

Gjelder fortsatt den domstolskapte standardrenten på 4 % ved ekspropriasjon av landbruksareal?

Advokat Stine Jarslett
Advokatfirmaet Mageli DA

- Innlegg på Sanner-seminaret for juridiske fakultets forskergruppe i naturressursrett

Tema – bakgrunn og status

- Standardrenten ved ekspropriasjon har vært 4 % siden 2014
- Hvorfor har spørsmålet om endring av standardrenten i disse sakene oppstått nå?
- Forskrift om kapitaliseringsrente etter skadeerstatningsloven (personskadeforskriften)
- Sprikende praksis i lagmannsrettene det siste året
- Høyesterett skal behandle anken over avgjørelse av Borgarting lagmannsrett i april i år

Hva er kapitaliseringsrente?

- Benyttes for å beregne nåverdien av fremtidige tap
- I ekspropriasjonssaker benyttes kapitaliseringsrente ved fastsettelse av bruksverdien etter vederlagsloven § 6
 - Herunder ved fastsettelsen av bruksverdien ved ekspropriasjon av landbruksarealer
 - Jo lavere kapitaliseringsrenten er, desto høyere blir erstatningen
 - Jo høyere kapitaliseringsrenten er, desto lavere blir erstatningen

Tilpasningsplikten – styrende for fastsettelsen av kapitaliseringsrenten i disse sakene

- Sentral ulovfestet regel ved ekspropriasjon
- Går ut på at ekspropriaten har en plikt til å begrense sitt tap
- Tilpasningsplikten er sentral ved fastsettelsen av kapitaliseringsrenten og innebærer at grunneier har plikt til å reinvestere erstatningsbeløpet på en «*fornuftig og forsvarlig måte*», jf. Rt. 1986 s. 178
 - For å sikre lik avkastning som før avståelsen
- Det man skal frem til er et fornuftig nivå på tilpasningen

Nærmere om tilpasnings- og reinvesteringsplikten

- Rt. 1997 s. 428 (siste avsnitt s. 432)
 - Fastsettelsen av rentesatsen «skal i prinsippet bygge på en bred vurdering av alle de alternative plasserings- og anvendelsesmuligheter som vil stå til rådighet for ekspropriaten [...]»
- HR-2018-1715-A
 - Avgjørende vil være «hvilken avkastning som kan oppnås ved å utnytte disse mulighetene for plasseringen av erstatningsbeløpet [...]» (avs. 32)
 - Det må kunne forventes «at reinvestering skjer i objekter med samme avkastningsnivå som de avstøtte.[...], men ikke lavere enn den standardiserte satsen.»] (avs. 47)
- Det skal således anlegges en bred tilnærming: Spørsmålet er hva som er forsvarlig plassering og hvilke risiko det er rimelig å forvente at ekspropriaten tar - HR-2017-333-A (avs. 58)

Utviklingen av en standardrente

- Standardrenten i ekspropriasjonssaker har utviklet seg over tid og gjaldt opprinnelig kun i saker om avståelse av skog
- At det i skogsakene er riktig å anvende en felles, objektivisert langtidsrente ble første gang slått fast i Rt. 1986 s. 178:
 - *«Det kan i alminnelighet ikke bli tale om å foreta en konkret vurdering av den enkelte eiendom. Det må være berettiget å legge til grunn en felles kapitaliseringsrente som er representativ for eiendommer av den art som ekspropriasjonen gjelder, med mindre det for enkelte eiendommer skulle være opplyst spesielle forhold som gir grunn til en særlig vurdering.»*
- Fulgt opp senere: Rt. 1992 s. 217, Rt. 1994 s. 557, Rt. 1997 s. 428 og Rt. 2008 s. 195
- HR-sakene gjelder skog; Høyesterett har aldri behandlet spørsmål om kapitaliseringsrenten ved ekspropriasjon av landbruksareal

Utviklingen av en standardrente forts.

- Den domstolskapte standardrenten har vært koblet til renten i personskadesaker, jf. Rt. 1994 s. 557
- Hva har HR sagt om koblingen til renten i personskadesaker?
- Rt. 1994 s. 557: «*Ved fastsettelse av en slik felles, objektivisert kapitaliseringsrente for bruksverdierstatning for skog vil den rentefot som praktiseres ved beregning av erstatning for tap i fremtidig erverv etter personskade, gi veiledning. En objektivisert kapitaliseringsrente for skog bør ikke ligge lavere enn denne rentefoten, jf. det jeg har sagt om de hensyn som gjør seg gjeldende.*»
- Rt. 2008 s. 195: «*På dette grunnlaget kom altså Høyesterett til at det også ved bruksverdierstatning for skog «som regel» skal anvendes en rentesats på fem prosent. [...]*»

Utviklingen av en standardrente forts.

- Høyesterett har i skogsakene ikke sagt at størrelsen på kapitaliseringsrenten skal være lik renten i personskadesaker
- Det Høyesterett har sagt i skogsakene er at rentefoten skal være minst like høy som i personskadesaker
- En skogeier må mao forventes å tilpasse seg ved å reinvestere med minst like god avkastning som en som blir utsatt for personskade
- Rentefoten i personskadesaker må forstås som en nedre grense
- Høyesterett har presisert dette fordi avkastningen i skognæringen i mange tilfeller ligger lavere enn 4% - tilpasningsplikten innebærer at ekspropriaten ikke kan begrense seg til å reinvestere i næringen
- Rt. 1994 s. 557: «*De investeringsmuligheter som ligger til grunn for fastsettelsen av kapitaliseringsrenten i personskadesakene, er det nærliggende å trekke inn også når det skal foretas en slik objektivisert vurdering som etter praksis ved avståelse av skog.*»

Avvik fra standardrenten i den konkrete saken

- Rt. 2008 s. 195: «[....]. Men dersom en «generell vurdering av avkastningsforholdene i næringen» skulle gi grunnlag for å anvende en «høyere sats» må denne legges til grunn. En eventuell lågere sats forutsetter at det for den enkelte eiendommen er «opplyst spesielle forhold som gir grunn til en særlig vurdering».»
- HR-2018-01715-A hvor Høyesterett oppsummerer rettstilstanden om standardrenten i avsnitt 35: Under henvisning til Rt. 2008 s. 195 sies: «Av avsnitt følger 92 følger likevel at dersom avkastningsforholdene i næringen gir grunnlag for å anvende en høyere sats, skal denne legges til grunn. Avsnitt 93 forstår jeg i første rekke som en understrekning at det skal mye til for at kapitaliseringsrenten kan settes lavere enn den standardiserte satsen.» HR kom til at det var feil å benytte standardrenten i det konkrete tilfellet under henvisning til tilpasningsplikten.
- Flere eksempler fra underrettspraksis på at en høyere sats er anvendt i det konkrete tilfellet

Oppsummering av gjeldende rett

- Gjeldende rett i ekspropriasjonssaker er at kapitaliseringsrenten som hovedregel settes til 4% i tråd med standardrenten, men at dersom en konkret vurdering av avkastningen i næringen gir grunnlag for å anvende *høyere sats*, må denne legges til grunn, jf. Rt. 1994 s. 557 og HR-2018-1715-A
- Høyesterett har ansett standardrenten for generelt å gjenspeile et fornuftig minstenivå på tilpasningsplikten som påhviler ekspropriaten
 - også i skogsakene hvor faktisk avkastning kanskje bare har vært 2,5%
- Standardrenten på 4% er fastsatt basert på en investeringsportefølje i kapitalmarkedet, bankkonto, bolig mv – Rt. 1993 s. 1524 og Rt. 2014 s. 1203 – dvs uavhengig av avkastningen i næringen
- Avvik i det konkrete tilfellet må begrunnes i særskilte forhold, og det skal mye til for at renten kan settes lavere

Foreligger rettslig grunnlag for en endring av standardrenten i ekspropriasjonssaker?

- Personskadeforskriften som er årsaken til at kapitaliseringsrenten er blitt tvistetema i disse sakene den siste tiden
- Gir personskadeforskriften rettslig grunnlag for endring av den domstolskapte standardrenten?
- Virkeområdet for forskriften, jf. forskriften § 1
- Forarbeidene
 - Statsrådsforedraget til resolusjonen, PRE-2022-08-26-1482
- Reelle hensyn
- Konklusjon: Forskriften gjelder ikke i ekspropriasjonssaker og kan ikke anvendes analogisk i disse sakene

Tilbake til tilpasningsplikten

- Det er tilpasningsplikten som er styrende for fastsettelsen av kapitaliseringsrenten i ekspropriasjonssaker
- Tilpasningsplikten innebærer at en som driver næring må investere bredere og ta mer risiko enn en alminnelig person med personskade hvor det nå kun forventes en avkastning på 2,5% og ingen risiko
 - Rt. 1994 s. 557: Vi skal frem til et fornuftig og forsvarlig nivå
- Når renten i personskadesaker nå er satt så lavt som 2,5 % er det ikke lenger samsvar mellom tapsbegrensningsplikten i personskadesaker og tilpasningsplikten ved erverv av landbruksareal – det forventes mer av en som driver næring
- Vanskelig å se at den nå forskriftsfestede renten i personskader har endret den standardiserte kapitaliseringsrenten – den kan ikke sees å gi rettslig grunnlag for endring av prejudikatsrenten

Grunnlag for en reduksjon av standardrenten?

- Skal det fastsettes en redusert standardrente ved ekspropriasjon av landbruksareal må det være fordi den rettslige vurderingen av tilpasningsplikten er endret, dvs at vurderingen av hva som er en forsvarlig plassering og hvilken risiko det er rimelig å forvente at ekspropriaten tar har endret seg
- Tilpasningsplikten innebærer at ekspropriaten må vurdere alle de alternative plasserings- og anvendelsesmuligheter som vil stå til rådighet, både innenfor, men også utenfor næringen
- Det sentrale spørsmålet er om tilpasningsplikten fortsatt innebærer en forventning om å reinvestere på en måte som gir en avkastning på *minst* 4 %, når man ser hen til samtlige avkastningsmuligheter som vil stå til rådighet for ekspropriaten, jf. Rt. 1997 s. 428

Borgarting lagmannsretts avgjørelse – LB-2022-051932

- Borgarting lagmannsrett har lagt til grunn at standardrenten er nedjustert ved henvisning til personskadeforskriften
- Avgjørelsen om at standardrenten er nedjustert til 2,5% er i liten grad begrunnet
- Lagmannsretten har unnlatt å vurdere den reelle forskjellen på en ekspropriat som mister landbruksareal og en person som mister hele eller deler av sin ervervsevne
- Lagmannsretten har også unnlatt å vurdere betydningen av at departementet i statsrådsforedraget tok uttrykkelig forbehold om at det kan være andre særlige hensyn som gjør seg gjeldende
- Avgjørelsen etterlater tvil om lagmannsretten har forstått fremgangsmåten ved fastsettelsen av kapitaliseringsrenten

Kort om de øvrige lagmannsrettssakene siste året

- LF-2021-74686: «Lagmannsretten kan ikke se at det er grunnlag for å fravike det som har vært den standardiserte kapitaliseringsrenten»
- LE-2022-30789: «Slik lagmannsretten ser det vil det etter dette måtte gjøres en konkret vurdering av kapitaliseringsrenten i den enkelte sak som gjelder ekspropriasjon, slik praksis også har vært tidligere.» Det er ikke dokumentert noen avkastningskrav i landbruket generelt eller for Løken spesielt, men lagmannsrettens flertall finner etter en konkret vurdering at kapitaliseringsrenten ved avståelse av skogen i dette tilfellet settes til 3,0%.»
- LF-2022-164579: «Lagmannsretten kan ikke se at endringer de siste årene skal ha medført redusert langsiktig avkastning for jordbrukseiendommer. Det er viktig at kapitaliseringsrenten baserer seg på langsiktige vurderinger, og ikke situasjonen akkurat i dag som er preget av høy inflasjon og økende lånerente. I et slikt langsiktig perspektiv [....]»