



NORGES HØYESTERETT

Den 22. desember 2004 avsa Høyesterett dom i

HR-2004-02119-A, (sak nr. 2004/1249), sivil sak, anke,

Lørenskog kommune

(advokat Christian Stang Våland – til
prøve)

mot

A

(advokat Ola Trygve Holt)

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

- (1) Dommer **Mitsem**: Saken gjelder fastsettelse av erstatning ved ekspropriasjon av grunn til utvidelse av en grav- og urnelund. Ved overskjønnet ble det gitt erstatning etter grunnens salgsverdi som boligtomter. Spørsmålet er om overskjønnet har anvendt påregnelighetskriteriet i § 5 annet ledd i vederlagsloven av 6. april 1984 nr. 17 feil og om skjønnsgrunnene er mangelfulle.
- (2) Reguleringsplan for utvidelse av Lørenskog kirkes grav- og urnelund ble vedtatt av kommunestyret i Lørenskog 29. august 2001. Reguleringsplanen omfattet ca. 18,8 dekar av As eiendom X, gnr. 111 bnr. 3. Det dreier seg om et ubebygget areal som har vært en del av As landbruksvirksomhet, men som i de senere år i det vesentlige har vært brukt som opplagsplass – dels for jord- og steinmasser, dels for anleggsmaskiner – for hans virksomhet som maskinentreprenør. Arealet inngår i et område som i generalplanen fra 1975 og kommuneplanene fra 1991, 1997 og 2003 var utlagt til ”offentlig formål” – i kommuneplanene betegnet som ”offentlig formål, – statens, fylkets og kommunens bygninger”.
- (3) Idet forhandlinger om en frivillig overdragelse ikke førte frem, vedtok kommunestyret 15. mai 2002 å ekspropriere arealet, og skjønnsbegjæring ble inngitt til Nedre Romerike tingrett 27. mai 2002.
- (4) Ved tingrettens skjønn, avhjemlet 9. mai 2003, ble arealet verdsatt etter bruksverdien som jordbruksareal til kr 4 pr. m², jf vederlagsloven § 6.

- (5) A begjærte overskjønn ved Eidsivating lagmannsrett, som avhjemlet overskjønn 7. juni 2004.
- (6) Lagmannsretten la til grunn at arealet skulle verdsettes etter salgsverdien, idet den påregnelige utnyttelse – når det sees bort fra reguleringen til grav- og urnelund – var som byggegrunn for boliger.
- (7) Ved utmålingen tok lagmannsretten utgangspunkt i en råtomtpris på ca. kr 700/m². Men siden boligbygging kunne påregnes først om ca. 15 år, måtte det skje en neddiskontering til nåtidsverdien. Under henvisning til usikkerheten med hensyn til om boligbygging ville bli tillatt, valgte lagmannsretten en rentefot på 10 %. Erstatningen ble etter dette fastsatt til kr 160/m² for hele arealet.
- (8) Lørenskog kommune har påanket overskjønnet til Høyesterett. Anken gjelder lagmannsrettens rettsanvendelse, subsidiært saksbehandlingen – mangelfulle skjønnsgrunner.
- (9) *Den ankende part – Lørenskog kommune* – anfører i det vesentlige:
- (10) Ved erstatningsfastsettelsen skal det sees bort fra reguleringen til grav- og urnelund. Spørsmålet er hvilken alternativ anvendelse som ville ha vært påregnelig. Dette var også lagmannsrettens utgangspunkt. Men til støtte for å gi erstatning etter tomteverdien har retten lagt avgjørende vekt på at det er en markedsinteresse for å bruke arealet til boligbygging. Dette er en nødvendig, men ikke tilstrekkelig betingelse for tomteerstatning – det er også et vilkår at det er påregnelig at arealet ville blitt regulert til boligbygging.
- (11) Lagmannsretten har dermed anvendt vederlagsloven § 5 annet ledd feil. Dette bestyrkes ved at lagmannsretten ved utmålingen av erstatningen viser til at det er usikkert om boligbygging ville bli tillatt. Lagmannsretten har i realiteten gitt erstatning for en bruksendring som fremstår kun som en mulighet, og en slik ventesejanse nyter ikke erstatningsrettslig vern.
- (12) Skjønnet må derfor oppheves på grunn av rettsanvendelsesfeil.
- (13) Subsidiært gjøres det gjeldende at skjønnsgrunnene er for knappe til at rettsanvendelsen kan prøves. Helt sentrale anførsler kan ikke sees å være vurdert. Dette gjelder fremfor alt kommunens utbyggingsprogram – som forutsetter en fortetting av eksisterende boligområder fremfor utbygging av nye områder – og vernehensynene knyttet til kulturlandskapet rundt Lørenskog kirke, som er av nasjonal verdi.
- (14) Disse hensynene er nedfelt i arealdelen av kommuneplanen, som ville ha utelukket en regulering til boligformål, også innenfor det 15-års perspektivet som lagmannsretten har anlagt. Fylkeskommunen ville også ha inngitt innsigelser mot en regulering i strid med de tungtveiende verneinteressene. Det vises til at fylkesutvalget også har foreslått området båndlagt for regulering til spesialområde bevaring.
- (15) Det kan dermed ikke sees at lagmannsretten har foretatt den nødvendige vurdering av utbyggings- og verneinteressene, slik disse ville ha blitt avveid av

reguleringsmyndighetene. Lagmannsrettens konklusjon om at boligbygging ville bli tillatt, fremstår som et rent postulat.

- (16) Konsekvensen av de mangelfulle skjønnsgrunnene er at overskjønnet må oppheves etter tvistemålsloven § 384 annet ledd nr. 5, eventuelt § 384 første ledd.
- (17) Lørenskog kommune har nedlagt slik påstand:

”Eidsivating lagmannsretts overskjønn oppheves og hjemvises til ny behandling.”
- (18) *Ankemotparten – A* – anfører i det vesentlige:
- (19) Lagmannsretten har bygget sin avgjørelse på riktig rettsanvendelse, og skjønnsgrunnene er tilstrekkelige. Anken er i realiteten et angrep på rettens bevisbedømmelse og skjønnsmessige vurderinger, som ikke kan prøves av Høyesterett.
- (20) Saken gjelder et enkelt og oversiktlig inngrep og har ikke reist rettslige spørsmål som partene har vært uenige om. Uenigheten har kun dreid seg om hva som ville ha vært den påregnelige utnyttelse av arealet når det sees bort fra reguleringen til grav- og urnelund.
- (21) Dette spørsmålet har lagmannsretten vurdert. Etter en avveining av de relevante momenter konkluderte retten med at den påregnelige alternative anvendelse av arealet – som ligger sentralt, nær andre boligfelt og gunstig i forhold til eksisterende infrastruktur – ville ha vært boligbygging.
- (22) Selv om en slik utnyttelse er påregnelig, kan det likevel foreligge en usikkerhet i så henseende som influerer på arealets verdi. Denne usikkerheten har lagmannsretten tatt hensyn til når den, i samsvar med vederlagsloven § 10, har skjønnet over verdien på avhjemlingstidspunktet. Dette betyr ikke at venteshansen er erstattet.
- (23) A har nedlagt slik påstand:

 - ”1. Overskjønnet stadfestes.**
 - 2. A tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra forfall til betaling skjer.”**
- (24) *Jeg er kommet til at anken ikke kan føre frem.*
- (25) Saken gjelder påregnelighetskriteriet i vederlagsloven § 5 annet ledd første punktum, som lyder slik:

”Ved fastsettninga [av vederlag etter salsverdi] skal det leggjast vekt på kva slag eigedom det gjeld, kvar eigedomen ligg og den påreklege utnytting som det røynleg er grunnlag for etter tilhøva på staden.”
- (26) Mens tingretten erstattet arealet etter bruksverdien som landbruk, verdsatte lagmannsretten arealet etter salgsverdien basert på en fremtidig utnyttelse til boligbebyggelse. Denne forskjellen skyldes ulik vurdering av påregneligheten av

utbygging, sett ut fra at arealet har en spesiell beliggenhet – på den ene side nær det sentrale Lørenskog, men på den annen side i et område der det foreligger sterke verneinteresser.

- (27) Lørenskog kommune gjør gjeldende at lagmannsretten har anvendt vederlagslovens påregnelighetskriterium galt, subsidiært at skjønnsgrunnene er utilstrekkelige til å prøve lovanvendelsen.
- (28) Innledningsvis i sine avgjørelsesgrunner pekte lagmannsretten på at erstatningsfastsettelsen må ta utgangspunkt i den utnyttelse av ekspropriasjonsarealet som ville være påregnelig etter forholdene på stedet, når det sees bort fra reguleringen til grav- og urnelund.
- (29) Dette er et riktig utgangspunkt, noe partene også er enige om.
- (30) I sin konkrete vurdering pekte lagmannsretten videre på at arealet i kommuneplanen var utlagt til ”offentlig formål, – statens, fylkets og kommunens bygninger”, og at arealet derved ikke var holdt fritt for utbygging, men på den annen side heller ikke åpnet for boligbygging.
- (31) Jeg viser i denne forbindelse til at utbygging til boligformål ville være i strid med den arealbruken som kommuneplanen angir, jf. plan- og bygningsloven § 20-6. En anvendelse av arealet til boligbygging ville forutsette at reguleringsmyndighetene åpnet for slik utnyttelse, og for at det kan gis erstatning etter tomteverdien, må dette fremstå som sannsynlig, jf. Rt. 1992 side 217.
- (32) Heller ikke i så henseende kan jeg se at lagmannsrettens rettsanvendelse er gal.
- (33) Som jeg kommer tilbake til, har lagmannsretten i sin videre drøftelse gjengitt anførselene til støtte for kommunens syn om at en regulering til boligformål ikke ville være påregnelig, men i overskuelig fremtid snarere utelukket. Lagmannsretten konkluderte likevel med at den anser det ”påregnelig at ekspropriasjonsarealet – uten kirkegårdsutvidelsen – på sikt ville bli åpnet for boligbygging”. Når lagmannsretten også la til grunn at det er en sterk etterspørsel etter arealet fra utbyggere og investorer – noe som heller ikke er omtvistet – kan jeg vanskelig se at lagmannsrettens rettsanvendelse var uriktig i forhold til påregnelighetskriteriet i vederlagsloven.
- (34) Riktignok kommer denne konklusjonen – at det på sikt ville bli åpnet for boligbygging – i umiddelbar tilknytning til lagmannsrettens drøftelse av arealets fysiske egnethet og utbyggeres interesse for arealet. Som fremhevet av kommunen, kan det reises spørsmål om denne drøftelsen må forstås slik at lagmannsretten har ment at dette i seg selv er tilstrekkelig til å bære konklusjonen. Men lest i sin videre sammenheng – som jeg kommer tilbake til – forstår jeg lagmannsrettens bemerkninger slik at retten har ment at det ville foreligge et press i retning av utbygging av arealet, og at dette ville medvirke til at det på noe sikt ble lagt til rette for slik utnyttelse, ved en regulering av arealet til byggeområde for boliger.
- (35) Jeg legger til at selv om lagmannsretten mente at dette er en sannsynlig utvikling, kan det ikke være uriktig at retten ved erstatningsutmålingen trakk inn den usikkerheten som

likevel foreligger, og som det må regnes med at en kjøper av arealet ville ta hensyn til. Jeg kan ikke se at dette innebærer at det er en ventesjanse som er erstattet.

- (36) Spørsmålet er imidlertid om lagmannsretten har gitt en tilstrekkelig redegjørelse for de momentene som har ledet til konklusjonen om at en anvendelse av arealet til boligformål ville være påregnelig. Jeg er dermed over i en vurdering av om skjønnsgrunnene fyller kravene etter skjønnsprosessloven § 28.
- (37) Etter denne bestemmelsen er det et krav at skjønnsgrunnene redegjør for det rettslige grunnlaget skjønnet bygger på og for de omstendigheter og forhold som er av vesentlig betydning for avgjørelsen. Dette forutsetter også at skjønnsretten behandler og tar standpunkt til partenes sentrale anførsler og til de problemstillinger som har vært særlig fremme under forhandlingene, jf. Rt. 1989 side 532.
- (38) Kommunen har for alle instanser fremhevet to forhold som taler imot lagmannsrettens konklusjon. Det ene gjelder at kommuneplanen forutsetter – med et tidsperspektiv på iallfall 20 år – at boligbyggingen skal skje ved fortetting innenfor eksisterende og mer sentrale utbyggingsområder. Det andre forholdet gjelder arealets verdi som en del av kultur- og landskapsmiljøet ved Lørenskog kirke. Det er i denne forbindelse også trukket frem at fylkesutvalget sterkt har frarådet at det aktuelle området legges ut til boligformål, på bakgrunn av "den forringelse dette vil representere for kulturlandskap og kulturmiljø".
- (39) I overskjønnet er det vist til kommunens målsetting om å dekke boligbehovet ved å fortette eksisterende boligområder. Det er videre pekt på at kultur- og landskapsmiljøet rundt kirken antas å ha nasjonal verdi, som kommunen vil beskytte, og til anførselen om at det også av den grunn ville være upåregnelig med en regulering til boligformål. Det er endelig vist til anførselen om forventede innsigelser mot en slik regulering, jf. plan- og bygningsloven § 27-2 nr. 2.
- (40) Lagmannsretten pekte på den annen side på at arealet ligger i utkanten av det følsomme området og langt fra de verdifulle objektene – gamle gårdstun, Lørenskog kirke og Olavskilden – og at arealet også har undergått endringer som retten anser for å ha avsvakket verneverdien. Det ble videre vist til at arealet er velegnet for boligbygging, herunder ved nærheten til offentlige veier og ledningsnett, til sentrum og andre boligfelt og til eksisterende og planlagte skoler. På denne bakgrunn har lagmannsretten konkludert med at markedsinteressen ville slå igjennom og at arealet på noe sikt ville bli åpnet for boligbygging.
- (41) Jeg synes det vanskelig kan kreves mer i retning av å begrunne det standpunktet lagmannsretten her har kommet frem til. De forhold kommunen har fremhevet, er riktignok tungtveiende argumenter for at arealet ikke ville ha blitt åpnet for boligbygging. Men lagmannsrettens konkrete avveining kan Høyesterett ikke overprøve, jf. kompetansebegrensningen i skjønnsprosessloven § 38 første ledd.
- (42) Overskjønnet må etter dette stadfestes.
- (43) Etter skjønnsprosessloven § 54 b første ledd første punktum, jf. § 54 skal A tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett. I samsvar med prosessfullmektigens omkostningsoppgave settes omkostningene til kr 50 184, hvorav kr 50 000 i salær.

(44) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Overskjønnet stadfestes.
2. I saksomkostninger for Høyesterett betaler Lørenskog kommune 50 184 – femtitusenettthundreogåttifire – kroner til A innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom, med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer.

(45) Dommar **Utgård:** Eg er i det hovudsaklege og i resultatet einig med førstvoterande.

(46) Dommer **Tjomsland:** Likeså.

(47) Dommer **Bruzelius:** Likeså.

(48) Dommer **Aasland:** Likeså.

(49) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Overskjønnet stadfestes.
2. I saksomkostninger for Høyesterett betaler Lørenskog kommune 50 184 – femtitusenettthundreogåttifire – kroner til A innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom, med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer.