

en lærebok for nybegynnere i faget. For saksbehandlere i offentlig forvaltning, og i bokhyllen på advokatkontorer og lignende, som jevnlig arbeider med plan- og bygningsrettslige problemstillinger gjør boken seg imidlertid godt.

Når dette er sagt har jeg selv god erfaring med å sy sammen deler at boken, ulike kapitler, til et pensum for studenter.

Forfatterne synes i stor grad å videreføre mye av oppbyggingen i 1. utgave. Dette gjør at leseren også får en god innføring i endringer og rettsutvikling, men kan vel også delvis forklare bokens omfang. Det er godt med henvisninger til relevante forarbeider, både forarbeider til 1985-loven og 2008-loven, samt god bruk av henvisninger til relevant rettspraksis. Et eksempel på hvorledes forfatterne på en god måte får frem bredden i faget er Bind 1 – Kapittel 16 Friluftslivet – strandvernet og markaloven. Forfatterne gir også i stor grad uttrykk for egne syn og betraktninger mht. lovforståelse som er interessante for den oppmerksomme leser. Det faktum at undertegnede ikke alltid deler de konklusjoner som trekkes, eksempelvis vedrørende behovet for bestemmelser om jordskifte i plan – se bind 1 s. 246 – gjør ikke boken mindre leseverdige.

Bind 2 fungerer etter mitt syn bedre som et oppslagsverk enn bind 1.

Boken er som nevnt innledningsvis boken for de som har behov for et omfattende oppslagsverk i det daglige, og jeg vil anbefale boken til nettopp denne gruppen. For de som forholder seg til plan- og bygningsloven mer sporadisk, og ikke har til hensikt å fordype seg i faget, vil en ren kommentarutgave være å anbefale.

Alt i alt et meget solid bokverk, og et viktig bidrag til fagfeltet.

Plan- og bygningsrett.

Pedersen, Sandvik, Skaaraas, Ness og Os – 2. utgave – Universitetsforlaget.

Del 1 Planlegging og ekspropriasjon.

ISBN: 9788215010014, 512 sider.

Innbundet kr. 729,-

Del 2 Byggesaksbehandling, håndhevelse og sanksjoner.

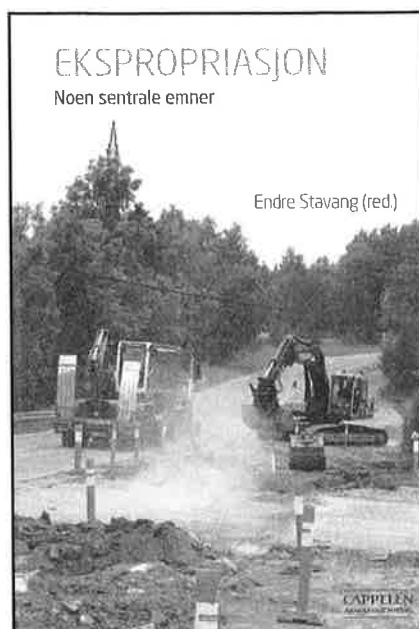
ISBN: 9788215018416, 736 sider.

Innbundet kr. 769,-

## **Ekspropriasjon**

### **Noen sentrale emner**

*Håvard Steinsholt*



## **Juridiske masteroppgaver i**

### **Ekspropriasjon – som ble læreverk**

Det er noen år siden det kom et dypere bokverk på ekspropriasjonsområdet. I boka «Ekspropriasjon; noen sentrale emner» er fire gode masteroppgaver ved UIO bearbejdet og samlet. Det utføres betydelig med godt forskningspreget arbeid av de beste av landets ungdom rundt omkring på Universitetene. Alt for få får ta del i denne kunnskapsoppbyggingen. Boka er et eksempel til etterfølgelse. Når redaktør og professor Endre Stavang i sitt forord til boka takker Statens Vegvesen og alle andre som kan ha gitt et snev av bidrag, så er vel det den vanlige norske måten å uttrykke stor stolthet over produktet. For Stavang kan med rette være stolt av så vel boka som sine vellykkede unge forfattere. Fagmiljøet rundt grunnerverv bør være glad for produktet; både bokverket i seg selv og at prosjektet viser at Universitetet i Oslo sammen med gode venner igjen har satt arealjuridiske spørsmål på agendaen.

Når boka er en innpakning av fire forskjellige bidrag, vil strukturen i det hele og den

språklige håndteringen ikke kunne bli helt ensartet, sjøl om det her er gjort en god innpakningsjobb. Temaet er krevende; Søk i lovdata på ordet «ekspropriasjon» ga 1109 treff i Høyesterett fra 1936 til oktober 2011! Språket er så godt som feilfritt. Jeg har ikke engang greid å finne ombytting av «ekspropriat» og «ekspropriant». Henvisninger og lister over litteratur og rettskilder er satt opp samlet og vil være nyttig for mange. Som arbeidsredskap kunne boka gjerne hatt enda flere stikkord knyttet til de opplistede rettsavgjørelsene. Engelskspråklige sammendrag kunne også utvidet bruken.

Anja Ankeruds bidrag; «Reguleringsplanens betydning for ekspropriasjonserstatningen», må være et standardverk på temaet så langt. Dette er hel ved; grundig og utfyllende. Kanskje kunne jeg ønsket at ordet «reguleringsplanen» i tittelen hadde blitt byttet ut med «tilegnelsesplanen», både fordi det kan eksproprieres på annet grunnlag enn reguleringsplan og fordi tilegnelsesplanen kan være den siste i en føljetong av eldre reguleringsplaner til ymse formål. Når man først kommer inn i teksten utgjør dette likevel ikke noe problem.

Ankeruds rettspolitiske betraktninger kommer litt tidlig i teksten – viktig informasjon for diskusjonen presenteres senere. Hun antyder at erstatningene generelt gjerne kan økes (fra hvilket nivå?) fordi det offentlige Norge er rikt og fordi erstatningssummene utgjør så lite av utbyggingskostnaden. Motargumenter kunne vært nevnt. Man kommer ikke unna at noen må betale, og det er slett ikke alltid erververen har god råd. Man kan spørre om en overkompensasjon til (stundom passive) grunneiere er akseptabel bruk av fellesskapets eller erververens midler. Man kan vel antyde at Grunnlovens §105 ikke bare beskytter grunneieren – men på et vis også fellesskapet/erververen. Men det blir (minst) en annen bok.

Skulle en absolutt ønske en tilleggsdimensjon, måtte det være spørsmålet om neddiskontering av utbyggingsverdier der en endret bruk (oftest utbygging) legges til grunn for erstatningen. Nesten alltid ville sluttproduktet av en slik endring (tomtesalg, utbygd enhet, eller en investeringsavhengig økt inntektsstrøm) først kunne blitt realisert om en tid. Om betraktningen skal være grunneiers

egen ventetid før inntekten kunne vært realisert eller salgsværdien på arealet i dag synes uavklart, men av stor betydning for diskonteringsfunksjonen. Et lite kapittel om tilpasningsplikt knyttet til utbyggingsscenarioer på en større eiendom jfr Hønefosdommen, ville komplettert bildet.

Tilpasning skriver derimot Ingrid Wang Andersen om i kapitlet «Bruksverdierstatning og tilpasningsplikten»; vanskelig i teorien og verre i praksis. Den unge juristen bruker termen «tilpasningsplikt» uten å nøle, men viser i teksten at hun er klar over at ekspropriaten knapt har noen plikt ut over å gi fra seg arealet, mens det altså er skjønnsretten som «plikter» å utmåle erstatningen ut fra at eieren kan gjøre vettuge ting for å begrense sitt tap. Forfatteren gir en voluminøs og god redegjørelse for «objektiv» og «subjektiv» bruksverdi ut fra Svenkeruddommen (RT 1986 s. 1354), og dokumenterer at disse kategoriene slett ikke er så lett håndterbare når det gjelder betraktninger av bruksverdi som fenomen. Forfatteren blir stedvis kanskje litt for bundet av denne sonderingen – og sliter dermed litt med konklusjonene.

Ta for eksempel fenomenet jordleie, som siden Svenkeruddommens tid har blitt en høyst vanlig driftsform. Etter SSBs 1999-tall var 31,2 % av landets jordbruksarealer i drift leiejord og 54 % av alle aktive jordbrukere baserte seg (også) på leiejord. Tallene er ganske sikkert høyere i dag. Det er for så vidt ikke noe problem å håndtere de fleste problemstillinger rundt dette «objektivt» ved at man ut fra en eiendoms karakter (størrelse, teigstruktur, utstyr osv.) kan vurdere den påregnelige bruk av eiendommen som «jordleie», og deretter beregne bruksverdi som «objektiv kapitalisert jordleie»?

Johannes A. Eriksen skriver om alminnelige ulemper og erstatning – særlig om det problematiske unntaket i grannelovas §2 fjerde ledd. For de av oss som stundom drar fram grannelovas vidunderlige §2-resept for hvordan en bør oppføre seg og hva en bør gidde å irriterer seg over i livet, blir nok litt deprimert over kompleksiteten i Eriksens avhandling. Verket er tungt, utfyllende og godt. Men han får vel (heller) ikke hull på hva «reduisert bruksutnyttelse» egentlig er? Etter å ha gått fra de tilsynelatende greie lovreglene

og ned i detaljenes dyp, hadde det vært befriende å avklare noe mer i retning av praktisk håndtering.

Jan Erik Johansen tar for seg fradrag etter Vederlagslovas §9. Dette er et tema som domstolene og også ekspropriantene ikke synes særlig glade i – og rettspraksis er følgelig mer fattig enn når det gjelder de øvrige tema i boka. Kapitlet gir en avklarende gjennomgang av temaet. Skulle man utvidet drøftingen kunne det vært en sammenstilling med annen form for fordelsvurdering knyttet til fradrag eller innbetalingskrav. En ting er verdistigningsfradrag etter Vederlagslovas §5, men også refusjon etter PBL og kostnadsfordeling etter Jordskifteloven har utgangspunkt i en beslektet form for vurdering av nytte eller fordel. Hva verre er; prinsippene er ikke de samme og er ikke koordinert.

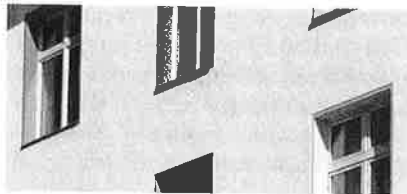
Hvem er så leserne til denne boka? Ankeruds innledningskapitel, som kort og elegant oppsummerer hovedtrekk i norsk ekspropriasjons- og ekspropriasjonerstatningsrett, vil bli brukt som lærestoff for den som skal ha en oversikt over situasjonen. Dersom forholdene legges til rette bør dette kunne utvikles til en liten standard lærebok – gjerne også rettet mot ikke-jurister som arbeider med arealspørsmål. En variant oversatt til engelsk hadde også vært kjekt å ha.

Som lærebokstoff er boka for øvrig bedre egnet for mer avanserte studenter – på master- eller doktornivå. Boka vil bli brukt av advokater og andre under grunnervvprosesser og skjønnsaker. Boka bør følgelig finnes i en lett tilgjengelig bokhylle på de fleste advokatkontor og hos de fleste grunnervervende etater. Stoffet må også være standard lesing innenfor forskning og utredning.

Ekspropriasjon; Noen sentrale emner  
Endre Stavang (red.)  
Cappelen Damm Akademisk forlag, Oslo,  
2010,  
ISBN 978-82-02-32949-5  
Antall sider 512  
Pris kr. 570,-

## Eiendomsprosjekter. En praktisk juridisk håndbok.

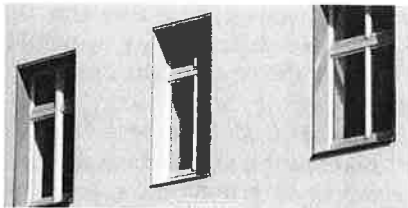
August E. Røsnes



# EIENDOMS- PROSJEKTER

EN PRAKTISK JURIDISK HÅNBOK

Redaktører: Endre Stavang og Jan Erik Johansen



I forordet til boken sier forfatterne at de har ønsket å lage en fremstilling av juridiske tema knyttet til utvikling av eiendom fra planer om tomteervert til prosjektet er ferdig utviklet og videresolgt. Hovedtemaet er altså kommersiell eiendomsutvikling som i bredde av teoritilfang og juridiske problemstillinger langt kunne ha overskredet bokens drøye 270 sider. Forfatterne har følgelig vært nødt til å gjøre et utvalg av tema relatert til problemstillinger som de mener har spesiell relevans innenfor dette kunnskaps- og ferdighetskomplekset. Deres redaksjonelle og fremstillingsmessige utgangspunkt gir dermed boken karakter av å være en samling påminnelser om hvilke juridiske spørsmål man som eiendomsutvikler må ta stilling til og hvordan, hvilke fallgruver som bør unngås og hvilke utfordringer eller risiko man i alle tilfeller blir nødt å forholde seg til.

Forfatterne behandler sine utvalgte tema over 19 kapitler. Etter en kort presentasjon av tematikk starter de med servitutter i kapittel 2. Deretter beskriver de holdepunkter for vurdering av utviklingseiendommens planstatus, og i den forbindelse, forholdet mellom forskjellige plantyper, spørsmål om