

1. OVERSIKT

1.1 Ordlyden

§ 6. Vederlag etter bruksvardi.

Vederlag etter bruksvardi skal fastsettes på grunnlag av avkastning av eiendommen ved slik påreknelig utnyttning som det røyntleg er grunnlag for etter tilhøva på staden. Det skal samstundes gjevast vederlag etter dagens pris for dei ressursane på eiendommen som vert oreigna og som har salsverde som standskog, jord, sand- og grusforekomster m.v. når dette er påreknelig etter første punktum.

Føresegnene i § 5 tredje og fjerde stykke gjeld tilsvarende.

1.2 Generelle utgangspunkter

1.2.1 Vi skal fram til avkastningen av eiendommen ved påreknelig utnyttning

1.2.2 Forholdet til skjønnstema etter § 5 om salgsvardien

1.2.3 Nåverdien av summen av de framtidige årlige nettoavkastninger (inntekter/wigifter, tidsperiode og kapitaliseringsrente)

1.3 Sentrale problemstillinger

1.4 Opplegget videre

2. SUBJEKTIV CONTRA OBJEKTIV VERDI

VI §§ 4-6

V s 1

Or.prp. nr. 50 (1982-83) på s 58

Husaas-utvalgets innstilling s 113-114 og s 153

2.1

Rt 1986.1354/1360 (Svenkerud)

V s 3/7

- Det er eiendommens - det avstøtte areals - verdi som varig inntektsgivende aktivum som skal erstattes, uansett hvem som er eier på avstøttestidspunktet.

- Dersom ekspropriaten skal tilkjennes erstatning for en særskilt bruksverdi som eiendommen har nettopp for ham, kan en slik mererstatning måtte begrensnes til den tid han faktisk kan utnytte eiendommen på denne måten.

Stordrange, LOR 1987 s 310 flg

2.2

Rt 1992.217/225-227 (Ulvåkjølen)

V s 11/17-19

- En mulig, men lite naturlig og lite sannsynlig utvikling har ikke ekspropriasjonsrettslig vern.
- Den bruk som en alminnelig, forstandig skogeier vil legge til grunn for driften, blir skjønnstemaet.
- Eiendommens driftsforhold og det ertaringsmessige

2.3

Rt 1999.138/143 (Østmarka)

V s 22/26

- Uttalelsen i Svenkeruddommen er av generell karakter
- Dersom et fredningsvedtak reduserer en eiendoms bruksverdi, vurdert objektivt slik loven og rettspraksis gir anvisning på, vil vilkåret om økonomisk tap normalt være oppfylt.

- 2.4 Foreløpig oppsummering**
- 2.4.1 *Andre personlige forhold hos grunneier enn
gjenværende driftstid og personavhengig ikke-bruk*
- 2.4.2 *Driftsstyr*
- RG 2000.312 (Rena Leir)
- 2.4.3 *Endring til annen bruksform*
- Storranget/Lyngholt,
Ekspropriasjonsrettsloven, s 162
- 2.5 **Borgarting lagmannsretts overskjønn av 13.05.08**
(Bringebærerskjønnet/Skovli)
Vs 30/32
- 2.6 **Agder lagmannsretts dom av 12-05.10**
(Bommestaddommen)
Vs 34/35-36
- 2.7 **Agder lagmannsretts overskjønn av 16.08.10**
(Kirkebakkenkjønnet)
Vs 37/40
- 3. LITT OM SELVE BEREGNINGEN AV BRUKSVERDI**
- 3.1 **Innledning**
- 3.1.1 *De tre hovedspørsmålene*
- 3.2 **Metodespørsmålet for dyrket mark**
Rt 1982.1800/1806 (Randaberg)
- 3.3 **Kapitaliseringsrenten**
Rt 2008.195, avsn 91 flg (Regionfelt Østlandet)

over salsværdien kan kjøpe et annet eiendom til tilsvarende bruk.
 Høgere bruksværdi for eieren enn salsværdien, skal bruksværdien legges til grunn, dersom ikke det tapet som går
 Verdssetting skal gjøres på grunnlag av salsværdien, jf. § 5, eller bruksværdien, jf. § 6. Har eierdommen et
 § 4. Salsværdi, bruksværdi eller utgifter til anskaffelse.

1 § 1 § 2, c. 2 § 1 § 2, c. 3 jf. skd. kap. 9.
 Utgift.
 Det skal ikke gjøres vedlegg for skattekrav som er ventet utløst av det overføringsvedlegget som vert
 samsvar med foreslått vedlegg for skattekrav som er ventet utløst av det overføringsvedlegget som vert
 Eieren skal ha vedlegg for avskrivning av eiendom og for skade eller utløst av skade eller utløst av skade, alt i
 § 3. Kva vedlegg skal dekke.

a) Opplysning: Tvangsavgift av eiendomsrett til eller annen rett i eller over særskilte faste eiendommer,
 b) overføringsstatistikk, verdsettelse, innmelding eller forretningsstatistikk som det vert foretatt til før overføring,
 c) eiendom: fast eiendom eller rett i eller over slik eiendom,
 d) eier: den som eiendom vert overført til,
 e) overført: den som med betingelse i lov eller etter løyve med betingelse i lov krev overføring.

§ 2. Definisjoner.
 I lova tyder:
 a) Opplysning: Tvangsavgift av eiendomsrett til eller annen rett i eller over særskilte faste eiendommer,
 b) overføringsstatistikk, verdsettelse, innmelding eller forretningsstatistikk som det vert foretatt til før overføring,
 c) eiendom: fast eiendom eller rett i eller over slik eiendom,
 d) eier: den som eiendom vert overført til,
 e) overført: den som med betingelse i lov eller etter løyve med betingelse i lov krev overføring.

§ 1. Området for lova.
 Lov gjeld vedlegg ved overføring av fast eiendom.
 1 § 1 § 2, a. 2 § 1 § 2, c. 3 jf. skd. kap. 9.
 Forskjellige gjeld så langt anna ikke er fastsett i lov.
 § 1. Området for lova.
 Sjøfartsløven nr. 4/1973 - jf. Gd. § 105 og lov 23 okt. 1959 nr. 3.

LOV OM VEDLEGG VED OVERFØRING AV FAST EIENDOM.

17. april 1984

HOD 2006-04-07 391	Forskrift om krav til kjøper og sikkerhet ved håndtering av humane celler og vev.
HOD 2005-02-04 80	Forskrift om innføring, oppbevaring, distribusjon og utlevering av human blod og blodkomponenter og behandling av blodgiverregistrerte (blodforaktive), donor og blodkomponenter 6 april 2005 nr. 297, 22 des 2006 nr. 1577 (samletittelen i sin helhet eller endringsene).
HOD 2002-12-20 1731	Forskrift om innføring i sosial- og helsevesen. Endret ved forskrift 1 des 2006 nr. 1325.
HOD 2001-12-21 1482	Delegasjon av myndighet til arbeids- og inkluderingsdepartementet etter lov om spesialisthelsetjenester m.m. § 7-1 og § 7-2 og lov om stilling til yrkesutøvere i helsevesen § 5. Endret ved vedtak 18 feb 2005 nr. 218 (bla tilsette), 8 jan 2006 nr. 61 (bla tilsette).
HOD 2001-12-21 1481	Vedtak om endring av tre ordlyd under Helsedepartementet og om opphevelse av instruks for Statens helsevesen.

FORSKRIFTER

Fra den tid loven tar til å gjelde gjøres følgende endringer i andre lover: ---

III

Loven her gjelder fra 1. april 1984.

§ 8. Ikrafttreden

Departementet gir nærmere bestemmelser til gjennomføring og utfylling av denne lov.
 1 HOD.

§ 7. Nærmere bestemmelser

§ 6. (Opphevet ved lov nr. 86/1989.)
 Endret ved lov nr. 101/1992, nr. 78/2002.

§ 5. Adgang til å gi pålegg.
 Hvis vitnesbyrd innen helsevesen drives på en måte som kan ha skadelige følger for pasienter eller andre eller på annen måte er uheldig eller uforvarlig, kan Statens helsevesen gi pålegg om å rette på forholdene.

§ 4. (Opphevet ved lov nr. 87/2003.)

Endret ved lov nr. 101/1992, nr. 78/2002, nr. 87/2003.
 Helsevesen har på egen virksomhet på en slik måte at det kan forebygge sykke i helsevesen.

§ 3. Plikt til å opprette internkontrollsystem og tilsyn med at det føres internkontroll

Enhver som yter helsevesen skal etablere et internkontrollsystem for virksomheten og sørge for at virksomheten og tjenestene planlegges, utføres og vedlikeholdes i samsvar med krav fastsett i eller i medhold av lover og forskrifter. Helsevesen skal påse at alle som yter helsevesen har etablert internkontrollsystem og følger kontroll med sin egen virksomhet på en slik måte at det kan forebygge sykke i helsevesen.

1 jf. lov nr. 64/1999, 2 lov nr. 64/1999, Endret ved lov nr. 101/1992, nr. 64/1999, nr. 127/2000, nr. 78/2002, nr. 87/2003.

Helsevesen skal innføre et internkontrollsystem for virksomheten og sørge for at virksomheten og tjenestene planlegges, utføres og vedlikeholdes i samsvar med krav fastsett i eller i medhold av lover og forskrifter. Helsevesen skal påse at alle som yter helsevesen har etablert internkontrollsystem og følger kontroll med sin egen virksomhet på en slik måte at det kan forebygge sykke i helsevesen.

30 mars. Nr. 15. 1984

8kk

28110-1 - for mynd

§ 5. Vedlegg eller salverdien. Vedlegg eller salverdien skal fastsettes på grunnlag av det som må reknast med at vanlige kjøperar ville gjø...

§ 6. Vedlegg eller bruksværdi. skal fastsettes på grunnlag av avkastninga av eigedommen ved slik pårøkning eller bruk, så langt det er mogleg med utværing av eigedommen, så langt dette ikkje gjevast vedlagt for utværing av allmenn karakter...

§ 7. Vedlegg eller utgifter til anlegg. Vedlegg eller utgifter til anlegg skal fastsettes på grunnlag av utgiftene til anlegg av annan karakter...

§ 8. Utværing på avtrente eigedom. Utværing på avtrente eigedom skal fastsettes på grunnlag av utværing av allmenn karakter...

§ 9. Førmoner for avtrente eigedom. Førmoner som utværingstilskott fører med seg for avtrente eigedom skal på til fødrag i vedlegg...

§ 10. Kva tidspunkt skal leggjast til grunn. III grunn for fastsetjinga av vedlegg skal leggjast til grunn. Ved fastsetjinga av vedlegg skal det...

§ 11. Overføring og overgangsforsegner. Lova tar til gjelde frå den tid kongen fastset. Lova gjeld ikkje i juli 1984, etter ret. nr. 832/1984.

§ 12. Kndringar i andre lover. Frå den tid lova her tar til gjelde, vert det gjort følgjande endringar i andre lover: --

Rt-1986-1354

INSTANS:	Høyesterett - dom
DATO:	1986-12-16
DOKNR/PUBLISERT:	Rt-1986-1354
STIKKORD:	(Svenkeruddommen) Ekspropriasjonsrett. Fastsattelse av erstatning for avståelse av striper av dyrket mark til riks- og fylkesvei.
SAMMENDRAG:	Erstatning var gitt for bruksværdien etter marginalkalkylemetoden, noe det ikke var reist innvendinger mot. Videre var det bygget på at de saksøkte hadde krav på å få erstattet de avståtte arealers objektive bruksværdi og på at tapet var varig. Eksproprianten bestred dette under henvisning til ekspropriasjonsvederlagsloven av 6. april 1984 nr. 17, § 4. Høyesterett fant at det med rette var bygd på at lovens bruksværdibegrep i utgangspunktet er objektivt bestemt, jfr. ekspropriasjonsvederlagsloven § 6. I normaltilfellene er det arealenes verdi som varig inntektsgivende aktivum som skal erstattes, uavhengig av hvem som på ekspropriasjonstidspunktet er den aktuelle eier. Lagmannsretten hadde vært oppmerksom på tilpasningsplikten, og tilpasningsmulighetene var vurdert. - Foreliggende bortleieforhold var kortvarige, og bortleie av lengre varighet var ikke en påregnelig utnyttelse som ville påvirke bruksværditapet.
SAKSGANG:	Dom 16. desember 1986 i l.nr. 160/1986
PARTER:	Skien kommune (advokat Tallag Andersen) mot I. Ragnhild Svenkerud m.fl. (23 parter) (Frosessfullmektig for ankenotpartene unntatt nr. 3 og 12: advokat Thorstein Vale).
FORFATTER:	Bugge, Backer, Langvand, Skare og Michelsen.

Dommer Bugge: Ved begjæring av 2. mars 1983 til Skien og Forsgrunn byrett krevde Skien kommune skjønn til fastsettelse av erstatninger

Side 1355

for avståelse av grunn til gang- og sykkelvei langs Rv 36 og fylkesvei H-31, samt til utvidelse av disse veier. Begjæringen omfattet 35 taksnumre og gjaldt for det meste mindre arealer, stripeavståelser. Skjønnnet ble for samtlige taksnumre fremmet som avtaleskjønn i henhold til erklæringer om arbeidsutilitætsavsettelse av avgitt av de saksøkte.

Byretten avhjemlet skjønnnet 15. august 1983. For de saksøkte som hadde avstått jordbruksgrunn - i alt 24 taksnumre - ble erstatningene fastsatt på grunnlag av arealenes bruksværdi varierende fra kr. 12 til kr. 14 pr. m² for dyrket mark, og til kr. 3 pr. m² for udyrket mark betegnet som betemerk.

For disse 24 taksnumre begjærte kommunen overskjønn og antørte at erstatningsfastsettelsen for dyrket mark og betemerk bygd på utilitætsrettssammenheng. Overskjønnnet ble avhjemlet 13. november 1984 av Agder lagmannsrett og har slik slutning:

«I. I Skien og Forsgrunn byretts erstatningsfastsettelse for arealer betegnet som betemerk, dyrket mark, gartnerjord og skog, gjøres slike endringer som foran under hvert enkelt taksnummer angitt.

2. I saksomkostninger for lagmannsretten betaler Skien kommune v/ ordføreren a) til de sakssøkte som ved overskjønnet har vært representert av h.r. advokat Thorstein Vale: kr. 42902,- - førtitotusenhundreogto 00/100 -

b) til de sakssøkte som ved overskjønnet har vært representert av h.r. advokat Christopher Frøstrup: kr. 15200,- - femtusensto hundre 00/100 -, c) til de foran nevnte sakssøkte under ett v/ h.r. advokat Vale: kr. 5360,- - femtusen tre hundreogseks ti 00/100 -, alt innen 2 - to - uker fra forkynnelsen av overskjønnet »

Overskjønnet var enstemmig. Lagmannsretten fant, på samme måte som byretten, at erstatningene måtte baseres på bruksværdien utmålt etter den såkalte marginalgalkyllemetode. Etter rettsens mening var det ikke, for noen av de sakssøkte ved overskjønnet, grunnlag for å foreta noen begrensning av bruksværditapet ut fra tilpasningssynspunktet, og tapet ble betraktet som varig. For to eiendommer - taksnummer 4 og 31 - ble det dog tatt hensyn til at arealreduksjonen ville medføre besparelse av arbeidsomkostninger. Erstatningene ble fastsatt varierende fra kr. 12 til kr. 16 pr. m² for dyrket mark og kr. 4 pr m² for beitemark/havnehage.

Skien kommune har påanket overskjønnet til Høyesterett. Anken omfatter alle de sakssøkte ved overskjønnet, unntatt taksnummer 12, Dagny Mollestad, og taksnummer 29, John Buer, altså i alt 22 taksnumre og 23 sakssøkte. Anken gjelder lagmannsrettens rettsanvendelse, subsidiært saksbehandling - mangelfulle skjønnsgrunner. I ankerklæringen anførte kommunen også at skjønnsresultatet for enkelte taksnumre måtte anses som urimelig og villkårlig, og at det var anvendt en for høy kapitaliseringsrente for. Disse to sistnevnte ankegrunner har kommunen fratalt under ankeforhandlingen for Høyesterett.

Når det gjelder partenes anførsler ved de avsagte skjøm, viser jeg til byrettens og lagmannsrettens skjønnsgrunner.

Skien kommune anfører at saken gjelder grunnleggende prinsipper for utmåling av bruksværdierstatning. Anken er ikke rettet mot bruken av marginalgalkyllemetoden som sådan, men mot den måten den er anvendt

på ved overskjønnet. Lagmannsretten har bygd på at de sakssøkte har krav på å få erstatte de avsatte arealers objektive bruksværdi, og på at tapet er varig. Dette er uriktig rettsanvendelse, hevdet kommunen. Når bruksværdien skal erstatte ved ekspropriasjon, er det den enkelte ekspropriats individuelle tap - den subjektive bruksværdi - som er gjenstand for erstatning. Feilen har etter kommunens mening gitt seg følgende utslag, som alle har ført til for høye erstatninger: 1) Lagmannsretten har unnlatt å ta hensyn til at bruksværdierstatningen for den enkelte eiendom må begrenses i tid til det tidsrom den aktuelle eier har i gjensidig av eiendommen - hans gjenstående driftstid. 2) Lagmannsretten har sett bort fra at flere av eiendommene var bortleid på avståelsestidspunktet, og har i stedet for eventuelt tap leiinntekt gitt erstatning for tapene som om eierne drev dem selv. 3) Lagmannsretten har ved erstatningsfastsettelsene unnlatt å vurdere og ta hensyn til de enkelte ekspropriaters plikt til å begrense tapet ved tilpasning av drift, eller i allfall ikke vurdert tilpasningsspørsmålene på en forsvarlig måte for hver enkelt av de sakssøkte. Utgangspunktet ved ekspropriasjon som i erstatningsretten ellers, fremholder kommunen, er at skadelidte skal ha erstatet sitt individuelle tap. Det normale er at eiendommens salgsværdi skal erstatte, jfr. § 4 i vederlagsloven av 1984 og den tilsvarende § 9 i loven av 1973. Bruksværdien har eieren bare krav på å få erstatte når den for ham - « for eiegaren » - er høyere enn salgsværdien. Bruksværdierstatning skal altså dekke det høyere subjektive tap som den enkelte ekspropriat blir påført ved avståelsen. I dette ligger så vel begunnelsen for bruksværdierstatning som dens begrensning. Man kan derfor ikke, anføres det, ved bruk av marginalgalkyllemetoden forutsette at tapet er evigvarig. Metoden går ut på at man kapitaliserer dekningsbidraget - bruttoavkastningen minus de variable omkostninger - fra de avsatte arealer, og innebærer at eieren får erstatning også for blant annet tapet arbeidsvederlag. Men dette tap rammer bare den som er eier på avståelsestidspunktet. Det rammer ikke fremtidige eiere, som vil ha plikt og full anledning til å tilpasse seg virkningen av avståelsen.

Regelen om at det er den subjektive bruksværdi som i tilfelle skal erstattes, følger etter kommunens oppfatning direkte av ordlyden i lovens § 4. Det er viktig når lagmannsretten har vist til § 6, som bare angir hvilken bruk som skal legges til grunn ved utmålingen. Kommunen påberoper seg også uttalelser i forarbeidene både til loven av 1984 og loven av 1973, særlig i Husasutvalgets innstilling side 13-14 og Ot. prp. nr. 50 (1982-83) side 58 første spalte. Det er videre vist til Fleischher: Norsk Ekspropriasjonsrett side 314-316. Kommunen mener å ha støtte for sitt syn i flere avgjørelser av Høyesterett omkring bruksværdierstatning og tilpasningsplikten, særlig Rt-1975-580 (Gran-Ilvegen) og Rt-1982-1800 (Randaberg).

Etter kommunens oppfatning plikter derfor lagmannsretten ved utmålingen av bruksværdierstatning å vurdere gjensvarende driftstid for hver enkelt ekspropriert på tidspunktet for avstalsen. Det forelå ved overskjønnet utførlige opplysninger om eiendommens forhold, eierens alder, foretatte og foreslåede eierskifter m.v., og retten måtte for de enkelte eiere skjønn over varigheten av bruksværditapet og begrense erstatningen

til det. Villie dette føre til lav eller ingen erstatning, måtte retten vurdere om eiendommens salgsværdi i stedet skulle erstattes. Erstatningene ville i så fall ha måttet bli vesentlig lavere, ut fra de opplysninger som forelå om omsetning av tilsvarende jordbrukseiendommer i distriktet.

For overskjønnet forelå videre oppgaver som viste at flere av eiendommene, i alt 7, var bortleid på avstalsesstidspunktet. En av dem, taksnummer 6, var bortleid til 1990, og for en annen, nr. 27, sier lagmannsretten selv at den ikke hadde nærmere opplysninger. Likevel har samtlige eiere fått erstatning som om de selv drev sin eiendom. Når lagmannsretten ikke for noen av de saksøkte har ansett bortleie av lengre varighet som påregnelig, er det i strid med vitterlige kjensgjerninger, og under enhver omstendighet er det feil rettsanvendelse når retten helt har unnlatt å ta hensyn til at 7 eiendommer faktisk var bortleid, og til den leie som ble betalt.

Også ellers har lagmannsretten etter kommunens mening behandlet spørsmålet om de enkelte ekspropriaters tilpasningsplikt på en uholdbar måte. Retten nøyter seg med å fastslå i sine generelle bemerkninger at det ikke for noen av de saksøkte foreligger noen mulighet for å begrense bruksværditapet. En slik generell, kollektiv vurdering er utilstrekkelig; når retten først ville anvende marginalkalkylemetoden, måtte det kreves at den for hver enkelt eiendom og eier nøye vurderte hvorvidt tapet kunne begrenses ved tilpasning. Kommunen viser særlig til bemerkningene i Randabergdommen, Rt-1982-1800. Det ble ved overskjønnet fremlagt utførlige opplysninger om de enkelte eiendommers driftsforhold med vurdering av de tilpasningsmuligheter som forelå. Lagmannsretten hadde derfor en særlig oppfordring til å gå nærmere inn på dette. I retens de tilkjente erstatninger - kr. 14-16 pr. m² for samtlige saksøkte som opptrådte ved overskjønnet - må tyde på at tilpasningsspørsmålet i virkeligheten ikke er blitt konkret vurdert.

Etter kommunens oppfatning dreier det seg også her om en viktig rettsanvendelse, og iallfall er skjønnsgrunnene så mangelfulle på dette punkt at det må lede til opphevelse av overskjønnet i sin helhet.

Skien kommune har nedlagt slik påstand:

« Agder lagmannsretts overskjønn av 13. november 1984 (nr. 26/1983) oppheves så langt det er påanket, og hjemvises til ny behandling. »

Ankenotpartene

har for Høyesterett vært representert ved advokat Thorstein Vale, med unntak av nr. 3 Marit Halvorsen og nr. 12 Arne G. Ballestad, som ikke har møtt. For to av ankenotpartene, nr. 10 Tore Borgersen og nr. 23 Erik Borgestad, ble anketilsvaret avgitt av advokat Christopher Frøstrup.

Det anføres fra ankenotpartenes side at rettsanvendelsen ved overskjønnet er riktig. Overskjønnet slutter seg i realiteten fullt ut til den rettsoppfatning som underskjønnet bygger på. Lagmannsrettens anvendelse av marginalkalkylemetoden er forankret i sikker og langvarig skjønnspraksis og er i samsvar med anerkjente beregningsprinsipper for bruksværdi i jordbruket.

Ankenotpartene består av kapitalisering av dekningsbidraget fra de avståtte arealer, slik det er gjort ved overskjønnet, innebærer at det er gitt erstating for frigjort arbeidsinnsats eller tap på arbeidsvederlag. I de marginalverdieregninger som lagmannsretten fikk seg forelagt og har bygd på, var nettopp alle produktionsvariablene kostnader trukket ut, også vederlag for eierens eget arbeid.

Det er videre riktig rettsanvendelse når lagmannsretten har bygd på at bruksverdibegrepet - i normaltilfellene - er objektivt bestemt, og når den har vist til vederlagsloven § 6. Det er ikke ettersom personen, men hans inntektsgivende aktivum - eiendommen - som rammes av avståelsen, og det er denne interesse som skal være gjensstand for erstating. Det subjektive bruksverdibegrepet som kommunen gjør seg til talsmann for, har etter ankenotpartenes mening ingen hjemmel, verken i loven, forarbeider eller retspraksis.

Ingen av ankenotpartene har ved under- eller overskjønnet påstått at det for dem forelå noen særskilt, « subjektiv » bruksverdi som skulle erstattes. Det ville derfor vært en feil om overskjønnet skulle ha trukket inn de aktuelle eieres « gjenværende driftstid » eller tilfældige erstatninger ved bruksverdieregningen. Det ville også ha vært i strid med all tidligere skjønnspraksis og ha ledet til uholdbare resultater.

Lagmannsretten har hatt alle opplysninger om de bortleieforhold som forelå. De var stort sett av midlertidig og kortvarig art. Når retten har funnet at de ikke for noen av ankenotpartene påvirker bruksverdien på lengre sikt, er det en fullt forsvarlig vurdering, som ikke kan angripes ved anke.

Lagmannsretten har videre funnet at det ikke som følge av avståelsene ville bli frigjort ressuser i form av arbeidskraft eller kapital for noen av ankenotpartene, som kunne gi grunnlag for en jordbruksmessig lønnsom omlegging av driften eller annen form for tilpasning. Den har derfor med rette ansett bruksverditapet som varig. Når retten måtte bygge på at forholdene i så måte var likeartet for samtlige eiendommer, var det ingen grunn til at tilpasningsspørsmålene skulle behandles særskilt for hver enkelt eiendom. Det er her ingen mangel ved skjønnspråkene. Ankenotpartene - de som har tatt til gjennomgåelse for Høyesterett - har nedlagt denne påstand:

« 1. Agder lagmannsretts overskjønn av 13. nov. 1984 stadfestes så langt det er påanket. 2. Ragnhild Svenkerud m.fl. v/ h.r.adv. Thorstein Vale, tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett. »

Jeg finner at kommunens anke ikke kan føre frem. Etter min mening er rettsanvendelsen ved overskjønnet riktig og skjønnspråkene tilstrekkelige.

Som nevnt gjelder de foretatte avståelser grunn til utbedring og utvidelse av eksisterende riks- og fylkesvei. Det dreier seg for alle ankenotpartene om smale « stripper » i utkanten av eiendommene, og om dyrket mark. De avståtte arealer er for samtlige eiendommer relativt små, og tykkesvel. Det dreier seg for alle ankenotpartene om smale « stripper » i utkanten av mer.

Side 1359

Lagmannsretten har funnet at i denne situasjon bør erstatingssatsen baseres på de avståtte arealers bruksverdi beregnet etter marginalkalkylemetoden. Om anvendelsen av denne metode og hva den innebærer viser jeg særlig til Kandabergrdommen i Rt-1982-1800, førstvoterendes bemerkninger på side 1806. Det heter der at ved deleksproprasjoner av den art vi har å gjøre med, må metoden anses som forsvarlig, og at den vil lede til et riktig resultat, under forutsetning av at det tas hensyn til den korreksjonsfaktor som ligger i at ekspropriaten plikter å tilpasse driften av sin eiendom til de endrede forhold. Dette er i og for seg ikke bestridt av den ankende part, og jeg legger det til grunn.

Om tilpasningsspørsmålet i vår sak uttaler lagmannsretten at den har funnet at den eneste aktuelle måte eierne kan forholde seg på etter avståelsen, er å fortsette driften som tidligere på det reduserte areal og med samme produktjonsstyr som tidligere. Jeg legger i dette at retten ikke har

ansett en tilpasning av driftsopplegget med sikte på å kompensere bortfallet av det dekningsbidrag de avsatte arealer ville gi, som noen praktisk mulighet. Lagmannsretten har vurdert det slik at av arealer ikke vil medføre neneverdig mindre arbeid for brukerne, og at det heller ikke vil kunne spares noe på maskinhold, driftsbygninger eller andre omkostninger. Den har derfor ansett bruksverditapet som varig. For to av eiendommene - taksnummer 4 og 31 - har dog lagmannsretten som jeg nevnte, funnet at arealreduksjonen vil kunne medføre en besparelse av arbeidsomkostninger, og har gjort et skjønnsmessig fradrag i bruksverditapet før kapitalisering. Disse faktiske vurderinger fra overskjønnsrettens side må Høyesterett legge til grunn. Det fremgår at retten har vært oppmerksom på den tilpasningsplikt som påhviler ekspropriatene og har vurdert tilpasningsmulighetene. Noen viktig rettsanvendelse så langt kan det følgelig ikke være tale om.

Diskusjonen for Høyesterett om hvorvidt kapitalisering av et dekningsbidrag innebærer at det gis vederlag for tapt arbeidsinnsats, anser jeg det for min del unødvendig å gå nærmere inn på, siden lagmannsretten har fastslått at arealreduksjonen ikke vil motvares av noe neneverdig mindre arbeid for brukerne, bortsett fra i de to tilfelle jeg har nevnt.

Om den bruksverdi som skal være gjensvart for erstatning uttaler så lagmannsretten: «Lagmannsretten legger til grunn at bruksverdibegrepet i lovens § 6 i utgangspunktet er objektivt, - det er den påregnelige utnyttelse av eiendommen det der gis anvisning på, og denne er normalt uavhengig av hvem som er eier. Når avkastningen ved slik påregnelig drift som forholdene på stedet gir grunnlag for overstiger salgsverdien, skal denne bruksverdi erstattes etter § 4 første ledd annet punktum. Har en aktuell eier muligheter for en mer lønnsom drift enn andre ville ha, skal også denne høyere «subjektive bruksverdi» erstattes, men i så fall naturligvis tidsbegrenset til denne eiers egen antatte driftstid.»

Det bruksverdibegrep lagmannsretten her legger til grunn, er etter min oppfatning i samsvar med en riktig forståelse av vederlagsloven av 1984.

[I loven § 6 er bruksverdien av en eiendom som erstatningsgjensvart rent objektivt. Den skal fastsettes på grunnlag av eiendommens avkastning «ved slik påreknelig utnyttelse som det røyntleg er grunnlag for etter tilhøva på staden». Det ligger i dette, mener jeg, at det i utgangspunktet er eiendommens - det avsatte areals - verdi som varig inntektsgivende aktivum som skal erstattes, uansett hvem som er eier på avstøtelsesstidspunktet. Det er ikke rimelig å anta at loven § 4 innfører et snevret, rent subjektivt bestemt bruksverdibegrep, i den forstand at det som i tilfelle skal erstattes, er bruksverdien bare for den eier som på avstøtelsesstidspunktet sitter med eiendommen. Når det i § 4 tales om den høyere bruksverdi en eiendom kan ha «for eigaren» sammenlignet med salgsverdien, antar jeg at det siktes til bruksverdien for den som sitter i eiendomsposisjon, i motsetning til den særlige verdi eiendommen kan ha for eksproprianten eller andre som har en særskilt interesse i den. Denne forståelse støttes etter min mening av at loven i § 5 annet ledd første punktum, som nærmere presiserer hvorledes salgsverdien skal fastsettes, benytter den samme rent objektive formulering av utnyttelseskriteriet som § 6 gjør. Jeg kan ikke se at det i de lovforslagene som kommunen har vist til, er uttalt noe som taler mot en slik forståelse. I de rettsavgjørelser kommunen særlig har påberopt seg - Rt-1975-580 og Rt-1982-1800 - har Høyesterett så vidt jeg kan se, ikke uttalt seg om spørsmålet om objektiv eller subjektiv bruksverdi i den form det er reist i vår sak.

Noe annet er, som lagmannsretten peker på, at dersom eksproprianten skal tilkjennes erstatning for en særskilt bruksverdi som eiendommen har nettopp for ham, kan en slik mererstatning måtte begrenses til den tid han faktisk kan utnytte eiendommen på denne måten. Men ved de foreliggende skjønn er det verken krevd eller gitt noen av ankenotpartene erstatning for en slik særskilt bruksverdi.

Jeg antar altså at eksproprianten har rett til å få hele det fremtidige tap erstattet på sin hånd, når reduksjonen i bruksverdi i seg selv er varig slik som lagmannsretten har vurdert det. Kommunen har anført at dette vil bety at eieren, om han senere avhender eiendommen eller oppgir å drive den,

vil få erstating for et tap som i virkeligheten ikke fullt ut rammer ham, men senere eiere eller brukere. Denne innvendning kan etter min oppfatning ikke rokke ved det som følger av en naturlig forståelse av loven, og den kan heller ikke antas å være holdbar økonomisk sett. Som det er anført av ankemotpartene, må jeg nemlig anta at slik prisdannelse for jordbruksseiendommer bestemmes i vårt land, vil en reduksjon i eiendommens marginale bruksverdi som oftest slå ut i en tilsvarende reduksjon i dens omsetningsverdi på ekspropriatens hånd. Dette illustreres eksemplvis ved bestemmelsen i konsesjonsloven § 14 annet ledd, som knytter vederlaget når forkjøpsrett gjøres gjeldende, til eiendommens bruksverdi som landbruk.

Det følger av dette at det etter min mening ikke er noen feil at lagmannsretten ved utmålingen av bruksverdi-erstatning ikke har tatt hensyn til de aktuelle eieres alder eller gjenstående driftstid, og at den ikke har tatt eierskifter i betraktning. Jeg er også enig med ankemotpartene i at det ville ha stilt retten overfor problematiske skjønsmessige vurderinger om den måtte gjøre dette, og at resultatene for de eiere som har avstått likeverdig grunn, ville kunne bli vanskelige å forstå.

Jeg tar så for meg bortleieliellene. Jeg er enig med kommunen i at i den utstrekning en eiendom er bortleid på avtålesesestidspunktet, vil det være en omstendighet å ta hensyn til ved utmålingen av bruksverdi-erstatning til eieren. I Randabergdommen er bortleie av jorden nettopp nevnt som en korreksjonsfaktor ved bruk av marginalkalkylemetoden. Dette har imidlertid lagmannsretten vært oppmerksom på, og den uttaler at - bortsett fra de manglende opplysninger om taksnummer 27 - « anses ikke bortleie av lengre varighet som noen påregnelig anvendelse for noen av de eiendommer overskjønnet gjelder ». Denne bevisbedømmelse kan ikke prøves av Høyesterett. Når det ikke ved de enkelte erstatningsfåselssettelser er blitt tatt hensyn til at noen av eiendommene faktisk var bortleid, må jeg anta at det skyldes at retten har funnet at de foreliggende leieforhold var av en slik art at de ikke virket inn på bruksverdi-beregningene. For Høyesterett er opplyst at bortleiestruktur har sammenheng med generasjonsskifte på de eiendommer det gjelder, og hva spesielt taksnummer 27 angår, at denne eiendom stod under dødsboskifte.

Det gjøres så gjeldende fra kommunens side at lagmannsretten har gått frem på en uforsvarlig og viktig måte, når den ikke ved erstatningsfåselssettelser for hver enkelt eiendom har tatt opp eierens tilpasningsforhold til nærmere drøftelse. Heller ikke dette kan jeg være enig i.

Som nevnt fremgår det at lagmannsretten har vært klar over at eierne har en tilpasningsplikt. Den har imidlertid vurdert det slik at noen tilpasning ikke vil være praktisk mulig for noen av ankemotpartene, verken ved endret driftsopplegg, spart arbeidsinnsats eller sparte kapitalutgifter. I skjønnsgrunnene heter det videre om dette:

« Innenfor de rammer for tilpasningsplikten som er trukket opp i dommen i Rt-1975-580 (på 590 nederst), kan det for de aktuelle saksøkte ikke ses påvist noen muligheter for begrensning av bruksverdi-tapet som kommunen har anledning til å kreve tatt i betraktning ved erstatningsutmålingen. »

Også dette er bevisbedømmelse, som Høyesterett er bundet av. Og når lagmannsretten først har vurdert tilpasningsspørsmålet på denne måten, og uttrykkelig fastslår at det gjelder samtlige eiendommer, må det være i sin orden at retten nøytr seg med å gi uttrykk for dette i sine generelle bemerkninger. Det er her etter min mening verken noen feil ved rettsanvendelsen eller noen mangel ved skjønnsgrunnene.

Siden kommunen i denne forbindelse spesielt har vist til Randabergdommen, vil jeg peke på at situasjonen i den saken var en annen. Når skjønnet der ble opphevet, var det - slik jeg forstår avgjørelsen - fordi skjønnsretten i sine generelle premisser hadde uttalt seg om tilpasningsspørsmålene på en måte som ikke lot seg forene med skjønnsresultatet for de enkelte eiendommer. Slik er ikke forholdet i vår sak.

Kommunen må erstatte ankemotpartene deres saksomkostninger for Høyesterett. Det er fremlagt omkostningsoppgjave. Jeg antar at saksomkostninger bør tilkjennes med kr. 86320, hvorav kr. 9820 er oppgitt som utlegg, og kr. 1500 som omkostninger til advokat Christopher Frøstrup.

Jeg stemmer for denne

dom:

Agder lagmannsretts overskjønn stadfestes så langt det er påanke.

I saksomkostninger for Høyesterett betaler Stien kommune til Ragnhild Svenkerud, Svenke Follaug, Jorand Follaug Pedersen, Else I Kjestveit Aarhus, Bergsjøtor Røslund, Eli Sigrun Kristiansen, Leif Ballestad, Asmund Follaug, Tore Borgersen, Arne S. Ballestad, Isak L. Ballestad, Hans P. Ballestad, Lars E. Ballestad, Erik E. Ballestad, Ole Haugen, Erling Ekornrød, Knut Meen, Arne Nilsen, Reidar B. Ballestads dødsbo, Einar Wilh. Ballestad og Erik Borgestad i fellelskap 86320 - attisekstusentretrehundreogfue - kroner innen 2 - to - uker fra forkynnelsen av Høyesteretts dom.

Dommer Backer: Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.

Dommerne Langvand, Skare og Michelsen: Likesa.

Av lagmannsrettens overskjønn (lagdommer Ola Rygg med skjønsmenn): - - -

II. Lagmannsretten legger som byretten til grunn for erstatningsutmålingen de bruktsverdiar som fremkommer etter det såkalte « marginalkalkyle-prinsippet », og som finnes å være det riktige ved de avstøelses det her er spørsmål om. Foranlediget av de angrep på skjønnet som fra kommunens side er gjort gjeldende på dette grunnlag, skal om metodevalget særskilt bemerkes:

Det er i saken tale om stripeavstøelser, hovedsaklig av dyrket mark. Bortsett fra to taksnummer gjelder skjønnet avstøelse av mindre enn 2 dekar. I prosent av oppgitt areal dyrket mark utgjør de avstøtte striper fra 0,3 til 7,4 prosent. Bare for to eiendommer på henholdsvis ca 5 og ca 7-8 dekar dyrket mark er prosentandelen høyere enn 3,8.

Når f.eks. taks nr. 21 avstår 300 m² av et dyrket areal på 97 dekar, og taks nr. 22 avstår 250 m² av et dyrket areal på 85 dekar, er det etter lagmannsrettens mening åpenbart at erstatning etter « flat bruktsverdi » ikke gir riktig resultat. Det er ved slike avstøelser ikke spørsmål om noen tilpasning » av driftsopplegget til de endrede forhold ekspropriasjonsinngrepet har skapt. Den eneste aktuelle måte å forholde seg på for eierne, er å fortsette driften som tidligere på det reduserte areal og med samme produktjonsutstyr av maskiner, bygninger etc. Følgelig er der heller intet tilpasningstap å erstatte, slik at metoden med delt erstatning for disse og andre taksnummer vil føre til at de bare får erstattet den « late bruktsverdi ». Men denne verdi svarer ikke til deres tap ved ekspropriasjonen, fordi avlingstapet på de avstøtte arealer ikke motsvares av noen reduksjon i de faste driftsomskostningene. Dette vil såvidt skjønnes være situasjonen i alle tilfeller hvor den grunnavstøelse det er spørsmål om relativt sett er så ubetydelig at den ikke kan forventes å få noen konsekvenser for driftsopplegget av resteiendommen. Etter lagmannsrettens mening er dette situasjonen for samtlige saksøkte ved overskjønnet, idet den eneste eiendom som avstår areal av et slikt omfang at det har noen mening på å trekke inn tilpasningssynspunkter (taks nr. 31), som avstår ca 5,6 dekar) er en meget stor eiendom med bl.a. 320 dekar dyrket mark. Avstøelsen vil følgelig heller ikke for denne eiendom aktualisere noen tilpasning

Side 1363

i form av endret driftsopplegg. Lagmannsretten tilter med denne begrunnelse byrettens bemerkning om at tapet av arealer ikke vil medføre nevnevendig mindre arbeid, og at det ikke vil spares noe på maskinhold, driftsbygninger m.v. Den fremgangsmåte byretten har benyttet for bruktsverdieregningen - kapitalisering av det såkalte « dekningsbidrag » - gir under disse forutsetninger etter lagmannsrettens mening et riktigt uttrykk for den enkelte saksøktes bruktsverditap. Tapet er varigt. I de tilfeller hvor arealreduksjonen antas å medføre besparelse av arbeidsomskostninger, må det dog gjøres et skjønsmessig fradrag for dette før kapitalisering. Når det fra kommunens side i denne forbindelse er anført at de saksøkte plikter å søke å motvirke tapet ved å « omlegge sin drift slik at den resterende jordvei gir like stor avkastning som jordveien ga før ekspropriasjonen » (statet er fra Kolrud i « Ekspropriasjon, ulemp, skjønn - 1973/74 »), vil lagmannsretten bemerke at det ikke kan ses å være riktigt å strække

tilpasningsplikten så langt. Innenfor de rammer for tilpasningsplikten som er trukket opp i dommen i Rt-1975-580 (på 590 nederst), kan det for de aktuelle saksøkte ikke ses påvist noen muligheter for begrensnings av bruksverditiløp som kommunen har anledning til å kreve tatt i betraktning ved erstatningsutmålingen.

III. Lagmannstetten er heller ikke enig med kommunen i det som er anført om betydningen av den aktuelle eiers alder m.v. ved bruksverdiutmålingen. Kommunens antørslar på dette punkt har som forutsetning at det er en «subjektiv bruksverdi» loven § 6 gir anvisning på, og at eieren får full erstatning ved å bli tilkjent erstatning for denne subjektive bruksverdi selv om denne er helt ubetydelig fordi eieren om kort tid skal overdra eiendommen til barn eller andre. Dog kan han i slike tilfeller isteden kreve erstatning for den nedgang i salgsværdi som ekspropriasjonsutgrepet antas å ha til følge. Kommunen har i denne forbindelse vist til ordlyden i lovens § 4 første ledd annet punktum - «ein høgare bruksverdi for eigaren enn salsverdien, - - -».

Lagmannstetten legger til grunn at bruksverdibegrepet i lovens § 6 i utgangspunktet er objektivt, - det er den påregnelige utnyttelse av eiendommen det der gis anvisning på, og denne er normalt uavhengig av hvem som er eier. Når avkastningen ved slik påregnelig drift som forholdene på stedet gir grunnlag for overføring salgsverdien, skal denne bruksverdi erstattes etter § 4 første ledd annet punktum. Har en aktuell eier muligheter for en mer lønnsom drift enn andre ville ha, skal også denne høyere «subjektive bruksverdi» erstattes, men i så fall naturligvis tidsbegrenset til denne eiers egen antatte driftstid.

IV. Når det gjelder eiendommer som er bortleid, eller som var bortleid på det tidspunkt som etter § 10 er avgjørende for erstatningsstasestelsen, får det etter lagmannstettens mening betydning at overskjønnet skal anvende loven av 6. april 1984. Etter den nå opphevede lov av 26. januar 1973 var utgangspunktet for verdsettelsen bruken av eiendommen på det tidspunkt ekspropriasjon ble krevd (loven § 4 nr. 1). Eiendommer som da var leid bort, skulle i utgangspunktet bruksverdiutregnes på grunnlag av leieinntekten (i det aktuelle tilfelle er det ikke forholdt slik av byretten, slik at lovendringen praktisk sett får mindre betydning). Etter loven av 1984 skal leieverdien bare legges til grunn dersom fortsatt bortleid er den påregnelige fremtidige anvendelse, jfr. § 6 første ledd. Bortsett fra ett taksnummer (nr. 27) hvor det ikke foreligger noen opplysninger, anses ikke bortleid av lengre varighet som noen påregnelig anvendelse for noen av de eiendommer overskjønnet gjelder. Bruksverdiutregningen blir da den samme for de eiendommer som for tiden er bortleid som for de øvrige.

V. Når det så gjelder spørsmålet om kapitaliseringsrente, har byretten lagt til grunn 7% rente for dyrket mark og bite som overskjønnet i all hovedsak gjelder. Lagmannstetten bemerker at når bruksverdiutregningen tilføres til produktpriser og driftsomkostninger på overtagelsestidspunktet, må dette i prinsippet følges opp også ved valg av kapitaliseringsrentefot - hva enten denne skal knyttes til det alminnelige rentenivå eller til avkastning ved investeringer på eiendommen. Vanlig kapitaliseringsrente ved bruksverdiutregninger for dyrket mark pr. i dag er 6-7%. Det er den påregnelige avkastning av langsiktige investeringer foretatt på avståelsestidspunktet (langtidsrenten) denne prosentsats er et uttrykk for. Hensett til at det som nevnt også her må legges til grunn det nivå som gjaldt i tidsrommet 1978-1981, finner lagmannstetten å burde anvende et noe lavere rentenivå enn byretten har gjort, og er blitt stående ved å benytte 5-6% som en veiledende sats. - - -

Sist oppdatert 6. april 2011

HR-1992-26-A - Rt-1992-217

INSTANS: Høyesterett - Dom.
 DATO: 1992-02-21
 DOKNR/PUBLISERT: HR-1992-26-A - Rt-1992-217
 STIKKORD: Ekspropriasjonsrett. Miljøvern. Fredning.
 SAMMENDRAG: Saken gjelder erstatning for bruksværdi etter vedtak om fredning av bl.a. skog i våtmarksområder ved opprettelsen av Ulvåkjølen og Røtkjølen naturreservater, jfr. lov om naturvern av 19. juni 1970 nr. 63, § 8 jfr. § 10 og § 21, § 22 og § 23. Etter naturvernloven § 20 fastsettes erstatningene for inngrep etter reglene i ekspropriasjonsvederlagsloven av 6. april 1984 nr. 17 (i dette tilfelle § 6). Prinsippene for erstatningsutmålingen er de samme ved naturfredning som ved ekspropriasjon. Generelle bemerkninger om påregnelighetskravet i vederlagsloven § 6. Den påregnelige drift må vurderes i lys av den tilpasningsplikt eksproprianten har. Valget av beregningsmetode må være et resultat av de vurderinger av den påregnelige bruk og grunneierens tilpasningsmuligheter som må foretas i det konkrete tilfellet. Overskjønnet ble opphevet på grunn av feil rettsanvendelse. - Også uttalelser om mangler ved skjønnsgrunnene.

SAKSGANG: Fidsivating lagmannsrett LE-1988-949, Høyesterett HR-1992-26-A, nr. 296/1990.

PARTER: Staten v/ Miljøverndepartementet (advokat Karl Arne Utgård) mot I. Anne-Birthe Åkraam Bek m. fl. Hjelpeintervenienter: 1. Norges Skogeierforbund 2. Norsk Skogbruksforening (advokat Otto Chr Hagemann)

FORFATTER: Lødrup, Gjølstad, Halvorsen, Schei og Christiansen.

Kst dommer Lødrup: Saken gjelder erstatning for bruksværdi etter vedtak om fredning av bl a skog i våtmarksområder ved opprettelsen av naturreservater etter naturvernloven.

Ved skjønnsbegjæring 1. juli 1986 til Sør-Østerdal herredsstift krevde staten ved Miljøverndepartementet skjønn til fastsettelse av erstatningen i forbindelse med opprettelsen av to naturreservater, jf naturvernloven § 20. Reservatene er blant de våtmarksområder i Hedemark fylke som ble fredet ved kgl res 18. desember 1981, jf lov om naturvern 19. juni 1970 nr 63 § 8, jf § 10 og § 21, § 22 og § 23. Reservatene ligger i Ulvådalen i Elverum kommune og er gitt betegnelsene Ulvåkjølen naturreservat og Røtkjølen naturreservat. De er på henholdsvis ca 7700 dekar og ca 5300 dekar.

Fredningsbestemmelsene deler reservatene inn i to områder, et ytre område og et såkalt kjernedområde. Skogen i kjernedområdet skal stå urørt; likeledes skogen på myr og vannsyk skogsmark hvis produksjonen i urørt tilstand er mindre enn 0,1 m³ pr dekar pr år, og skogen på fastmarksholmer mindre enn ett dekar. Denne skogen er således totalfredet. Skogen på fastmarksholmer større enn 1 dekar langs reservatets grenser, kan bare drives etter planer godkjent av myndighetene. Innenfor kjernedområdet i Ulvåkjølen er det 280 dekar og i Røtkjølen 310 dekar produktiv skog.

Skjønnsbegjæringen gjaldt tilsammen 20 taksnummer. De eiendommer som berøres av fredningen er av forskjellig størrelse og karakter, og omfanget av inngrepet overfor de enkelte varierer. På den ene side kan nevnes taksnummer 15 Skjærvik, som får hele sitt produktive skogareal fredet. På den annen side nevrer jeg Elverum kommune som har ca 50 000 dekar produktiv skog, hvorav 1 300 dekar omfattes av fredningen.

Skjønnet ble avsagt 23. august 1988.

Staten begjærte - med unntak for to taksnummer hvor det ikke var

gitt erstatning for båndleggeslsen av myrstrøkninger - overskjønn 25. oktober 1988. Begjæringen gjaldt de tilkjente erstatninger for driftsmessige ulempner. Samme dag begjærte 4 av 5 grunneiere i Ulvåkjølen overskjønn over erstatningsfastsetteslsen for skogen, for driftsmessige ulempner og for redusert jaktareal. Det ble også begjært overskjønn over den fastsatte avsavnrenten på 12 prosent. I et tilsvaer 10. desember 1988 begjærte den femte grunneier (Elverum kommune), med skog i begge reservatene, overskjønn over tilkjent erstatning for fredningen av skogen.

Overskjønnet ble avsagt av Eidsivating lagmannstrett 17. juli 1990.

Staten ved Miljøverndepartementet har påanket skjønnet til Høyesterett til opphevelse på grunn av feil ved rettsanvendelsen og mangelfulle skjønnsgrunner. Subsidiært er det gjort gjeldende at skjønnet er vilkårlig. Anken gjelder overskjønnetts fastsettelse av erstatningen for skogen i kjernemrådene og erstatningen for driftsulempene i de ytre områder. Det er ikke anket over fastsetteslsen av avsavnrenten og erstatningen for begrensningene i jakt.

Saksforholdet fremgår av hertedsrettens og lagmannstrettens skjønnsgrunner, som også inneholder partenes anførsler og påstander i de tidligere instanser. Fredningsbestemmelsene er i sin helhet innatt i underskjønnet. Det er holdt bevisopptak med avhør av forskningsdatatene Embret Brænd og Sverre Thoresen, som begge har fremlagt skriftlige betenkninger. Brænd var for hertedsretten og lagmannstrett sakkyndig vitne for staten, mens Thoresen avga sakkyndig vitneforklaring for de saksøkte. Videre har skogsbestyrer i Elverum kommune, Henry Bernsen, gitt forklaring ved bevisopptak.

For taksnummer 6 er en av de saksøkte, Bjørn Lismoen avgitt ved døden. Hans ektefelle Ulrike har overtatt boet uskiftet og trådtt inn som part i saken.

Før jeg går inn på partenes anførsler for Høyesterett, finner jeg det naturlig å redegjøre for de to beregningsmåter som henholdsvis hertedsretten og lagmannstrett la til grunn ved erstatningsberegningen. Prosedyren for Høyesterett har i stor grad vært knyttet til dette metodevalget, og det er blitt fremholdt at avgjøreslsen i denne saken har prinsipiell betydning for fremtidige skjønn.

Lagmannstrettet baserte erstatningen for skogen i kjernemrådene på "vente-, grunn- og slakteverdien". Det ble således gitt erstatning for den pris den hogstmodne skogen kunne vært solgt for, venteverdien for den yngre skogen og verdien av grunnen. Denne beregningsmåten har også vært kalt realisasjonsverdimetoden. Erstatningene ble satt betydelig høyere enn for hertedsretten (i gjennomsnitt ca 6 ganger så høyt), som hadde gitt staten medhold i at man skulle ta utgangspunkt i skogens balansekvantum og beregne erstatningen etter det reduserte balansekvantum. Skogens balansekvantum kan angis som den årlige kubikkmasse som kan tas ut av skogen over en langtidspenode, inntil det en gang i fremtiden kan økes. Staten hadde vurdert - og hertedsretten la det til grunn - det reduserte balansekvantum til 3 prosent av den skogen som skulle være urørt, og neddiskontert det årlige tap til nåverdi med en kapitaliseringsrente på 6 prosent. At erstatningen basert på det reduserte balansekvantum ble lavere enn erstatningen utmålt etter realisasjonsverdimetoden, har sammenheng med valget av rentefot ved kapitaliseringen. Hvis kapitaliseringsrenten settes høyere enn den prosent som antas å

utgjøre den årlige tilvekst, vil differansen øke jo større forskjellen blir mellom disse prosentsettsene.

Den ankende part, staten ved Miljøverndepartementet, har i det vesentlige gjort gjeldende: Erstatningsberegningen skal ved den form for inngrep det her er tale om, skje etter vederlagsloven § 6, jf naturvernloven § 20. Det er den påregnelige bruk av den enkelte eiendom som er utgangspunktet for vurderingen. En ekspropriet har videre plikt til å tilpasse seg inngrepet.

Side 219

Det er et vesentlig ankepunkt mot overskjønnet at lagmannsstretten ikke har tatt tilstrekkelig hensyn til disse sentrale faktorer ved erstatningsberegningen. Lagmannsstretten har i virkeligheten ikke vurdert hva som var den påregnelige bruk av de tredede arealer. Den har derfor ikke i tilstrekkelig grad konkretisert den vurdering som erstatningsberegningen skal bygge på. Hva som er påregnelig, og tilpasningspliktens omfang, beror på en rekke individuelle forhold - det er mange enkeltlelementer det må tas stilling til - og dem sier lagmannsstretten ikke noe om.

I denne saken bør slike betraktninger føre til at erstatningen må baseres på det reduserte balansekvantum. Det er dette som utgjør det konkrete tapet. De saksøkte vil kunne tilpasse seg ved å hugge i andre deler av skogen. Når det reduserte balansekvantum er satt til 3 prosent av stående volum på det tredede området, er dette en romslig vurdering, og den kan derfor legges til grunn for alle ekspropriatene. Hertil kommer det påslaget som herredstretten har gjort på 10 prosent for tilveksten etter 30-40 år. For å finne dette verdigrunnlaget er det tilstrekkelig å vurdere kjernemåttene, ikke eiendommene i sin helhet. Dette er en forenklet metode, som er rettssteknisk fordelaktig. Om tredningen ikke var kommet, ville vi stått overfor en lengre bruksperiode i de tredede områder. Driftsplanene for skogsdrift bygger normalt på en avvikning på mellom 2 og 3 prosent av bestående kubikkmasse. Det kan ikke - som lagt til grunn av lagmannsstretten - anses påregnelig at skog i hogstklasse IV ville blitt avvirket umiddelbart.

Når lagmannsstretten ikke har vurdert påregneligheten og tilpasningsmuligheten, foreligger det en rettsanvendelsesfeil som gjør at skjønnet må oppheves. Dette gjelder både for det ytre området og reservatens kjernemått.

Til nærmere belysning av dette peker staten på at grunnene i denne saken blir berørt i forskjellige grad. Også for taksnummer 15 (Skjærvik, som får fredet hele sin eiendom) må det vurderes hva som ville vært den påregnelige bruk. Når ville skogen blitt avvirket? Om ekspropriasjonen ikke var kommet, er det lite sannsynlig at Skjærvik hadde hugget hele den hogstomne skogen. Fra skogen til Elverum kommune uttas det et jevnt, årlig kvantum, og avvikningskapasiteten er tilpasset dette. Det er ikke påregnelig at kommunen ville lagt om tredten. Hvis man hadde tenkt å øke produksjonen ved å hugge i det tredede området, ville man fått en plikt til å ta ut hogsten andre steder (tilpasningsplikt), og erstatningen måtte bli beregnet etter det reduserte balansekvantum. Eksempelene viser klart hvordan påregnelighetsvurderingen og tilpasningsplikten ofte må ses i sammenheng, og at disse vurderingene må skje konkret i forhold til hver enkelt eiendom. Den tredede skogen vil i det endelige regnestykke gi det resultat at mindretallet på sikt, på grunn av tredningen, ville være det reduserte balansekvantum. Regnestykket vil

varierte fra eiendom til eiendom - det blir et konkret skjønsspørsmål i hvilket omfang tilpasningsmuligheten og dermed tilpasningsplikten er til stede, se særlig dommene innatt i Rt-1989-1014 (Nymoen) og Rt-1991-1157 (E-6 Lillehammer).

De synspunkter som nå er gjort gjeldende, har også betydning for erstatningen for driftsulempene - heller ikke for dem er det drøftet når det var påregnelig at disse ville inntruffet - og tilpasningspliktens betydning. Også her foreligger det derfor feil ved rettsanvendelsen.

Lagmannsstretten har videre tatt feil når den har knyttet vurderingen til et mulig bruk; erstatningen må bygge på den bruk som er mest sannsynlig (overvektspriusippet). Vurderingen er den samme som for det alminnelige årsakskrav i erstatningsretten. Loven bygger på en objektivisert betraktning av den bruk en alminnelig forstandig skogeger ville utøvet. Skog i hogstklasse IV kunne bli avvirket straks, men det var ikke det mest sannsynlige alternativ. Den tradisjonelle holdning i skogbruket er at man stort sett tar ut balansekvantum; mange har en mindre avvikning. Hertil kommer de ytre rammebetingelser som styrer avvikningens mengde og avvikningsstidspunktet, som skatteregler, tilskuddsordninger m.v. Hvorvidt en bestemt bruk skal anses påregnelig i det enkelte tilfellet, og tilpasningspliktens omfang, hører inn under skjønnsutøvelsen.

Det erkjennes at skjønnspraksis hittil med få unntak har utnått erstatningen etter realisasjonsverdimetoden. Delvis kan nok dette forklares ut fra at ekspropriasjon av skog - iallfall i

forhold til den enkelte berørte grunneier - ofte gjelder mindre arealer, og at det da kan være praktisk å bruke realisasjonsprinsippet ved erstatningsutmålingen. Ved naturfredningene - som ofte gjelder store arealer - er det oppstått en ny situasjon, og beregningsmåten er blitt viktigere. At erstatningene gjennomgående har vært basert på realisasjonsverdimetoden, har klart nok ikke vært rettskapende på den måten at denne metoden med rettslig nødvendighet skal legges til grunn. Staten har pekt på at balansekvantummetoden brukes ved frivillig overdragelse av skog, og også i lovvingen om konsesjon, odel m v.

Ved erstatningsutmåling etter realisasjonsverdimetoden har en i stor grad brukt de tabeller som er innatt i "Retningslinjer og hjelpetabeller for vurdering av skog ved ekspropriasjon" - et hefte som siden 1950-årene har vært utgitt av Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund, og som nå foreligger i tredje utgave og gjerne kalles "det grønne hefte".

Det kan rettes sterk kritikk mot den omfattende bruken av "det grønne hefte". Staten har her vist til og utdypet de synspunkter som finnes i advokat Utgards artikkel i Lov og Rett 1990 28 flg. Det er videre feil når lagmannsretten har tatt i betraktning at planting, ungsokopleie og drift stort sett vil være basert på egeninnsats.

Staten har subsidiært anket over mangelfulle skjønsgrunner. Kan det ikke konstateres feil ved rettsanvendelsen, kan man i hvert fall ikke av premissene se om påregneligheten og tilpasningen er vurdert, og i tilfelle på hvilken måte.

Når det er fremlagt et skjønsmateriale som hevdes å være grunnlaget for verdsettelsen, må det være sammenheng mellom dette materialet og skjønsresultatet. I motsatt fall har retten en plikt til å forklare

avviket. Når overstykket fastsetter betydelig høyere erstatninger enn underskjønnet, er det viktig at retten redegjør for sitt syn.

Atter subsidiært gjør den ankende part gjeldende at skjønnet er vilkårlig. Det er ikke mulig å forklare forskjeller i de enkelte erstatninger ut fra rettens premisser.

Staten ved Miljøverndepartementet har nedlagt denne påstand: "Eidsvatning lagmannsretts overskjønn vert oppheva så langt det er påanka og vert heimvist til ny førehaving ved lagmannsretten."

Ankenotpartene, Anne-Birthe Askram Eke m fl, har anført:

Lagmannsrettens skjønn bygger på en riktig rettsanvendelse, og skjønsgrunnene er tilstrekkelige til at den kan prøves av Høyesterett.

Kjernerområdene er små i forhold til det produktive skogareal for øvrig (med unntak for taksnummer 15). Ytterpunktene er 0,7 prosent (Blivrum kommune) og 5,6 prosent (taksnummer 14). Det er således beskjedne inngrep det er tale om. Det er ingen særlige forhold som skiller denne saken - og dens økonomiske konsekvenser - fra ekspropriasjon til veier, kraftledninger, flyplasser med videre. Realisasjonsverdimetoden har hittil nesten unntaksfritt vært benyttet i praksis. Lagmannsrettens beregningsmetode er således en lovlig metode, og den konkrete beregningen er et ledd i skjønsutøvelsen.

Den påregnelighetsvurderingen som vederlagsloven § 6, jf § 5 annet ledd, viser til, har i første rekke betydning hvor det påberopes et høyere verdigrunnlag enn den aktuelle drift; skog må få eks verdsettelses etter tomteverdi. I denne saken er det den aktuelle bruk som er verdigrunnlaget, og loven krever ikke at man skal gå inn i den enkelte eiendoms driftsøkonomiske utvikling. Med den objektive vurdering som er lagt til grunn i dommen innatt i Rt-1986-1354 (Svenkerud), er det den drift den alminnelige fornuftige skogeier ville lagt seg på som er av betydning. Denne skogeier ønsker at utbyttet av skogen optimaliseres - han vil se på de beste mulighetene. Det er den mest regningsvarende utnyttelse om ikke inngrepet var kommet, som er gjensstand for erstatning. Det er denne påregnelighetsbetraktning som lagmannsretten har bygget på, og den er riktig. Hva som i det konkrete tilfellet må anses som påregnelig, er et ledd i skjønnet. Derfor er det også riktig av lagmannsretten ikke å vurdere den enkelte eiendom utover det som den har gjort ved den konkrete

erstatningsfastsettelsen. I det hele må hogstmoden skog anses som "penger i banken" - den gir avkastning, men den kan også når som helst disponeres. I denne saken gjøres det gjeldende at skog i hogstklasse IV og V på såpass små arealer etter en objektiv vurdering kunne vært avviklet på ett år. Det må være opp til den enkelte grunneier å velge hogsttidspunktet. Lagmannsretten har bygget på at det var påregnelig at skogen kunne vært avviklet det første året - hva den enkelte faktisk gjør, må være uten betydning. Realisasjonsverdimetoden blir mot denne bakgrunn den naturlige beregningsmåten.

Tilpasningsproblemene var etter den ankende parts syn ikke særlig fremme ved de tidligere retter. Hvis staten mener at det foreligger tilpasningsmuligheter, er det opp til den å godtgjøre dette. Lagmannsretten kan ikke ta opp dette av eget tiltak. For øvrig erkjennes det at ekspropriaten har en tilpasningsplikt, men det er uenighet om hva den

går ut på i denne saken. Man kan etter ankenotpartenes syn ikke legge til grunn en tilpasning som innebærer realisasjon av et tap. Tomte- og grusdommene er ikke relevante her, hvor skogen kunne vært solgt til markedspris om inngrepet ikke var kommet. Staten vil pålegge grunneierne et realentetap som tilsvaret forskjellen mellom tilveksprosenten og kapitaliseringsrenten.

For den hogstmodne skogen er det grunnene og omsetningsverdien av tømmeret som skal erstattes; ved yngre skog kommer også venteverdien, som investeringsrenten, og som blir realisert ved avvikling. Når tømmeret på tredningsstidspunktet har en verdi som er uavhengig av hvor meget som avvikles, vil ekspropriaten påføres et tap hvis denne omsetningsverdien ikke blir erstattet. Dette er verdier som når som helst lovlig kunne avsettes på det åpne marked. På dette punkt skiller denne saken seg på en avgjørende måte fra grusdommene, se senest Rt-1991-1157 (B-6-Lillehammer) og tomtedommen innatt i Rt-1989-1014 - for grusen og tomtene var det ikke noe marked for utvidet salg, og følgelig ikke mulig å realisere verdiene med en gang.

Tilpasningsplikten kan ikke gis det innhold at grunneieren må gi fra seg en omsetningsverdi som når som helst kunne vært realisert uavhengig av hvor meget han ellers hugger. Realisasjonsverdimetoden legges eksemplvis til grunn ved jordskifte, og det vil kunne føre til uheldige resultater om en senere tredning skulle gi en erstatning som lå på et lavere nivå. Statens syn vil, hvor skogen skal fjernes, medføre en ulikhet mellom de grunneiere som hugger straks, og de som venter til ekspropriasjonen finner sted.

Lagmannsretten har etter en konkret vurdering med utgangspunkt i vederlagsloven § 6 kommet til at realisasjonsverdimetoden - slakteverdien - er den riktige i denne saken. Hverken for hærredsretten eller lagmannsretten er det lagt frem materiale om skogen utenfor reservatene, og det er heller ikke lagt frem planer for eieendommene i sin helhet. Beregningen av det reduserte balansekvantum er basert på en forenklet modell utelukkende for kjernedområdene. Men dette sier ikke noe om det reduserte balansekvantum for den enkelte ekspropriat eller for eieendommen som sådan - det vil være helt tilfældig om man treffer tilnærmet riktig. Fordi det heller ikke foreligger noe materiale for å vurdere tilpasningsmuligheter og driftsutvikling, har grunneierne krevet erstatning for den tapte produksjon i kjernedområdene, og for det tømmer som er ferdig produsert (standskog).

Realisasjonsverdimetoden har den fordel at den er velegnet som grunnlag for oppgjør i minnelighet. Hvor det skal skje hogst, blir det likegyldig for erstatningens størrelse om grunneieren hugger selv, eller får oppgjør av eksproprianten.

Ankenotparten bestirder ikke at ekspropriaten har en tilpasningsplikt, men den kan ikke gis det innhold som staten gjør gjeldende.

Erstatning etter redusert balansekvantum kan være en egnet metode ved hele eieendommer eller større deler av en eieendom, men det forutsetter bruk av en akseptabel rente. Balansekvantum- metoden er mindre nøyaktig enn realisasjonsverdimetoden; balansekvantum er en hjelpestørrelse som brukes ved driftsplanlegging. Balansekvantumet kan forutsettes å øke, noe som skyldes overskudd på gammel skog mange steder. Metoden - hvis den skal være tilnærmet nøyaktig - forutsetter at hele

Side 223

eiendommen registreres og vurderes. Dette er upraktisk ved det store flertall av skjønn. De 3 prosent som staten har lagt til grunn, er bare et grovt anslag, noe som underskjønnetts beskrivelse klart viser. En slik prosent sier ikke noe om det objektive tapet for eiendommen som helhet. Driftsplanlegging forutsetter ikke bare en rekke opplysninger om skogen (dapatrogrammenes inngangsinformasjon), men det er også flere avvikningsprogrammer å velge mellom. Det reduserte balansekvantum sier heller ikke tilstrekkelig om det økonomiske tapet, her trengs en vurdering av balanseinntekten. Den vil ikke bare avhenge av det fidede området, men også av bestanden og hogsten på ekspropriatens øvrige skog. Metoden er derfor lite egnet til å beregne det økonomiske tapet. Når balansekvantumet i dag stort sett beregnes ved dataprogrammer, er den informasjon som er lagt inn så omfattende at det blir vanskelig og ofte umulig for skjønnsretten å etterpøve beregningene. En vesentlig funksjon for retten blir dermed praktisk sett tatt fra den Realisasjonsverdimetoden har den fordel at utslagene av rentevalget blir av mindre betydning for skog i hogstklasse IV og V. Ved å erstatte det reduserte balansekvantum, vil med en rente på 6 prosent erstatingen halveres sammenlignet med en rente på 3 prosent; for øvrig er det vist til den sakkyndige Thoresens betenkning om beregningene her. Grunnen til at staten ønsker å bygge på en neddiskontering av det reduserte balansekvantum, er at renten ved diskonteringen settes høyere enn realavkastningen av skogen. Men det innebærer en lavere erstating enn den inntekt ekspropriaten ville hatt ved å hugge straks, og sette salgssummen til forrentning til 6 prosent.

Også ellers kan en erstating beregnet etter redusert balansekvantum påføre en skogeter tap. Etter konsesjonsunderskrivet skal hogstmoden skog verdsettes særskilt, og en eksportinasjonserstating basert på det reduserte balansekvantum vil medføre at merverdien ved salg ikke blir erstattet.

Utenfor kjernemottaket er det gitt erstating for driftsutlemp. Staten fikk ikke her medhold i at det skulle skje en diskontering fra den tid avviklingen ville ha funnet sted. Lagmannsretten har på en tilfredsstillende måte redegjort for erstatingssmåten for driftsutlempene. At det faktisk ikke er avviklet noe i det ytre området, kan ikke ha noen betydning. For ekspropriatene var det naturlig å avvente skjønnet, idet ulempeerstatningen ville få betydning for driften. Det foreligger ikke her noen feil ved rettsanvendelsen.

"Det grønne hertet" er et velbrukt og egnet hjelpemiddel ved erstatingsberegningen. Tabellene kan justeres for ulikheter i det enkelte tilfellet. Statens angrep på hertet og bruken av det er forfallet.

Efter ankemotpartenes syn er skjønnsgrunnene tilstrekkelige til å vurdere rettsanvendelsen, og den er korrekt. Lagmannsrettens omtale av tilpasningsplikten er snau, men henvisningen til skjønnet om Gjellebekkmyrene innatt i RG-1988-612 er tilstrekkelig til å vise at de viktigste problemstillingene var vurdert. Staten har ikke påvist konkrete tilpasningsmuligheter. For øvrig er påregneligheten vurdert på en korrekt måte, og det er tatt standpunkt til balansekvantumsmetoden med den konklusjon at den ikke gir full erstating. Når det er vist til ekspropriatens egeninnsats, er det tilstrekkelig. Retten behøver ikke gi noen begynnelse for sitt standpunkt her, det ville være å strekke kravet til skjønnsgrunnene

Side 224

for langt. Det må også være tilstrekkelig å vise til det generelle prisnivået: veiet gjennomsluttspris blir da et rent regnestykke.

Ankemotpartene kan heller ikke se at skjønnet er vilkårlig. At lagmannsrettens erstatingssmåte er vesentlig høyere enn hertedsrettens, skyldes hovedsaklig en annen beregningssmåte, lavere rentefot og at driftsomkostningene ble redusert i forhold til hertedsrettens vurdering av dem. Ankemotpartene, Arne-Birthe Aakrann Bek m fl, har nedlagt denne påstand:

"1. Eidsivating lagmannsretts overskjønn av 17. juli 1990 stadfæstes.
2. Ankemotpartene tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett."

Hjelpeminterventientene, Norges Skogierforbund og Norsk skogbruksforening, har gjort gjeldende:

Hjelpeminterventientene representerer de fleste skogiere i Norge. Hjelpemintervensjonen skyldes sakens prinsipielle betydning for erstatningsfastsettelsen ved tredning av skog. Statens prosedyre for Høyesterett har vært en argumentasjon mot realisasjonsverdimetoden, og det anslås at differansen mellom den og en erstatning beregnet etter redusert balansekvantum kan utgjøre 200-300 millioner kroner etter verneplanen for barskog, men dette er usikre tall.

Hjelpeminterventientene slutter seg til de anførsler som ankenotpartene har gjort gjeldende. Det hevdes også her at valget av metode ikke er rettsanvendelse, men et ledd i skjønnstøvelsen. Men

anvendelsen av metoden og elementene i den er viktig rettsanvendelse.

Spørsmålet om erstatning etter redusert balansekvantum er særlig kommet opp i erstatningssakene. Hvor skogen ikke skal avvikes, har plenumsdommen i Rt-1986-178 (Noem) gjort det lønnsomt for staten å prosedere på denne metoden på grunn av de to renteniåene.

Det er ikke grunnlag for kritikken mot "det grønne heftet". Tabellverket er i det vesentlige utarbeidet ved Norges landbrukskshøgskole, og ved bruken må det skilles mellom det og kommentarene til det. Tabellene må anses som hjelpetabeller, og det er ingen nødvendig sammenheng mellom metodevalget og bruken av heftet. Det har nå vært i bruk i førti år. De

forsøk som har vært gjort på å skaffe alternativer, har ikke ført frem.

Hvis staten ønsker å gå fra realisasjonsverdimetoden og "det grønne heftet" - og metodevalget betyr nå mer enn før med naturfredningene - får man overveie egne regler for fredningssakene. Fredning er ikke ekspropriasjon, men den skal i dag erstatningsmessig likestilles med ekspropriasjon. I denne forbindelse ble det vist til at det ved Ot.prp.nr. 51 (1990/91) ble gjort forsøk på å imsnovre paregnelighetsvurderingen etter naturvernloven § 20 annet ledd, men forslaget ble avvist av Stortinget.

Hjelpeminterventientene, Norges Skogierforbund og Norsk Skogbruksforening, har nedlagt denne påstand:

"1. Bidragsbetaling lagmannsretts overskjønn i overskjønnsak nr. 60/1988 stadfæstes.

2. Hjelpeminterventientene tilkjennes sakssomkostninger for Høyesterett."

Side 225

Jeg er kommet til at anken må tas til følge og skjønnet oppheves i den utstrekning det er påanket.

Jeg finner det naturlig først - slik prosedyren for Høyesterett var lagt opp - å redegjøre for de rettslige grunnspørsmål saken reiser, for deretter å prøve det påankede skjønn mot den rettsanvendelse jeg finner riktig.

Den faktiske situasjon i saken er en skogier som får tredet et skogareal, og spørsmålet er hvilken erstatning han har krav på. Etter endringene i naturvernloven § 20 ved lov av 15 februar 1985 nr 2 skal erstatningene for inngrep med hjemmel i lovens § 8, § 9 og § 11 fastsettes etter reglene i vederlagsloven av 1984. Prinsippene for erstatningsutmålingen er således de samme enten det gjelder ekspropriasjon eller naturfredning. Partene er enige om, og overskjønnet har lagt til grunn, at erstatningen i denne saken skal baseres på bruksverdi, jf vederlagsloven § 6. Det grunnleggende rettslige utgangspunktet er at erstatningen skal fastsettes slik at ekspropriaten ikke blir påført noe økonomisk tap ved inngrepet - han skal settes i den stilling han ville vært om inngrepet ikke hadde funnet sted. Det skal ikke skje noen fortingelse av hans økonomiske situasjon.

Etter vederlagsloven § 6 skal erstatningen fastsettes "på grunnlag av avkastninga av eiendommen ved slik parknelig utnyttning som det røymlig er grunnlag for etter tilhøva på staden". Loven oppstiller to skjønnstemaer - det paregnelige og det erstatningsmessige. I tillegg kommer kravet om tilpasning, som er nært knyttet til paregnelighetsvurderingen.

Jeg finner innledningsvis grunn til å presisere at valget av beregningsmåte er et ledd i den faktiske skjønnstøvelsen, som Høyesterett i den enkelte sak ikke kan overprøve. Men valget

beror også på vurderinger av flere retsspørsmål, og for Høyesterett er oppgaven å prøve om disse er riktig anvendt. Sentrale rettslige elementer i dette metodevalget er den påregnelige bruk av eiendommen om inngrepet ikke hadde funnet sted, og de muligheter grunneieren har for å tilpasse seg inngrepet. Valget er en følge av den enkelte skjønnstretts vurdering av denne påregneligheten og tilpasningspliktens omfang for vedkommende grunneier.

Jeg vil først knytte noen bemerkninger til påregnelighetskravet, slik jeg forstår det. En ytre grense for påregneligheten setter den mulige utnyttelse av eiendommen. En bruk som ikke er mulig, er erstatningsmessig uten betydning. Men heller ikke en mulig bruk kan uten videre legges til grunn - en mulig, men lite sannsynlig utvikling har heller ikke ekspropriasjonsrettslig vern.

Påregnelighetskravet har for det første betydning ved bruksendringer - kan det påvises en sannsynlig bruksendring, og den nye bruk vil gi et høyere verdigrunnlag, skal det legges til grunn. Ellers er det - når det er bruksverdien som skal erstattes - den bruk som for vedkommende eiendom fremstår som den mest sannsynlige, som normalt vil gi verdigrunnlaget. Den bruk som en alminnelig, forstandlig skogeier vil legge til grunn for driften, blir skjønnstemået. Dette er den naturlige og påregnelige bruk, og det er den bruk som har overvekt av sannsynlighet for seg. Når erstatningen bygger på den bruk man kan forvente for driften av eiendommen i fremtiden, er målsætningen om at ekspropriasjonens økonomiske stilling ikke skal fortrykkes ved ekspropriasjonen inntridd. Også

Lovens henvisning til det som erfaringsmessig vil skje etter forholdene i vedkommende distrikt, støtter dette synet.

Ved denne påregnelighetsvurderingen må det i det alt vesentlige legges til grunn en objektiv målestokk. Jeg viser her til dommen innatt i Rt-1986-1354 (Svenkerud), hvor jeg forstår forstøverende driften at vederlagsloven § 4 bygger på at en som er i eierposisjon, vil utnytte eiendommen på den måten den alminnelige, forstandlige skogeier vil gjøre det. Det er den sannsynlige og forvarselige drift av eiendommen eller vedkommende del av eiendommen i en overskuelig fremtid som er det vurderingstema vedderlagsloven § 6, jf § 5 annet ledd, stiller opp.

- Den påregnelige driften må imidlertid vurderes i lys av den tilpasningsplikt ekspropriasjonen har etter norsk ekspropriasjonsrett. Det er fast rettspraksis for at en ekspropriasjon - mot å få dekket eventuelle ugifter og utemper ved en tilpasning, jf avgjørelser innatt i Rt-1979-168 (Gran - Ilveien) og Rt-1982-1800 (Kandaberg) - plikter å gjøre sitt til at tapet for ekspropriasjonen ved inngrepet blir minst mulig. Dette er det samfunnsmessige forvarselige samspill når grunneierinteresser og samfunnsmessige behov og verneinteresser står mot hverandre. Ekspropriasjonen må tilpasse seg de nye forhold, innen de rammer som er rettslig, praktisk og økonomisk mulig. Han må imrette seg slik "som en rimelig og fornuftig person" ville gjort, Rt-1989-1014 (Nymoen), jf Rt-1991-1157 (E-6 Lillehammer). Tilpasningskravet er således nær knyttet til påregneligheten, idet det må anses som påregnelig at det vil skje en tilpasning, hvor det er mulig. Her kan nevnes omlegging av skogsbliveiplaner eller forskyvning av hogstområder m v som typiske eksempler. Hensynet til en jevn beskjefteigelse av arbeidsstokk og maskinpark kan også nevnes. Ekspropriasjonens øvrige skog har derfor vesentlig betydning. Her er ikke tilpasningskravet vesensforskjellig fra det som legges til grunn ved ekspropriasjon av ikke fornybare ressurser som grus og tomtearealer, selv om det konkret kan gi seg forskjellige utslag. Tilpasningskravet innebærer også at ekspropriasjonen må akseptere en driftsomlegging som før inngrepet ville vært å anse som upåregnelig.

Partenes prosedyre for Høyesterett har i stor grad vært knyttet til valget av beregningsmetode. Som jeg tidligere har bemærket, vil metodevalget dels bero på faktiske skjønnsmessige vurderinger, dels på rettsanvendelse, særlig kravet om påregnelighet og tilpasningsplikt. Ved eiendommer av en slik størrelse og karakter at det skjer en noenlunde jevnlig avvirkning, om ikke nødvendigvis årlig, leder de synspunkter jeg har gjort gjeldende, til en erstatning basert på et redusert balansekvantum. Når det skal gis erstatning for skogens bruksverdi, er det dens verdi som en stedsvevarende inntektskilde for eieren som fremstår som det naturlige og påregnelige

verdsattelsesgrunnlaget. Inntektene ville kommet jevnt inn, og det er denne tapte inntektsstrøm som gir den differanse som skal sette eksproprianten i samme økonomiske stilling han ville vært i uten inngrepet. Jeg bemerker at påregnelighetssynspunkter kan gi grunnlag for å regne med en øket avvikning på sikt.

«Ved andre eiendommer og andre driftsforhold kan dette stille seg annerledes.» Ved tredning av et areal av en liten skogeiendom, kan det være naturlig å ta utgangspunkt i realisasjonsverdi prinsippet, men også her skal påregneligheten og tilpasningsplikten vurderes, og påregneligheten

Side 227

kan lede til en neddiskontering i forhold til et antatt avvikningsstidspunkt.

Ved valget av metode må det også i adskilting grad kunne tas prosessøkonomiske hensyn. Ved ekspropriasjon av mindre arealer av en rekke eiendommer - f. eks ved veiskjøm - vil det kunne være praktisk å basere erstatningen på realisasjonsverdi prinsippet. Eksproprianten kan således tilrettelegge materialet for skjønnet etter denne metoden også hvor eiendommen er av en slik karakter at det kunne vært naturlig å basere erstatningen på det reduserte balansekvantum. Jeg tilløyer at det ikke kan være noe i veien for å bruke en forenklet modell - med utgangspunkt i for eksempel 3 prosent ved beregningen av det reduserte balansekvantum, så lenge grunnene ikke ved den påføres et tap sammenholdt med beregninger foretatt av hele eiendommen.

Ankemothartene har fremholdt at en erstatning etter realisasjonsverdimetoden er nødvendig for at det skal bli gitt full erstatning. Skogen er "likvid", idet den når som helst kunne vært hugget. Man kan ikke ekspropriere et bankinnskudd og utmåle en erstatning etter de renter innskyteren ville ha fått. Jeg kan ikke se at et slikt syn veier særlig tungt. Det påregnelighetskrav jeg har redegjort for tidligere, legger vekt på den drift en forstandig skogier vil utøve. Det er karakteristisk for skogiere at skogen forvaltes med forsiktighet - norske skoger preges av betydelige arealer med hogstmoden skog som ikke blir avvirket. I de driftsplaner som i dag er utbredt, er det heller ikke lagt opp til umiddelbart uttak av all hogstmoden skog. Jeg vil videre nevne at de offentlige støtteordninger som norsk skogbruk nyter godt av, i stor grad forutsetter at skogen drives etter langsiktige planer, og kravet til påregnelighet kan ikke se bort fra dette. Uten klare holdpunkter for noe annet, kan en ikke gå ut fra at skogen "vil bli tatt ut av banken". Skattemessige hensyn kan også gjøre det mest fordelaktig å la formuen stå i skog enn i mer likvide verdier.]

Partene har vært inne på valget av rentefot ved bruken av balansekvantum-metoden. At valget av rentefot vil få betydning for erstatningens størrelse, er ubestridelig. At denne etter plenumsdommen i Rt-1986-178 (Noem) kan fastsettes under hensyntagen til en alternativ plassering utenfor skogsdrift, ser jeg som et utslag av en tilpasningsplikt også om bruken av erstatningsbeløpet. Dommen slår fast at når slike alternativer står til rådighet, vil eksproprianten kunne opprettholde sitt inntektsnivå og har dermed fått full erstatning. Jeg vil presisere at jeg oppfatter Noem-dommen slik at det ved valget av rente skal ses hen til at det skjer en viss verdisikring av erstatningsbeløpet, og at kjennelsen i Rt-1991-1157 (E-6 Lillehammer) også bygger på dette synet.

Jeg går så over til å vurdere det påankede skjønnet.

Lagmannsretten har i overskjønnet valgt realisasjonsverdimetoden nettopp fordi - som det heter i skjønnet - en "erstatning utmålt etter redusert balansekvantum ikke gir full erstatning når situasjonen for de saksøkte er som nevnt", dvs hvor skogen hovedsaklig er i hogstklasse IV. Det heter videre at "Den trekapital skogen representerer kunne før tredningen når som helst av grunnene vært gjort om til rene penger". Jeg kan ikke se at lagmannsretten her har gitt uttrykkelig for en riktig rettsanvendelse. Lagmannsrettens begrunnelse må forstås slik at den ikke har sett spørsmålet om påregnelighet og tilpasning som relevante for erstatningsfastsettelsen.

Side 228

Det er etter dette ikke nødvendig for meg å gå inn på saksbehandlingssaken. Men jeg finner likevel grunn til å peke på følgende:

Lagmannsretten har bygget på at avviklingen i tredningsstellet kunne skje umiddelbart. Etter min mening krever dette en nærmere begrunnelse, når det heter i skjønnet at avviklingen kunne skjedd umiddelbart, men samtidig gis uttrykk for at drift i kjernecområdene bare kan finne sted når høsten er tørr eller på trossen barmark, og at barfrost sjelden forekommer.

Det som her er sagt, gjør seg også gjeldende for utmålingen av erstatningen for driftsulempene. Skjønnsgrunnene er mangelfulle når det gjelder uttalelsen om at "driften stort sett vil være basert på egeninnsats". Dette er en for generell uttalelse alle eiendommene sett under ett, og den er ikke nærmere presisert ved de enkelte taksnummer. For enkelte grunnere er denne uttalelsen så vidt overraskende at den måtte vært begrunnet nærmere.

Om kravet til skjønnsgrunnene i sin alminnelighet, bestemmer skjønnsloven § 28 at det skal "gjøres greie for det rettslige grunnlag skjønnet er bygd på og faktiske omstendigheter og andre forhold av vesentlig betydning for avgjørelsen". Etter rettspraksis vil kravene i det konkrete tilfellet bero på skjønnets art og de spørsmål som foreligger til avgjørelse. Det er særlig to forhold som det er grunn til å trekke frem her, og om disse heter det i Rt-1989-532 (Sogndal):

"Det må kreves at skjønnsretten behandler og tar standpunkt til de krav og anførsler som spesielt har vært gjort gjeldende fra partenes side, og de spørsmål som ellers har vært særlig fremme under forhandlingene. Ved overskjønn kan det være grunn til å skjærpe kravet til skjønnsgrunner når retten i sine vurderinger eller sitt resultat vesentlig avviker fra underskjønn. I andre tilfelle, hvor overskjønnsretten ser på tvistespørsmålene i det vesentlige på samme måte som underskjønn har gjort, kan overskjønn henvises til underskjønns begrunnelse, se således Rt-1987-672."

Disse uttalelsene - som jeg slutter meg til - får direkte betydning i denne saken. Statens anførsler var bredt anlagt om sentrale spørsmål for beregningsmåten; det heter bl a i overskjønnet at staten anførte at det var spørsmål om den påregnelige drift, og at arealene gikk "inn i eiendommens totale forvaltning og langvarige hogstkvantum". Jeg kan ikke se at lagmannsretten i særlig grad, og langt mindre i tilstrekkelig grad, vurderte denne anførsel. Videre kom overskjønnet til erstatninger på et betydelig høyere nivå enn underskjønnet. At noe av forskjellen kan forklares ved at erstatningen ble utmålt etter realisasjonsverdimetoden, kan ikke fritta fra å redegjøre nærmere for den enn bare ved å si at herredsrettens beregningsmåte ikke gir full erstatning.

Jeg finner etter dette ikke grunn til å gå nærmere inn på de øvrige anførsler som den ankende part har gjort gjeldende mot skjønnsgrunnene, som f eks manglende opplysninger for å kontrollere de tømmerpriser og grunnverdier som ble lagt til grunn.

Når det gjelder pastanden om at skjønnet er vilkårlig, er jeg enig i at det i erstatningsstatistikk er vanskelig lar seg forklare ut fra skjønnsgrunnene. Når resultatet ikke kan forklares ut fra rettens

premisses, fant Høyesterett i kjennelsen i Rt-1982-1800 (Randaberg) at skjønnet bygget på viktig rettsanvendelse. Da jeg under enhver omstendighet er kommet til at skjønnet må oppheves, går jeg ikke nærmere inn på dette.

Den ankende part har rettet kritikk mot bruken av "det grønne hertet". Da synspunktene her ikke har betydning for avgjørelsen av denne saken, finner jeg ikke grunn til å komme nærmere inn på dem.

Etter dette finner jeg at skjønnet må oppheves i den utstrekning det er påanket og hjemvises til ny behandling for lagmannsretten.

Ankeno partene har påstått seg tilkjent saksomkostninger, og det følger av skjønnsloven § 42, jf § 54 b, jf § 54, at de har krav på det. Staten har erklært at den vil dekke hjelpeintervenientenes omkostninger for Høyesterett. Etter fremlagte omkostningsoppgaver settes omkostningene for ankeno partene til kr. 151.949,- hvorav kr. 11.225,- gjelder advokat Knut Lassens arbeid og kr

724,- utgifter. For hjelpeintervenientene settes omkostningene til kr 80.500,- hvorav kr 500,- utgjør utgifter.

Jeg stemmer for denne dom:

1. Overskjønnet oppheves i den utstrekning det er påanket og hjemvises til ny behandling ved lagmannsstretten.

2. I saksomkostninger for Høyesterett betaler staten ved Miljøverndepartementet

a) til ankenotpartene i fellesskap ved advokat Karl Wahl Larsen 151.949,- -

erthundreogfemti tusen hundreogførtini - kroner,

b) til Norges Skogeterforbund og Norsk skogbruksforening i fellesskap 80.500,- -

åttitusen femhundre - kroner.

Oppfyllelsestristen er 2 - to uker fra forkynnelsen av Høyesteretts dom.

Sist oppdatert 6. april 2011

HR-1999-6-A - Rt-1999-138

INSTANS: Høyesterett - Dom.
 DATO: 1999-02-02
 DOKNR/PUBLISERT: HR-1999-6-A - Rt-1999-138

STIKKORD: Miljørett. Ekspropriasjonsrett. Naturreservat. Fredning.
 SAMMENDRAG: En skogstrekning tilhørende Oslo kommune ble av staten lagt ut som en del av Østmarka naturreservat, jfr. naturvernloven § 20. 5 km² av arealet på ca. 7 km² var fredet allerede i 1976 ved vedtak i kommunen.

Overskjønet vedtørende erstatningsutmålingen ble opphevet. Høyesterett oppfattet naturvernloven § 20 om vederlag for "økonomisk tap" slik at den henviser til vederlagslovens tapsbegrep, jfr. denne lovs § 5 og § 6. Det ble lagt til grunn at erstatning etter denne loven, beregnet som tap på grunnlag av bruksverdi eller salgsværdi, i utgangspunktet må vurderes objektivt, uavhengig av hvem som eier arealet. Det var ikke grunnlag for unntak i denne saken. Dissens 4-1. Lagmannsretten mente det burde gjøres unntak når staten eksproprierer til gjennomføring av samme formål som kommunen hadde bestemt at arealet skulle tjene.

SAKSGANG: Eidsivating lagmannsrett LB-1997-7 B - Høyesterett HR-1999-6-A, nr 28/1998.

PARTER: Oslo kommune (Advokat Helge Olav Bugge) mot Staten v/

Miljøverndepartementet (Advokat Johan Fr Kemmen) Gussgard, Aarbakke, Bruzelius og Aasland - Mindretall: Flock

Dommer Gussgard: Saken gjelder anke over Eidsivating lagmannsretts overskjønn av 7 oktober 1997 der Oslo kommune ble nektet erstatning etter naturvernloven av 19 juni 1970 nr. 63 § 20 jf § 8 for fredning av et skogsområde som naturreservat.

Ved krontprinsregentens resolusjon 21 desember 1990 ble et skogsområde på ca 12,5 km² beliggende i Enebakk, Rælingen og Lørenskog kommuner lagt ut som Østmarka naturreservat. Skjønnsbegjæring til fastsettelse av erstatning til private grunneiere og Oslo kommune ble fremsatt for Nedre Romerike hertedsrett. For de private grunneierne ble saken løst i minnelighet, men staten og Oslo kommune kom ikke til enighet om erstatningsfastsettelsen.

Hertedsretten avhjemlet skjønnet 8 oktober 1996. Det gjaldt et areal på totalt ca 7 km² beliggende i Enebakk kommune. Av dette var ca 5 km² - betegnet teig I - vedtatt fredet av Oslo formannskap 8 januar 1976 og kalt Rausjømarka skogreservat. Skjønnsretten ansa ikke den statlige fredningen av dette arealet som erstatningsbetingende. For den øvrige del - teig II - ble erstatningen basert på bruksverdi som skogbruksseierendom.

Begge parter begjærte overskjønn. Oslo kommune krevde erstatning for fredningen av teig I og en høyere erstatning for teig II. Statens begjæring var begrunnet med at erstatningen for teig II var for høy.

Ved Eidsivating lagmannsretts overskjønn 7 oktober 1997 ble erstatningen for teig II redusert. Heller ikke lagmannsretten fant grunnlag for noen erstatning for fredningen av teig I. Det sentrale i begrunnelsen er at fredningsvedtaket ikke fikk økonomiske konsekvenser for kommunen, i og med at den selv hadde besluttet fredning av området. Selv om en kommune i utgangspunktet står i samme erstatningsrettslige stilling som

et privat rettssubjekt, kunne dette ikke gjelde "der staten eksproprierer til gjennomføring av de samme formål som kommunen har bestemt at arealet skal tjene i overskuelig fremtid".

Oslo kommune påanket overskjønnet til Høyesterett. Ved kjæremålsutvalgets kjennelse 2 april 1998 ble anken henvist til Høyesterett for så vidt den gjaldt teig I, men nektet fremmet for teig II. Den henviste del av anken gjelder lagmannsrettens saksbehandling og rettsanvendelse.

Det er fremlagt to skriftlige vitneforklaringer og noen nye dokumenter for Høyesterett. Det er også holdt bevisopptak til avhør av ett av de vitnene som har avgitt en skriftlig forklaring.

Oslo kommune har sammenfatningsvis anført:

Ved inngrep fra statens side skal kommunen som skogeier behandles erstatningsrettslig på samme måte som private skogeiere. At kommunen tilkommer erstatning for fredningen av teig I, følger av lov, forarbeider og rettspraksis. Det er da ikke plass for vurderinger ut fra reelle hensyn, slik lagmannsretten har funnet avgjørende. Erstatningen skal baseres på bruksværdi eller salgsværdi, jf vederlagsloven § 5 og § 6, uten at kommunens egen fredning av arealet tillegges betydning.

Rausjø skog utgjør en del av Østmarka og ble kjøpt i 1963 til skogsdrift og friluftsfornal. Mot

slutten av 1960-årene kom friluft- og bevaringsinteressene knyttet til Østmarka sterkt i fokus. Oslo kommunale skogvesen tok opp til vurdering fredning av del av Rausjømarka. Det ble tatt

kontakt med Statens naturverninspektør for å få en vurdering av området. I brev 24 juli 1970

uttalte Kommunal- og arbeidsdepartementet at "skogen bør fredes som naturreservat i medhold av naturvernloven som den sterkeste sikring på lengre sikt". I brev 2 april 1971 ba departementet om forslag til avgrensning og vernebestemmelser. Staten hadde lenge arbeidet med en samlet plan for Østmarka og ønsket midlertidig vern i planleggingsperioden. På bakgrunn av en flerbruksplan for Oslo kommunes skoger for årene 1970-80 fremmet skogvesenet i 1975 forslag om at kommunen selv fredet et areal på 5 141 dekar av Rausjøskogene - såkalt administrativ fredning. Forslaget ble vedtatt av formannskapet 8 januar 1976.

Formannskapets vedtak innebar et selvplålagt vern av teig I med bakgrunn i kommunens

eiendomsrett. Private skogeiere har fattet liknende beslutninger - mer eller mindre formalisert. Det er ikke hevdet fra statens side at de i så fall ikke har krav på erstatning ved reservatfredning. Det er intet grunnlag for denne forskjell i synet på den erstatningsrettslige stilling for en kommune og et privat rettssubjekt. Kommunen understreker at vedtaket skjedde etter oppfordring fra staten. Det er uakseptabelt at staten utlegger kommunens vedtak som oppgivelse av arealet som kapitalobjekt og nekter erstatning. Kommunen kunne når som helst endret sitt vedtak. Som kapitalobjekt er eiendommen ubørt av om kommunen umplater å ta ut tilveksten i skogen.

Ved utmåling av erstatning etter salgs- eller bruksværdi skal vurderingen knyttes til eiendommen som sådan, ikke til den aktuelle eiers bruk, med mindre bruksværdien for ham er høyere enn for en vanlig eier. Det skal foretas en objektiv, normalisert vurdering, basert på den bruk som en alminnelig, forstandlig skogeier ville utøvet. Den aktuelle bruk er bare et moment i vurderingene. Det tap som skal erstattes etter

Side 140

naturvernloven § 20, er direkte relatert til om salgs- eller bruksværdien, fastlagt som nevnt, er redusert som følge av fredningsvedtaket. Dette følger også av bestemmelsens forarbeider. For kommune er skogsdrift på arealet ikke å anse som endret bruk.

Derom retten skulle mene at andre forhold enn lov, forarbeider og rettspraksis har betydning når kommunens erstatningsrettslige situasjon skal fastlegges, må det foretas bredere vurderinger enn det lagmannsretten har gjort. Systembetraktninger - særlig at det offentliges privatrettslige posisjoner skal ikke behandles med privates - må føre til at kommunen tilkjennes erstatning. En rekke reelle hensyn - som hensynet til forutberegnelighet, likebehandling og forebygging av tvister - fører til samme resultat, likledes hensynet til det kommunale selvstyre. De økonomiske

konsekvenser av fredningsvedtak som er begrunnet i nasjonale hensyn, bør for øvrig bæres av staten.

For Høyesterett gjøres subsidiært gjeldende at statens fredningsvedtak er ugyldig, slik at skjønnet må oppheves. Det bestrides at dette er et nytt krav, idet anlørselsen bare gjelder et forhold som kommer opp prejudisielt under skjønne. Som grunnlag for ugyldighetsinnsigelsen påberopes blant annet at staten verken under saksforberedelsen eller i fordraget til kronprinsregentens resolusjon varsløt om at kommunens fredningsvedtak ble ansett å utelukke kronprinsregentens resolusjon varsløt om at kommunens fredningsvedtak ble ansett å utelukke erstatning. Videre at statens vedtak ikke hviler på en tilstrekkelig utredning av saken. Sakstremstillingen i fordraget som førte til kronprinsregentens resolusjon var mangelfull. Etter subsidiært anløres at lagmannsrettens skjønnsgrunnlag er mangelfulle.

Oslo kommune har nedlagt slik påstand:

"1. Eidsivating lagmannsretts overskjønn av 7. oktober 1997, med unntak av saksomkostningsavgjørelsen, oppheves og hjemvises til ny behandling for lagmannsretten, subsidiært oppheves og nektes fremmet.

2. Oslo kommune tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett, med tillegg av 12 % renter fra 14 dager etter forkynnelsen til betaling skjer."

Staten v/ Miljøverndepartementet har sammenfatningsvis anført:

Lagmannsrettens skjønnsgrunnlag må ses i sammenheng med det som fremgår av herredsrettens skjønn, som lagmannsretten har henvist til. Kravene til skjønnsgrunnlag er oppfylt. Det er ingen feil ved lagmannsrettens rettsanvendelse. Avgjørelsen er forankret i tre elementer: At fredningen av arealet var en videreføring av det formål kommunen hadde fastsatt, at fremtidig bruksendring var upåregnelig, og at det ikke var oppstått noe økonomisk tap. Krav om økonomisk tap gjelder helt generelt, uavhengig av salgs- eller bruksverdi. Verken lov, forarbeider eller rettspraksis gir grunnlag for erstatning dersom det ikke foreligger økonomisk tap for grunneieren. Den økonomiske interesse i arealet hadde kommunen tatt ut ved vedtaket i 1976 - det var da tapet oppsto. Det er ikke årsakssammenheng mellom kommunens tap og statens fredningsvedtak.

Kommunens aktuelle bruk av arealet før statens fredningsvedtak ga ingen økonomisk avkastning. Kommunen benyttet arealet til naturvern- og friluftsfornål. Hvorvidt det er grunnlag for bruksendring, må vurderes

Side 141

ut fra de konkrete forhold, ikke løsrives helt fra disse, slik kommunen argumenterer for. Det man skal frem til, er hvilken fremtidig bruk som har overvekt av sannsynlighet for seg. Det vises til vederlagslovens forarbeider, Ot.prp.nr.50 (1982-83) side 48 og til Utløskjøldommen. Lagmannsretten har lagt til grunn at kommunen ikke ville endret sitt vedtak om fredning. Svenkeruddommen gjelder ikke endret bruk. Den må leses i lys av de spørsmål saken gjelder. Også som salgsobjekt måtte arealet ha et fundament for bruk, og her var det naturvern.

Det er betydelige forskjeller mellom Oslo kommunes vedtak om fredning og tilsvarende vedtak eller beslutninger gjort av private rettssubjekter. Formålet vil ikke være det samme, heller ikke antall involverte, og tryggheten mot omgjøring står i en helt annen stilling. I en sak som denne er det ikke grunn til å likestille Oslo kommune med en privat grunneier.

Staten kan ikke se at rimelighetsbetraktninger eller andre reelle hensyn kan føre til noe annet resultat enn det både underskjønnet og overskjønnet er kommet til. At det ikke foreligger noe økonomisk tap, må være det essensielle.

Påstanden om at statens vernevedtak skal kjennes ugyldig, er et nytt krav og kan ikke pådømmes av Høyesterett. Det bestrides for øvrig at fredningsvedtaket lider av noen ugyldighetsgrunn.

Staten v/ Miljøverndepartementet har nedlagt slik påstand:

"1. Overskjønnet stadfestes så langt det er påanket.

2. Staten v/ Miljøverndepartementet tilkjennes sakskostninger."

Jeg er under noen tvil kommet til at det foreligger feil ved lagmannsrettens rettsanvendelse, og at overskjønnet derfor må oppheves. Det ligger i dette at jeg finner skjønnsgrunnene tilstrekkelige til at lovanvendelsen kan prøves.

Etter naturvernloven § 20 første ledd har eter av eiendom som blir freddet etter lovens § 8, krav på erstatning av staten "for økonomisk tap som er en følge av vedtaket". Etter annet ledd skal erstatningen fastsettes i samsvar med vederlagslovens regler.

Naturvernloven kapittel VII om erstatning og innløsning ble endret ved lov 15 februar 1985 med sikte på å bedre den erstatningsrettslige stilling for grunneiere og andre rettighetshavere som blir berørt av de mest inngripende fredningsformer. Tidligere hadde de berørte krav på erstatning etter alminnelige rettsgrunnsetninger, der hovedregelen er at rådgighetsinnskrenkninger ikke medfører erstatningsplikt. I rettspraksis ble naturfredninger bedømt på linje med andre rådgighetsinnskrenkninger i relasjon til Grunnloven § 105.

I departementets alminnelige merknader i Ot.prp.nr.46 (1983-84) side 14 følgende, heter det på side 15 om henvisningen til vederlagslovens regler at

"Dette innebærer at erstatningsutmålingen for de tap fredningsvedtakene representerer skal skje på samme måte som om det ved ekspropriasjon var pålagt negative servitutter med samme innhold".

Samme sted drøftes og forkastes et alternativt forslag fra den

Side 142

arbeidsgruppen som hadde utarbeidet forslag til lovendringer, om å begrense erstatningen til bruksværdien på grunnlag av den bruk som ble gjort av eiendommen på fredningsstidspunktet. Departementet uttalte at de forhold som begrunnet en erstatningsrettslig særstilling for reservert- og naturminnfredningene, også talte for at disse inngrepe "blir likestilt med ekspropriasjon når det gjelder utmåling av erstatningen".

Det kan reises spørsmål om forutsetningen i naturvernloven § 20 første ledd om økonomisk tap innebærer noe annet og mer enn det som følger av vederlagsloven. Denne loven oppstiller ikke uttrykkelig et krav om økonomisk tap. Det er i og for seg på det rene at dette grunnleggende vilkår i ekspropriasjonserstatningsretten også gjelder her, men ved avgjørelsen av hva som er å anse som økonomisk tap, må det søkes veiledning i lovens nærmere bestemmelser. Uttalesen i naturvernlovens forarbeider om likestilling med ekspropriasjonsinngrep taler mot at noen forskjell er tilskilt, og jeg oppfatter § 20 slik at den henviser til vederlagslovens tapsbegrep.

Lagmannsretten har lagt til grunn at det ikke oppsto noe økonomisk tap for kommunen ved statens fredningsvedtak. Selv om kommunen rettslig sett stod fritt i å omgjøre vedtaket, fremsto dette som helt upåregnelig. Lagmannsrettens vurdering av sannsynligheten for omgjøring er en bevisvurdering Høyesterett ikke kan prøve. Et hovedspørsmål i saken er imidlertid hvordan begrepet økonomisk tap skal forstås i relasjon til vederlagsloven. Er det et vilkår for erstatning at det foreligger et individuelt økonomisk tap, eller er det nok at eiendommens objektive salgs- eller bruksværdi blir redusert?

Etter vederlagsloven § 3 har en eter krav på vederlag for avståelse av eiendom, og etter § 4 skal vederlaget som hovedregel fastsettes på grunnlag av salgsværdien eller bruksværdien. Det er vist til henholdsvis § 5 og § 6.

Salgsværdien ved frivillig salg bestemmes av objektive kriterier, slik loven også gir anvisning på å få differansen erstattet, med mindre det er tale om verdiendringer som det etter § 5 tredje og fjerde ledd ikke skal tas hensyn til. Hvorvidt det var påregnelig at den aktuelle eter noen gang ville selge, har ikke betydning.

Etter § 6 skal vederlag etter bruksverdi fastsettes på grunnlag av avkastningen ved slik påregnelig utnyttelse som det reelt er grunnlag for etter forholdene på stedet. I dommen i Rt-1986-1354 (Svenkerud), som gjaldt stripeekspropriasjon av jordbruks-eiendommer, drøftes lovens bruksverdibegrep. Eksproprianten hevdet at når det var tale om erstatning etter bruksverdi, var det den subjektive bruksverdi som skulle erstattes. Førstvoterende uttalte:

"I lovens § 6 er bruksverdien av en eiendom som erstatningsgjensstand definert rent objektivt: Den skal fastlegges på grunnlag av eiendommens avkastning "ved slik påreknelig utnyttning som det røynlig er grunnlag for etter tilhøva på staden". Det ligger i dette, mener jeg, at det utgangspunktet er eiendommens - det avstøtte areals - verdi som vanlig inntektsgivende aktivum som skal erstattes, uansett hvem som er eier på avstøtelsestidspunktet. Det er ikke rimelig å anta at lovens § 4 innfører et snevtere, rent subjektivt bestemt bruksverdibegrep, i den forstand at det som i tilfelle skal erstattes, er bruksverdien bare for den eier som

på avstøtelsestidspunktet sitter med eiendommen. Når det i § 4 tales om den høyere bruksverdi en eiendom kan ha "for eiegaren" sammenlignet med salgsverdien, antar jeg at det siktes til bruksverdien for den som sitter i eiroposisjon, i motsetning til den særlige verdi eiendommen kan ha for eksproprianten eller andre som har en særskilt interesse i den."

Saken gjaldt utmåling av erstatning, ikke om erstatningsvilkårene forelå, slik vår sak gjør, men uttalsen er av generell karakter. Den lovforsøtelse det gis uttrykk for, er fulgt opp i Rt-1992-217 (Uvåkjølen), som gjaldt erstatning etter naturvernloven § 20 for bruksverdi av blant annet skog. Jeg er enig i at vederlagslovens bruksverdibegrep må forstås som i det vesentlige en objektiv størrelse. Dersom et fredningsvedtak reduserer en eiendoms bruksverdi, vurderer jeg objektive skog og rettspraksis gir anvisning på, vil vilkåret om økonomisk tap normalt være oppfylt.

Ifølge skjønnsgrunnene krevde kommunen erstatning for teig I etter eiendommens objektive bruksverdi som grunnlag for skogsdrift. Det var således ikke tale om bruksverdi ut over den normale, bedømt objektivt etter eiendommens karakter.

Etter vanlige ekspropriasjonsrettslige regler står en kommune som grunneier i samme stilling overfor ekspropriasjon som enhver annen grunneier. Det er ikke hevdet fra statens side at en privat grunneier som hadde fattet samme beslutning som Oslo kommune, ikke ville hatt krav på erstatning. Jeg er enig i det.

Staten har antørt at det ikke er årsakssammenheng mellom det tap kommunen hevder å ha i tid, og fredningsvedtaket, fordi kommunen i realiteten tok det økonomiske tapet i 1976 da den besluttet å freds arealet. Ut fra det jeg allerede har sagt om beregning av økonomisk tap og kommunens stilling som ekspropriat, kan dette ikke føre frem. Jeg finner ikke at det for kommunen mer enn for andre ekspropriater kan ses bort fra at kommunen inntil det statlige fredningsvedtak rettslig sett stod fritt til å bestemme seg for å utnytte eiendommen økonomisk.

Lagmannsretten har korrekt lagt til grunn at bruksverdi normalt skal fastsettes ut fra objektive kriterier, og at kommunen i utgangspunktet står i samme rettslige stilling som en privat grunneier. Etter lagmannsrettens syn bør det likevel gjøres et unntak fra likebehandling når staten eksproprierer til gjennomføring av samme formål som kommunen har bestemt at arealet skal tjene. Retten peker på at realiteten er at staten har overtatt administrasjonen av arealet. Når det i tillegg fremstod som upåregnelig at kommunen i overskuelig fremtid ville gjenoppta skogsdrift, anses ikke inngrepet å ha den karakter av ekspropriasjon som er en forutsetning for erstatning.

Jeg har forståelse for dette syn, men kan likevel ikke finne tilstrekkelig grunn til å fravike de alminnelige regler om erstatningsfastsettelse etter en objektivt bestemt salgs- eller bruksverdi. Prinsippet om at en kommune står i samme erstatningsrettslige stilling som en privat grunneier, må tillegges stor vekt. Likeledes hensynet til klarhet og forutberegnelighet i regelverket. Staten legger avgjørende vekt på at det i saken foreligger et administrativt vedtak om vern. I praksis vil det kunne oppstå tvil om rekkevidden av tilsvarende beslutninger fattet på ulike nivåer i en kommune. Avhengig av situasjonen vil det også kunne virke urimelig

å legge avgjørende vekt på at det ut fra natur- og friluftshensyn er fattet en beslutning om å ikke utnytte et areal økonomisk, mens det blir tilkjent erstatning der arealet ut fra samme hensyn rent faktisk ikke utnyttes og heller ikke kan påregnes utnyttet slik. Jeg nevner også at det kan diskuteres om en kommune bør bære den økonomiske belastningen ved fredning som foretas ut fra nasjonale hensyn.

Kommunens påstand går ut på at hele overskjøttet må oppheves, ikke bare for teig I. Jeg er enig i at de to arealene, som grenser til hverandre, bør ses i sammenheng ved erstatningsutmålingen. Påstanden tas til følge.

Kommunen har krevd saksomkostninger for Høyesterett med kr 217.785, hvorav kr 31.785 er for utgifter. I samsvar med skjønnsprosessloven § 54 b, jf § 54 første ledd tas påstanden til følge.

Jeg stemmer for denne dom:

Overskjøttet oppheves, med unntak for saksomkostningsavgjørelsen, og saken hjemvises til ny behandling for lagmannsstetten.

I saksomkostninger for Høyesterett betaler staten v/ Miljøverndepartementet til Oslo kommune 217.785 - tohundreogsyttentusensvindhundreogåttifem - kroner innen 2 - to - uker fra forkypelsen av denne dom.

Dommer Flock: Jeg er kommet til at det ikke hefter noen feil ved lagmannsstettens rettsanvendelse.

I likhet med førstvoterende er jeg kommet til at den forutsetning om økonomisk tap som er uttrykt i naturvernloven § 20 første ledd, neppe kan gis noe selvstendig innhold ved den erstatningsutmåling som etter annet ledd skal finne sted etter bestemmelse i vederlagsloven. Spørsmålet om statens erstatningsplikt må derfor løses ved en anvendelse av disse bestemmelsene. Herredsstetten uttaler at den ut fra de rådende samfunnsforhold anser det helt usamsynlig at kommunen innen overskuelig fremtid ville ha endret sitt fredningsvedtak dersom statens naturfredning ikke hadde kommet, og at den kommunale båndleggingen således var uttrykk for en varig båndlegging. Lagmannsstetten slutter seg på dette punkt i det vesentlige til herredsstettens premisser. Råten uttaler at en nedprioritering av friluft- og verneinteressene for å ta ut en økonomisk gevinst, fremstår som en helt urealistisk politikk, og at den mulighet kommunen hadde til å omgjøre sitt vedtak, for så å trekke arealet inn i økonomisk drift, fremstår som helt upåregnelig.

Lagmannsstetten foretar her en bevisvurdering i tilknytning til bedømmelsen av den påregnelige fremtidige bruk av skogarealet som Høyesterett er bundet av. Etter mitt syn blir bevisvurderingen på dette punkt helt avgjørende ved anvendelsen av erstatningsbestemmelsene i vederlagsloven.

I lagmannsstettens nærmere begrunnelse for at det statlige fredningsvedtak ikke utløser noe erstatningsansvar heter det:

"I følge norsk statsforfatnings- og ekspropriasjonsrett skal en kommune

Side 145

erstatningsmessig likebehandles med en privat som blir fratatt sin eiendom. Men det kan ikke gjelde der staten eksproprierer til gjennomføring av de samme formål som kommunen har bestemt at arealet skal tjene i overskuelig fremtid. Oslo kommune har selv, ut fra en vurdering av hva som tjener dens innbyggere best, lagt arealet ut til natur- og friluftformål. Kommunen har valgt å ta avkastningen fra arealet i form av friluft- og naturopplevelser for dens innbyggere. Det er et kommunalt formål som nå blir ivarett gjennom det statlige vern. Realiteten er med andre ord at staten overtar administreringen av arealet med sikte på å oppfylle de samme formål som kommunen har bestemt at arealet skal tjene. Når det i tillegg fremstår som upåregnelig at kommunen i overskuelig fremtid ville ha tatt opp igjen skogsdriften, får ikke inngrepet på kommunens hånd den karakter av ekspropriasjon som er forutsetningen for at det må betales

erstatning ut fra en tenkt fremtidig bruksendring. At det også i en slik situasjon skal legges til grunn en streng objektiv norm, kan etter lagmannsstettens syn ikke leses ut av Høyesteretts praksis. Det ville være å la begrepene få for stor makt over de særegne omstendigheter som foreligger når staten overtar en kommunal oppgave og i den forbindelse overtar rådgivningen over den eiendomm som kommunen har stilt til disposisjon for formålet. Da er den økonomiske realitet at kommunen ikke lider noe økonomisk tap."

Vederlag etter bruksvordien skal etter vederlagsloven § 6 fastsettes ut fra avkastningen "ved slik pårøknelig utnyttning som det røynlig er grunnlag for etter tilhøva på staden". En slik utnyttelse av eiendommen inngår også i vurderingen av salgsvordien etter lovens § 5. Som nevnt av førstvoterende, må vederlagslovens bruksbegrep forstås som i det vesentlige en objektiv størrelse. Dette illustreres godt i den foreliggende sak: En bruk av skogarealene som innbatter økonomisk drift av skogen, vil være i samsvar med en vanlig og forsvarlig driftsmåte. En slik bruk vil lett gi seg utslag i en vesentlig høyere verdi enn den ikkeøkonomiske bruk som kommunen har gått inn for. Etter vederlagsloven vil bruksvordien kunne utmåles ut fra en slik økonomisk utnyttelse. Men dette forutsetter at utnyttelsen fremstår som pårøknelig i fremtiden. Det er således, slik jeg ser det, ved denne pårøkneligheitsvurderingen at loven åpner for en vurdering som er uavhengig av de aktuelle forhold, både med hensyn til eierskap og drift. Ellers sagt på en annen måte: En slik drift med høyere avkastning vil bare få betydning ved erstatningsfastsettelsen dersom den fremstår som pårøknelig. I vår sak har lagmannsstetten på dette punkt lagt til grunn som upåregnelig at kommunen i overskuelig fremtid ville ha opphevet sitt erstatningsvedtak og tatt opp igjen skogsdriften. Dermed medfører det statlige erstatningsvedtak ingen reduksjon i bruksvordien. At vedtaket ville ha medført et betydelig økonomisk tap for en annen skogier, kan tilgjelig ikke lede til at kommunen får erstatning, så lenge fremtidig økonomisk drift av skogarealiet fremstår som upåregnelig.

Jeg er enig med førstvoterende - og lagmannsstetten - i at en kommune etter vanlige ekspropriasjonsrettslige regler som grunnier ved ekspropriasjon står i samme stilling som enhver annen grunnier. Men rent faktisk kan det bli en ulikhet: En slik pårøknelig fremtidig ikkeøkonomisk utnyttelse av store skogarealer i overensstemmelse med et senere vedtak om erstatning til naturreservat, vil vanskelig kunne tenkes når arealene eies av en privat eier.

Side 146

Jeg er etter dette kommet til at kommunen ikke kan gis medhold i anken over lagmannsstettens erstatningsvedtak. Jeg kan heller ikke se at kommunens øvrige ankegrunner kan føre frem. I den forbindelse vil jeg kort bemerke:

For det tilfelle at anken over lagmannsstettens erstatningsvedtak ikke skulle føre frem, har kommunen gjort gjeldende at statens erstatningsvedtak er ugyldig. For dette tilfellet er for Høyesterett nedlagt påstand om at skjønnet oppheves og nektes fremmet. Jeg er enig med staten i at kommunen her fremsetter "nye påstander eller krav" som etter tvistemålsloven § 367 på dette stadium av saken ikke kan fremsettes med mindre motparten samtykker eller retten finner at han ikke har rimelig grunn til å motsette seg endringen. Til tross for at kommunen har vært kjent med statens syn på erstatningssspørsmålet gjennom skjønnsbehandlingen både i høringsstetten og i lagmannsstetten, er spørsmålet først tatt opp under den skriftlige saksforberedelse for Høyesterett, umiddelbart før utløpet av fristen etter tvistemålsloven § 375. Kommunen har bestidt at det her er tale om et nytt krav i tvistemålsloven § 367 forstand. Til tross for dette har denne utvidelse av det rettslige grunnlaget i tvisten mot staten ledet til en utvidelse også av påstanden, idet skjønnet nå som nevnt påstas nektet fremmet. De hensyn som ligger bak bestemmelsene i tvistemålsloven §§ 366 flg, leder etter min mening til at den utvidelse av saken som her har skjedd, må kunne avskjæres etter tvistemålsloven § 367.

Som førstvoterende er jeg kommet til at skjønnsgrunnene er tilstrekkelige til at overskjønnetts erstatningsvedtak kan prøves.

Jeg stemmer etter dette for at anken forkastes og at staten tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett.

Dommer Aarbakke: Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende, dommer Gussgard.

Dommer Bruzelius: Likeså.

Dommer Aasland: Likeså.

Efter stemmegivningen avsa Høyesterett denne dom:

Overstygnnet oppheves, med unntak for saksomkostningsavgjørelsen, og saken hjemvises til ny behandling for lagmannsretten.

I saksomkostninger for Høyesterett betaler staten v/ Miljøverndepartementet til Oslo kommune 217.785 - tohundreogsyttentusensyv hundreogåttifem - kroner innen 2 - to - uker fra forkynnelsen av denne dom.

Sist oppdatert 6. april 2011

INSTANS: Borgarting lagmannsrett - Overskjønn

DATO: 2008-05-13

DOKNR/PUBLISERT: LB-2007-150626

STIKKORD: Ekspropriasjon. Overskjønn. Bruksverdi av dyrka mark.

SAMMENDRAG:

Fastsettelse av bruksverdien av jord som ble ekspropriert på grunn av veiomlegging. Grunneier anførte at verdsettelsen skulle skje ut fra bringebærproduksjon eller ut fra at han selv ville startet egen plenproduksjon. Lagmannsretten kom til at utleie av jorda til plenproduksjon var mest sannsynlig bruksform, og fastsatte erstatningen ut fra dette. Overskjønnet var ny behandling av overskjønn som var blitt opphevet av Høyesterett.

SAKSGANG:

Asker og Bærum tingrett TAHER-2005-49132 - Borgarting lagmannsrett LB-2007-150626 (07-150626SKJ-BORG/02). Anke til Høyesterett nekter fremmet, HR-2008-1644-U. (Saken ble behandlet av Borgarting lagmannsrett i LB-2006-18614. Overskjønnet ble anket til Høyesterett, Rt-2007-1354. Høyesterett opphevet overskjønnet og hjemviste saken til lagmannsretten for ny behandling.)

PARTER:

Staten v/ Samferdselsdepartementet (Advokat Svein Arild Pihlstrøm) mot Tron Skovli (Advokat Søren Lorentz Lous).

FORFATTER:

Lagdommer Ragnhild Noer. Skjønnsmedlemmer: Helle Randem. Thorleif Andresen. Maj Tollefsrud. Terje Ilje.

Overskjønnet gjelder utmåling av erstatning for avstøelse av grunn i forbindelse med bygging av ny trasé for E16 ved Skui i Bærum.

Staten v/ vegsjefen i Region øst inngikk 17. november 2003 avtale med Tron Skovli om tillatelse til å ta i bruk nødvendige deler av Skovlis eiendom gnr 77 bnr 1 i Bærum, i forbindelse med bygging av den nye veien. Skovlis eiendom besto opprinnelig av ca 80 dekar. I 1986 ble ca 11,5 dekar overdratt til Statens vegvesen, og i 2003 ble et areal på 21 dekar omregulert til næringsformål som følge av veien og solgt. Ved tiltredeelsen besto eiendommen av 47,44 dekar, hvorav staten ervervet 34,44 dekar.

Partene forhandlet om erstatningsutmålingen, men enighet ble ikke oppnådd, og staten v/ Statens vegvesen Region øst begjærte skjønn 5. april 2005.

Asker og Bærum tingrett avhjemlet skjønn 9. november 2005. Tingrettens flertall la til grunn at erstatningen skulle utmåles på grunnlag av at Skovli ville drevet med plenproduksjon i egen regi framover, mens tingrettens mindretall la til grunn at erstatningen skulle baseres på fortsatt utleie til plenproduksjon. Kapitaliseringsrenten ble satt til 10% og samlet erstatning til kr 1 710 000,-.

Staten og Skovli begjærte overskjønn, og Borgarting lagmannsrett avhjemlet overskjønn 27. november 2006. Lagmannsretten kom enstemmig til at det ikke var påregnelig at Skovli ville startet plenproduksjon i egen regi, men kom til at erstatningen skulle utmåles på grunnlag av at eiendommen ble brukt til bringebærproduksjon. Kapitaliseringsrenten ble satt til 10% og samlet erstatning ble kr 1 675 000,-.

Skovli påanket skjønnet på grunn av feil ved rettsanvendelsen og saksbehandling, og staten v/ Samferdselsdepartementet innga akssessorisk motanke. Høyesterett avsa dom 26. september 2007 med slik slutning:

1. Overskjønnet oppheves, og saken hjemvises til lagmannsretten for ny behandling.

2. I saksomkostninger for Høyesterett betaler Staten v/ Samferdselsdepartementet til Tron Skovli 101.590 - ethundreogentusentsemtuhundreogtjue - kroner innen 2 - to - uker fra forkyndelsen av denne dom med tilleggs av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra forfall til betaling skjer.

Bakgrunnen for opphevelsen var manglende kontraktaktorisert behandling av spørsmålet om bringebærdyrking på gården, og mangler ved kapitaliseringen. I tillegg påpakte Høyesterett at bruk av en kapitaliseringsrente på 10% krever nærmere begrunnelse, og at det eventuelt må redegjøres for hvilken metode som benyttes i forbindelse med fastsettelsen av kapitaliseringsrenta. Ny overskjønnsbehandling ble holdt i Borgarting lagmannsretts hus 15. - 17. april 2008.

Retten var på betaring, og ellers ble det foretatt slik vitneførsel og dokumentasjon som fremgår av rettsboka. Når det gjelder skjønnsforutsetningene, vises til Borgarting lagmannsretts overskjønn av 27. november 2006, hvor disse er innført. Det går fram av skjønnsforutsetningene at avtaleskjønnet skal bygge på valige ekspropriasjonsrettslige prinsipper.

Spørsmål vedrørende påstått tap ved at Tron Skovli ikke kan motta slann og hestemøkk og tap for støvlempere er rettskriftlig avgjort og ikke en del av dette overskjønnet. Det samme gjelder fastsettelsen av avsaansrenta til 5%.

Saksøker, staten v/ Samferdselsdepartementet, har i hovedsak anført:

Det er ekspropriatens tap som skal erstattes på grunnlag av « avkastninga av egedommen ved slik påkøpning utnyttning som det røyntleg er grunnlag for etter tilhøva på staden », jf. vederlagsloven § 6. Bestemmelsen ble tatt inn for å skjerpe kravet til påregnelighetsvurderingen. Ved vurderingen må det tas utgangspunkt i eters konkrete bruk av arealet i tida frem til inngrepet. Bare den bruk som er påregnelig skal erstattes, jf. nå sist Høyesteretts dom av 5. februar 2008 avsnitt 74. Verdssettelsen skal skje ut fra et objektivt verdssettingsprinsipp, jf. Svenkeruddommen, Rt-1986-1354.

For at det skal være aktuelt å gi erstatning ut fra en ny utnyttelse av eiendommen, må slik endret bruk ha en konkret forankring. Omlegging til bærproduksjon var ikke påberopt av Skovli under det tidligere under- og overskjønnet, og er en bruksendring som bare fremstår som en mulighet. Også produksjon av plen i egen regi mangler konkret forankring, og ble av en samlet overskjønnsrett ansett upåregnelig.

Den jordbruksknyndige uttalsen fra sivillagronom Syver Aalstad, som gjelder bringebær og maisproduksjon, viser ikke arealets flate jordbruksverdi, som er det som må være skjønnsstema i nærstående sak, som i praksis gjelder totalavståelse av dyrkajorda på gården. Ved en eventuell verdssettning av arealet ut fra bringebær- eller plenproduksjon i egen regi må det gjøres fradrag for samtlige variable og faste kostnader, herunder vederlag for eget arbeid.

Staten anfører prinsipielt at verdssettelsen i dette tilfellet må skje ut fra fortsatt utleie til plenproduksjon.

Staten v/ Samferdselsdepartementet har nedlagt slik *påstand*:

Skjønnet fremmes.

Saksøkte, Tron Skovli, har i hovedsak anført:

Skjønnsstemaet for den nye behandlingen for overskjønnet etter Høyesteretts opphevelse er erstatningsutmålingen for det areal som avstas, samt verdireduksjonen på det gjenstående areal på Skovlis eiendom.

Skovlis eiendom ligger sørvestvendt, godt arrondert og i nærheten av store markeder, og Trond Skovli er landbruksutdannet og har i alle år arbeidet med ulike former for landbruksproduksjon. Han hadde forut for veianlegget avsluttet driften av en større gård i

Spydeberg, og ønsket å drive landbruk fra gården hjemme i Bærum. Dette må danne utgangspunkt for erstatningsutmålingen.

En erstatning som baseres på kornproduksjon eller på at jorda leies ut til plenproduksjon vil ikke gi slik full erstatning som Skovli har krav på. Det korrekte ved erstatningsfastsettelsen må være å ta utgangspunkt i at Skovli ville startet med produksjon av bringebær, eventuelt ved alternering med for eksempel mais, eller at han eventuelt ville overta plenproduksjonen og drive denne i egen regi.

Skovlis eiendom er meget godt egnet til bær- og fruktproduksjon, og dette vil gi noe bedre avkastning enn plenproduksjon. Det foregår bærproduksjon i nærområdet, og slik drift av eiendommen må anses påregnelig.

Drift av plenproduksjon i egen regi vil gi langt større inntjening enn utleie til plenproduksjon, og eiendommen ligger nær markedene og er godt egnet for slik produksjon. Også dette må anses som en påregnelig utnyttelse av eiendommen i fremtida.

Dersom lagmannsretten skulle komme til at fortsatt utleie til plenproduksjon er mest sannsynlig, må leieprisen settes vesentlig høyere enn det som fremgår av leiekontrakten, idet det betales svært godt for leiejord til denne typen produksjon, og det var spesielle omstendigheter som gjorde at Skovli ikke oppnådde høyere leiepris for den kortvarige utleieperioden som det var inngått avtale om.

Kapitaliseringsrenta må settes til 5%.

Saksøkte la ned slik *påstand*:

1. Tron Skovli tilkjennes full erstatning for avstått areal utmålt etter bruksverdi.
2. Tron Skovli tilkjennes erstatning for redusert verdi av gjenværende areal.
3. Tron Skovli tilkjennes erstatning for dekning av juridisk og sakkynndig bistand.

Rettens vurdering:

Partene er enige om at verdsettelsen skal skje ut fra eiendommens bruksverdi, jf vederlagsloven § 6, jf § 4. Ved vurderingen skal det tas utgangspunkt i eiendommens bruksverdi som landbrukseiendom.

Det følger av Svenkeruddommen at jorda skal verdsettes som varig inntektsgivende aktivum, det vil si at det skal foretas en vurdering som tar hensyn til jordas inntektsgivende evne uavhengig av hvem som er eier eller driver. Utgangspunktet må tas i den drift av jorda som har foregått fram til ekspropriasjonstidspunktet, eller eventuelt, dersom jorda for eksempel har ligget brak, i den bruk som er vanlig og påregnelig for tilsvarende landbrukseiendommer i området. Dersom det skal kunne gis erstatning for en brukstom som gir høyere avkastning enn dette, og som innebærer en bruksomlegging i forhold til tidligere eller tradisjonell bruk av jorda, må det foreligge konkrete holdepunkter som gjør en slik bruksendring overveidende sannsynlig, jf Rt-1992-217 side 225.

Ved verdsettelsen i denne saken tar lagmannsretten utgangspunkt i at det dreier seg om ca 47,4 dekar landbruksjord. Jorda ligger sørvestvendt i en svakt skrånende helling ved Skui i Bærum. På tiltreddesestidspunktet var jorda leid ut i en 5-års periode til plenproduksjon.

Skovli har anført at verdsettelsen skal skje ut fra at jorda ville blitt benyttet til bringebærproduksjon dersom veianlegget ikke hadde kommet. Lagmannsretten kan ikke se at det er grunnlag for å yte erstatning på dette grunnlaget. Det er opplyst at det i hele Bærum kommune i dag dyrkes bringebær på 22 dekar av totalt ca 17 000 dekar landbruksjord. Det har ikke tidligere i Skovlis eiertid vært dyrket bringebær for salg på jorda, og i området er det kun en nabogård som driver med bringebærproduksjon. Andre holdepunkter for at det var aktuelt med bringebærproduksjon på gården finnes ikke, og lagmannsretten finner ikke at det er sannsynliggjort noen overgang til slik produksjon.

Fra Skovlis side er videre anført at erstatningen må utmåles ut fra at han selv ville overtatt plenproduksjonen og drevet denne i egen regi. Jorda på gården har tidligere år blitt benyttet til

korn- og grasproduksjon, men var som sagt de siste åra før tiltreddelsen utleid til plenproduksjon. Det er bedre lønnsomhet knyttet til drift av plen i egen regi enn til utleie, og Skovli hadde på tidspunktet for tiltreddelsen avsluttet landbruksdrift i Spydeberg for å arbeide nærmere gården i Bærum. Ut over dette er det imidlertid ingen holdpunkter for at Skovli ville begynt med slik produksjon. Det er fra før bare en plenprodusent i Bærum, som blant annet baserer seg på leie av jord. Plenproduksjon krever investeringer i utstyr, jevnlig tilstedeværelse i løpet av sommermånedene og innsats i forhold til markedsføring og kundekontakt, og lagmannsretten finner det lite sannsynlig at det ville blitt startet slik drift i egen regi på det begrensede areal det her er snakk om.

Erstatningen skal da utmåles ut fra fortsatt utleie av området til plenproduksjon. Det er fremlagt leiekontrakt som viser at Skovli fikk betalt kr 500,- pr dekar av Bærum ferdigplen. Det er videre anført fra Skovlis side at han fikk stilt utstyr og maskiner til disposisjon av leietaker til en verdi av kr 500,- pr dekar, men dette er ikke nærmere dokumentert. Leiekontrakten var inngått for en kortere periode, og med kunnskap om at veianlegget antageligvis ville komme i løpet av utleieperioden. Det er opplyst at det er stort behov for denne typen leiejord, og at Skovlis jord er godt egnet og ligger sentralt til i forhold til markedet. På denne bakgrunn finner retten at en realistisk utleiepris kan settes til kr 1300,- pr dekar.

Kapitaliseringsrenta settes til 5%, jf Høyesteretts dom av 5. februar 2008 i Gråfjelleisaken (HR-2008-225-A). Det er ikke spesielle forhold i denne saken som begrunner avvik fra normalrenten.

Samlet kapitalisert bruksværdi av 47,44 dekar blir da kr 1 233 440,-.

Til fradrag fra dette kommer verdien av de 13 dekar jord som Skovli beholder. Dette er en

leig som blir liggende i et belte mellom husene og den nye veien. På grunn av størrelsen og beliggenheten er det vanskelig å tenke seg at jorda vil kunne ha særlig avkastning i framtida. Lagmannsretten finner at kapitalisert bruksværdi av arealet, med 5% kapitaliseringsrente, bør settes til kr 52 000,-.

Samlet erstatning til Skovli blir etter dette kr 1 181 440,-. Avsavnrenten skal settes til 5% og regnes fra 17. november 2003.

Saksomkostninger

Overskjønn over tingrettens avgjørelse ble begjært av både staten og Skovli, og begge parter begjerte overskjønn over den konkrete verdsettelsen av eiendommen. Skjønnsprosessloven § 54 a fjerde ledd får da ikke anvendelse, og staten skal dekke nødvendige omkostninger ved skjønnet, jf § 54 første ledd. Advokat Lous har framlagt omkostningsoppgave på samlet kr 262 056,25,-, hvorav kr 152 000 utgjør salær eks mva og kr 52 154,- utgjør utlegg til sakkyndig utredning fra Sver Alstad eks mva. Statens vegvesen v/ advokat Pihlstrøm har bedt lagmannsretten vurdere salærkravet på bakgrunn av at advokat Lous også fikk dekket fulle omkostninger i forbindelse med Høyesteretts behandling av saken.

Lagmannsretten har, etter en vurdering av fremlagte timelister og sakens omfang, under noen tvil kommet til at salærkravet må legges til grunn som nødvendige utgifter til saken.

Stuning

1: For erverv av grunn til vei betaler Staten v/ Samferdselsdepartementet til Tron Skovli slik erstatning som fastsatt foran, med tillegg av 5% rente fra 17. november 2003 og fram til betaling skjer.

2: Saksomkostninger for lagmannsretten betaler Staten v/ Samferdselsdepartementet 262.056,25 - tohundreogsekstittusenogfemti sekss 25/100 - kroner - til Tron Skovli med tillegg av forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra utløpet av opplyllesesfrist og til betaling skjer. I tillegg kommer lovbestemte utgifter til skjønnet, herunder godtgjørelse til skjønnsmennene.

I	Anke	Ankende part	Morten Rune Pettersen	Advokat Olav Felland
		Ankende part	John Selørstad	Advokat Olav Felland
		Ankende part	Anne Helene Rønne	Advokat Olav Felland
		Ankende part	Bjørn Arild Jacobsen	Advokat Olav Felland
		Ankende part	Lars Kristian Rødbøl	Advokat Olav Felland
II	Anke	Ankende part	Hans Olav Lunde	Advokat Hilde V. Vale
		Ankemotpart	Regionvegkontoret i Region Sør	Advokat Arne Lie
III	Avledet anke	Ankemotpart	Regionvegkontoret i Region Sør	Advokat Arne Lie
		Ankemotpart	Regionvegkontoret i Region Sør	Advokat Hilde V. Vale
		Ankende part	Morten Rune Pettersen	Advokat Olav Felland
		Ankende part	John Selørstad	Advokat Olav Felland
		Ankende part	Anne Helene Rønne	Advokat Olav Felland
		Ankende part	Bjørn Arild Jacobsen	Advokat Olav Felland
		Ankende part	Lars Kristian Rødbøl	Advokat Olav Felland

Meddommere: Eiendomsmeidler, Gårdbruker, Arnfinn Halvor Sørhaug, Per Kåre Haga

Dommere: Lagdommer, Lagdommer, Ekstraordinaer lagdommer, Ivar Danielsen, Tone Kleven, Thomas Hazeland

Saksnr.: 09-056940ASD-ALAG

Avsagt: 12.05.2010

DOM

AGDER LAGMANNSRETT



Lovkommentar, note 62 til § 8, men annerledes for eksempel ved støyulemp, som er en allmenn ulemp.

Når det gjelder dreneringen viser lagmannsretten til jordskifterettens begrunnelse. Det gis ikke erstatning for denne posten.

For opparbeidelse av vei over det våte partiet frem til skogteigen tilkjenner lagmannsretten erstatning med 60.000 kroner, inklusive merverdiavgift.

For kantstader og ulemper når det gjelder den dyrkede mark som følge av skogsdrift gis ulempeserstatning med 20.000 kroner. Driften av den forholdsvis beskjedne skogteigen vil, utover det som gjelder det våte partiet som er nevnt foran, kunne skje uten særlig omfattende tap. Utover dette vises det til jordskifterettens begrunnelse.

Som kapitaliseringsrente for er benyttet 5 prosent. Det vises til jordskifterettens begrunnelse og Høyesteretts dom inn tatt i Rt. 2008, side 195.

Ved de etterfølgende erstatningsfastsettelsene, hvor kapitalisering er aktuell, blir det også anvendt 5 prosent kapitaliseringsrente for.

Takst nr 8.

Det er anket over post 1 – avstøelse av dyrket mark – post 2 – matjord – post 3a – erstatning for avstøtt av grunn til villkorridor. Det ble opplyst at anken ikke gjelder post 5, annet areal, slik det fremgår av ankerklæringen.

Grunneier viser til at den dyrkede mark er av svært god kvalitet og har en betydelig høyere verdi enn den jordskifteretten kom frem til på 20 kroner kvadratmeteren. Det vises til forklaring fra det sakkynndige vitnet, sivilagronom Solveig Haugan Johnsen. Det må tas hensyn til de nye regler om gevinstbeskatning. Prisen på matjord i området er høy og må erstattes særskilt.

Staten viser til jordskifterettens begrunnelse og forklaringen fra det sakkynndige vitnet, cand. agric, Arild Sunde.

Lagmannsrettens vurdering:

Verdssettelsen for avstøtt grunn skjer etter vederlagsloven § 6, bruksværdi, som den høyeste nærmer seg til jordskifteretten.

Grunneier viser til at erstatningen for kantskader og dårlig arrondering er satt for lavt. Det samme gjelder lenger driftsvei og lenger og vanskelige gardsvei. Ullempene under postene 8 og 9 er også satt for lavt. Nærløttingsullempene kreves erstattet i henhold til naboloven § 2 fjerde ledd.

Viltkorridor utgår på denne eiendommen. Denne delen av anken fra grunneiers side bortfaller derfor.

Det er anket over post 1 - dyrket mark -, post 3 og 4 - kantskader og dårlig arrondering, post 5 - lenger driftsvei, post 7 - gardsveien, post 8 - nærløttingsullemper og post 9 - utgifter til vedlikehold av støydempingsiltak.

Takst nr 11

Lagmannsretten kommer her til samme resultat som for nr 8 og viser til den begrunnelse som der ble gitt.

Det ankes over de samme postene som for nr 8.

Takst nr 9

Utover dette er det ikke anket for de andre underpostene i post 3 - viltkorridor. Disse behandles derfor ikke, jf tvisteloven § 29-20 første ledd, første punktum.

For post 3a - viltkorridor - blir erstatningen for dyrket mark som angitt foran. Skogareal erstattes med tre kroner som for jordskifteretten.

For post 2 - matjord - vises det til jordskifterettens avgjørelse og begrunnelse.

Når det gjelder de nye regler om gevinstbeskatning og disse regles betydning for verdsettelsen vises det til jordskifterettens begrunnelse.

De dyrkede arealer som skal verdsettes er av svært god kvalitet, er lettredvne og har en kvadratmeteren for dyrket mark. nærheten til et betydelig marked, gjør at lagmannsretten setter verdien til 30 kroner av Vestfold, også i nærområdet til de eiendommer som her er berørt. Dette, kombinert med dyrking av grønnsaker og bær, og at dette forekommer i ikke ubetydelig grad i denne delen senere tid, legger lagmannsretten ved verdsettelsen til grunn at de i tillegg er godt egnet til arealer som saken nå direkte dreier seg om for det meste har vært brukt til korndyrking den sentral beliggenhet i Vestfold. De kan nyttes til både grønnsaker, bær og korn. Selv om de

INSTANS:	Agder lagmannsrett - Overskjønn.
DATO:	2010-08-16
DOKNR/PUBLISERT:	LA-2009-142582
STTKORD:	Ekspropriasjon. Skjønn. Grunnloven § 105. Ekspropriasjonserstatingsloven § 4 og § 5.
SAMMENDRAG:	Overskjønn vedtørende ekspropriasjon av grunn i forbindelse med Riksvei 19 i Vestfold. Erstatning for avståelse av sykket mark, spørsmål om erstatning for sandressurser m.m.
SAKSGANG:	Nordre Vestfold tingrett TNOVE-2008-79746 - Agder lagmannsrett LA-2009-142582 (09-142582SKJ-ALAG). Anke til Høyesterett nektet fremmet, HR-2010-2028-U.
PARTER:	Staten v/ regionvegkontoret i Region sør (Advokat Arne Lie) mot Olav Olsen, Hans Jørn Hansen, Jørn Erik Borge, Steinar Semb, Lars Helge Semb, Odd Hellfred Wøyen, og Haakon Sande (Advokat Olav Felland).
FORFATTER:	Lagdommer Karl-Einar Knudsen. Skjønnsmedlemmer: Gårdbruker/landbrukseksperter Kjell Sverre Thoresen. Agrotekniker Martin Olsen-Nalun. Eiendomsmekler Marianne Vegem Dahle. Jordbrukssjef Anne Øvrum.

1 Hva saken gjelder

Saken gjelder overprøving av deler av Nordre Vestfold tingretts skjønn av 25. mai 2009 i sak 08-079746SKJ-NOVE. Ved dette skjønnet ble det fastsatt erstatning til berørte grunneiere for grunnavståelse mv i forbindelse med ny riksvei fra Kirkebakken i Horten kommune til grensen mot Re kommune. Riksveien het tidligere Rv 306, nå Rv 19.

2 Sakens bakgrunn

I forbindelse med etablering av ny firefelts motorvei gjennom Vestfold, ble det som del av « E-18 prosjektet » også bestemt omlegging og opprusting av ulike tilknytningsveier. Blant annet gjaldt dette Rv 19 på strekningen nevnt ovenfor. Riksveiprosjektet på denne strekningen er forankret i reguleringsplan vedtatt av daværende Borte kommune 12. desember 2001, og med endringer vedtatt 21. mai 2007. Ekspropriasjonsvedtak ble fattet 22. juni 2007. Det ble inngått avtaler med grunneierne om tillatelse til igangsetting av tiltaket før endelig erstatning var fastsatt. Avtalene har også bestemmelser om godtgjørelse for midlertidig bruk av arealer, anleggsskjønn mv.

Staten ved Regionvegkontoret Region Sør fremsatte 23. mai 2008 begjæring for Nordre Vestfold tingrett om skjønn til fastsettelse av erstatning for grunnavståelse m.v. for de berørte grunneiere på nevnte strekning. Som saksøkt var oppgitt eierne av I1 takstnummer. For 4 av takstnumrene ble de erstatningsmessige forhold i sin helhet løst ved inngåelse av avtaler før tingretten avvhemlet sitt skjønn. For de 7 gjenstående - takst nummer 1 til og med 7 - avvhemlet tingretten skjønn 25. mai 2009 med slik slutning:

1. Saksøkeren betaler erstatning som fastsatt under det enkelte takstnummer.
2. Saksøkeren betaler de lovbestemte utgiftene ved skjønnet.

hvor dan erstatning etter salgsverdien henholdsvis bruksverdien skal fastsettes. Erstatning etter bruksverdien skal fastsettes på grunnlag av avkastningen av eiendommen ved slik « påreknelig utnyttning som det røynlige er grunnlag for etter tilhøva på staden ». Ved erstatning etter salgsverdien skal det blant annet legges vekt på « den påreknelige utnyttning som det røynlige er grunnlag for etter tilhøva på staden ». I begge tilfeller skal således verdsettelsen skje på grunnlag av « påreknelig(e) utnyttning som det røynlige er grunnlag for etter tilhøva på staden ». Det angis her to skjønnstemaer. For det første 'pårknelig', altså det som en kan forvente seg/regne med. For det andre, 'røynlige', altså det virkelige/teelle. Det er således den bruk/utnyttning som en i virkeligheten/reelt kunne forvente seg/regne med etter forholdene på stedet, som det « spørres etter » og som skal legges til grunn. Dette skal vurderes med utgangspunkt i situasjonen slik den framsto uten ekspropriasjonsinngrepet/planen dette er forankret i, og i et framtidsperspektiv - i overskuelig framtid.

Frå samtlige taksnummer avstås jordbruksareal, og erstatningen for disse arealene fastsettes etter bruksverdien. For taksnummerene 1 - 6 avstås strippe med jordarealer langs kanten mot riksveien som lå der fra før. For taks nr 7 er dette noe annerledes for så vidt som veianlegget der deler et tidligere stort sammenhengende jorde i 2 mindre, men også her er det arealstippe som avstås. På denne bakgrunn og hensett til at arealene som avstås er relativt små vurderer vi at de avståtte arealene er beregnet etter maginalkalkylemetoden. Sentral i saken står spørsmålet om hvilken utnyttning/bruk som i virkeligheten var å forvente, hvilken sannsynlig avkastning slik bruk gir, hvilken bruksverdi denne avkastningen kan sies å representere, samt spørsmål om ekspropriatenes tilpasningsplikt.

For enkelte taksnummer er det spørsmål om å fastsette erstatning for deler av arealene som avstås etter tomtesalgsverdien. Det sentrale spørsmål her er om det, vurdert ut fra situasjonen før utnyttelse/brukt til tomtetformål. Vederlagsloven § 8 har nærmere bestemmelser om erstatningsfastsettelsen for skade og ulempe på gjenværende eiendom. Av disse bestemmelsene følger blant annet at det ikke gis erstatning for ulemper av allmenn karakter for eiendommer i distriktet dersom ikke ulemperne overstiger det en eier må finne seg i uten erstatning eller vederlag etter naboloven eller forurensningsloven.

For samtlige taksnummer er det spørsmål om erstatning for ulemper av ulik art på gjenværende eiendom. For enkelte av de påberopte ulemper som kreves erstattet, består der Staten at det er enkelt taksnummer.

Ekspropriaten har plikt til å begrense tapet som oppstår ved å tilpasse seg de endrede driftsforutsetninger som følger av ekspropriasjonsinngrepet. Tilpasningskravet er nært knyttet til påregneligheten for så vidt som det anses påregnelig at det vil skje en tilpasning hvor det er mulig. Den tapreduserende effekt som slik tilpasning reelt vil gi, hensyntas ved erstatningsfastsettelsen. Tapbegrensingsplikten gjelder både for tap som oppstår ved avståelse av areal og for tap som følger av ulemper som påføres.

Erstatningene fastsettes til verdier pr tilvredelses tidspunktene. Dette gjelder selv om beregningene av dekningsbidragene er basert på beløp etter disse tidspunktene.

4.2 Erstatningsspørsmålene - allment og forhold av betydning for flere

4.2.1 Erstatningsfastsettelsen for avståelse av dyrka mark.

Bruksverdibegrepet er i utgangspunkt objektivi. Når bruksverdien skal bestemmes, er det den reelt påregnelige bruk/utnyttelse av eiendommen og den avkastning denne bruken gir, som erstatningsfastsettelsen baseres på. Det er slik bruk som det anses sannsynlig at en alminnelig forstandig gårdbruker ville gjort av eiendommen, og en slik avkastning en slik gårdbruker ville oppnå, som i utgangspunkt legges til grunn. Bruken og avkastningen er således i utgangspunkt

baavhengig av hvem eier på avståelsesstidspunktet er. Avkastning som det finnes sannsynliggjort at slik bruk ville gi, gir basis for beregningen av bruksværdien. Justert for påregnelig realistsk tilpasning, er det så denne verdien som skal erstattes.

Ved vurderingen av hva som reelt er påregnelig bruk av eiendommen hensyntas blant annet bruken slik den har vært, fysiske og tekniske forhold på eiendommen, avsetnings-/markedsforhold og annet som kan bidra til å kaste lys over dette.

Sentralt ved vurderingen er kvaliteten på jordressursen og bedømmelsen av hvilken bruk den er egnet til. Dette representerer den ytre ramme for hva som i det hele tatt kan tenkes påregnelig. Om dette bemerkes at jordsmonnet « på staden » hovedsakelig er moldholdig sand eller siltig leire, og tørkesterkt. Arealene er steinfrie, hvilket generelt er et vesentlig kvalitetsselement. De ligger svakt skrånede, og er lettdrøve. Basert på det som fremkom under befaringen, av forklaringer og av de skriftlige uttalelser som er fremlagt, legges det til grunn at de avståtte jordarealer, jordene som de har vært er en del av og dyrkingsjorda « på staden », holder en høy kvalitet.

Selv om arealene er tørkesterke er den faktiske tilgang på jordvanning og den praktiskøkonomiske mulighet til å kunne få etablert dette, av betydning. Ikke bare ved vurderingen av hvilke produktjoner som er påregnelige og ved de konkrete beregningene av dekningsbidragene som de ulike produktjoner gir. Alle taksnummerne har gode muligheter for jordvanning, og en del av dem har også dette med Borrevannet, eget borrevann, bekker eller offentlig vann (« Farrisvann ») som vannkilde.

De klimatiske forholdene er gode.

Jordarealene på samtlige taksnumre vurderes å være svært godt egnet for alle hovedvekster i norsk landbruk, inklusive korn, engtrø, poteter, grønnsaker og bær. Det vises til de sakkyndige vitners vurderinger og øvrige opplysninger som er fremkommet, herunder opplysningene i Sundes skriftlige uttalelse om at i Skog og landskaps sitt jordsmonnskart er de arealer som avstas fra alle taksnumrene registrert som « godt egnet » til korn og potetproduksjon.

Arealene ligger sentralt med nærhet til kjøpermarkedet, også det industrielle kjøpermarked. Markedssituasjonen for produkter som nevnt er stabil og god.

Vurdert i sammenheng gir de nevnte forhold grunnlag for å konkludere med at produktjoner som nevnt (korn, engtrø, poteter, grønnsaker og bær) i utgangspunktet framstår som realistiske « på staden ». Dette bekräftes av at det foregår og har foregått produktjoner som nevnt på en del av taksnumrene.

At det på jordarealene som de avståtte arealer har vært en del av, er eller har vært

produksjoner som nevnt, bidrar også til å kaste lys over hva som kan legges til grunn som reelt fortenet bruk/utnyttning av eiendommen ut fra forholdene på stedet. Dette gjelder selv om ikke alle disse produktter har vært dyrket på samtlige taksnumre. Om den bruk som er eller har vært på bær, på taksnummer 4 foregår økologisk dyrking av grønnsaker, på taksnr 7 produksjon av engtrø og på samtlige kan det vises til komproduksjon. På taksnr 1 og 6, hvor jordarealene er bortleid, inngår de bortleide arealer i driftsopplegget/ vekstskiftet som leieren har, og som blant annet omfatter potetproduksjon. På de bortleide arealer på taksnummer 4 foregår grønnsaksproduksjonen. At det rent faktisk drives produktjoner som nevnt på bortleide arealer, bidrar til å kaste lys over hva en alminnelig forstendig gardbruker ville bruk/utnyttet arealene til i fremtiden, selv om ikke dagens eier selv driver denne produksjonen.

Lagmannsretten er enig med Staten i at det ved vurderingen av hvilken bruk som i virkeligheten var å forvente på det enkelte taksnummer, vil være naturlig å ta utgangspunkt i dagens bruk. Dette likevel slik at dagens bruk må ses i sammenheng med de seneste års bruk. Men dette er ikke mer enn et utgangspunkt. En rekke andre forhold enn dagens bruk kan bidra til å kaste lys over hvilken bruk som reelt ville vært å forvente uten ekspropriasjonsmønstret. Som allerede nevnt er det relevant å se hen til den utnyttning/bruk som skjer på ellers sammenliknbare nabobruk. Det kan dessuten foreligge omstendigheter som gjør det riktig å se helt bort fra eller

legge begrenset vekt på den bruk dagens eier gjør av eiendommen, fordi denne ikke eller bare i liten grad bidrar til å kaste lys over eiendommens fremtidige reelt forventede bruk og avkastning ville vært. Dette gjelder f.eks dersom dagens bruk har sammenheng med nåværende eiers alderdom eller sykdom. Det samme vil være tilfelle dersom dagens bruk negativt avviker fra rammene for hvordan en alminnelig forstandig gardbruker ville bruk eiendommen. Et annet generelt forhold er at landbruksnæringssektoren vil foreta omstillinger og tilpasninger, er i utvikling. Det er en forventning og et krav at en alminnelig forstandig gardbruker vil foreta omstillinger og tilpasninger i drift, driftsopplegg og produktionsvalg; som gjør gardsdrifta fremtidsrettet og markedsstilpasset ut fra de driftsforutsetninger gården for øvrig har. Langt på vei vil det være påregnelig at slike omstillinger og tilpasninger - slike endringer - gjøres. En forstatisk og dominant vektlegging av den « dagsaktuelle » bruk på det enkelte taksnummer, eller en for snever produktionsinretning som basis for vurderingen av eiendommens sannsynlige bruksverdi i lang tid framover, vil derfor kunne føre til virkelige resultater.

Ved vurderingen er det sett hen til om produktionsfaktorer som driftsbygninger, maskinelt utstyr, redskap osv, er til stede i nødvendig utstrækning. For de som allerede driver slik produksjon som lagmannsstetten tar utgangspunkt i ved avkastningsberegningen, jf nedenfor, er de nødvendige innsatsfaktorer til stede. På de taksnumre hvor det ikke er eller ikke har vært slik bruk de seneste år, synes ingen å være helt uten slike nødvendige relevante produktionsfaktorer. Men selv om slike faktorer ikke, eller bare delvis er tilstede i dag, tinner lagmannsstetten at disse enkelt kan skaffes. At enkelte eiendommer mangler faktorer som nevnt, får derfor ingen avgjørende betydning for utfallet på hvilken bruk som er å anse som påregnelig.

I likhet med tingretten kan heller ikke lagmannsstetten se at nåværende eieres kompetanse eller interesser er forhold som får betydning for utfallet på den påregnelighetsvurdering det konkluderes med.

Etter en samlet vurdering av de faktorer som bidrar til å kaste lys over hvilken utnyttning/bruk som i virkeligheten er påregnelig framover i tid, er lagmannsstetten - som tingretten - kommet til at det ved avkastningsberegningen for samtlige taksnumre er riktig å ta utgangspunkt i et bredere produktjonsspekter enn kun korn. Lagmannsstetten er blitt stående ved at den sannsynlige reelt forventede bruk dekkende kommer til uttrykk ved produksjon av vårhvete, høsthvete, bygg og potet i et vekstskifte med 3 år komprproduksjon mellom hvert år med potetproduksjon. Dette må imidlertid suppleres noe. Som påpekt av Aalstad/Haugan Jonsen, er det mange steder i Vestfold vanlig med omløp 2 + 1 år for komprproduksjon og potetproduksjon. Det er sannsynlig å forvente at det tidvis vil være en slik vekstskiftesyklus på samtlige av taksnumrene saken her. Ved den endelige skjønnsmessige vurdering er det derfor også sett noe hen til hvilket dekningsbidrag dette gir. Det er også påregnelig at enkelte grønnsaksproduksjoner ville inngått i vekstskifte. Ved den endelige vurdering er det derfor også sett noe hen til hvilke dekningsbidrag slike produktionsassamensetninger ville gitt i et vekstskifte med korn.

På enkelte av taksnumrene drives i dag også andre produksjoner som gir høyere dekningsbidrag enn de foran nevnte, blant annet jordbærproduksjon. Det er utvilsomt påregnelig at slike produksjoner vil fortsette på de taksnumre hvor dette har foregått de senere år. Det er dessuten påregnelig at enkelte av disse produksjoner ville blitt påbegynt også på andre taksnumre. Når slike produksjoner likevel ikke er tatt med i beregningsgrunnlaget for bruksverdien for noen av taksnumrene, er det fordi slike produksjoner etter lagmannsstettens syn vil kunne opprettholdes i et tilpasset driftsopplegg og vekstskifte.

For flere av taksnumrene er situasjonen at jordarealene helt eller delvis er bortleid, og Staten har gjort gjeldende at tingretten uriktig har umulatt å tillegge dette betydning. Spørsmålet er for det første om det ved erstatningsfestsattelsen er riktig å legge til grunn at bortleie vil fortsette på lang eller lengre sikt - om bortleie framstår som den forventede bruk av eiendom slik at det er bortleieverdien som skal legges til grunn for erstatningsberegningen. Etter en konkret vurdering er lagmannsstetten, i likhet med tingretten, kommet til at dette ikke kan legges til grunn for noen av taksnumrene. Spørsmålet er så om det ved den konkrete erstatningsfestsattelsen likevel skjønnsmessig vil være riktig å se hen til at jordarealene er bortleid. Det vil det etter omstendighetene kunne være riktig å gjøre, men lagmannsstetten kan ikke se at bortleieferholdene

på noen av taksnummerne i saken her har en slik karakter, er inngått på slike vilkår mht varighet osv, eller at det foreligger andre omstendigheter som gjør det riktig å tillegge disse noen utslagsgivende vekt ved erstatningsfastsettelsen.

Om bortleieforholdet på taksnummer 1 (Olсен) bemerkes at nåværende eier er ca 80 år. Han har leid bort jorda gjennom flere år, uten at bortleieforholdet er bundet opp for flere år framover. At en gardbruker på grunn av alder ikke driver jorda selv, men holder den i hevd ved bortleie til andre som driver aktiv produksjon, vil i seg selv i utgangspunkt ikke føre at erstatningen skal baseres på de faktiske leiemtekter eller på vurderte bortleieverdi. Når det ses bort fra nåværende eiers alder, er det ikke forhold som gjør det sannsynlig at bortleie av jordarealene - på vanlig eller på lang sikt - vil fortsette. Som allerede nevnt støtter den bruk som nåværende leietaker gjør av arealene opp under at det også for dette taksnummer er riktig å legge til grunn et slikt bredere produksjonsspekter som det er redegjort for ovenfor, og slik avkastning som det er konkludert med nedenfor. Lagmannsretten kan heller ikke se at leieforholdet har en slik karakter, er etablert eller løper under slike omstendigheter eller på slike vilkår, at det er riktig å tillegge dette noen betydning ved den endelige skjønsmessige vurdering av hva erstatningen skal fastsettes til.

Om bortleieforholdet på taks 2 (Wøyen), bemerkes at det bortleies ca 110 daa hvor det foregår økologisk dyrking av grønnsaker, hovedsakelig gulrot. Arealer som leies bort omfatter de arealer som ligger nærmest riksveien, og ifølgje Aalstad er det disse som er best egnet for slik produksjon. Eierne driver selv den øvrige del av garden økologisk, jf nedenfor. Lagmannsretten er etter en samlet vurdering kommet til at det heller ikke her er sannsynlig at bortleie av jordarealene - på vanlig eller på lang sikt - vil fortsette. Også her vurderes det som mest sannsynlig at eierskapet vil overta produksjonsansvaret selv, og at den realistiske avkastning kommer til uttrykk ved den avkastning som et slikt bredere produksjonsspekter som det er redegjort for ovenfor, gir. Heller ikke for denne eiendommen er det derfor riktig å basere erstatningsfastsettelsen på de faktiske leiemtekter eller vurdert bortleieverdi. Lagmannsretten kan heller ikke se at leieforholdet har en slik karakter, er etablert eller løper under slike omstendigheter eller på slike vilkår, at det er riktig å tillegge dette noen betydning ved den endelige skjønsmessige vurdering av hva erstatningen skal fastsettes til.

Om bortleieforholdet på taks nr 4 (Sande) bemerkes at det også her er det den dyrka marka som ligger nærmest riksveien som er bortleid, og som det er avstått areal fra. Bortleieforholdet er opplyst å ha 10 års varighet regnet fra 2007. Årlig leiemtekt er pr i dag opplyst å være 1 410 kroner pr da pr år, inklusive vanning. Leietaker betaler i tillegg for strømforbruk knyttet til vanningen. Eierne driver selv ca 100 daa av den øvrige del av innmarka. Slik lagmannsretten har oppfattet det har bortleien sammenheng med eierens personlige prioriteringer i en livsfase hvor han bygger opp et innlektsgrunnlag for seg og familien også utenfor selve gårdsdrifta. Lagmannsretten er etter en samlet vurdering kommet til at det heller ikke her er sannsynlig at bortleie av jordarealene - på vanlig eller på lang sikt - vil fortsette. Også her vurderes det som mest sannsynlig at eierskapet vil overta produksjonsansvaret selv, og at den realistiske avkastning kommer til uttrykk ved den avkastning som et slikt bredere produksjonsspekter som det er redegjort for ovenfor, gir. Heller ikke for denne eiendommen er det derfor riktig å basere erstatningsfastsettelsen på de faktiske leiemtekter eller vurdert bortleieverdi. Lagmannsretten kan heller ikke se at leieforholdet har en slik karakter, er etablert eller løper under slike omstendigheter eller på slike vilkår, at det er riktig å tillegge dette noen betydning ved den endelige skjønsmessige vurdering av hva erstatningen skal fastsettes til.

For så vidt gjelder taks nr 5 (Lars Helge Semb) legges til grunn at eieren ikke driver noen del av garden selv, og at bortleieforholdet har sammenheng med at han er yrkesaktiv utenfor landbrukssektoren. At dagens eier ut fra sine personlige valg og prioriteringer nå har valgt å leie bort jordarealer på eiendommen, gir etter lagmannsrettens syn ikke grunnlag for å konkludere med som sannsynlig at bortleie av jordarealene vil ha en slik varighet at det er riktig å basere erstatningsfastsettelsen på de faktiske bortleieverdi eller skjønsmessige vurdert bortleieverdi. Etter en samlet vurdering er lagmannsretten kommet til at det også her er sannsynlig at for eierne selv vil overta produksjonsansvaret av de bortleide arealer. Videre at den realistiske fremtidige avkastning på eiendommen kommer til uttrykk ved den avkastning som et slikt bredere

produksjonsspekter som det er redegjort for ovenfor, gir. Lagmannsretten kan under noe tvil heller ikke se at det på skjønnsmessig grunnlag er riktig å tillegge leieforholdet noen utslagsgivende betydning ved den endelige erstatningsfastsettelsen.

For så vidt gjelder takt nr 6 (Steinar Semb) bedømmes situasjonen i utgangspunkt på samme måte som for bnr 1. Basert på de opplysninger som er fremkommet, er det lagt til grunn at bortleieforholdet her har sammenheng med nåværende eiers sykdom. Arealer er bortleid på kontrakt med 10 års varighet. Leietakeren, Borge, driver disse arealene innenfor rammene av de produktjoner og slikt vekstskifte hans samlede virksomhet er lagt opp. Det anses påregnelig at eierskapet på noe sikt vil utnytte gårdens produktjonssressurs selv. Etter en samlet vurdering kan lagmannsretten ikke se det er riktig å forranke erstatningsfastsettelsen i de faktiske leiebepø eller en vurdert bortleieverdi. I utgangspunkt baseres derfor erstatningsfastsettelsen på bruksverdi forankret i den avkastning som et slikt bredere produktjonsspekter som det er redegjort for ovenfor gir. Lagmannsretten kan under noe tvil heller ikke se at leieforholdet har en slik karakter, er etablert eller løper under slike omstendigheter eller på slike vilkår, at det er riktig å tillegge dette noen betydning ved den endelige skjønnsmessig vurdering av hva erstatningen skal fastsettes til.

Oppsumert følger det av dette at ikke for noen av taksnummerene baseres erstatningen på bortleieverdien. Heller ikke får de løpende leieforhold på noen av taksnumrene noen utslagsgivende betydning ved den erstatningen som fastsettes.

Som nevnt har ekspropriatene plikt til å tilpasse brukten de endrede rammebetingelse som følger av ekspropriasjonsingrepet, slik at det økonomiske tapet som følge av ekspropriasjonen, reduseres. I den utstrekning det foreligger en reell mulighet for å foreta slik tilpasning er det også påregnelig at så skjer, og den reelle tapsreduserende effekt slik den skjønnes å ville bli, hensyntas ved erstatningsfastsettelsen. Det er de tilpasningsmuligheter som anses realistisk å gjennomføre og som reell anses å ville kunne gi tapsbesparende effekt, som det er tatt hensyn til.

Lagmannsretten har vurdert - for hvert enkelt taksnummer - hvilke tilpasninger det reell er praktisk mulig å gjennomføre med reell tapsreduserende effekt. Vurderingen er gjort ut fra det enkelte taksnummers samlede størrelse, antonderingsmessige forhold og driftsforutsetninger forøvrig. Om og ikke minst i hvilken utstrekning reell tapsreduserende tilpasninger er mulig, vil langt på vei bero på et skjønn. Ved vurderingene lagmannsretten har gjort, er det også sett hen til de beregninger, vurderinger og synspunkter om de sakkyndige vitner er kommet med.

Slik lagmannsretten ser det vil det for samtlige være mulig å tilpasse vekstskiftene og driftsopplegget i noen grad med en reell tapsreduserende effekt. Det er allerede nevnt at det er sett helt bort fra bærproduksjon i den utstrekning slik produksjon framstår som påregnelig nettopp fordi denne produksjonen anses å kunne opprettholdes i et tilpasset driftsopplegg. Av samme grunn er det sett bort fra andre produksjoner med høye dekningsbidrag, selv om disse i utgangspunkt anses påregnelige. Også utover dette - også ved produktjonskombinasjoner med korn/potet/frø/grønnsaker - vil det med en viss tapsreduserende effekt være en reell mulighet for å tilpasse driftsopplegget noe ved endringer/justeringer i vekstskiftene. Det er også vurdert og tatt hensyn til den reelle tapsreduserende effekt tilpasninger knyttet til arbeidsinnsats/arbeidskostnad og sparte faste utgifter samstyrlig vil kunne gi. De samlede tapsreduserende tilpasninger er vurdert og skjønnsmessig tatt hensyn til for hvert enkelt taksnummer ved erstatningsfastsettelsen, og kommer til uttrykk ved at m2-prisen for det enkelte taksnummer er noe lavere enn den ellers ville vært.

Når det så gjelder den konkrete beregning av hvilke dekningsbidrag den reell forventede bruk av eiendommene gir, har lagmannsretten vurdert de kalkyler og beregninger som de sakkyndige vitner har fremlagt og redegjort for i sine forklaringer. Fra de kalkyler og beregninger de har presentert og redegjort for, gjengis her kort enkelte hovedelementer.

Sundes kalkyler av dekningsbidrag II for potet, vårhvete, høsthvete og bygg, er på henholdsvis ca 4 146 kroner, 879 kroner, 983 kroner og 677 kroner pr daa. Her er ikke hensyntatt vurderte innsparke kostnader til innleid arbeidskraft og eget arbeid. I et vektet vekstskifte mellom de her nevnte produksjoner, har Sunde konkludert med et gjennomstyrlig dekningsbidrag II på ca 1 671 kroner pr daa. Hensyntatt gradvis tilpasning av tilgjort arbeidsstid og faste kostnader er

dekningstidraget beregnet til 1 228 kroner pr daa. I et vektet vekstskifte med produksjon av de nevnte kornproduksjoner, men altså uten potetproduksjon, viser Sundes kalkyler/beregninger et gjennomsnittlig dekningsbidrag på ca 847 kroner pr daa uten tilpasning av tilgjort arbeidsstid og faste kostnader, og ca 744 kroner pr daa med gradvis tilpasning. Det nevnes at Sunde også har kalkulert dekningsbidrag II for ertre og gras til hhv ca 962 og ca 510 kroner pr. daa.

I Aalstad/Haugan Jonsens kalkyler av dekningsbidrag II for potet (til fabrikk), vårhete, høstivete og bygg, er på henholdsvis 4 300 kroner, 1 178 kroner, 1 232 kroner og 1 076 kroner pr daa. I vektet vekstskifte mellom de her nevnte produksjoner, uten hensyntagen til eget arbeid og faste kostnader, er det gjennomsnittlige dekningsbidraget beregnet til 1 950 kroner pr daa. Det er her lagt til grunn 3 år med korn og 1 år med potet. Hensyntatt at « mange i Vestfold nytter et omløp med 2 år korn og 1 år potet », er det vektede gjennomsnittlige dekningsbidraget kalkulert til 2 160 kroner pr daa. Det er også fremlagt kalkyler/beregninger for vektet vekstskifte som inkluderer produksjon av konservereserter, og som viser et gjennomsnittlig dekningsbidrag som nevnt på ca 2 060 kroner pr daa. Med økt produksjonshyppighet for potet, jf ovenfor, er dekningsbidraget kalkulert/beregnet til ca 2 150 kroner pr daa. Dekningsbidrag som nevnt for engsvingel er beregnet til 1 875 kroner pr daa, og i et vektet vekstskifte mellom vårhete, bygg og engsvingel er det gjennomsnittlige dekningsbidrag kalkulert/beregnet til 1 575 kroner pr daa. Aalstad og Haugan Jonsen har også kalkulert dekningsbidrag for produksjon av blant annet jordbær og purr, og dekningsbidragene for disse er satt til 9 000 kroner og 5 460 kroner pr daa. De har også redegjort for sitt syn på den reelle mulighet for innsparinger/tilpasninger vedr innleid arbeidskraft, frigjort egen arbeidsstid og faste kostnader.

De forutsetninger som de sakkyndige vitner har lagt til grunn for sine beregninger og kalkyler, framgår av de skriftlige uttalelser, supplert noe ved deres forklaringer.

Som det også framgår av det som her er giengett fra de sakkyndige vitners kalkyler og beregninger, ligger dekningsbidragene som Aalstad/Haugan Jonsen har konkludert med gjennomgående høyere enn hva Sunde har konkludert med. Forskjellene på samme produkt, har sammenheng med forskjeller i inntektsvidden og utgiftsvidden i beregningene. På inntektsvidden knytter dette seg til ulikheter i avlingsnivåer og/eller priser. Forskjellene på utgiftsvidden knytter seg dels til art og størrelse på de ulike variable/semivariable kostnadsselementer. Det er for øvrig også forskjeller ved vurderingene av reelle innsparingseffekter og tilpasningseffekter.

Som nevnt har lagmannsstetten sett hen til de sakkyndige vitners kalkyler og beregninger og de forutsetninger disse er basert på. Det er også sett hen til det som for øvrig er fremkommet av opplysninger om avlingsnivåer, sannsynlige priser, nivåene på ulike kostnadsselementer og reelle kostnadsbesparende elementer. I sum gir disse opplysninger grunnlag for å konkludere med at dekningsbidragene ved produksjon på disse eieendommene er høyere enn tilsvarende bidrag for et « normalbruk » i Vestfold. Etter å ha vurdert de forutsetninger og de enkeltelementer som ligger til grunn for Sundes beregninger og kalkyler, finner lagmannsstetten at de dekningsbidrag han har konkludert med, ligger for lavt til å kunne legges til grunn som uttrykk for arealenes reelle dekningsbidrag. At innsparingsmulighetene vedtørende arbeidsstid og kapitalkostnader reelt skulle være så betydelige som hans beregninger gir inntrykk av, finnes det ikke sannsynliggjort å være reelt grunnlag for å konkludere med. Når det gjelder Aalstad og Haugan Jonsens beregninger, synes disse for enkelte produksjoner å ligge noe høyt. Likevel ser lagmannsstetten det slik at deres kalkyler som omtatter vektet vekstskifte korn og poteter med dekningsbidrag II på 1 950 kroner pr daa gir den viktigste hovedforankring og det viktigste utgangspunkt for den skjønsmessige avgjørelse. Det vises imidlertid også til kalkyliene og beregningen av dekningsbidrag II for de samme produksjoner men med vekstskifte 2+1 på 2 160 kroner pr daa, og det vektede vekstskifte som omtatter vårhete, bygg og engsvingel på 1 575 kroner pr daa. De her nevnte dekningsbidrag, gir med 5 % rente en kapitalisert verdi på ca 39, 43, og 31,50 kroner pr. m2.

Etter en samlet skjønsmessig vurdering for det enkelte taksnummer, hensyntatt vurderte sparte kostnader/frigjøring av egen arbeidsstid og justert for relevante påregnelige tapreduserende tilpasninger, er lagmannsstetten blitt stående ved at den dyrka marka skal erstattes med beløp som varierer fra 34 til 38 kroner pr m2 for de enkelte taksnummer, slik dette framkommer i

4.2.3 Erstatning for tap av og eller bruk av sandforekomster

På en del av arealet som er avstått fra taksnr 2 (Wøyen), fantes en sandforekomst hvortra eiendommen gjennom mange år hadde tatt ut sand til å dekke ulike bruksbehov på gården. Staten har erkjent at det skal betales erstatning for at denne muligheten er fratatt eiendommen. Det er imidlertid gjort gjeldende at tingretten har basert seg på et for høyt uttaksvolum, og at erstatningsbeløpet er satt for høyt. Lagmannsretten er enig med Staten i at det gjennomsnittlige årlige uttaksvolumet tingretten har basert seg på er for høyt, og finner at dette mer riktig kan settes til 75 - 100 m³ pr år. Det er lagt til grunn at sanden vil bli brukt på interne veier, underlag på lagringsplasser for høyballer og annet diverse gårdsbehov. På den annen side finner lagmannsretten at kostnadene med kjøp og transport av alternativt masser for å dekke det bruksbehov gården ville fått dekket av den egne sandforekomsten, er satt for lavt. Med forankring i forklaringen fra det sakkynndige vitne Kili, finner lagmannsretten at disse kostnadene mest riktig

Under henvisning til dette, og på bakgrunn av det som foreligger av opplysninger, er lagmannsretten etter en samlet vurdering for hvert enkelt taksnummer kommet til at det med et unntak ikke er grunnlag for erstatning basert på tomtesalgsværdi. Det arealet som lagmannsretten finner sannsynliggjort ville vært tillatt tradelt og solgt som tomteareal - konkret som tilleggsomt til eksisterende bebygd boligegendom - er et ca 300 m² stort areal under taksnummer 5. For øvrig finner lagmannsretten det ikke er grunnlag for å fastsette erstatningen for avstått/innløst areal etter tomtesalgsværdi fordi det ikke framstår påregnelig at arealene ville blitt tillatt umyrt til tomteformål. Noe nærmere om dette under det enkelte taksnummer.

Spørsmålet for samtlige er om det uten ekspropriasjonstilaket ville vært påregnelig med tomteumnyttelse av disse arealene. Sentralt ved vurderingen av om så kan legges til grunn, er hvilken arealbruk som var nedfelt i de offentlige planer som gjaldt for disse arealene før ekspropriasjonstilaket ble bestemt. Også andre opplysninger som kan bidra til å kaste lys over hva som ville vært påregnelig - også om det ville vært påregnelig med dispensasjon fra de offentlige planer som forela, eller om endring i disse planer - er av betydning.

Tingretten fant med 3 unntak ikke grunnlag for å erstatte avstått/innløst areal etter tomtesalgsværdi. De arealer som tingretten fant å erstatte etter tomtesalgsværdi, tilhører taksnr 2 og taksnr 5. Staten mener det ikke er grunnlag for slik erstatning for noen av disse arealene. De to grunneierne har imøtegått dette. Videre har Sande fastholdt kravet han fremmet for tingretten om at et nærmere angitt areal på hans eiendom skal erstattes etter tomtesalgsværdi, og ikke som skoggrunn/annet areal. Sandes krav førte ikke fram for tingretten. Det kan reises spørsmål om hans krav er egenstand for realitetsbehandling nå. Det vises til at Staten fratatt overskjønnen ved gjelder verdsettelse av skoggrunn/annet areal, og til at Sande ikke har krevd overskjønn. Staten har imidlertid under forhandlingen materielt forholdt seg til Sandes krav, og det er ikke påstått at kravet ikke er egenstand for ny behandling. På denne bakgrunn er lagmannsretten kommet til at også Sandes krav på å få verdsatt noe areal etter tomtesalgsværdi, skal realitetsbehandles.

4.2.2 Tomteverdi

De saksøkte har gjort gjeldende at det må ses hen til at erstatningen for grunnavståelsen er skattepliktig. Lagmannsretten er ikke enig i dette. Det vises til tingrettens begrunnelse.

Lagmannsretten har lagt til grunn 5 % rente ved kapitaliseringen og kan ikke se det er grunnlag for å legge til grunn en lavere sats slik de saksøkte har argumentert for. Det vises til den begrunnelse tingretten har gitt.

Lagmannsretten har lagt til grunn 5 % rente ved kapitaliseringen og kan ikke se det er grunnlag for å legge til grunn en lavere sats slik de saksøkte har argumentert for. Det vises til den begrunnelse tingretten har gitt.

Lagmannsretten der slik at det i første rekke er forskjellene med hensyn til jordavanning som begrunner forskjellene i verdi. Det er her 3 hovedkategorier. De som ikke har etablert jordavanningsanlegg. De som har dette med vanntilførsel som det må betales for bruk av, og de som har vann fra egen vannressurs (borret vann/Borrevaanet).

Marginalkalkylemetoden og metoden med delt erstating:

Produksjonsinntekter

-variable kostnader

=dekningsbidrag

- faste kostnader

- renter på alle aktiva

- arbeidsvederlag

=grunnrente

Marginalkalkyleerstating = (dekningsbidrag x kapitaliseringsfaktor) - fradrag for tilpasningsmuligheter

Delt erstating = (grunnrente x kapitaliseringsfaktor) + erstating for tilpasningstap

