnås når det «*ses hen til alle aktuelle plasseringsmuligheter i næringen og foretas en totalvurdering av de økonomiske fordeler som kan oppnås*» (side 186). Avgjørelsen er fulgt opp i senere høyesterettspraksis, som også bygger på at den underliggende avkastning og risiko innenfor grunneierens næringsvirksomhet er styrende for fastsettelse av kapitaliseringsrenten.

I Rt-1994-557 (Flåmyra) uttaler Høyesterett at kapitaliseringsrentesatsen ikke bør «*ligge lavere*» enn den rente som benyttes ved fastsettelse av personskadeerstatning, men det forutsettes samtidig at det må benyttes en høyere rentesats dersom «*en generell vurdering av avkastningen i næringen*» gir grunnlag for det (side 563). Videre følger det av Rt-1997-428

(Torsæterkampen) at grunneierens tilpasningsplikt må ta utgangspunkt i alle de alternative plasserings- og anvendelsesmuligheter *«som vil stå til rådighet for ekspropriaten»*.

Med grunnlag i Rt-1986-178 (Noem) og Rt-1994-557 (Flåmyra) gjør den ankende part gjeldende at plasseringsmulighetene som *«vil stå til rådighet for ekspropriaten»* må forstås som ekspropriatens plasseringsmuligheter innenfor ekspropriatens egen næring. Denne forståelsen av de aktuelle avgjørelsene er bekreftet av Høyesterett i HR-2018-1715-A (Skeidar). Det følger av avsnitt 40 at ekspropriaten har *«plikt til å investere erstatningsbeløpet i sin øvrige virksomhet dersom dette gir høyest avkastning»* og at *«I denne sammenheng må man likevel foreta en objektivisering, i og med at det avgjørende vil være den generelle avkastningen innenfor næringen.»* I avsnitt 47 konkluderer Høyesterett slik:

«Tilpasningsplikten tilsier etter min mening at det må kunne forventes at reinvestering skjer i objekter med samme avkastningsnivå som de avståtte.»

Gjennom Høyesteretts praksis er det dermed etablert en «korridor» for valg av kapitaliseringsrentesats ved ekspropriasjon av landbruksarealer. Gjeldende kapitaliseringsrentesats for fastsettelse av personskadeerstatning utgjør en nedre grense, mens den øvre grensen for valg av kapitaliseringsrentefot bestemmes av avkastningsnivået i næringen det eksproprieres eiendom fra. Dette er uttrykkelig fastslått i HR-2018-1715-A (Skeidar) og i samsvar med det som forutsettes i HR-2024-967-A (Vinterbro).

Som påpekt av Høyesterett i HR-2024-967-A (Vinterbro) avsnitt 39, foreligger det ikke noe prejudikat for at det skal anvendes identisk kapitaliseringsrente ved personskadeerstatning og ekspropriasjonserstatning. Fastsettelsen av renten må ifølge HR-2024-967-A (Vinterbro) bygge på en vurdering av tilpasningsplikten ved ekspropriasjon, jf. bl.a. avsnittene 31, 32, 49 og 54.

3.4 Nærmere om tilpasningspliktens rekkevidde

I HR-2024-967-A (Vinterbro) avsnitt 32 sies det at fastsettelse av kapitaliseringsrenten bl.a. må bero på en vurdering av *«hvilken risiko den som får erstatning, må være forberedt på å ta for å oppfylle sin tilpasningsplikt, og hvilken gjennomsnittlig avkastning en slik portefølje vil gi i et langsiktig tidsperspektiv»*.

Hvilke krav som må stilles til tilpasningsplikten, det vil si hvilken risiko det må forventes at ekspropriaten tar når erstatningen skal reinvesteres, er et rettslig spørsmål. Det ligger imidlertid en absolutt skranke i at en rettslig plikt, som tilpasningsplikten, ikke kan strekkes lenger enn tapsbegrensningsmuligheten, slik dette er formulert bl.a. av mindretallet i Rt-2014-1203 (Kreutzer) avsnitt 163.

Realavkastningen i skogbruket er svært lav. Som påpekt, legger lagmannsretten til grunn at denne ligger i intervallet 2–3 %. Bruk av en generell kapitaliseringsrentesats på 4 % forutsetter dermed, i mange tilfeller, en reinvestering i objekter med betydelig høyere avkastnings- og risikonivå enn det avståtte. Dette ligger utenfor tilpasningspliktens rekkevidde, jf. HR-2018-1715-A (Skeidar) avsnitt 47, og det vil medføre et brudd med påbudet om full erstatning i Grunnloven § 105.

Den rettsregel som er etablert gjennom høyesterettspraksis – om at renten må fastsettes med grunnlag i avkastningsnivået i næringen – er i tråd med alminnelig anerkjente prinsipper for

kontantstrømbasert verdsettelse i økonomisk teori, jf. kap. 2 i sakkyndig erklæring av 1. september 2025. Og den bygger på tungtveiende hensyn, som i noen grad også er sammenfallende med de hensyn som ligger til grunn for fastsettelse av kapitaliseringsrenten i saker om personskadeerstatning, hvilket Høyesterett peker på som sentralt i HR-2024-967-A (Vinterbro) avsnitt 49.

Det er normalt knyttet svært lav risiko til den kontantstrøm som avstås ved ekspropriasjon av skog, og det er ofte svært vanskelig å reinvestere i nye arealer eller endret arealbruk. Markedet for kjøp av tilleggsskog er lite, og også begrenset av jord- og konsesjonslovgivningen. I praksis vil det mest aktuelle alternativet for norske skogeiere være å benytte mottatt erstatning til nedbetaling av gjeld. Dette gir en avkastning tilsvarende realrenten ved lånoptak (nominell rente fratrasket skattefradrag og inflasjon), som ligger langt under 4 %, se eksempelvis NOU 2022: 14, side 101, tabell 7.2.

Videre vises det til at fastsettelse av renten må bygge på forventet avkastning over svært lang tid. I saker om personskadeerstatning er tidshorisonten begrenset av skadelidtes pensjonsalder, mens for skogbruket skal erstatningen utmåles i et evighetsperspektiv. Isolert sett taler dette for en enda lavere kapitaliseringsrentesats i ekspropriasjonssakene.

Både ekspropriasjon av landbruksareal og redusert ervervsevne medfører tap av personlig inntekt. Skog- og jordbruksnæringen drives som hovedregel, og pga. konsesjonslovgivningen, som enkeltpersonforetak. Ekspropriasjon av driftsmiddelet har dermed direkte betydning for grunneiers inntektsgrunnlag. Verken grunneieren, som taper areal, eller den person som får redusert sin arbeidsevne kan forventes å ha den kompetanse og kunnskap som er nødvendig for å drive aktiv forvaltning av erstatningsbeløpet, jf. Prop. 73 L (2020–2021) punkt 3.4.2.

Den ankende part gjør også gjeldende at skattelovens bestemmelser om betinget skattefritak, jf. skatteloven § 14-73, jf. § 14-70, har betydning for hvordan en grunneier med rimelighet kan forventes å reinvestere erstatningsbeløpet. Etter bestemmelsene kan grunneier unngå beskatning ved å reinvestere ekspropriasjonserstatningen i egen næringsvirksomhet. Tilpasningsplikten kan ikke innebære at grunneier plikter å reinvestere utenfor rammen av skattefritaket. Det er ikke rettskildemessig grunnlag for en domstolskapt regel om tilpasningsplikt som i praksis uthuler de lovfestede reglene om betinget skattefritak.

3.5 Utfordringene med en standardrente og forholdet til Grunnloven § 105

Siktemålet med en fast, standardisert kapitaliseringsrentesats har vært å sikre forutberegnelighet. Tanken har vært at en standardrente forenkler erstatningsoppgjørene, forebygger tvister og legger til rette for at saker kan løses i minnelighet. Det er særlig i personskadesakene at det har vært vist til dette, jf. eksempelvis Rt-2014-1203 (Kreutzer) avsnitt 113 og 114.

Rentefastsettelsen ved utmåling av bruksverdiestatning for avståelse av landbruksarealer er imidlertid mindre egnet for standardisering, enn det som er tilfelle for personskadeerstatning. Landbruksnæringen er ikke ensartet. Avkastningskravet i skogbruket og kornproduksjon er for eksempel svært lav, mens det for enkelte spesialproduksjoner i landbruket kan være høyere. En standardrente vil i mange tilfeller innebære at erstatningen settes for lavt, men i enkelte tilfeller også for høyt.

Det følger av Rt-1976-1 (Kløfta) at kravet om full erstatning i Grunnloven § 105 innebærer at ekspropriatens økonomiske stilling ikke skal svekkes som følge av ekspropriasjonsinngrepet. Selv om «full erstatning» først og fremst er et juridisk og ikke et eksakt økonomisk begrep, så er kjernen i grunnlovsvernet at ekspropriaten ikke skal komme økonomisk dårligere ut etter ekspropriasjonen.

Som påpekt av Skoghøy i Norsk Ekspropriasjonsrett (side 132–133), vil bruken av en standardrente på 4 % innebære et brudd med påbudet om full erstatning dersom avkastningen ved reinvestering i ekspropriatens næringsvirksomhet er lavere. Tilsvarende betraktning legges til grunn av professor Endre Stavang, *Tendensen til verdiskaping i fast eiendoms tingsrett*, Tidsskrift for eiendomsrett, 2025/1-2-2025 (side 9).

Problemet med at en standardrente kan føre til uriktige erstatningsfastsettelse avhjelpest bare i liten grad av at rettspraksis åpner for unntak. Skjønnspraksis viser at det regelmessig anføres å være grunnlag for unntak, med den konsekvens at standardiseringen ikke medfører noen prosessbesparelser og effektivisering av erstatningsoppgjørene. Som påpekt i Thyness, Lov og Rett, 2017/7 (side 410), vil det neppe *«legge forholdene dårligere til rette for minnelige løsninger om domstolene gjennom sin praksis ga uttrykk for hvordan kapitaliseringsrenten skulle fastsettes, istedenfor å fastsette den som et fast tall. Det må alltid foretas et samlet skjønn ved fastsettelsen av det endelige erstatningsbeløpet, så en variabel fra eller til gjør ikke så stor forskjell»*.

Hensynet til konsekvens og sammenheng underbygger ytterligere at man ikke kan legge til grunn en standardisert kapitaliseringsrentesats på 4 %. I HR-2018-1715-A (Skeidar) forutsetter Høyesterett at det ikke kan benyttes en rentesats på 4 % når avkastningen i ekspropriatens næringsvirksomhet er *høyere* enn dette. Tilsvarende må gjelde når avkastningen fra ekspropriatens næringsvirksomhet er *lavere* enn 4 %. Da må også renten settes lavere, i tråd med avkastningen fra det eksproprierede objektet.

3.6 Fastsettelsen av avkastningen i næringen og de sakkyndiges anbefalinger

Som påpekt under punkt 3.2 ovenfor, ligger det utenfor Høyesteretts kompetanse å fastsette en bestemt rentesats, men det ligger innenfor rammen av kompetansebegrensningen i skjønnsprosessloven § 38 å gi retningslinjer for rentefastsettelsen. I dette ligger det også at Høyesterett må kunne gi anvisning på hvordan skjønnsrettene skal gå frem ved vurderingen av hva som er avkastningen innenfor en bestemt næring.

For å finne riktig kapitaliseringsrente må skjønnsrettene gjøre en konkret vurdering av avkastningsforholdene innenfor den næring det eksproprieres eiendom fra. Ved vurderingen vil man i tillegg til å benytte den fagkyndighet som skjønnsmedlemmene selv besitter, kunne undersøke transaksjoner, herunder prissettingen ved kjøp og salg av eiendommer, rapporterte avkastningskrav og det kan innhentes sakkyndighet. Kapitalverdimodellen kan også gi veiledning, men bare som ett av flere momenter i en konkret helhetsvurdering.

I den sakkyndige erklæringen pekes det på utfordringer ved bruk av kapitalverdimodellen og det drøftes hvilke andre elementer som er relevante for fastsettelse av kapitaliseringsrenten. Det er særlig to spørsmål som fremheves: håndtering av inntektsusikkerhet for den enkelte eiendom og betydningen av realøkonomisk vekst i næringsinntektene fra landbruket. Den ankende part har følgende synspunkter på betydningen av disse spørsmålene for fastsettelse av kapitaliseringsrenten.

3.6.1 Håndtering av inntektsusikkerhet

I erklæringen fra de rettsoppnevnte sakkyndige drøftes «metodologi» for å beregne avkastningskrav i landbruket under punkt 3.5. Ved bruk av kapitalverdimodellen beregner de sakkyndige et generelt realavkastningskrav for landbruket på 3 %. Samtidig peker de på flere svakheter ved bruk av kapitalverdimodellen innenfor landbruket. En hovedinnvending synes å være at særlig jordbruket ofte drives som personlige virksomheter og som en integrert del av husholdningsøkonomien. Dette innebærer en inntektsusikkerhet som ikke kan diversifiseres bort og som etter de sakkyndiges syn kan håndteres ved å benytte det de omtaler som en «utvidet kapitalverdimodell».

Den ankende part har ingen avgjørende innvendinger til det de sakkyndige skriver om inntektsusikkerhet, men påpeker at det i erstatningsretten er slik at denne risikoen hensyntas ved fastsettelsen av kontantstrømmen (den bortfalte inntekt), og ikke ved fastsettelse av kapitaliseringsrenten. I ekspropriasjonsretten ble dette slått fast av Høyesterett i Rt-1994-557 (Flåmyra) (nederst på side 561), og er senere fastholdt av Høyesterett i storkammer i Rt-2014-1203 (Kreutzer) avsnitt 82-84 og fulgt opp i HR-2018-1715-A (Skeidar) avsnitt 43 og 44 og i Prop. 73 L (2020–2021) på side 12.

Konsekvensen av dette er at det ikke er rettslig grunnlag for noe påslag i kapitaliseringsrenten på grunn av inntektsusikkerhet. Det vises særlig til at denne risikoen vil kunne variere betydelig mellom ekspropriatene. Risikoen er derfor mindre egnet for standardisering og må hensyntas ved fastsettelse av kontantstrømmen.

3.6.2 Håndtering av inntektsvekst

Under punkt 3.7 og 7.2 i den sakkyndige erklæringen argumenterer de sakkyndige for at det ved fastsettelse av kapitaliseringsrenten må gjøres fradrag for den såkalte «vekstraten» – en forventet realøkonomisk vekst i næringsinntektene fra landbruket. Denne forventede vekstraten anslås å ligge i intervallet 1–1,5 % og skal gå til fradrag i avkastningskravet ved fastsettelse av kapitaliseringsrenten.

Også spørsmålet om håndtering av inntektsvekst var tema for Høyesterett i Rt-2014-1203 (Kreutzer). På samme måte som i vår sak hadde de sakkyndige da argumentert for at forventet vekst måtte komme til fradrag i kapitaliseringsrenten. Høyesterett tok imidlertid ikke stilling til spørsmålet og uttalte i avsnitt 81 at:

«Om det ved personskadeerstatning for fremtidig inntektstap generelt er rettslig adgang til å kreve kompensasjon for reallønnsvekst, har partene i liten grad gått inn på. At spørsmålet i det hele tatt har kommet opp, skyldes at de sakkyndige for Høyesterett har reist problemstillingen. Når spørsmålet om det rettslige grunnlaget for en slik kompensasjon ikke er prosedert og belyst, finner jeg etter omstendighetene ikke grunn til å ta stilling til spørsmålet, som her altså uansett ikke har betydning for resultatet.»

Den ankende part gjør gjeldende at det i tråd med anbefalingen fra de sakkyndige må tas hensyn til forventet vekst ved fastsettelse av kapitaliseringsrenten. Veksten vil være lik for skogbruket som sådant, og kan derfor mest hensiktsmessig håndteres ved fastsettelse av renten, og ikke forventet kontantstrøm.

3.6.3 Oppsummert om fastsettelsen av avkastningen i næringen

Under punkt 8 «Konklusjon» skriver de sakkyndige at

«Basert på anslagene på avkastningskrav og vekstrater, samt våre anslag på fremtidig sikker realrente og risikopremie, kan et avkastningskrav på 2,5 - 3 prosent være fornuftig.»

Det antas at det med «avkastningskrav» her siktes til kapitaliseringsrente, ettersom også vekstraten hensyntas. Den ankende part mener de sakkyndiges anbefaling om en kapitaliseringsrente i intervallet 2,5–3 % synes å bygge på en fornuftig vurdering av risiko og avkastning i jordbruket. Men slik at det for skogbruket vil være riktig å bruke en noe lavere rente. Det vises til de øvrige bevis som er fremlagt og som indikerer et lavere avkastningskrav i skogbruket enn i jordbruket.

De sakkyndiges «alternative innfallsvinkel» under punkt 8, der det foreslås en kapitaliseringsrente i intervallet 3–4 %, mener den ankende part at det ikke er grunnlag for. Det vises til at metodikken synes å hensynta en inntektsusikkerhet som det etter Rt-2014-1203 (Kreutzer) avsnitt 82-84 skal ses bort fra ved fastsettelse av kapitaliseringsrenten.

4 Rettsregel

Den ankende part gjør etter dette gjeldende at kapitaliseringsrenten må fastsettes på samme måte for skog- og landbruksnæringen som for all annen næringsvirksomhet, i tråd med den rettsregel som følger av HR-2018-1715-A (Skeidar) avsnitt 40 om at «fastsettelse av kapitaliseringsrente skal gjøres på det grunnlag at selskapet har plikt til investere erstatningsbeløpet i sin øvrige virksomhet», men slik at «man likevel [må] foreta en objektivisering, i og med at det avgjørende vil være den generelle avkastningen innenfor næringen».

5 Bevis

Til å underbygge de påstandsgrunnlag som er gjort gjeldende ovenfor, påberopes de skriftlige bevis som er fremlagt i saken, og som det i nødvendig utstrekning vil bli vist til under det muntlige innlegget for Høyesterett.

Sluttinnlegget er inngitt i Aktørportalen.

Oslo, 16. september 2025
Dæhlin Sand Advokatfirma AS

Magnus Dæhlin
Advokat (H)