



ADVOKATFIRMAET

Nidaros DA

Høyesterett

Pr.aktørportalen

Deres ref:

Vår ref:

Dato: 16. september 2025

SLUTTINNLEGG

TIL

NORGES HØYESTERETT

Sak nr.: 23-148657SIV-HRET

Ankende part: Gunn Marit Kvernland, 7730 Beistad

Prosessfullmektig: Advokat (H) Ivar Chr. Andersskog
Advokatfirmaet Nidaros DA
Kjøpmannsgt. 19, 7013 Trondheim

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: Trøndelag Fylkeskommune
Postboks 2560, 7735 Steinkjer

Prosessfullmektig: Advokat Guri Uvsløkk Vagnildhaug
Bjerkkan Stav Advokatfirma AS
Postboks 8809 Nedre Elvehavn, 7481 Trondheim

* * *

Saken gjelder: Kapitaliseringsrenten ved ekspropriasjon av landbruksarealer

ADVOKATER:

- Ivar Chr. Andersskog (H)
- Hasse Benberg (MBA)
- Sigve Seime Stokka
- Torgeir Haslestad
- Snorre Kristiansen
- Robin P. Brauti
- Andreas B. Thorgaard

- Steffen H. Solberg
- Miriam Crane
- Sara Alfnes

(H) – Møterett for Høyesterett
Admitted to the Supreme court

I SAMARBEID MED

Tyskland:
ANWALTSKANZLEI BUNZEL
Vaihinger Markt 4
70563 Stuttgart (Vaihingen)

Spania:
ADDICO ABOGADOS
Plza. San Antonio n° 28, 1°
07002 Palma de Mallorca



1. PÅSTAND

Ankende part legger ned følgende påstand:

1. Frostating Lagmannsretts overskjønn i sak 22-164579SKJ-FROS oppheves.
2. Gunn Marit Kvernland tilkjennes sakens omkostninger

2. RETTSLIGE ANFØRSLER OG PÅSTANDSGRUNNLAG

2.1 Hva saken handler om

Saken gjelder spørsmålet om hvilken kapitaliseringsrente som skal benyttes ved ekspropriasjon av jordbruksarealer, herunder spørsmålet om grunneiers tilpasningsplikt.

Det anføres at lagmannsrettens rettsanvendelse og begrunnelse er uriktig, når lagmannsretten ut fra generelle betraktninger legger til grunn en kapitaliseringsrente på 4 % ved utmåling av erstatning for avståelse av landbruksarealer.

2.2 Høyesteretts kompetanse – skjønnsprosessloven § 38

Høyesteretts kompetanse i anke over skjønn er begrenset til feil i rettsanvendelsen eller saksbehandlingen.

Ved anke over erstatningsutmåling i personskade har Høyesterett full kompetanse, herunder adgangen til å fastsette kapitaliseringsrenten konkret, jfr. Rt-2014-1203.

Ved personskade har skadeserstatningsloven egen hjemmel for å kunne fastsette kapitaliseringsrenten, mens tilsvarende hjemmel mangler i vederlagsloven.

Høyesteretts begrensede kompetanse innebærer at Høyesterett må vurdere om rettsanvendelsen og begrunnelsen for lagmannsrettens standpunkt til bruk av 4 % er riktig eller uriktig.

Hvis Høyesterett kommer til at det er feil ved rettsanvendelsen/begrunnelsen, så må Høyesterett gi nærmere begrunnelse og retningslinjer for hvordan kapitaliseringsrenten skal fastsettes ved ekspropriasjon av jordbruksarealer, jfr. HR-2018-1715-A.

2.3 Rettslige anførsler

Utgangspunktet er at en grunneier som avstår arealer skal ha full erstatning, jfr. Grunnloven § 105.



Et sentralt element i erstatningsberegningen for å oppnå full erstatning vil være hvilken kapitaliseringsrente som skal anvendes ved neddiskontering av fremtidig inntektstap til nåtidsverdi, og hvor man tar utgangspunkt i gjennomsnittlig realavkastning som kan oppnås ved forvaltning av erstatningsbeløpet når man ser flere tiår frem i tid.

Frostating lagmannsrett unnlater å gå nærmere inn på realrente og avkastningsnivået i jordbruket, men uttaler kun at erstatningen kan reinvesteres i eiendom, herunder egen eiendom for å øke produksjonen, samt at tilpasningsplikten pålegger ekspropriaten i å reinvestere erstatningen på en måte som gir tilfredsstillende avkastning – uten å nevne hvor og hvordan man skal plassere erstatningen for å få en realrenteavkastning på 4 %.

I henhold til Skeidardommen (HR-2018-1715-A, avsnitt 40) skal man i utgangspunktet benytte en erstatning innenfor samme type virksomhet.

Lagmannsretten legger til grunn at gårdbrukere kan reinvestere i egen eiendom – i samsvar med Skeidardommen – i form av kjøp av tilleggsarealer eller øke produksjonen, og dermed få en realavkastning på 4 %.

Gunn Marit Kvernland driver eggproduksjon som er konsesjonsbelagt, og hvor Gunn Marit Kvernland har maksimal produksjon (7500 verpehøner). Erstatningen kan dermed ikke reinvesteres i økt produksjon, og reinvestering må dermed skje i andre formuesgoder. Kjøp av tilleggsjord er tilnærmet umulig, og oppdyrking av ny jord er vanskelig med de begrensninger som ligger i oppdyrking av myr og skog. Annet areal er ikke egnet for oppdyrking. Nedbetaling av gjeld gir en lav realavkastning.

Heller ikke muligheten for annen landbruksproduksjon, f.eks. i form av kjøttproduksjon i eksisterende driftsbygning, vil gi realavkastning på lagmannsrettens nivå.

Det anføres at lagmannsrettens begrunnelse er mangelfull, når lagmannsretten ikke konkret viser til hvilke andre reinvesteringmuligheter som kan oppfylle kravet om 4 % realrenteavkastning. Når lagmannsretten uttaler seg på generelt grunnlag, uten å konkretisere hvordan man kan oppnå 4 % realavkastning, blir dette en feil rettsanvendelse.

Gryttenutvalgets vurderinger av avkastningsnivået i landbruket generelt (NOU 2022:14 Inntektsmåling i jordbruket) viser at avkastningsnivået er svært lavt i landbruksnæringen.

I storkammeravgjørelsen Rt-2014-1203 er det i avsnitt 84 slått fast at kapitaliseringsrenten bestemmes av hvilken gjennomsnittlig realavkastning, altså nominell avkastning minus inflasjon, som kan oppnås ved forvaltning av erstatningsbeløpet i et langt perspektiv.

I HR-2024-967-A går Høyesterett bort fra at det er en standardisert felles kapitaliseringsrente for personskade og ekspropriasjon. I avsnitt 49 poengteres det at kapitaliseringsrenten i landbruket må bero på en vurdering av tilpasningsplikten og om de samme hensyn gjør seg gjeldene her som ved personskade.



Kapitaliseringsrente og avkastningsnivå utenfor landbruket kan gi en viss form for signaler om kapitaliseringsrentens størrelse. De sakkyndiges vurderinger om kapitaliseringsrenten rent generelt viser at det er vanskelig å oppnå en realavkastning på 4 %.

En vesentlig forskjell mellom kapitalplassering ved personskade i motsetning til jordbruket, er bl.a. de skattemessige forhold.

Ved erstatning knyttet til personskade utmåles erstatningen slik at eventuelle skatteulempen blir kompensert ved utmålingen.

Dette var første gang oppe i Sevaldsen-dommen, Rt. 1981 s. 138, og ble fulgt opp i Kreutzer-dommen, Rt. 2014 s. 1203, jfr. avsnitt 125, hvor Høyesterett uttaler følgende:

«Som nevnt innledningsvis er selve erstatningsbeløpet – så langt det ikke er forbrukt – gjenstand for formuesbeskatning, og avkastningen av det er skattepliktig inntekt. Etter sikker rett skal det derfor beregnes et tillegg til erstatningene for fremtidig inntektstap og for fremtidige utgifter for den «skatteulempen» som dermed oppstår. Uten et slikt tillegg oppnår ikke den skadelidte full erstatning for sitt økonomiske tap. For menerstatning beregnes ikke et skatteulempetillegg. Menerstatning er ikke erstatning for et økonomisk tap, og prinsippet om «full erstatning» lar seg da ikke anvende på samme måte.»

I avsnitt 138 uttaler Høyesterett følgende om størrelsen på tillegget:

«Etter en samlet vurdering mener jeg at tillegget for skatteulempen som hovedregel bør settes til 20 prosent.»

Ved kompensasjon av skatteulempen gir dette skadelidte «full erstatning», og hvor hele erstatningsbeløpet kan plasseres i aksjer, fond, nedbetaling av gjeld etc.

Der skadelidte får kompensasjon for skatteulempen, er det motsatt ved ekspropriasjon.

Vederlagsloven § 3 annet ledd lyder:

Det skal ikke gjevast vederlag for skattekrav som er venta utløyst av det oreigningsvederlaget som vert tilkjent.

Bakgrunnen for dette er Høyesteretts avgjørelse i Rt. 1936 s. 149, hvor Høyesterett kom frem til at ekspropriaten ikke hadde krav på erstatning for den tilleggsskatt som han ble påført ved ekspropriasjon/avståelse av en eiendom. Dette ble fulgt opp i Høyesteretts plenumsavgjørelse i Rt. 1950 s. 831. Avgjørelsen gjaldt ekspropriasjon av en næringseiendom. Høyesterett påpekte at ved et frivillig salg ville ekspropriaten ha fått et ordinært skattekrav for gevinsten, og hvis ekspropriaten fikk kompensert skattekravet, ville ekspropriaten få en erstatning ut over full erstatning etter Grunnloven § 105.

Dette er også fulgt opp i Husaaskomiteens innstilling til vederlagsloven.



En vil presisere at det ikke er anført fra ankende part sin side at grunneier skal ha erstattet skatteulempen, men at de senere endringer i skattesystemet for landbrukseiendommer får konsekvenser for hvordan plasseringsmulighetene av erstatningen kan nyttes, og at de skatteendringer som har blitt innført begrenser muligheten for alternative plasseringsmuligheter.

Frem til 2005 kunne erstatningen være skattefri ved tvangsavståelse hvis grunneieren hadde eid landbrukseiendommen i mer enn 10 år, jfr. skatteloven av 1911 § 43, annet ledd bokstav c og skatteloven av 1999 § 9-3 sjette ledd. Frem til 2005 hadde dermed en gårdbruker muligheten til å kunne oppbære skattefrihet for erstatningen.

Dette var bl.a. situasjonen i Noem-dommen Rt. 1986 s. 178. Plenumsdommen var avsagt under dissens, hvor mindretallet mente at grunneier kunne plassere vederlaget i aksjer, obligasjoner mm. Flertallet la derimot til grunn at tilpasningsplikten ikke strakk seg lenger enn at erstatningen måtte kunne kreves reinvestert i næringen.

Ankemotpartene anfører at ekspropriaten har en plikt til å reinvestere erstatningen utenfor egen næring, i tråd med mindretallets vurderinger i Noem-dommen.

Det skattemessige regimet er som nevnt endret siden Noem-dommen, og får konsekvenser for alternative plasseringsmuligheter.

Hovedregelen i skatteloven er at man kan benytte ekspropriasjonserstatningen skattefritt ved plassering i samme næring. Skatteloven § 14-70 er således ikke endret, hvor ekspropriaten har anledning til å kunne reinvestere i «objekt av samme art». Dette er også lagt til grunn i de tidligere rettsavgjørelser og er fulgt opp av Høyesterett i Skeidar-dommen HR-2018-1715-A.

Plasseringsmulighetene for en gårdbruker blir dermed begrenset til å reinvestere i landbruksrelaterte objekter. Dette er i tråd med tilpasningsplikten, men det forutsetter at gårdbrukeren har tilpasningsmuligheter. Tilpasningsplikten og tilpasningsmulighetene henger nøye sammen, jfr. Lillehammer-dommen Rt. 1991 s. 1157.

Når det gjelder muligheten for plassering av erstatningen utenfor næringen, må en se på de skattemessige endringer som er gjennomført.

Frem til 2005 kunne gevinsten ved avståelse av arealer være skattefri. Ved lovendringen ble det innført ordinær gevinstbeskatning, dog med to unntak. Det ene unntaket gjelder overdragelse av hele gårdsbruket, hvor skattefrihet inntreffer ved avhendelse til nærstående til en salgssum tilsvarende 75 % av gårdens verdi. Det andre unntaket er reglene om betinget skattefritak, jfr. skatteloven § 14-70, som gjelder «objekter av samme art». Ved lovendring av 2014 ble reglene om betinget skattefritak utvidet gjennom vedtagelsen av § 14-73. Paragraf 14-73 innebærer at ekspropriasjonserstatning kan reinvesteres i «*erverv av eller påkostning på areal, bygg eller anlegg som brukes i skattyterens næringsvirksomhet eller annen inntektsgivende aktivitet*», såfremt investeringen skjer innen 3 år. Skattefriheten ved betinget skattefritak er altså begrenset til investeringer i skatteyterens næring.



Reglene om betinget skattefritak vil således være relevante for rekkevidden av tilpasningsplikten og hvilke krav som kan stilles til avkastningen ved reinvestering. Hvis det foreligger reinvesteringsmuligheter, vil avkastningen ved slik reinvestering bli sentral. Hvis slik reinvestering medfører at realavkastningen ligger under 4 %, må dette hensyntas ved fastsettelsen av kapitaliseringsrenten. Realavkastningskravet i landbruket vil dermed bli sentralt ved vurderingen av størrelsen på kapitaliseringsrenten.

Dette begrenser derfor grunneiers muligheter til å kunne benytte erstatningen til andre objekter, som f.eks. nedbetaling av gjeld, aksjer, obligasjoner etc. Ved plassering av erstatningen i slike objekter vil det i realiteten kun være 78 % av erstatningen som kan plasseres i slike objekter. Det anføres at det i realiteten vil være umulig å investere i slike objekter og samtidig oppnå en realavkastning på 4 % av erstatningsbeløpet.

Den skattemessige posisjon ved ekspropriasjonserstatning får betydning for kapitaliseringsrentens størrelse, alt etter hvorvidt gårdbrukeren har reinvesteringsmuligheter eller ikke.

Det anføres at realavkastningsnivået for tradisjonell jordbruksproduksjon ligger rundt 2%. Muligheten for å oppnå realavkastning på 4 % på kapitalgoder utenfor landbruket er neppe mulig.

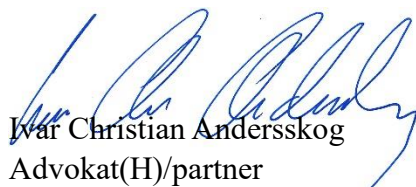
Høyesterett må foreta en konkret vurdering av avkastningsmulighetene og tilpasningsmuligheter for å komme frem til riktig kapitaliseringsrente i landbruket ved ekspropriasjon av fast eiendom, og gi retningslinjer for hvordan kapitaliseringsrenten skal fastsettes ved ekspropriasjon av jordbruksarealer.

3. BEVIS

Ankende part vil bygge på de dokumentbevis som er fremlagt i saken.

Trondheim 16.09.2025

ADVOKATFIRMAET NIDAROS DA



Ivar Christian Andersskog
Advokat(H)/partner

Dokumentet er elektronisk opprettet og signert