



NORGES HØYESTERETT

D O M

avsagt 28. november 2025 av Høyesterett i storkammer med

justitiarius Toril Marie Øie
dommer Bergljot Webster
dommer Aage Thor Falkanger
dommer Henrik Bull
dommer Per Erik Bergsjø
dommer Espen Bergh
dommer Knut Erik Sæther
dommer Are Stenvik
dommer Eyvin Sivertsen
dommer Thomas Chr. Poulsen
dommer Therese Steen

HR-2025-2364-S, (sak nr. 24-123314SIV-HRET)
Anke over Agder lagmannsretts overskjønn 5. juli 2024

A

Norges Skogeierforbund (partshjelper)

Norskog (partshjelper)

Norges Bondelag (partshjelper)

(advokat Magnus Dæhlin)

mot

Telemark fylkeskommune

(advokat Steinar Mageli)

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

(1) Dommer **Falkanger:**

Sakens spørsmål og bakgrunn

- (2) Saken gjelder kapitaliseringsrente ved ekspropriasjon av skogarealer.
- (3) A eier til sammen rundt 140 000 dekar eiendom, hvorav omlag 75 000 dekar er produktiv skog. Næringsinntektene fra eiendommen kommer i all hovedsak fra skogsdrift og utleie til jakt med hytter.
- (4) I forbindelse med at daværende Vestfold og Telemark fylkeskommune bygget ny trasé for fylkesveien mellom Ulefoss og Lunde på strekningen mellom Kaste og Stoadalen, traff fylkeskommunen 22. september 2021 blant annet vedtak om ekspropriasjon av rundt 66 dekar skog fra A.
- (5) Fylkeskommunen begjærte skjønn og inngikk avtale med A om tiltredelse og avtaleskjønn.
- (6) Telemark tingrett avhjemlet skjønn 29. juni 2023 der det ved fastsettelsen av erstatningen ble anvendt en kapitaliseringsrente på 2,5 prosent.
- (7) Fylkeskommunen begjærte overskjønn ved Agder lagmannsrett, som 5. juli 2024 avhjemlet overskjønn med slik slutning:
- «1. Telemark fylkeskommune betaler A erstatning som fastsatt i overskjønnet innen to uker fra det er forkynt.
 - 2. Telemark fylkeskommune betaler de lovbestemte utgiftene ved skjønnet.
 - 3. Telemark fylkeskommune betaler A 442 000 – firehundreogfortitotusen – kroner i sakskostnadserstatning innen to uker fra overskjønnet er forkynt.»
- (8) Lagmannsretten la til grunn en kapitaliseringsrente på 4 prosent.
- (9) A anket til Høyesterett over rettsanvendelsen og saksbehandlingen, nærmere bestemt over mangelfulle skjønnsgrunner.
- (10) Ved kjennelse 28. august 2024 besluttet Høyesteretts ankeutvalg at ankebehandlingen skulle stanses i påvente av endelig avgjørelse i en annen sak som sto for Høyesterett – sak nr. 23-148657SIV-HRET, her kalt Trøndelag-saken. Høyesterett i avdeling besluttet 3. mars 2025 å overføre Trøndelag-saken til forsterket rett. Ved beslutning 5. mars 2025 bestemte justitiarius at saken skulle behandles i storkammer.
- (11) Ankeutvalget avsa kjennelse og beslutning 31. mars 2025, der kjennelsen om stansing av saken her – Telemark-saken – ble omgjort, og As anke ble tillatt fremmet. Ved justitiarius' beslutning samme dag ble det bestemt at saken skulle behandles i storkammer i sammenheng med Trøndelag-saken. Av de to sakene ble Telemark-saken prosedert først.

- (12) Norskog, Norges Skogeierforbund og Norges Bondelag har vært partshjelpere for Høyesterett til fordel for de private parter i begge sakene.
- (13) Til behandlingen i storkammer ble professorene Espen R. Moen, Handelshøyskolen BI, Ola H. Grytten, Norges Handelshøyskole, og Øyvind Norli, Handelshøyskolen BI oppnevnt som sakkyndige i begge sakene. De har avgitt en felles erklæring og har forklart seg muntlig for Høyesterett.
- (14) Norsk Almenningsforbund har inngitt skriftlig innlegg til belysning av allmenne interesser i de to sakene, jf. tvisteloven § 15-8. Staten ved Samferdselsdepartementet innga 21. januar 2025 slikt innlegg i Trøndelag-saken.
- (15) Den ankende part har for Høyesterett fremsatt nye anførsler om betydningen av gevinstskatt og forventet inntektsvekst ved fastsettelsen av kapitaliseringsrenten.
- (16) For øvrig står saken i det vesentlige i samme stilling som for lagmannsretten.

Partenes syn på saken

- (17) Den ankende part – A – har i hovedsak anført:
- (18) Lagmannsretten har korrekt lagt til grunn at det avgjørende for kapitaliseringsrentens størrelse er ekspropriatens tilpasningsplikt. Derimot har lagmannsretten uriktig bygget på at det gjelder en generell kapitaliseringsrente på 4 prosent ved ekspropriasjon av jord- og skogeiendommer. Feilen har sammenheng med at lagmannsretten baserer seg på at renten skal fastsettes ut fra at ekspropriaten forventes å investere erstatningsbeløpet utenfor sin egen næring, blant annet i ulike verdipapirer. Dette er ikke riktig rettsanvendelse. Kapitaliseringsrenten må fastsettes på grunnlag av investeringer i egen næring. Ved dette sikres at ekspropriatens risiko blir den samme som om ekspropriasjon ikke hadde skjedd.
- (19) Skattereglene er av betydning for tilpasningspliktenes rekkevidde. Siden investeringer utenfor egen næring i stor grad utløser gevinstskatt på erstatningsbeløpet, må det ses bort fra den type investeringer ved fastsettelsen av kapitaliseringsrenten. Tilpasningsplikten går ikke lenger enn tilpasningsmulighetene, og praktisk sett står skattereglene i veien for at investering utenfor egen næring gir full erstatning.
- (20) Det er ikke korrekt å bygge på en generell standardrente, slik lagmannsretten gjør. Det riktige er at kapitaliseringsrenten skal fastsettes med grunnlag i den generelle avkastningen ved reinvestering i ekspropriatens næring. I motsetning til bruk av en standardrente sikrer denne fremgangsmåten at kravet i Grunnloven § 105 om full erstatning oppfylles. En slik fastsettelse av kapitaliseringsrenten vil ikke by på noen vesentlige praktiske vanskeligheter, og den vil ikke være prosessdrivende. Skjønnsrettene er sammensatt slik at de er godt rustet til å foreta denne vurderingen.
- (21) Hvis Høyesterett kommer til at det skal fastsettes en standardrente, bør den settes betydelig lavere enn 4 prosent. Dette nivået forutsetter investeringer med urimelig høy risiko. Det foreligger ingen avgjørelser fra Høyesterett som tilsier at det skal benyttes en så høy kapitaliseringsrente ved ekspropriasjon av skog- og landbrukseiendommer. Lagmannsretten har lagt til grunn at avkastningen i skogbruket ligger på 2,5 prosent eller

lavere, og denne bevisvurderingen er Høyesterett bundet av. Høyere risiko enn dette bør ekspropriaten ikke forventes å ta.

- (22) Rentenivået i personskadesaker får ikke direkte virkning for nivået i ekspropriasjonssaker, men det må tas hensyn til at renten i personskadesaker ved forskrift 26. august 2022 nr. 1482 om kapitaliseringsrente etter skadeserstatningsloven er satt til 2,5 prosent. De hensynene som begrunnet reduksjon til dette nivået, gjør seg også gjeldende ved ekspropriasjon. En slik kapitaliseringsrente henger dessuten godt sammen med forventet avkastning i skogbruket.
- (23) Under enhver omstendighet må kapitaliseringsrenten ta hensyn til inntektsvekst. Innenfor skogbruk kan veksten fastsettes generelt, og dette elementet egner seg derfor godt til å bli trukket inn i fastsettelsen av kapitaliseringsrenten.
- (24) Lagmannsretten bygger på uriktig rettsanvendelse, og skjønnsgrunnene er i hvert fall ikke tilstrekkelige til å se at rettsanvendelsen er riktig.
- (25) Det er lagt ned slik påstand:
- «1. Overskjønnet oppheves.
2. A tilkjennes sakskostnader.»
- (26) Partshjelperne – *Norskog, Norges Skogeierforbund og Norges Bondelag* – har sluttet seg til As anførsler. Det er lagt ned slik påstand:
- «NORSKOG, Norges Skogeierforbund og Norges Bondelag tilkjennes sakskostnader.»
- (27) Ankemotparten – *Telemark fylkeskommune* – har i hovedsak gjort gjeldende:
- (28) Lagmannsretten har korrekt lagt til grunn en standardrente på 4 prosent, og skjønnsgrunnene er ikke mangelfulle.
- (29) Ved utmåling av ekspropriasjonserstatning for bruksverdi må den tapte inntektsstrømmen fastlegges først. Skjønnsretten må da legge det mest sannsynlige tap til grunn – det såkalte overvektsprinsippet. Ved den påfølgende fastsettelsen av kapitaliseringsrenten skal det ikke tas ytterligere hensyn til usikkerheten ved denne inntektsstrømmen, slik som den økonomiske kapitalverdimodellen legger opp til. Kapitaliseringsrenten har en annen funksjon i den økonomiske modellen enn ved utmåling av ekspropriasjonserstatning.
- (30) I rettslig sammenheng er det fastsatt at renten skal bestemmes ut fra ekspropriatens tilpasningsplikt. Dette er en juridisk vurdering, og rettspraksis viser at det skal tas hensyn til et bredt spekter av mulige investeringer, ikke bare investeringer i ekspropriatens egen næring – her skogbruk.
- (31) Det følger dessuten av rettspraksis at det skal brukes en standardrente, noe som har åpenbare praktiske og prosessøkonomiske fordeler. Det kan gjøres unntak dersom særlige forhold ved den enkelte eiendom kan gi grunnlag for høyere eller lavere rente. Og dersom avkastningen i næringen gir grunnlag for en høyere kapitaliseringsrente, skal denne brukes. Ingen av disse unntakene er imidlertid anvendelige i vår sak.

- (32) Rettspraksis frem til forskriften om kapitaliseringsrente etter skadeserstatningsloven kom i 2022, bygger på en kobling mellom kapitaliseringsrenten i saker om henholdsvis personskadeerstatning og ekspropriasjonserstatning. I Rt-2014-1203 S *kapitaliseringsrente I* fastsatte Høyesterett i storkammer at standardrenten skulle være 4 prosent. Dette medfører at det samme nivået må brukes i saker om ekspropriasjon – noe som er fulgt opp i skjønnsrettenes praksis.
- (33) Forskriften av 2022 senket kapitaliseringsrenten til 2,5 prosent for personskadesakene, men den er begrunnet i hensyn som ikke gjør seg gjeldende ved ekspropriasjon.
- (34) At det ikke skal tas hensyn til mulig gevinstskatt på ekspropriasjonserstatningen, følger direkte av vederlagsloven § 3 andre ledd. Den ankende parts argumentasjon for å tillegge skatt betydning for renten er egentlig en annen side av samme sak og kan ikke føre frem. Mulig økonomisk vekst kan heller ikke trekkes inn i rentefastsettelsen.
- (35) Samlet er det ikke grunnlag for å fravike den domstolskapte standardrenten på 4 prosent. Siden storkammersaken i 2014 har det ikke inntrådt noe som skulle tilsi at denne rettspraksisen skal fravikes, hverken når det gjelder spørsmålet om det skal være en standardrente eller nivået på den.
- (36) Det er lagt ned slik påstand:
- «1. Anken forkastes.
 2. Telemark fylkeskommune tilkjennes sakens omkostninger.»

Mitt syn på saken

Høyesteretts kompetanse

- (37) Ved anke over overskjønn er Høyesteretts kompetanse begrenset til å prøve rettsanvendelsen og saksbehandlingen, jf. skjønnsprosessloven § 38. Overskjønnets bevisbedømmelse, slik den fremgår av lagmannsrettens skjønnsgrunner, er i utgangspunktet bindende for Høyesterett.
- (38) Høyesterett kan gi anvisning på hvilke generelle rettslige prinsipper og normer som gjelder for fastsettelse av kapitaliseringsrenten, men valg av rentesats i den konkrete saken hører i utgangspunktet under skjønnsretten, jf. HR-2018-1715-A *Skeidar* avsnitt 35 med videre henvisning. Om det skal være en standardrente, og hvor høy den i så fall skal være, må anses som rettsspørsmål som Høyesterett kan ta stilling til.
- (39) Som nevnt er den ankende parts anførsler om betydningen av gevinstskatt og fremtidig økonomisk vekst nye for Høyesterett. Jeg kommer tilbake til om skjønnsprosessloven § 38 innebærer at Høyesterett da er avskåret fra å behandle disse anførselene.

Kapitaliseringsrente – full erstatning og tilpasningsplikt

- (40) Ved ekspropriasjon har den det eksproprieres fra – ekspropriaten – krav på full erstatning, jf. Grunnloven § 105. Ekspropriaten har på den annen side heller ikke krav på mer.
- (41) Av lov 6. april 1984 nr. 17 om vederlag ved oreigning av fast eiendom – vederlagsloven – § 4 fremgår det at ekspropriaten normalt skal ha erstattet den høyeste verdien av salgsverdien og bruksverdien. I visse tilfeller kan også gjenanskaffelsesverdien kreves erstattet.
- (42) I saken her er det fastsatt bruksverdierstatning etter vederlagsloven § 6 første ledd første punktum, som lyder slik:
- «Vederlag etter bruksverdi skal fastsetjast på grunnlag av avkastinga av eigedomen ved slik pårekeleg utnytting som det røyneleg er grunnlag for etter tilhøva på staden.»
- (43) Erstatningen utbetales i form av en engangssum, jf. oreigningslova § 22 første ledd. Den skal dekke tapet av det eksproprieerte arealets årlige nettoavkastning for all fremtid. Den økonomiske fordelene ved å få hele erstatningen for det fremtidige tapet utbetalt med en gang, utjevnes ved at tapet blir neddiskontert til en nåverdi. Ved beregningen benytter man en kapitaliseringsrente. Jo høyere kapitaliseringsrenten er, desto lavere blir engangssummen.
- (44) Denne neddiskonteringen er dels et utslag av at ekspropriaten ikke har krav på mer enn full erstatning, og dels av ekspropriatens tilpasningsplikt. Innenfor visse rammer forventes det at erstatningen plasseres på en måte som gjør at tapet blir minst mulig, jf. blant annet Rt-1992-217 *Ulvåkjølen*.
- (45) Et sentralt spørsmål ved fastsettelsen av kapitaliseringsrenten er hvilken avkastning det kan forventes at ekspropriaten skal oppnå ved investering av erstatningen. Dette er et spørsmål om hvilke plasserings- og anvendelsesmuligheter som skal tas i betraktning, noe som igjen beror på hvilken risiko ekspropriaten må forventes å ta for å opprettholde den inntekten som har falt bort. Dette reguleres altså av tilpasningsplikten.
- (46) Tilpasningsplikten innebærer ikke at ekspropriaten er forpliktet til å investere erstatningen slik at det oppnås avkastning av en viss størrelse. Erstatningen kan disponeres fritt. Poenget er – som det heter i Prop. 73 L (2020–2021) side 12 – at Høyesterett «med bakgrunn i tapsbegrensningsplikten [har] lagt til grunn at forventninger til investeringsrisiko får betydning for forventet avkastningsnivå, som igjen får betydning for fastsettelsen av kapitaliseringsrenten».

Nærmere om fastsettelsen av kapitaliseringsrenten

- (47) Det avgjørende for kapitaliseringsrenten er «hvilken gjennomsnittlig realavkastning, altså nominell avkastning minus inflasjon, som kan oppnås ved forvaltning av et erstatningsbeløp om man ser flere tiår frem i tid», jf. Rt-2014-1203 S *kapitaliseringsrente I* avsnitt 84. I ekspropriasjonssaker er tidsperspektivet i prinsippet ubegrenset, men det er uten praktisk betydning for avkastningsnivået.

- (48) I HR-2024-967-A *Vinterbro* avsnitt 32 oppsummeres hovedelementene det skal legges vekt på:
- «Ved fastsettelsen av kapitaliseringsrenten legges det altså vekt på flere hovedelementer – anslag over fremtidig inflasjon, krav til investeringsporteføljen, som blant annet er et spørsmål om 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. Den forventede økonomiske utviklingen nasjonalt og internasjonalt vil da stå sentralt.»
- (49) Som jeg kommer tilbake til, har kapitaliseringsrenten langt på vei vært standardisert. Den har som hovedregel ikke vært fastsatt konkret i hvert tilfelle.
- (50) Fastsettelse av kapitaliseringsrente er en juridisk prosess – styrt av rettslige prinsipper som er utviklet i høyesterettspraksis om tilpasningsplikten, jf. storkammerdommen fra 2014 avsnitt 90. Utgangspunktet er at usikkerhet knyttet til hvor store de fremtidige inntektene ville ha vært uten ekspropriasjonen, ikke trekkes inn når renten fastsettes. Denne usikkerheten tas i stedet i betraktning ved vurderingen av det fremtidige inntektstapet. Dette skjer ved bruk av vanlige bevisregler, det vil si at verdien av den mest sannsynlige inntektsstrømmen legges til grunn.
- (51) Begrepet «kapitaliseringsrente» brukes også av økonomer som et verktøy for å finne nåverdien av en fremtidig kontantstrøm. Kapitaliseringsrenten fastsettes da på grunnlag av et avkastningskrav som reflekterer hvilken avkastning en investor kan oppnå ved beste alternative investering med samme risiko. Etter en slik økonomisk modell vil renten også avhenge av hvor usikker den fremtidige inntektsstrømmen er. Risiko er altså der et sentralt element ved fastsettelsen av selve renten.
- (52) Økonomer – og enkelte jurister – har tatt til orde for at også kapitaliseringsrenten i erstatningssaker bør bygge på disse utgangspunktene. De fremhever at kapitaliseringsrenten bør settes med sikte på at erstatningsbeløpet skal tilsvare verdien av den inntektsstrømmen som har falt bort, og at verdien ikke alene avhenger av inntektsstrømmens størrelse, men også av graden av usikkerhet. Også de sakkyndige i denne saken har fremhevet dette. Som jeg nettopp var inne på, og som jeg også kommer tilbake til, følger det imidlertid av langvarig og fast høyesterettspraksis at det – i en rettslig sammenheng – ikke skal tas hensyn til usikkerhet ved inntektsstrømmen ved fastsettelsen av *standardrenten*. Dette gjør at beregninger av kapitaliseringsrente etter en økonomisk modell vanligvis ikke vil korrespondere med standardrenten, jf. Rt-1994-557 *Flåmyra* på side 561, HR-2018-1715-A *Skeidar* avsnitt 44 og Rt-2014-1203 S *kapitaliseringsrente I* avsnitt 83.
- (53) Selv om kapitaliseringsrenten i personskadesaker nå følger av forskrift, bygger fastsettelsen fortsatt på de rettslige utgangspunktene som følger av Høyesteretts praksis, se Prop. 73 L (2020–2021) *Endringer i skadeserstatningsloven (kapitaliseringsrente ved utmåling av personskadeerstatning)* punkt 3.1.3 på side 11–12.
- (54) Den ankende part har ikke anført at kapitaliseringsrenten skal fastsettes etter den økonomiske modellen uten hensyn til tilpasningsplikten. Men når det argumenteres med at kapitaliseringsrenten må fastsettes med utgangspunkt i investeringer i egen næring, vises det til at dette i større grad sikrer at avkastning og risiko blir den samme som før

ekspropriasjonen. Resultatet ender i så fall ikke så langt unna det som følger av den økonomiske modellen.

Gjelder det en standardisert kapitaliseringsrente på 4 prosent?

- (55) Lagmannsretten har altså lagt til grunn at det gjelder en standardisert kapitaliseringsrente på 4 prosent i saker om ekspropriasjon. Den ankende part har anført at dette er uriktig rettsanvendelse, og at renten skal fastsettes på grunnlag av den generelle avkastningen som kan forventes når erstatningen reinvesteres innenfor ekspropriatens næring – i dette tilfellet skogbruk. Han aksepterer at renten til en viss grad skal være objektivisert, men han mener at den må være tilpasset det generelle avkastningsnivået i næringen.
- (56) Også i plenumssaken i Rt-1986-178 P *Noem* var det spørsmål om hvilke investeringer som kunne forventes av en skogeier som fikk eiendommen ekspropriert. Sentralt sto blant annet spørsmålet om skogeieren kunne forventes å investere utenfor egen næring. Om påbudet om full erstatning i Grunnloven § 105 fremholder førstvoterende på side 186 at bestemmelsen ikke «leder til noe bestemt resultat i den foreliggende sak». Det samme gjelder i vår sak. Grunnlovsbestemmelsen setter klart nok en grense, men den aktualiseres – som jeg kommer tilbake til – ikke her. Jeg skyter inn at Den europeiske menneskerettskonvensjon (EMK) protokoll 1 artikkel 1 (P1-1) på dette området ikke gir ekspropriaten bedre beskyttelse enn Grunnloven.
- (57) Etter vederlagsloven § 6 skal erstatning etter bruksverdi «fastsetjast på grunnlag av avkastninga av egedomen». Den ankende part har vist til at ordlyden – med bestemt form entall – tilsier at kapitaliseringsrenten må fastsettes med grunnlag i avkastningsforholdene innenfor ekspropriatens næring. Å ta hensyn til annen og mer risikofylt avkastning enn den som finnes i næringen, vil bryte med loven, anføres det.
- (58) Jeg er ikke enig i dette. Paragraf 6 fastslår ikke annet enn at erstatning for bruksverdi må bygge på det fremtidige innteksttapet som følge av ekspropriasjonen. Fastsettelsen av kapitaliseringsrenten beror derimot også på tilpasningsplikten, slik denne er utviklet i rettspraksis i form av en forventning om å reinvestere erstatningen for å begrense sitt tap. Slik er bestemmelsen også oppfattet i skjønnspraksis.
- (59) Hvorvidt det gjelder en helt generell standardrente, og om den i så fall er på 4 prosent, eller om det gjelder en egen standardrente basert på avkastningen i den næringen ekspropriaten driver, må etter dette først og fremst bero på *rettspraksis*. Som jeg har vært inne på, ble det gitt en forskrift i 2022 om at standardrenten i saker om personskader skal være 2,5 prosent. I første omgang ser jeg på avgjørelser som kaster lys over rettstilstanden før vi fikk denne forskriften.
- (60) Det finnes en rekke dommer om kapitaliseringsrente, hvorav plenumsdommen i Rt-1986-178 P *Noem* synes å ha vært den første hvor renten sto helt sentralt. Jeg finner ikke grunn til å redegjøre i detalj for alle disse, men går direkte til avgjørelsen i Rt-2008-195 *Regionfelt Østlandet* avsnitt 90, der det heter:

«Valg av kapitaliseringsrentesats har vært prøvd av Høyesterett i flere saker om ekspropriasjon eller fredning av fast eiendom og om personskadeserstatning. For ekspropriasjon og fredning av skog gjelder dette plenumsavgjørelsen i Rt-1986-178 (Noem), Rt-1992-217 (Ulvåkjølen), Rt-1994-557 (Flåmyra) og Rt-1997-428

(Torsæterkampen). Jeg går ikke detaljert gjennom de tre første avgjørelsene, idet Rt-1997-428 etter min mening gir uttrykk for den rettsanvendelsen som har utviklet seg gjennom disse avgjørelsene.»

- (61) Det som her sies om at det har skjedd en rettsutvikling, er jeg enig i. I Noem-saken var det et spørsmål om hvilke investeringer som det kan forventes at ekspropriaten foretar. Flertallet mente at det måtte tas utgangspunkt i investeringer i egen næring, mens mindretallet mente at dette var for snevert – det måtte tas utgangspunkt i et bredt spekter av investeringsmuligheter, også utenfor egen næring. Rettspraksis har i takt med at renten er blitt mer objektivisert, gradvis utviklet seg i retning av synspunktene til mindretallet. Dessuten ble det – inntil forskriften kom i 2022 – stadig klarere at kapitaliseringsrenten i ekspropriasjonssaker og personskadesaker skulle være den samme. Jeg viser til HR-2024-967-A *Vinterbro* avsnitt 38, det det uttales:

«Høyesterett brukte i tidlige avgjørelser litt forsiktige formuleringer om hvor sammenfallende rentenivået skulle være i de ulike sakstypene. I Rt-1994-557 *Flåmyra*, som gjaldt fastsettelse av kapitaliseringsrente ved bruksverdiestatning for skog, ble det uttalt at det kan 'være grunn til å sammenligne med praksis på andre områder hvor tilsvarende hensyn generelt gjør seg gjeldende', og det var derfor 'nærliggende å trekke inn' rentefoten for personskade som 'veiledning', jf. dommen side 562–563. Dette ble gjentatt i Rt-2008-195 *Regionfelt Østlandet* avsnitt 92. Men som det konkluderes med i den dommen avsnitt 93, er det nå fast praksis for samme standardiserte kapitaliseringsrente ved personskadeerstatning og ekspropriasjonserstatning. Dette er også lagt til grunn i storkammerdommen [Rt-2014-1203 S *kapitaliseringsrente I*] avsnitt 68.»

- (62) I dommen om Regionfelt Østlandet avsnitt 92 fremgår det at hvis en generell vurdering av avkastningsforholdene i næringen gir grunnlag for en høyere sats, må denne legges til grunn. En lavere sats kan derimot bare brukes hvis det er opplyst spesielle forhold ved den enkelte eiendom som gir grunn til en særlig vurdering. Bortsett fra disse unntakene var det klart at det skulle anvendes samme standardrente i saker om ekspropriasjon og personskadeerstatning.
- (63) I Rt-2014-1203 S *kapitaliseringsrente I* behandlet Høyesterett i storkammer spørsmålet om hvilken kapitaliseringsrente som skulle benyttes i personskadesaker. Før denne dommen ble det i rettspraksis lagt til grunn en standardrente på 5 prosent, jf. Rt-1993-1524 *Ølberg*.
- (64) Høyesterett bygget i storkammerdommen på de sakkyndiges vurderinger av oppnåelig avkastning ved forskjellige former for investeringer. Men etter Høyesteretts syn var det rimelig å forvente at skadelidte «normalt må være forberedt på å ta noe større risiko» og investere i en noe bredere sammensatt portefølje enn 80 prosent i sikre obligasjoner og resten i aksjer, slik de sakkyndige hadde tatt utgangspunkt i, jf. avsnitt 91. Om det konkrete nivået heter det i avsnitt 101:
- «Jeg er likevel kommet til at en allmenn kapitaliseringsrente på fem prosent nå er noe for høy. Ut fra de forutsetningene jeg har gjort rede for om investeringsvalg, mener jeg at kapitaliseringsrenten bør settes til fire prosent.»
- (65) På bakgrunn av den nevnte rettspraksis om at renten skal være den samme i saker om personskade og ekspropriasjon, er det ingen tvil om at Høyesterett her mente at kapitaliseringsrenten på 4 prosent også skulle legges til grunn i ekspropriasjonssaker. Dette fremgår da også klart i avsnitt 68.

- (66) Den ankende part gjør gjeldende at HR-2018-1715-A *Skeidar* må forstås på en annen måte. Jeg er ikke enig i dette. Saken gjaldt ekspropriasjon av deler av en næringsseiendom, og spørsmålet var om det skulle benyttes en høyere rente, siden reinvestering i næringen ble antatt å gi en avkastning på rundt 8 prosent. Førstvoterende gjentar i avsnitt 33 at kapitaliseringsrenten ved ekspropriasjon av skog svarer til renten ved personskade. Spørsmålet var imidlertid om et av unntakene som blant annet fremkommer i saken om Regionfelt Østlandet, skulle brukes – nemlig unntaket om at avkastningen ved reinvestering i næringen skal legges til grunn ved fastsettelsen av renten dersom den er høyere enn standardrenten. Dette må forstås slik at det på grunn av de generelle avkastningsforholdene i næringen bare kan bli tale om høyere rente, ikke lavere. Når det i avsnitt 47 uttales at det må kunne «forventes at reinvestering skjer i objekter med samme avkastningsnivå som det avståtte», kan dette ikke tas til inntekt for den ankende parts syn i vår sak. Det kommer klart frem at den standardiserte rentesatsen uansett er et gulv. En eventuell lavere rente forutsetter spesielle forhold ved *den enkelte eiendom*. De generelle forholdene i næringen kan altså ikke føre til en lavere rente enn standardrenten.
- (67) Oppsummeringsvis viser rettspraksis at det før forskriften kom i 2022, var etablert en fast standardrente som var den samme ved erstatning for personskade og ekspropriasjon. Etter storkammersaken i 2014 har renten vært 4 prosent.

Er det nå grunnlag for å fravike standardrenten på 4 prosent?

Noen utgangspunkter

- (68) Spørsmålet blir etter dette om det er grunnlag for å fravike den klare høyesterettspraksisen om en standard kapitaliseringsrente på 4 prosent. Hensynene til rettssikkerhet, forutberegnelighet og likhet for loven tilsier at slik fravikelse krever tungtveiende grunner. Som utgangspunkt gjelder dette også når Høyesterett – som nå – er samlet i storkammer.
- (69) Om fravikelse av slike rettsoppfatninger viser jeg til Jens Edvin A. Skoghøy, «I hvilken utstrekning bør rettsoppfatninger av Høyesterett kunne fravikes?» i *Lov, sannhet og rett. Norges Høyesterett 200 år*, 2015 på side 269 følgende. Han fremholder at grunnlag for fravikelse blant annet kan være at det har skjedd en regelendring, at ny fagkunnskap, faglig utvikling eller endring i samfunnsforhold gir grunnlag for fravikelse, eller at rettspraksis ikke bygger på en tilstrekkelig bred og inngående vurdering. Skoghøy tilføyer at disse elementene ikke uten videre kan være avgjørende, men at det også må foretas en totalvurdering av om tidligere rettspraksis bør fravikes.
- (70) I noen grad kan det nok være en smakssak hvordan man vil gruppere de enkelte momentene, men som et utgangspunkt er jeg enig i disse synspunktene. Jeg ser derfor på om det i vår sak foreligger slike forhold som Skoghøy nevner.
- (71) Før jeg gjør det, viser jeg til at renten i storkammeravgjørelsen fra 2014 ble satt på grunnlag av forventet avkastning i et 50-årsperspektiv, jf. avsnitt 88, og det ble forutsatt at renten skulle stå i lang tid, jf. avsnitt 99. Dette tilsier i seg selv at det skal en del til for å fravike det nivået som da ble etablert.

Kan den forskriftsfastsatte renten på 2,5 prosent i saker om personskadeerstatning begrunne at rettspraksis fravikes?

- (72) Skadeserstatningsloven fikk i 2021 et nytt § 3-9 andre ledd, der første punktum gir hjemmel til å fastsette kapitaliseringsrenten i personskadesaker. Med virkning fra 1. oktober 2022 er renten satt til 2,5 prosent, jf. forskriften om kapitaliseringsrente ved personskade § 2 første ledd.
- (73) Den ankende part har anført at forskriften også må føre til lavere kapitaliseringsrente i ekspropriasjonssaker. Det er blant annet pekt på at det i statsrådsforedraget til forskriften, PRE-2022-08-26-1482, gis uttrykk for at renten på 2,5 prosent vil sikre partene «en riktigere kapitaliseringsrente enn den gjeldende domstolsfastsatte renten gjør i dag». Uttalelsen viser – hevdes det – at renten på 4 prosent er for høy, ikke bare i personskadesaker, men også i saker om ekspropriasjon. Dette er jeg ikke enig i. Uttalelsen kommer helt avslutningsvis i statsrådsforedraget – under overskriften «Økonomiske og administrative konsekvenser». Den må naturlig forstås slik at den bare gjelder den gruppe forslaget omfatter, nemlig personer som er påført skader.
- (74) Avgjørelsen HR-2024-967-A *Vinterbro* viser at renten i ekspropriasjonssaker etter vedtakelsen av forskriften ikke uten videre følger renten i personskadesaker. Saken gjaldt anke over et overskjønn som hadde lagt til grunn at siden kapitaliseringsrenten ved ekspropriasjon og personskadeerstatning i praksis hadde fulgt hverandre, måtte renten i forskriften også gjelde ved ekspropriasjon. Høyesterett slår her fast at dette var uriktig rettsanvendelse. I avsnitt 39 fremholder førstvoterende at det ikke foreligger noe «prejudikat for at det under enhver omstendighet skal anvendes identisk kapitaliseringsrente ved personskadeerstatning og ekspropriasjonserstatning, slik ankemotpartene har anført». I avsnitt 48 fremheves at det går uttrykkelig frem av statsrådsforedraget til forskriften «at departementet ikke har vurdert hvilken betydning rentesatsen i forskriften har for andre saksområder – ekspropriasjonserstatning er særskilt nevnt – og at det langt fra er sikkert at en tilsvarende kapitaliseringsrente bør gjelde der».
- (75) I avsnitt 49 oppsummeres rettsstilstanden slik:
- «Etter mitt syn er det da på det rene at renten på 2,5 prosent ved personskade ikke uten videre kan legges til grunn ved ekspropriasjon. Om og eventuelt i hvilken utstrekning forskriften bør ha betydning, må særlig bero på en vurdering av tilpasningsplikten ved ekspropriasjon, og om de samme hensyn gjør seg gjeldende her som ved personskade.»
- (76) Jeg ser derfor nærmere på de hensynene som begrunnet at kapitaliseringsrenten ble satt ned til 2,5 prosent i personskadesaker.
- (77) I Prop. 73 L (2020–2021) punkt 3.4.2 på side 15 gir departementet uttrykk for at kapitaliseringsrenten bør fastsettes ut fra en forventning om investeringer med en noe høyere risiko enn plassering på sparekonto i bank, men at risikonivået som ble lagt til grunn i storkammerdommen, kan «synes noe høyt». Av det som er skrevet videre, fremgår at denne uttalelsen bare knytter seg til personskadesaker, og at den er begrunnet med de utfordringer som kan følge med selve skaden:
- «Som påpekt av Norsk Sykepleierforbund i høringen vil den skadelidte ofte være i en vanskelig livssituasjon på grunn av skaden og de livsendringene den medfører. Det

kan ikke forventes at den skadelidte har kunnskap eller overskudd til å drive aktiv forvaltning av erstatningen.»

- (78) I HR-2024-967-A *Vinterbro* avsnitt 44–45 er lovgivers formål oppsummert slik:

«Lovgiveren ønsker altså et lavere risikonivå ved personskader enn det Høyesterett i storkammersaken [Rt-2014-1203 S *kapitaliseringsrente I*] la til grunn da kapitaliseringsrenten ble satt til 4 prosent. Departementet nevner flere grunner til dette, som knytter seg særskilt til personskade. Det fremheves at skadelidte ofte er i en vanskelig livssituasjon. I tillegg til det jeg har gjengitt, viser forarbeidene til at den skadelidte på grunn av likviditetsbehov kan være avhengig av å realisere for eksempel aksjer på et tidspunkt da markedsverdien ikke er høy.

Det er med andre ord mindre strenge krav til investeringsrisikoen – en lemping av tapsbegrensningsplikten – som begrunner den lavere kapitaliseringsrenten i forskriften, ikke en justert forventet inflasjon eller endret økonomisk utvikling.»

- (79) En næringsdrivende som skal investere en erstatning for ekspropriasjon av næringseiendom, vil på mange måter kunne stå i samme situasjon som en som skal investere en erstatning for en personskade. Erstatningen skal som regel benyttes til å dekke en inntekt som ville gått til livsopphold. Som det fremheves i *Vinterbro*-dommen, bygger imidlertid lovendringen og forskriften på særlig to hensyn: At den som har fått en personskade, ofte er i en vanskelig livssituasjon; og at skadelidte på grunn av likviditetsbehov kan være avhengig av å realisere verdier på et markedsmessig ugunstig tidspunkt.
- (80) Ingen av disse hensynene gjør seg normalt gjeldende for en ekspropriat. Ekspropriasjonen vil ikke ha betydning for ekspropriatens investeringsevne, og den har ikke – i hvert fall som det klare utgangspunkt – medført at vedkommende er kommet i en sårbar og livsendrende situasjon. En som er utsatt for en personskade, vil derimot kunne miste eller få redusert evnen til å treffe og gjennomføre gode beslutninger om investering. Jeg antar dessuten at en skogeier eller gårdbruker som mister en del av sitt areal ved ekspropriasjon – i motsetning til en skadelidt – ofte vil kunne tilpasse virksomheten slik at det ikke vil være det samme behovet for å investere i likvide midler. Som jeg kommer tilbake til, er for øvrig standardrenten på 4 prosent bygget på at en stor andel av erstatningen investeres i slike likvide midler.
- (81) De uttalte hensynene bak den forskriftsfastsatte renten på 2,5 prosent gjør seg altså normalt ikke gjeldende for ekspropriater. Jeg kan da ikke se at forskriften tilsier noen endring av standardrenten på 4 prosent ved ekspropriasjon.

Kan ny fagkunnskap, faglig utvikling eller endring i samfunnsforhold begrunne fravikelse av rettspraksis?

- (82) Som nevnt bygger økonomer på en annen modell enn rettspraksis. I denne modellen trekkes usikkerheten ved de tapte fremtidige inntektene inn ved fastsettelsen av kapitaliseringsrenten. Dette er imidlertid ikke ny fagkunnskap eller et resultat av faglig utvikling siden 2014. Tvert imot har denne modellen vært vurdert i flere avgjørelser av Høyesterett. Jeg nøyer meg her med å peke på storkammerdommen fra 2014 avsnitt 83.

- (83) Som jeg har redegjort for, har Høyesterett i enkelte avgjørelser endret den til da gjeldende standardrenten. Dette har bygd på vurderinger av oppnåelig realavkastning ved ulike former for investeringer, ut fra nye analyser av forventet økonomisk utvikling.
- (84) Partene har imidlertid ikke anført at det har inntrådt endringer i grunnleggende økonomiske forhold siden 2014 som er av betydning for størrelsen på standardrenten. De sakkyndige bekreftet både i den skriftlige uttalelsen og i den muntlige forklaringen for Høyesterett at det siden 2014 ikke er skjedd endringer som gir grunn til å vurdere det langsiktige realrentenivået vesentlig annerledes enn det som ble gjort i 2014. Dette er ikke bestridt av partene.
- (85) Endringer i den økonomiske situasjonen eller forventninger til den økonomiske utviklingen kan altså ikke i seg selv gi grunnlag for en endring av standardrenten.

Bygger rettspraksis på en tilstrekkelig bred og inngående vurdering?

- (86) Spørsmålet blir etter dette om det likevel kan være grunn til å fravike rettspraksis fordi den ikke bygger på en tilstrekkelig bred og inngående vurdering. Jeg ser da på de elementene som har vært fremme i den ankende parts prosedyre.
- (87) Jeg begynner med om det er grunnlag for å fravike ordningen med én standardrente. Så vidt jeg forstår, mener den ankende part at det er grunn til å gå bort fra denne ordningen, og at renten isteden bør fastsettes med grunnlag i avkastningen i den aktuelle næringen. Gjennom rettspraksis vil det da bli utviklet mer eller mindre standardiserte rentenivåer for ulike typer næringsvirksomhet, anføres det. Lovgiver har imidlertid ganske nylig forkastet en slik tilnærming. I Prop. 73 L (2020–2021), som gjelder endringen av kapitaliseringsrente ved utmåling av personskadeerstatning, heter det i punkt 3.4.1 på side 14:

«Det kan innvendes mot en generell kapitaliseringsrente at den innebærer et avvik fra prinsippet om full erstatning, siden den ikke nødvendigvis tar hensyn til alle konkrete forhold i den enkelte saken. Det har i høringen blitt reist spørsmål om kapitaliseringsrenten skal være generell, eller om det i alle fall bør fastsettes ulike kapitaliseringsrenter for ulike inntektstyper eller for ulike tidshorisonter. Det er uttalt at fra et økonomisk synspunkt vil enkelte typer inntekter kunne være forbundet med større usikkerhet enn andre typer inntekter. ...

Ut fra en samlet vurdering foreslår departementet ikke en slik differensiering som antydnet av noen av høringsinstansene. I den totale utmålingsprosessen har en generell kapitaliseringsrente gode grunner for seg. En generell kapitaliseringsrente forenkler skadeoppgjørene og er forutberegnelig for partene. Kapitaliseringsrenten er kun ett av mange elementer i erstatningsutmålingen i den enkelte saken, som for øvrig fortsatt i stor grad vil være preget av skjønn.»

- (88) Og videre i punkt 4.4 på side 17:

«Departementet ser det som viktig å ivareta de positive effektene man oppnår ved å ha en generell kapitaliseringsrente som benyttes i tilnærmet alle saker der det skal utmåles erstatning for personskade. En slik generell kapitaliseringsrente sikrer forutberegnelighet for partene og gir en enkel regel som legger til rette for minnelige løsninger og forebygger konflikt. Den generelle kapitaliseringsrenten er derfor ment å

skulle benyttes i de aller fleste tilfeller, også i saker hvor konkrete omstendigheter tilsier at man neppe vil oppnå en realavkastning helt i tråd med den forskriftsfastsatte kapitaliseringsrenten.»

- (89) Proposisjonen kan ikke oppfattes annerledes enn som en tilslutning til Høyesteretts fastsettelse av en generell, objektivisert kapitaliseringsrente. Disse uttalelsene gjør det klart at det ikke er grunnlag for å gå bort fra standardrenter i personskadesaker. Det samme må gjelde for ekspropriasjonssaker, der tilsvarende hensyn gjør seg gjeldende. Skjønnsrettene vil riktignok være godt egnet til å vurdere ulike skjønsmessige elementer knyttet til næringen, også om de skulle inngå i rentefastsettelsen. Men når det gjelder investering utenfor næringen – slik tilpasningsplikten legger opp til – står skjønnsrettene neppe bedre rustet enn de alminnelige domstolene gjør i saker om personskader.
- (90) Den ankende part har videre anført at kapitaliseringsrenten på 4 prosent uansett er urimelig høy, og han har i den forbindelse vist til at overskjønnet legger til grunn en avkastning på 2,5 prosent eller lavere i skogbruket.
- (91) De sakkyndige for Høyesterett har i samsvar med sitt mandat vurdert det generelle avkastningsnivået innenfor skogbruk og jordbruk. De fremhever at grunnlaget for å foreta slike vurderinger er mangelfullt, og at det er ulike metoder som kan benyttes. Anslagene fra de sakkyndige beskriver ikke generelt et så lavt avkastningsnivå i skogbruket som lagmannsretten har angitt i denne saken.
- (92) Jeg ser imidlertid ikke grunn til å gå nærmere inn på dette. Ved vurderingen av standardrentens størrelse må det uansett – som jeg har fremhevet tidligere – tas i betraktning at den skal fastsettes ut fra et bredt spekter av investeringsmuligheter, også utenfor skogbruket.
- (93) I sine vurderinger av hva som skal til for å oppnå en realavkastning på 4 prosent ved investering utenfor næringen, tar de sakkyndige utgangspunkt i en såkalt passiv investeringsstrategi. Med en slik strategi vil man forvente en realavkastning på 4 prosent dersom rundt 60 prosent av beløpet plasseres i bankinnskudd og sikre verdipapirer, og resten i usikre verdipapirer. De usikre verdipapirene de sakkyndige her sikter til, tilsvarer en bredt sammensatt markedsportefølje, typisk indeksfond.
- (94) Det er altså ikke tale om en forventning om aktiv forvaltning fra ekspropriatens side, og denne typen passive investeringer er lett tilgjengelige for enhver. Praktisk sett er det tilstrekkelig å ta kontakt med en bank eller et annet finans- eller verdipapirforetak og be om at midlene investeres med sikte på en slik gjennomsnittlig avkastning.
- (95) Standardrenten på 4 prosent er derved ikke så høy at det i seg selv tilsier at den fravikes. Noe brudd på kravet om full erstatning i Grunnloven § 105 medfører den ikke.
- (96) Den ankende part har også anført at reglene om skatt på ekspropriasjonserstatningen tilsier at renten senkes. Synspunktet er ikke at skattebeløpet direkte skal kompenseres gjennom kapitaliseringsrenten, men det pekes på at slik skattereglene er utformet, vil ekspropriaten – ved ekspropriasjon av skog og jord – måtte investere i egen næring eller annen inntektsgivende aktivitet for å unngå skatt. Det kan ikke forventes at ekspropriaten foretar investeringer som utløser skatt, og de relevante investeringsmulighetene blir derved reelt sett redusert til egen næring, hevdes det.

- (97) Slik argumentasjonen er lagt opp, oppfordres Høyesterett til å revurdere sin praksis om at ekspropriaten forventes å investere også utenfor sin egen næring.
- (98) Anførselen er som nevnt ny for Høyesterett. I flere avgjørelser er det gitt uttrykk for at skjønnsprosessloven § 38 innebærer at Høyesterett bare kan ta stilling til rettsanvendelsesspørsmål som har blitt behandlet og vurdert i overskjønnet, jf. senest Rt-2001-656 *Porsgrunn* på side 660. I Rt-2013-705 *Rød gård* har imidlertid Høyesterett tolket kompetansebegrensningen vesentlig mindre restriktivt, jf. avsnitt 43. Flertallet på tre dommere tok der stilling til et rettslig grunnlag som først ble påberopt for Høyesterett. I lys av denne utviklingen legger jeg til grunn at Høyesterett har kompetanse til å behandle anførselen om skatt. En av Høyesteretts oppgaver er å drive rettsavklaring, og det er vanskelig å se noen grunn til at Høyesterett – når det er forsvarlig – skulle være forhindret fra å ta stilling til et slikt helt generelt rettsspørsmål, selv om det ikke har vært behandlet i overskjønnet.
- (99) Gevinst ved realisasjon av landbrukseiendommer er i utgangspunktet skattepliktig etter de alminnelige reglene i skatteloven § 5-1, jf. § 5-30. Ekspropriasjon er en form for realisasjon, jf. skatteloven § 9-2 første ledd bokstav b. På nærmere vilkår kan det kreves betinget skattefritak ved ufrivillig realisasjon av en eiendom eller del av denne etter skatteloven § 14-73, jf. § 14-70. Gevinstbeskatningen blir da utsatt. Det er et vilkår at gevinsten reinvesteres i «erhverv av eller påkostning på areal, bygg eller anlegg som brukes i skattyterens næringsvirksomhet eller annen inntektsgivende aktivitet», jf. § 14-73 første ledd. Reinvesteringen kan gjøres utenfor jord- og skogbruk, jf. Prop. 1 LS (2013–2014) *Skatter, avgifter og toll 2014* punkt 5.8.3.
- (100) Den ankende part har vist til at det i praksis er vanskelig å skaffe erstatningseiendom i rimelig nærhet. Uansett må man ofte investere utenfor næringen for å få den forutsatte realavkastningen på 4 prosent. Og med en skatteprosent på 22 vil det i realiteten kreves en realavkastning på inntil 5,13 prosent for å opprettholde bortfalt kontantstrøm. Dette må få betydning for tilpasningsplikten og dermed for kapitaliseringsrentens størrelse, anføres det.
- (101) Spørsmålet om skattereglene skal ha den konsekvensen som den ankende part anfører, har – så vidt jeg vet – aldri vært uttrykkelig drøftet av Høyesterett tidligere.
- (102) Det er ikke tvilsomt at skattereglene kan ha innvirkning på den reelle avkastningen ved reinvestering. Vederlagsloven § 3 andre ledd bestemmer likevel at det ikke skal betales erstatning «for skattekrav som er venta utløyst av det oreigningsvederlaget som vert tilkjent». Bakgrunnen for bestemmelsen er blant annet Høyesteretts plenumsdom i Rt-1950-831 P *Nørve*, der flertallet ga uttrykk for at «ekspropriatens skatter ikke ansees som et tap påført ved selve ekspropriasjonen og derfor ikke vedkommer eksproprianten». Kodifiseringen av dette synet i lov 26. januar 1973 nr. 4 om erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom – vederlagsloven 1973 – og i någjeldende lov viser at vi står overfor et bevisst lovgivervalg, jf. Husaas-utvalgets utredning, NUT 1969: 2 side 152 og spesialmerknadene til någjeldende vederlagslov § 3 i Ot.prp. nr. 50 (1982–1983) side 46, jf. Ot.prp. nr. 56 (1970–1971) side 29–30.
- (103) Jeg finner det ikke nødvendig å ta stilling til om den ankende parts syn er forenlig med § 3 andre ledd. Hvorvidt og i hvilken utstrekning skattereglene vil påvirke hvor stor del av ekspropriasjonserstatningen som faktisk kan benyttes til investering, vil bero på den enkeltes skatteposisjon og inngangsverdi. Det er bare den eventuelle gevinsten som

fremkommer etter fradrag for inngangsverdien, som beskattes. Kapitaliseringsrenten skal være standardisert og objektivisert. En endring av standardrenten – for å ta hensyn til den enkelte ekspropriats skatteposisjon – er ikke forenlig med dette. Som det heter i storkammerdommen fra 2014 avsnitt 93, må kapitaliseringsrenten

«fastsettes ut fra en forutsetning om at den skal dekke en rekke ulike situasjoner. ... Målet må være å komme frem til en gjennomsnittrente. Det er altså ikke bare tale om å finne en portefølje som passer godt for en skadelidt i As situasjon».

- (104) I den saken var skadelidte – som umyndig – rettslig avskåret fra å investere i aksjer, og dermed forhindret fra å få den avkastningen som en kapitaliseringsrente på 4 prosent bygget på. Etter flertallets syn var dette uten betydning for tilpasningsplikten og derved kapitaliseringsrenten, jf. avsnitt 113–114:

«Det helt sentrale moment i denne sammenheng er etter mitt skjønn at den generelle kapitaliseringsrenten er ment å være nettopp det – generell. Forutsetningen er altså at den skal komme til anvendelse også i saker hvor konkrete omstendigheter tilsier at man neppe vil oppnå en realavkastning på – om mitt syn legges til grunn – fire prosent. ...

Det bærende hensynet bak dette er forutberegnelighet: Dette gir en enkel regel som legger forholdene til rette for minnelige løsninger, og forebygger konflikt. ...»

- (105) Flertallet la altså ikke vekt på at den skadelidte i saken var avskåret fra å investere som forutsatt. Denne begrensingen ga ikke tilstrekkelig grunn til å fravike standardrenten. Jeg har da vanskelig for å se at det kan få betydning for standardrenten ved ekspropriasjon at erstatningsutbetalingen kan utløse skatt.
- (106) Min konklusjon er at en eventuell gevinstbeskatning av erstatningen ikke kan få betydning for standardrenten.
- (107) Den ankende part har også anført at det ved fastsettelsen av kapitaliseringsrenten må tas hensyn til forventet realvekst, det vil si inntektsvekst i egen næring utover inflasjon. De sakkyndige har anslått forventet realinntektsvekst i landbruket til mellom 1 og 1,5 prosent. For skogbruket har de påpekt at usikkerheten er større og antydnet at inntektsveksten kan komme til å bli noe lavere.
- (108) Heller ikke denne anførselen var fremme for lagmannsretten. Når det gjelder spørsmålet om Høyesterett likevel kan ta stilling til den, viser jeg til det jeg har sagt om kompetansen til å behandle betydningen av skattereglene.
- (109) Så vidt jeg kan se, har ikke Høyesterett tidligere avgjort spørsmålet om realvekstens betydning for standardrenten i saker om ekspropriasjonserstatning. Det var imidlertid fremme i storkammersaken fra 2014 om personskadeerstatning, der det i avsnitt 78–80 heter:

«I forlengelsen av dette kan det reises spørsmål om det også må tas hensyn til lønnsvekst utover inflasjonen dersom man mener at en slik reallønnsvekst er sannsynlig i den perioden erstatningen skal dekke. De tre rettsoppnevnte sakkyndige har antatt at det vil være en viss generell reallønnsvekst i erstatningsperioden, og de har derfor lagt inn reallønnsveksten som et fradrag fra realrenten ved beregning av kapitaliseringsrenten.

De har imidlertid pekt på at man også kan ta hensyn til reallønnsveksten når anslaget over tapt inntekt fastsettes i kroner. Etter mitt syn er det i så fall det man måtte ha gjort. Når fremtidig inntektstap skal anslås, vil man ofte måtte nøye seg med nokså usikre og forenklede anslag. Ikke minst gjelder det når det er uklart hva slags yrkeskarriere den skadelidte ville ha hatt uten skaden. Partenes standpunkter kan lett få et visst preg av forhandlingsutspill, og det endelige resultatet vil kunne bli noe av et kompromiss. Om partene ikke blir enige og det kommer til sak, vil en domstol tilsvarende måtte basere sitt anslag over fremtidig inntektstap på en stor grad av skjønn.

Nettopp ut fra de meget skjønnsmessige og usikre anslagene over fremtidig inntekt uten skaden, og fordi det åpenbart ikke er tatt hensyn til ulike utgiftsposter knyttet til det å ta utdanning og stå i arbeid, kan det ikke ha vært partenes forutsetning at det skulle kunne trekkes inn ytterligere generelle inntekts- eller tapsposter. Selv om reallønnskompensasjon ikke har vært trukket inn som en selvstendig faktor i de diskusjoner partene har ført om As inntektsnivå uten skaden, eller i lagmannsrettens beregning av fremtidig inntektstap, mener jeg derfor at det ville være feil å trekke inn dette nå ved fastsettelse av kapitaliseringsrenten.»

- (110) Høyesterett har altså avgjort at det ikke skal tas hensyn til reallønnsvekst i standardrenten i saker om personskadeerstatning. Etter mitt syn gjør de hensyn som Høyesterett her legger vekt på, seg også gjeldende ved utmåling av ekspropriasjonserstatning.
- (111) Riktignok har den ankende part anført at veksten i skogbruket generelt lar seg anslå, og at den derfor er bedre egnet til å bli tatt inn i kapitaliseringsrenten ved ekspropriasjon av skog enn ved personskadeerstatning. Hvorvidt det er tilfellet, er imidlertid ikke sikkert – og i hvert fall ikke godt dokumentert for Høyesterett. Jeg nøyer meg med å vise til at de sakkyndige i sin rapport peker på at internasjonale markedsforhold gjør anslaget mer krevende for skogbruk enn for landbruk ellers.
- (112) Den ankende part har videre anført at ekspropriaten ikke vil få full erstatning dersom det ikke skal tas hensyn til forventet realvekst ved erstatningsfastsettelsen. Det er jeg enig i.
- (113) Samtidig er det ubestridt at realvekst ikke kan inngå både ved fastsettelsen av de fremtidige tapene av kontantstrøm og av kapitaliseringsrente. Og i utgangspunktet spiller det ingen rolle om veksten trekkes inn på den ene eller andre måten – utover at valget har betydning for om forventet realinntektsvekst skal standardiseres som ledd i fastsettelsen av kapitaliseringsrenten, eller om den skal vurderes konkret og etter de alminnelige bevisregler ved det enkelte skjønn. Før jeg konkluderer i spørsmålet om realvekst skal tas i betraktning ved beregningen av kapitaliseringsrente, vil jeg derfor se nærmere på spørsmålet om veksten kan eller skal inngå ved fastsettelsen av de årlige tap.
- (114) Et springende punkt er om vederlagsloven § 10 begrenser adgangen til å trekke inn realvekst ved utmålingen av grunneiers årlige tap etter § 6. Bestemmelsens første og andre punktum lyder slik:

«Til grunn for fastsetjinga av vederlaget skal leggjast det tidspunktet då skjønnet vert avheimla. Er oreigning sett i verk før den tid, skal verdien på overtakingstidspunktet leggjast til grunn.»

- (115) Etter ordlyden sier § 10 bare noe om tidspunktet for verdsettelsen, ikke noe om vekst i inntekter eller utgifter. Forarbeidene til forgjengeren i vederlagsloven 1973 – § 11 – synes først og fremst å knytte bestemmelsen opp mot erstatning basert på salgsverdi, og formålet var å fiksere det nærmere tidspunkt for verdsettelsen. I NUT 1969: 2 side 148 begrunnet Husaas-utvalget forslaget slik:

«For at ekspropriaten kan sies å ha fått full erstatning etter grunnlovens § 105, antas erstatningen i alminnelighet å måtte svare til verdien av det avståtte på noenlunde på den tid avståingen finner sted. Dette vil i alminnelighet si at man til grunn for erstatningsfastsettingen legger verdien på den tid skjønnet avheimles, selv om eksproprianten etter skjønnslovens § 57 kan vente inntil ett år etter at taksten er avgitt med å begjære fravikingskjennelse. Dette antas å være gjeldende rett, og er slått fast som hovedregel i lovutkastet § 9.»

- (116) Det ble også foreslått og innført en regel om at det ikke skulle gis erstatning for såkalt vente-sjanse – altså en *mulighet* for høyere salgssum i fremtiden som ikke reflekteres i omsetningsverdien på erstatningsfastsettelsestidspunktet, jf. det som ble § 4 nr. 2. Spørsmålet om betydningen av realinntektsvekst ved bruksverdierstatning synes imidlertid ikke å være vurdert i forbindelse med 1973-loven.

- (117) Forarbeidene til någjeldende lov knytter derimot § 10 også til bruksverdierstatning etter § 6. I Ot.prp. nr. 50 (1982–1983) side 33 slås det først fast at det er prisene på avhjemlings- eller tiltredelsestidspunktet som gjelder ved erstatning etter salgsverdien. Deretter heter det:

«Prinsippene om at det skal ses bort fra urealistiske bruksmuligheter, og at det er det aktuelle prisnivå som skal legges til grunn ved verdsettingen, gjelder også ved fastsetting av bruksverdi. ... Når det særlig gjelder betydningen av høyere prisnivå i framtiden ved erstatning etter bruksverdi, vises for øvrig til merknadene til § 6 i kap. 8.»

- (118) Og i spesialmerknadene til § 6 på side 59 uttaler departementet:

«Som pekt på av utvalgets medlemmer Danielsen m.fl. er det også produktprisene og produksjonskostnadene på det tidspunkt skjønnet avhjemles – eventuelt når eiendommen er tatt i bruk av eksproprianten – som skal legges til grunn, jfr. § 10 i proposisjonens lovutkast og utredningen [NOU 1981: 5] s. 251.»

- (119) Isolert sett kunne disse uttalelsene tyde på at realvekst ikke skal kunne trekkes inn i beregningen av årlige avkastningstap – i hvert fall når det gjelder produktpriser og produksjonskostnader. De begrunner imidlertid ikke hvorfor salgs- og bruksverdi her skal likestilles – noe som reelt sett vil innebære en forskjell. Mens forventninger om vekst vil bli priset inn i dagens omsetningsverdi, er det annerledes for bruksverdien. Forarbeidene skriver seg dessuten fra en tid da blant annet ekspropriasjonsretten bygget på et nominelt prinsipp. Først ved Noem-saken fra 1986 ble det etablert at kapitaliseringsrenten skulle avspeile en realrente. Der uttales det for øvrig på side 186 at forløperen til § 10 ikke var til hinder for denne utviklingen.

- (120) I Rt-1991-1157 *Lillehammer* – som gjaldt erstatning for salgsverdi, men som hadde sterke likhetstrekk med erstatning for bruksverdi – ble det gitt uttrykk for at det måtte tas hensyn til fremtidige, påregnelige prisøkninger, jf. side 1162–1163:

«De ankende parter anførsel om at lagmannsretten har tatt feil når den bygger på dagens priser ved erstatningen for grusen, finner jeg imidlertid må føre frem. Når det gjelder justeringen for den alminnelige prisutvikling, legger jeg til grunn at den er lagt inn ved valget av kapitaliseringsrentefoten. Spørsmålet om hvilket tidspunkt verdsettelsen skal knyttes til, gjelder derfor bare en eventuell prisutvikling (realprisutvikling) for grus utover det alminnelige prisnivå.

Jeg kan ikke se at svaret følger av vederlagsloven § 10. Loven § 10 fastlegger forfallstidspunktet for erstatningen, og samtidig at det er verdien – størrelsen av tapet – på forfallstidspunktet som er avgjørende. Med reservasjon for § 10 siste punktum sier bestemmelsen derimot ikke noe om hvordan tapet skal beregnes. Det må derfor være riktig å ta utgangspunkt i realverdien av vedkommende ressurs på det tidspunkt som legges til grunn for utnyttelsen. Det er i tilfelle som dette salgsværdien på dette tidspunktet som danner grunnlaget for erstatningsfastsettelsen, jf. loven § 4 og § 5.»

- (121) I HR-2017-333-A *Gudbrandsdalen* kan det synes som om Høyesterett justerer kursen noe i forhold til Lillehammer-saken. Men saken fra Gudbrandsdalen gjaldt et klart tilfelle av erstatning for salgsværdien, og det ble uttrykkelig uttalt at standardrenten da ikke gjaldt. Også de sakene det vises til i Gudbrandsdal-saken, gjaldt klare tilfeller av erstatning for salgsværdien. Jeg antar derfor at synspunktene i Lillehammer-saken ikke er tilsidesatt for saker om bruksverdierstatning.
- (122) Om det kan forventes realinntektsvekst, og hvor mye, vil variere fra næring til næring. Skjønnsrettene må – som ellers – foreta en alminnelig bevisvurdering der det avgjørende er om det er sannsynlighetsovervekt for slik vekst. Det er naturlig å ta utgangspunkt i prisene på skjønns- eller tiltredelsestidspunktet, men hvis det sannsynliggjøres en fremtidig inntektsvekst i næringen, må erstatningsutmålingen bygge på det.
- (123) Fastsettelsen av de årlige inntektstapene er ikke påanket, og jeg går derfor ikke nærmere inn på dem.
- (124) Min konklusjon er etter dette at realinntektsvekst skal hensyntas ved fastleggelsen av den tapte inntekten, og det er da ikke behov eller rom for å bygge den inn i standardrenten.

Oppsummering og konklusjon

- (125) Frem det i 2022 ble fastsatt forskrift om kapitaliseringsrente ved personskadeerstatning, forelå det en relativt omfattende, langvarig og etter hvert fast og enstemmig høyesterettspraksis om at det gjelder en generell rettsregel som oppstiller en standardisert kapitaliseringsrente på 4 prosent, som også omfatter saker om ekspropriasjon av skog og jord. Samlet sett må det tungtveiende grunner til for å fravike en slik praksis. Slike grunner foreligger ikke. Forskriften om kapitaliseringsrente ved personskadeerstatning gjelder ikke for ekspropriasjon, og hensynene bak den tilsier ingen tilsvarende endring ved ekspropriasjon. Det er ikke påberopt ny fagkunnskap, faglig utvikling eller endrede samfunnsforhold av betydning for standardrenten. Og rettspraksis bygger på en tilstrekkelig bred vurdering av de ulike hensyn som gjør seg gjeldende. Heller ikke en totalvurdering tilsier at rettspraksis skal fravikes.
- (126) Lagmannsrettens rettsanvendelse er etter dette riktig.

- (127) Begrunnelsen i overskjønnet er heller ikke mangelfull. Skjønnsgrunnene viser på en grundig måte hvorfor standardrenten på 4 prosent er brukt. Når standardrenten anvendes, kreves det for øvrig ikke noen inngående begrunnelse for det. Valget av en annen rente ville derimot ha krevd en særlig begrunnelse.

Sakskostnader

- (128) Den ankende part har tapt saken for Høyesterett. Etter hovedregelen i tvisteloven § 20-2 andre ledd, jf. skjønnsprosessloven § 54 b tredje punktum har ankemotparten da krav på å få erstattet sine sakskostnader. Etter § 20-2 tredje ledd kan imidlertid den ankende part fritas for dette ansvaret dersom tungtveiende grunner gjør det rimelig. Saken har reist prinsipielle spørsmål, som også ankemotparten – og det offentlige generelt – har hatt behov for å avklare. Når dette ses i sammenheng med styrkeforholdet mellom partene, finner jeg at de bør dekke sine egne kostnader. Det samme gjelder partshjelperne.
- (129) Jeg stemmer for slik

D O M :

1. Anken forkastes.
2. Sakskostnader for Høyesterett tilkjennes ikke.

- | | | |
|-------|--------------------------|--|
| (130) | Dommer Webster: | Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende. |
| (131) | Dommer Bull: | Likeså. |
| (132) | Dommer Bergsjø: | Likeså. |
| (133) | Dommer Bergh: | Likeså. |
| (134) | Dommer Sæther: | Likeså. |
| (135) | Dommer Stenvik: | Likeså. |
| (136) | Dommer Sivertsen: | Likeså. |
| (137) | Dommer Poulsen: | Likeså. |
| (138) | Dommer Steen: | Likeså. |
| (139) | Justitiarius Øie: | Likeså. |

(140) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Anken forkastes.
2. Sakskostnader for Høyesterett tilkjennes ikke.