



NORGES HØYESTERETT

Den 14. oktober 2005 avsa Høyesterett kjennelse i

HR-2005-01627-A, (sak nr. 2005/3), sivil sak, anke,

I.

Karilill Vevatne

(advokat Magne Revheim)

mot

Voss kommune v/Voss Utvikling AS

(advokat Pål H. Heldal)

II.

Anders Myrland

Helga Berland

Arvid Berland

Odd Myrland

(advokat Stig J. Harris – til prøve)

mot

Voss kommune v/Voss Utvikling AS

(advokat Pål H. Heldal)

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

- (1) Dommer **Oftedal Broch**: Saken gjelder anke over overskjønn – fastsettelse av erstatning for bruksrettigheter til et alpinanlegg. Hovedspørsmålet gjelder en eventuell anvendelse av et tilpasset strøkprinsipp.
- (2) Voss kommunestyre vedtok i 1998 reguleringsplan for et alpinanlegg i området Bygardslia – Ondrahaugen etter at planer om et slikt anlegg hadde foreligget siden 1990. Reguleringsplanen berørte 10 eiendommer – utmarksteiger – og i tillegg et sameieområde ovenfor tregrensen. Reguleringsplanen ble imidlertid ikke realisert. For å få et bedre økonomisk fundament for utbyggingen, ble det utarbeidet forslag til revidert reguleringsplan, som innebar en samtidig utbygging av alpinanlegget og et hyttefelt med 350 hytter/boenheter.
- (3) I tingrettens skjønn beskrives området og den videre utviklingen slik:

”Utanom sameiget er det 10 grunneigarar i reguleringsområdet, og det var eit ynskjemål at alle grunneigarane skulle vere med i utbygginga av området. Trass i positiv medverknad frå ma. kommunale myndigheiter lukkast det ikkje, og det enda opp med at 6 grunneigarar starta Bygardsli Grunneigarlag BA, og sommaren 2000 vart det inngått ein omfattande avtale mellom Voss Utvikling AS og Bygardsli Grunneigarlag BA. Denne avtalen regulerer ansvarsforholdet mellom partane. Av interesse for denne saka kan ein kort nemne at grunneigarane plikta seg til å stille området til disposisjon for Voss Utvikling AS som utbyggjar. Minimum 30 % av hyttetomtene skulle vere festetomter, og festeavgifta vart sett til kr 3.200,- pr buening pr år. Prisen for selde tomter vart sett til kr 60.000,-. Etter at 100 tomter vart bortfesta/selde auka festeavgifta til kr 5.000,- pr tomt pr år og tomteprisen skulle då vere kr 80.000,-. Voss Utvikling AS skulle stå for utbygging av prosjektet og sal av hyttene, men det skulle etablerast eit eige heisselskap som skal bygge og drive skiheisen og nedfartsløypene.

Det vart utarbeida forslag til ny reguleringsplan for området, som hadde samme planområde som den fyrste planen. I medhald av plan- og bygningslova § 27-2 vedtok Voss kommunestyre den 200601 den endra reguleringsplanen med reguleringsføresegner. Heile planområdet er på om lag 1.600 da og strekkjer seg frå Rv 13 og til fjells i ei høgd opp til ca 850 m. I planområdet er det 2 eksisterande hotellverksemdar, og nærast riksvegen er det elles eit 100-150 meter breitt belte som er avsett til jordbruksområde. I nordaust er dette beltet ca 350 m breidt i ei lengd på ca 300 m. Ca 276 da er avsett til fritidsbusetnad, ca 17 da til vegar og parkeringsplass og ca 23 da til senterfunksjonar, ma bensinstasjon. Litt over 1000 da er avsett som spesialområde, anlegg for idrett og sport, jfr pbl § 25, 1 ledd nr 6. Spesialområdet er delt av ei grense om lag ved skoggrensa i ei høgd av om lag 735 m i vestre grense og om lag 625 m i austre grense. Området ovanfor denne grensa er sameige og området under skoggrensa er, bortsett fra hotellverksemdene, eigd av dei 6 medlemmene i Bygardsli Grunneigarlag BA og dei 4 grunneigarane som ikkje ville vere med i laget. 9 av desse grunneigarane eig kvar sin parsell av varierende breidde frå riksvegen og opp til grensa for sameiget. Den 10 grunneigaren eig parsellen lengst mot aust, gnr 272, bnr 8, og han har Helgatun Ungdomsheim mellom seg og vegen. Ungdomsheimen har rett til eit skitrekk på parsellen, og etter det retten forstår er denne retten innarbeida i reguleringsplanen. Det er gjort forlik mellom eigar av denne parsellen og Voss Utvikling AS, og parsellen lengst mot aust er difor ikkje med i dette skjønnet.

Området ovanfor tregrensa er som nemnt sameige, og i tillegg til dei 10 grunneigarane er det ein del bruk som har eigedomsrett eller bruksrett i sameiget. Sameigarane er med som takst nr 4. ...”

- (4) I reguleringsplanen var all hyttebebyggelse og utbygging av fysiske anlegg for øvrig lagt til de seks eiendommene som var med i Bygardsli Grunneigarlag BA. De seks eiendommene utgjør et sammenhengende stykke i reguleringsområdets sydvestlige del. Også skitrekket ligger her, før det over tregrensen går inn i sameiet. Nedfartsløypene berører hele området, men ligger i hovedsak på eiendommene til de tre ankende parter, som ikke er med i Bygardsli Grunneigarlag. Også disse tre eiendommene danner et sammenhengende stykke og ligger som naboer i nordøst i forhold til eiendommene i grunneierlaget.
- (5) Voss kommunestyre traff 14. februar 2002 ekspropriasjonsvedtak i medhold av plan- og bygningsloven § 35 nr. 1 til gjennomføring av reguleringsplanen. Skjønnet gjelder bruksrettigheter til nedfartsløypene på de ankende parters eiendommer og videre rettigheter til heisanlegget og nedfartsløypene i sameieområdet.
- (6) Det nærmere omfanget av rettighetene fremgår av skjønnsforutsetningene, der de sentrale er punkt 1.1–1.4:

- ”1.1 Det erverves alltidvarende rett til anlegg og bruk av alpinløyper, skiheisanlegg m.v. som vist på reguleringsplanen for Ondrahaugen-Bygardslia, samt tilhørende reguleringsbestemmelser og illustrasjonsplan, vedtatt av Voss kommunestyre 20.06.01. Rettighetene omfatter felling av skog i løypetraseer samt eventuell mindre terrengbearbeiding for å oppnå gode traser.
- 1.2 Voss kommune sine rettigheter forutsettes overført til selskap som eier/driver anlegget.
- 1.3 Det legges til grunn at bruken til løypetraseer mv. i ht. pkt. 1.1 er begrenset til perioden med snødekt mark og at grunneierne har den fulle rådigheten over arealene utenfor skisesongen. Det skal likevel være adgang til å foreta reparasjoner og vedlikehold av skitrekke utenfor driftssesongen, med tilbørlig hensyn til andre brukere.
- 1.4 Ved sesongslutt skal den som driver anlegget sørge for at eventuelle midlertidige gjerder og eventuelt annet utstyr fjernes fra arealet så snart heisanlegget stenger for sesongen. Samtidig skal det foretas opprydding av eventuelt avfall som måtte ligge igjen etter driftssesongen.”

(7) Voss tingrett avsa 28. oktober 2002 skjønn, der følgende erstatninger ble fastsatt:

”Takst nr 1. Gnr 273, bnr 1: Anders og Odd Myrland.
Erstatning for areal, 91,717 da, avrunda til kr. 28.000,-.
Erstatning for standskog, 19,473 da skog,
avrunda til ” 25.000,-.

Takst nr 2. Gnr 272, bnr 1. Helga og Arvid Berland.
Erstatning for areal, 47,521 da, avrunda til kr 15.000,-.
Erstatning for standskog, 19,553 da skog,
avrunda til ” 25.000,-.

Takst nr 3. Gnr 272, bnr 2. Karilill Vevatne.
Erstatning for areal, 47,664 da, avrunda til kr 15.000,-.
Erstatning for standskog, 20,533 da skog,
avrunda til ” 25.000,-.”

- (8) Erstatningen for rettighetene i sameiet, takst nr. 4, ble fastsatt til 100 000 kroner.
- (9) Partene til takst nr. 1, 2 og 3 begjærte overskjønn både med hensyn til erstatningsfastsettelsen for deres individuelle eiendommer og med hensyn til sameiet. Også 4 rettighetshavere til sameiet begjærte overskjønn. To trakk senere sine begjæringer.
- (10) Gulating lagmannsrett avsa 21. oktober 2004 overskjønn med slik slutning:

”Voss kommune v/Voss Utvikling AS betaler erstatning til:

1. Anders og Odd Myrland med 67000 – sekstisyvtusen – kroner,
2. Helga og Arvid Berland med 47500 – førtisyvtusenfemhundre – kroner,
3. Karilill Vevatne med 47500 – førtisyvtusenfemhundre – kroner.”

- (11) Erstatningen for rettighetene i sameiet ble satt til 150 000 kroner. Ved overskjønnet ble dermed erstatningene hevet med 50 %, med unntak av erstatning for standskogen, der partene ikke hadde merknader til underskjønnet.

- (12) Anders og Odd Myrland, Helga og Arvid Berland og Karilill Vevatne har påanket overskjønnet til Høyesterett. Anken gjelder saksbehandlingen og rettsanvendelsen, og omfatter både partenes individuelle eiendommer og deres andeler i sameiet. Erstatning for standskogen omfattes ikke.
- (13) Det er fremlagt enkelte nye dokumenter for Høyesterett. De ankende parter har sammenfallende anførsler og prosessfullmektigene har delt redegjørelsen mellom seg. Jeg vil derfor fremstille deres anførsler felles.
- (14) *De ankende parter* gjør sammenfatningsvis gjeldende:
- (15) Lagmannsretten har ikke drøftet de to prinsipale rettslige anførselene. For det første skulle erstatningen vært utmålt ut fra den markedsverdi som eiendommene ville hatt med grunnlag i en forholdsmessig fordeling av de samlede utbyggingsmuligheter i reguleringsplanen. Denne markedsverdien kom til uttrykk i utbyggingsavtalen som Bygardsli Grunneigarlag inngikk med Voss Utvikling AS. De ankende parter mener derfor at erstatningen må utmåles med grunnlag i det økonomiske utbyttet de ville fått dersom de hadde vært parter i utbyggingsavtalen.
- (16) Alternativt kreves ekspropriasjonsvederlaget fastlagt ut fra et tilpasset strøkprinsipp basert på at reguleringsplanen bygger på et felles næringsutnyttelsesformål, som binder hytteutbyggingen og alpinksenteret sammen. Ingen av disse utbyggingene ville blitt realisert alene. De er planlagt og utført i sammenheng. Voss Utvikling AS er både planlegger, reell ekspropriant og utbygger for begge aktivitetene. Det riktige må da være at den samlede utbyggingsverdi som reguleringsplanen utløser, fordeles på hele utbyggingsområdet. Lagmannsretten har ikke drøftet denne anførselen, men har nøydt seg med å behandle det tradisjonelle strøk- eller parkprinsipp. Lagmannsretten har oversett kjernen i de ankende parters anførsel, som er knyttet til den nødvendige sammenhengen mellom de to utbyggingsprosjektene.
- (17) At de ankende parter ikke ønsket en omfattende næringsutbygging på og omkring sine eiendommer, og derfor valgte å stå utenfor grunneierlaget, er ikke til hinder for at de har krav på den forholdsmessige utbyggingsverdien når deres eiendommer gjennom ekspropriasjon er blitt trukket inn som del av denne næringsutbyggingen.
- (18) Subsidiært kreves erstatning for de evigvarende bruksrettighetene til alpinanlegget. Erstatningen skal tilsvare bruksrettighetenes salgs- eller utleieverdi, med utgangspunkt i alpinanleggets avkastning. Det anføres at overskjønnet på dette punkt har mangelfulle skjønnsgrunner, som hindrer en prøving av lagmannsrettens rettsanvendelse. Det fremgår ikke av skjønnsgrunnene om erstatningsberegningen tar utgangspunkt i salgsverdien av de rettighetene som er ekspropriert eller om utgangspunktet har vært en ulempeerstatning.
- (19) Ankende parter nr. 1 og 2 – Anders og Odd Myrland og Helga og Arvid Berland – har nedlagt slik påstand:
- ”1. **Gulating lagmannsretts overskjønn avsagt 21.10.2004, oppheves så langt det er påanket for takst nr. 1, 2, 4a og 4e og hjemvises til ny behandling.**
 2. **De ankende parter tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til oppgjør skjer.”**

- (20) Ankende part nr. 3, Karilill Vevatne, har nedlagt slik påstand:
- ”1 **Gulating lagmannsretts overskjønn avsagt 21.10.04 oppheves så langt det er påanket og hjemvises til ny behandling for lagmannsrett.**
 - 2 **Karilill Vevatne tilkjennes saksomkostninger for ankedomstolen.”**
- (21) *Ankemotparten – Voss kommune v/Voss Utvikling AS – gjør sammenfatningsvis gjeldende:*
- (22) De ankende parter kan ikke høres med at de økonomisk skal stilles som om de hadde sluttet seg til Grunneigarlaget og dermed var parter i utbyggingsavtalen med Voss Utvikling AS. Avtalen medførte at grunneierne inngikk et omfattende samarbeide med utbygger, der de overlot utnyttelsen av sine eiendommer til utbygger, mens deres økonomiske utbytte var usikkert og skulle komme i fremtiden. Når de ankende parter ikke ble med i denne avtalen, er det ikke rettslig grunnlag for i ekspropriasjonsskjønnet å stille dem som om de hadde gått med i avtalen.
- (23) Overskjønnet har tatt et korrekt utgangspunkt i at erstatningsutmålingen må bygge på den lovlige bruk av de berørte eiendommer, slik denne er fastsatt i reguleringsplanen. Fra dette utgangspunkt kjenner norsk rett to unntak. Det ene gjelder ekspropriasjon i henhold til regulering til offentlig anlegg, og får ikke anvendelse i saken her. Det andre unntaket er det såkalte strøkprinsipp – der arealer innenfor et utbyggingsområde ved fastsettelse av erstatning for omsetningsverdien, verdsettes etter en utjevnet pris for området sett under ett. De vilkårene rettspraksis har fastsatt for å anvende en strøkpris er klart ikke oppfylt i dette tilfellet. De ankende parters anførsel om å anvende et utjevningsprinsipp fordi det dreier seg om to ulike næringsutbygginger – hytteområdet og skianlegget – innenfor samme reguleringsplan som er sterkt avhengig av hverandre, innebærer noe helt nytt, som ikke har grunnlag i lovgivning eller rettspraksis. Det ville føre til stor usikkerhet og vanskelige avgrensningsspørsmål. I saken her kompliseres en eventuell utjevning ytterligere fordi de ankende parter fortsatt kan begjære omregulering av de deler av sine eiendommer som er egnet område for hyttebygging.
- (24) Heller ikke angrepet på skjønnsgrunnene kan føre frem. Lest i sammenheng er de tilstrekkelige til å fastslå at retten har tatt korrekt utgangspunkt for erstatningsfastsettelsen og har anvendt reglene i vederlagsloven riktig.
- (25) Ankemotparten – Voss kommune v/Voss Utvikling AS – har nedlagt slik påstand:
- ”1. **Gulating lagmannsretts overskjønn stadfestes så langt det er påanket.**
 2. **Voss kommune v/Voss Utvikling AS tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling finner sted.”**
- (26) *Mitt syn på saken:*
- (27) Saken gjelder erstatning etter ekspropriasjon i medhold av reguleringsplan. Planen omfatter ti eiendommer med parallelle teiger i et område som skal utnyttes til hyttebygging og skianlegg. Eierne av seks av eiendommene har gjennom Bygardsli

Grunneigarlag inngått et samarbeid om utbygging av hytteområdet og skianlegget med Voss Utvikling AS. De ankende parter er ikke medlemmer av grunneierlaget.

- (28) Ekspropriasjonen gjelder de bruksrettigheter som alpinanlegget etter reguleringsplanen har, dels over de tre eiendommene og dels over sameiestykket på snaufjellet.
- (29) De ankende parter har bestridt at erstatningsutmålingen skal basere seg på verdien av rettighetene knyttet til nedfartsløypene over eiendommene. De hevder at deres eiendommer er en nødvendig del av totalutbyggingen av hyttefelt og alpinanlegg, og at en erstatning må reflektere dette.
- (30) Prinsipalt mener de ankende parter at erstatningen skal fastsettes basert på en beregnet salgsverdi av de samlede utbyggingsrettighetene som følger av reguleringsplanen, jf. ekspropriasjonerstatningsloven § 5 første ledd. For å komme frem til denne salgsverdien, må det tas utgangspunkt i den utbyggingsavtalen seks av grunneierne inngikk med Voss Utvikling AS. Riktignok ble de ankende parter oppfordret til å gå inn i grunneierlaget, men ønsket ikke dette, fordi de var imot den store utbyggingen som nå er vedtatt. Når de likevel gjennom ekspropriasjonssaken trekkes inn i utbyggingen, bør de likebehandles med de andre grunneierne.
- (31) Jeg finner det klart at dette kravet – basert på reguleringsplanens samlede utbygging – ikke kan føre frem. Utbyggingsavtalen var et omfattende avtaleverk, der medlemmene i grunneierlaget ga utbygger full rådighet over sine teiger i mange år fremover og der det knyttet seg stor usikkerhet til det økonomiske resultatet for grunneierne. Gjennom avtalen sikret utbygger seg både mer omfattende rettigheter og andre typer rettigheter enn det som omfattes av en ekspropriasjon. Medlemmene har på sin side fått rettigheter i forhold til utbyggingens økonomiske resultat. De er gått inn som en form for investorer i forhold til den samlede utnyttelsen. Det er ikke grunnlag for i ekspropriasjonssaken å bygge på denne avtalen til fordel for de grunneiere som ikke ønsket å være medlem av grunneierlaget. Det ville være å gi erstatning for det tap de har vist seg å lide – ikke som følge av ekspropriasjonen – men fordi de avsto å være med i grunneierlaget.
- (32) Det annet grunnlag for en erstatningsutmåling basert på utjevnet fordeling av utbyggingsrettighetene, er et tillempet strøkprinsipp. Utgangspunktet for erstatningsutmålingen bygger etter ekspropriasjonerstatningsloven § 5 annet ledd på det som er ”den påreknelege utnyttning som det røyneleg er grunnlag for etter tilhøva på staden”. I en rekke dommer har Høyesterett slått fast at den klare hovedregelen er at gjeldende regulering skal legges til grunn for hva som er påregnelig utnyttelse. Jeg viser til Rt. 1998 side 1824 – Norske Skog – hvor det heter:

”Hovedspørsmålet i saken er om den vedtatte reguleringsplan fra 1977 skal være bindende ved vurderingen etter lovens § 5 annet ledd om hva som er ”den påreknelege utnyttning som det røyneleg er grunnlag for etter tilhøva på staden.” Her er utgangspunktet utvilsomt. I en rekke dommer har Høyesterett slått fast den klare hovedregel at gjeldende regulering skal legges til grunn for hva som er påregnelig utnyttelse. Jeg viser til avgjørelse i Rt. 1998 side 1140, særlig side 1160, Rt. 1998 side 1025, særlig side 1029 og Rt. 1997 side 1471, særlig side 1474. Det er i to kategorier tilfelle gjort unntak fra hovedregelen. Den første knytter seg til de arealer innenfor et utbyggingsområde som tjener beboernes felles interesser, så som parkeringsplasser, veier, friområde osv. Ved verdsettelsen av disse fellesarealer skal det sees bort fra reguleringsplanen, og arealene skal erstattes som bebyggelige. Den annen kategori – som påberopes i vår sak – er den hvor det i henhold til

reguleringsplanen blir ekspropriert til offentlige anlegg i et område hvor alternativet ville ha vært en utbygging på eierens hånd. Da skal det sees bort fra reguleringsplanen ved påregnelighetsvurderingen. Jeg viser her til Rt. 1996 side 521 (Lena), der en veiutbygging ble ansett som et offentlig anlegg, og til Rt. 1997 side 1914 (Tromsø), der en grav- og urnelund ble ansett på samme måte, med den følge at det ble sett bort fra reguleringsplanen ved verdsettelsen.”

- (33) Unntaket for offentlige anlegg har ikke betydning i vår sak. Det andre er det som har vært betegnet som park- eller strøkprinsippet. Det knytter seg til arealer innenfor et utbyggingsområde, som tjener beboernes felles interesser, men som for øvrig ikke utbygges. I den utstrekning disse områdene også ville vært tjenlige til utbygging, gis fellesarealene samme verdsettelse som utbyggingsarealene. De ankende parter har gjort gjeldende at de samme synspunkter som har begrunnet parkprinsippet, også begrunner et unntak for tilfeller som det foreliggende.
- (34) Jeg ser først på hvordan denne saken står i forhold til parkprinsippet, slik det er etablert i rettspraksis.
- (35) Vår sak har det fellestrekk med de tilfeller hvor parkprinsippet er anvendt, at den gjelder et område som etter reguleringsplanen ikke skal bebygges. Men i motsetning til det som har vært tilfelle i disse sakene, er det her tale om et område som er regulert til et annet – riktignok mindre intensivt – næringsformål enn utbygging. Jeg nevner også at vår sak atskiller seg fra disse tilfeller på et annet punkt, nemlig ved at de ankende parters bruk av eiendommene stort sett vil kunne fortsette uendret utenfor vintersesongen, slik det også fremgår av skjønnsforutsetningene.
- (36) Et annet forhold som skiller vår sak fra de tilfeller som har vært dekket under parkprinsippet, knytter seg til alpinanleggets størrelse. Samlet er spesialarealet for sport og fritid i reguleringsplanen på ca. 1 000 daa. Hyttebyggingsområdet er på 276 daa. Denne problemstilling var oppe i Rt. 1993 side 166 – Randesund, der førstvoterende med tilslutning av de øvrige dommere uttalte:
- ”Videre er det etter min oppfatning klart at anførselen om erstatning av arealene etter en strøkspris ut fra parkprinsippet ikke kan føre fram. Det eksproprierede areal på vel 600 dekar utgjør, sammen med et tilleggsareal på mer enn 100 dekar som er regulert til samme formål, over 700 dekar med en klar avgrensning som har forbindelse med store, ubebygde arealer. De tilfeller fra Høyesteretts praksis hvor det er gitt strøkspriserstatning for arealer som skal være ubebygde, har gjeldt langt mindre arealer, som fortrinnsvis skulle tjene de lokale beboeres særlige behov, og som var et nødvendig ledd i den samlede utbygging av området. Disse kriterier foreligger ikke her. ...”
- (37) Disse bemerkningene bringer meg over til det sentrale vilkår ved anvendelsen av ”parkprinsippet”, nemlig at arealene er ”trukket inn i utbyggingen for å tilfredsstille de særlige behov som beboerne i selve utbyggingsfeltet måtte ha”, slik det uttrykkes i Gommerud-dommen Rt. 1983 side 700. Alpinanlegget hadde stor betydning for etableringen av hytteområdet, men anlegget henvender seg likevel til publikum generelt. Det må ha vært på det rene at majoriteten av de som kom til å bruke anlegget, ville være andre enn hytteeierne og deres familier. Besøkstallet og typer skiheiskort som er solgt, viser da også at hyttebeboerne bare har stått for en mindre del av omsetningen ved alpinanlegget. Det synes på denne bakgrunn vanskelig å anføre at alpinanlegget primært kan anses for å være trukket inn i planområdet for å tjene de lokale beboeres særlige behov. Det er – generelt sett – heller ikke noen nødvendig sammenheng mellom

hytteutbygging og etablering av alpinanlegget. Det er mange hytteområder hvor det ikke er alpinanlegg, og det er alpinanlegg uten hytteområder i nærheten.

- (38) De ankende parter argumentasjon går imidlertid etter en noe annen linje. De anfører at de likhets- og rettferdstankene som ligger bak parkprinsippet, gjør seg gjeldende med samme styrke i vår sak. Hytteutbyggingen og utbyggingen av alpinområdet har i dette tilfellet en nær indre sammenheng og har vært avhengig av hverandre. Det vises til at reguleringsplanen fra 1998, som bare gjaldt alpinanlegget, ikke kom til utførelse. Utnyttelsene bindes ytterligere sammen ved at de er satt i verk til samme tid og av samme utbygger.
- (39) Jeg kan ikke se at disse synspunktene, slik denne saken ligger an, kan gi grunnlag for å etablere et nytt unntak fra den klare hovedregel om at erstatningen skal utmåles fra den bruk arealet er tillagt i reguleringsplanen. Det er neppe uvanlig at det i samme reguleringsplan er regulert arealer til flere forskjellige næringsformål. Dette gir klarligvis ikke grunnlag for en utjevnet erstatning på de forskjellige områder ved en eventuell ekspropriasjon. Heller ikke kan det være av betydning om det er samme utbygger som står bak de forskjellige næringsutnyttninger. Løsningen må i prinsippet også bli den samme om de forskjellige næringsutnyttelsene skjer på samme eller til forskjellige tidspunkt. Jeg kan også vanskelig se at det kan stille saken i en annen stilling om det for en aktuell utbygger er en nødvendig økonomisk sammenheng mellom de to næringsutnyttelsene. Unntakene fra prinsippet om at erstatningsutmålingen skal bygge på reguleringsplanen må etter mitt syn bygge på objektive kriterier, og kan – slik jeg ser det – ikke bero på hvor lønnsomt ulike utbyggingsalternativer vil være for utbygger.
- (40) Det strøkprinsipp som de ankende parter her gjør gjeldende, er prinsipielt forskjellig fra park- eller strøkprinsippet, slik det hittil har vært anvendt. Det har – som tidligere fremhevet – da dreiet seg om å innlemme stort sett små områder i et utbyggingsfelt i tilfeller der de små områdene representerer nødvendige funksjoner til fordel for utbyggingsfeltet. I slike tilfeller blir hele feltet, inkludert de små fellesområdene, gitt samme strøkspris. Selv om enkelte av tankene bak strøkprinsippet også gjør seg gjeldende i vår sak, hvor de forskjellige områdene innenfor reguleringsplanen har fått forskjellig utbyggingsintensitet, kan jeg ikke se at et strøkprinsipp her kan få anvendelse. Å anvende et strøkprinsipp i et tilfelle som det foreliggende, vil innebære å innføre et nytt og betydelig unntak – med uklar rekkevidde – fra hovedprinsippet om at erstatningsutmålingen ved ekspropriasjon skal bygge på reguleringsplanen.
- (41) De ankende parter har subsidiært krevd erstatning basert på salg eller utleie av utbyggingsrettighetene for skianlegget. Etter min mening har de krav på dette i form av den forholdsmessige andelen av anlegget som tilsvarer bruks- og anleggsrettighetene på deres individuelle eiendommer, jf. ekspropriasjonserstatningsloven § 5 første ledd. Det samme gjelder for sameieområdet. Ved denne verdsettelsen vil den forventede avkastningen av alpinanlegget være et sentralt moment. Alternativt vil de ha krav på erstatning for tapt bruksverdi, dersom denne er høyere. I så fall vil det være tale om ulempererstatning.
- (42) Om erstatningsutmålingen vedrørende eiendommene uttaler lagmannsretten:

”... Når det gjelder takst nr. 1, 2 og 3, dreier det seg i realiteten om bruksskadeerstatning som skal kapitaliseres. Det er vanskelig å se at driftsresultatet for

skitrekkkanlegget her har noen særlig betydning, bortsett fra at det er en indikator på hva de saksøkte totalt har måttet tåle på sine eiendommer grunnet anlegget.

Lagmannsretten er derfor kommet til at den mest hensiktsmessig utmåler erstatning etter samme "lest" som tingretten gjorde, dvs. ved et fornuftig og rimelig helhetsskjønn.

Når det gjelder "bruksskadeerstatningene" vedr. den alpine bruken av takstnumrene, anses disse noe for lavt utmålt ved underskjønnet. Lagmannsretten legger til grunn at de saksøkte vil måtte tåle en god del støy og dessuten øket "tråkk" og annen ulempe i områdene opp mot takstnumrene. Lagmannsretten ser det relevant å ta dette i betraktning i relasjon til disse takstnumrene. Det må dessuten antas at beiting vil kunne komme i gang noe senere enn nå, selv om dette iallfall delvis vil kompenseres ved at uthoggingen av løypetraseer gir mer beitemark.

Lagmannsretten er kommet til at den her setter opp erstatningene med 50 %."

(43) Om sameieområdet på snaufjellet uttaler lagmannsretten:

"Når det gjelder takst nr. 4, ser lagmannsretten det slik at også her bør erstatningsbeløpet heves med 50 %. Lagmannsretten tar utgangspunkt i de tall som fremkommer i underskjønnet og at det i forbindelse med overskjønnet er kommet frem at interessen for skiheisanlegget er over forventning."

(44) De ankende parter har gjort gjeldende at skjønnsgrunnene er uklare og ikke gir grunnlag for en prøving av rettsanvendelsen. Dette er jeg enig i. Det må fremgå av skjønnsgrunnene om utgangspunktet for erstatningsutmålingen er salgsverdien etter ekspropriasjonserstatningsloven § 5 eller bruksverdien etter § 6.

(45) Det fremgår ikke av det jeg har gjengitt fra overskjønnet hvilket utgangspunkt lagmannsretten har tatt. Uttrykket "bruksskadeerstatningene" peker i retning av ulemper ved bruken av eiendommene. Det samme gjør lagmannsrettens henvisning til "annen ulempe i områdene". Tingretten tok utgangspunkt i rettighetenes salgsverdi. Det er derfor uklart hva lagmannsretten mener med at erstatningen utmåles "etter samme "lest" som tingretten". En erstatning ut fra ulempene for eiendommene må forutsette at denne erstatningen vil være høyere enn salgsverdien av de rettighetene som påheftes eiendommene. Men en slik avveining kan det ikke ses at lagmannsretten har foretatt. Lagmannsrettens bemerkning om at erstatningen er satt opp med 50 %, er ikke noen fyldestgjørende forklaring i så måte.

(46) Jeg finner etter dette at overskjønnet må oppheves, idet rettsanvendelsen ikke lar seg etterprøve, og saken må hjemvises til lagmannsretten.

(47) Etter dette resultat skal de ankende parter ha erstatning for nødvendige utgifter i anledning av skjønnsaken, jf. skjønnsprosessloven § 54b sammenholdt med § 54. For Anders og Odd Myrland og Helga og Arvid Berland har advokat Harris innlevert omkostningsoppgave på kr 141 206, hvorav salær utgjør kr 110 000. I tillegg kommer ankegebyr for Høyesterett med kr 22 815, til sammen kr 164 021. For Karilill Vevatne har advokat Revheim innlevert omkostningsoppgave på kr 122 468, hvorav salær utgjør kr 115 000. I tillegg kommer merverdiavgift med kr 30 462 og ankegebyr for Høyesterett med kr 22 815, til sammen kr 175 745.

(48) Ankemotparten har ikke hatt bemerkninger til oppgavene, men har reist spørsmål ved om det her var nødvendig med to prosessfullmektiger, idet de tre ankende parter har hatt

sammenfallende interesser og like anførsler. Etter skjønnsprosessloven § 54 annet ledd må en saksøker som vil påberope seg at flere prosessfullmektiger er unødvendig, ”ta spørsmålet opp snarest mulig under saken”. Her ble spørsmålet først gjort gjeldende da det ved sakens avslutning ble spurt om advokatene hadde bemerkninger til hverandres omkostningsoppgaver. Det var da for sent å protestere mot antall prosessfullmektiger. Etter dette vil omkostningsoppgavene bli lagt til grunn.

(49) Jeg stemmer for denne

K J E N N E L S E :

1. Overskjønnet oppheves så langt det er påanket, og saken hjemvises til lagmannsretten til ny behandling.
2. I saksomkostninger for Høyesterett betaler Voss kommune v/Voss Utvikling AS til Anders og Odd Myrland og Helga og Arvid Berland i fellesskap 164 021 – etthundreogsekstifiretusenogtjueen – kroner, og til Karilill Vevatne 175 745 – etthundreogsyttifemtusensjuhundreogførtifem – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne kjennelse med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer.

(50) Dommer **Matningsdal**: Jeg er også kommet til at lagmannsrettens overskjønn må oppheves, men på et annet grunnlag enn førstvoterende.

(51) Som førstvoterende har understreket, er den klare hovedregelen at vederlaget ved ekspropriasjon skal baseres på reguleringsplanen. Fra denne regelen har det i langvarig praksis vært gjort unntak for tilfeller hvor et område åpnes for bebyggelse, og det må avsettes arealer til veier, parkeringsplasser, friområder mv. Da tilkjennes det utjevnet strøkspris – lik for bebyggelig og ubebyggelig grunn. Dette unntaket omtales som ”park-” eller ”strøksprisprinsippet”.

(52) Etter at utmålingen av vederlaget ved ekspropriasjon ble lovregulert i 1973, har Høyesterett utviklet et nytt unntak: Ved plenumsdommen i Rt. 1996 side 521 (Lena) ble det gjort unntak for tilfeller hvor det offentlige gjennomfører en utbygging i et område hvor alternativet hadde vært en annen utbygging på eierens hånd. Dette betraktes som overføring av utbyggingsverdi fra den private til det offentlige. Ved verdsettelsen ses det da bort fra den rådighetsbegrensningen som følger av den reguleringsplanen som det eksproprieres på grunnlag av. Dette unntaket er ikke påberopt i vår sak.

(53) Vår sak atskiller seg en del fra de tidligere sakene hvor Høyesterett har behandlet ”parkprinsippet”. Situasjonen er riktignok parallell ved at det er tale om avgrensning mot et område som ikke skal bebygges. Men i motsetning til de tidligere sakene er det tale om et område som ved samme reguleringsplan er regulert til et annet næringsformål. Det anføres derfor ikke at ”parkprinsippet” kommer direkte til anvendelse. Anførselen er at siden utbyggingspotensialet er fordelt innenfor utbyggingsområdet, må arealet verdsettes som en del av det totale området. Det skal dermed verdsettes enten tilsvarende det tilstøtende hytteområdet, eller etter en noe lavere verdi. Jeg legger til grunn at dette også ble anført for tingretten og lagmannsretten.

- (54) Begge unntak er som nevnt utviklet i rettspraksis. Selv om det må stilles strenge krav for eventuelt å etablere ytterligere unntak eller å utvide et eksisterende unntak, kan jeg ikke se at loven er til hinder for det. Spørsmålet må være om dette er tilstrekkelig begrunnet. I denne sammenheng understreker jeg at det unntaket som er aktuelt i vår sak, er nært beslektet med ”parkprinsippet”, og i realiteten representerer en utvidelse av det.
- (55) Da faktum i de tidligere sakene er vesensforskjellig fra vår sak, kan man ikke uten videre overføre alle vilkår Høyesterett tidligere har oppstilt. Avgjørelsen må bero på om likhets- og rimelighetshensyn kan begrunne at det også i en sak som den foreliggende, tilkjennes utjevnet strøkspris, eller en tilpasset variant av slik pris. Men ved denne vurderingen vil de fleste vilkår som har vært oppstilt ved anvendelsen av ”parkprinsippet”, etter min mening ha samme eller tilnærmet samme betydning.
- (56) Vår sak gjelder et tilfelle hvor deler av arealet i samme reguleringsplan er regulert til hyttebebyggelse, og hvor det øvrige arealet – herunder det arealet som tilhører de ankende parter – er regulert til alpinanlegg. Jeg forstår lagmannsrettens overskjønn slik at den la til grunn at det overhodet ikke er adgang til å tilkjenne en tilpasset strøkspris i et slikt tilfelle. Dette er etter min mening uriktig rettsanvendelse som må føre til at overskjønnet oppheves. Men da Høyesterett er avskåret fra å prøve bevisbedømmelsen, kan jeg ikke konkludere med at et slikt vederlag skal tilkjennes i vår sak.
- (57) Utjevnet strøkspris har vært begrunnet i at likhets- og rimelighetshensyn tilsier at dette bør tilkjennes når anvendelsen av det ubebygde området er en nødvendig forutsetning for å realisere tomteverdien på de arealene som utlegges til byggeområde. Eller som det uttales i Rt. 1992 side 55 (Oppdal): Det må undersøkes om arealet inngår som ”et nødvendig ledd i den samlede utbygging”. Dette vilkåret kan etter min mening være oppfylt selv om man, som i vår sak, står overfor et område som ikke ligger innenfor det bebygde området. I denne sammenheng bemerkes det at også ”parkprinsippet” kan gi rom for å erstatte arealer i utkanten av utbyggingsområdet etter strøkspris, jf. Rt. 1983 side 700 (Gommerud) og 1997 side 1471 (Snik). Avgjørende må etter min mening være hvilken indre sammenheng det er mellom de ulike områdene som omfattes av reguleringsplanen. Eller sagt på en annen måte: Hvilken funksjon har det aktuelle området ved utbyggingen? Dermed har ikke følgende utsagn i Rt. 1997 side 1471 (Snik) på side 1476 gyldighet i vår sak:
- ”At man ikke får del i den verdiøkningen som oppstår ved at et område ved reguleringsplan gjøres bebyggelig, er høyst normalt for norske grunneiere. Reguleringsystemet med hensyn til arealanvendelse har som forutsetning at reguleringen normalt kan skje erstatningsfritt i forhold til de grunneierne som berøres.”**
- (58) Dette utsagnet er treffende hvor reguleringsplanen medfører at området utenfor bebyggelsen legges dødt for anvendelse til bolig- eller næringsformål, men passer ikke i vår sak. I en sak som den foreliggende, kan ikke løsningen avhenge av om man velger å bygge hytter bare på den ene siden av alpinanlegget, eller om det bygges på begge sider av det slik at det tilkjennes et høyere vederlag fordi anlegget ligger innenfor bebyggelsen. Ut fra terrengforholdene på stedet synes for øvrig det siste å ha vært fullt mulig dersom man hadde valgt å inkludere et større område i reguleringsplanen.
- (59) Ved vurderingen av om det vilkåret som er oppstilt foran er oppfylt, viser jeg til at de opprinnelige planene for området gikk ut på å bygge en alpinbakke med tilhørende

fasiliteter. Disse planene ble ikke realisert. Planene ble først vurdert som gjennomførbare da man bestemte seg for i tillegg å bygge hytter i området. Og den nære indre sammenhengen mellom hytteområdet og alpinanlegget, illustreres av følgende klausul i reguleringsbestemmelsene punkt 1.1:

”Utbygginga skal gjennomførast i etappar over fleire år og i takt med ei marknadsmessig utvikling. For å sikre eit grunnlag for vidare senterutvikling og utvikling av hytteområdet vert det lagt til grunn at første etappe av skianlegget med heis og minimum 200 m² BTA av servicesenteret i BF1 skal vera etablert og sett i drift seinast når hytte nr. 50 er innflyttingsklar.”

- (60) Etter reguleringsbestemmelsene hadde med andre ord alpinanlegget som funksjon å ”sikre eit grunnlag for vidare senterutvikling og utvikling av hytteområdet”. Dette illustreres av at det ble åpnet samme dag som de første hyttene ble overlevert.
- (61) Den nære sammenhengen mellom de to områdene indikeres også av at alpinanlegget ble sterkt fremhevet i markedsføringen. I en brosjyre om anlegget heter det at ”[f]or å lykkes med å skape et slikt hytteområde *med et tilknyttet alpinanlegg* må det tilrettelegges for tilstrekkelig besøkende til området” (uthevet her). I samme brosjyre heter det på neste side at det var laget ”en plan over en helhetlig utbygging av Voss Fjellandsby som til slutt skal inneholde ca. 350 hytter/boenheter, et komplett alpinanlegg og et senterområde”. Videre viser jeg til at Voss Utvikling AS i en konseptutredning fra 1999 uttaler at ”[s]kiheisanlegg alene er neppe ett forretningsområde som gir de store avkastningene, vi har valgt å se dette mer som *et instrument for salg og utleie av hytter*” (uthevet her). Alpinanleggets tilknytning til hytteområdet illustreres også av at i utbyggingsavtalen med grunneierlaget forpliktet grunneierne seg til ”etter nærmere avtale med Utbygger, å arbeide aktivt for tilretteleggelsen av nødvendige løypetraseer som går utenom Utbyggingsområdet ...”.
- (62) Nærmest som en nødvendig konsekvens av det vilkåret som er behandlet foran, har det ved anvendelsen av ”parkprinsippet” vært krevd at arealet ”må sies å være trukket inn i utbyggingen for å tilfredsstille de særlige behov som beboerne i selve utbyggingsfeltet måtte ha”, jf. Rt. 1983 side 700 på side 706. Når avgrensningen mellom de ulike arealene ikke er begrunnet i et ønske om å bevare et område ubebygget, og tilgjengelig dokumentasjon indikerer at alpinanlegget ble bygd for å gi et markadmessig grunnlag for å utvikle hytteområdet, kan jeg ikke se det annerledes enn at også dette vilkåret er oppfylt i vår sak. I denne sammenheng nevner jeg at det er opplyst at det området som ble valgt til løypetraseer, også er velegnet for bebyggelse, mens det bebygde området er for bratt til å anvendes til skiløyper. Situasjonen er kort sagt at dersom det både skulle etableres et hytteområde og et alpinanlegg innenfor reguleringsplanen, *måtte* området disponeres som skjedd.
- (63) I tillegg til dette fremhever jeg at det er tale om en konsentrert hyttebebyggelse som ferdig utbygget vil ha ca. 350 boenheter. Når hyttene i tillegg oppføres i et område som tradisjonelt har mye snø, har det alle kjennetegn på en ”alpinlandsby”. På denne bakgrunn finner jeg førstvoterendes generelle sammenlikning med andre hytteområder og andre alpinanlegg lite relevant. Høyesterett, og lagmannsretten etter opphevelsen, må vurdere de konkrete forholdene i Voss Fjellandsby.
- (64) Konklusjonen er etter dette nærliggende: Uten alpinanlegget hadde ikke hyttebyen blitt realisert og omvendt. Eller for å sitere Rt. 1983 side 700: Det er vanskelig å komme

utenom at det er tale om et areal som ”må sies å være trukket inn i utbyggingen for å tilfredsstille de særlige behov som beboerne i selve utbyggingsfeltet måtte ha”. Også i vår sak synes man å ha fordelt utbyggingspotensialet innenfor reguleringsplanen. Men jeg er som nevnt av prosessuelle grunner avskåret fra å trekke en endelig konklusjon om dette bevisspørsmålet. Jeg nevner imidlertid at lagmannsretten ved sin henvisning til tingrettens skjønn synes å ha lagt til grunn at alpinanlegget var en nødvendig forutsetning for å realisere hytteområdet.

- (65) Salgsverdien blir svært lav dersom det arealet som medgår til alpinanlegget, verdsettes på grunnlag av reguleringsplanen. Dette er også i samsvar med Voss Utvikling AS’ egen vurdering i konseptutredningen fra 1999 hvor det som nevnt heter at ved anvendelse av området til alpinanlegg alene ville det ikke gi ”de store avkastningene”. Når anlegget skulle være et ”instrument for salg og utleie av hytter”, innebærer dette i tilfelle at en verdsettelse basert på reguleringsplanen ved en samlet ekspropriasjon av hele arealet innenfor reguleringsplanen ville gi en betydelig verdioverføring fra de ankende parter til grunneierne i grunneierlaget. I denne sammenheng nevner jeg at de ankende parter foreløpig totalt er tilkjent kr 162 000 for bruksretten og standskogen, mens utbyggingsavtalen vil gi medlemmene av grunneierlaget 26 millioner kroner om samtlige 350 tomter blir solgt. De har med andre ord utsikt til å motta 160 ganger mer enn de ankende parter om lagmannsrettens resultat blir stående. Tas det hensyn til at det arealet som omfattes av bruksretten utgjør 186 daa, mens det området som går med til hyttebebyggelse, senterfunksjoner og veger utgjør 316 daa, vil medlemmene av grunneierlaget kunne motta 95 ganger mer pr. daa enn de ankende parter. Dette blir ekstra urimelig når situasjonen er at de ankende parters eiendommer kunne anvendes til begge de aktuelle formålene. Og deres rettsstilling kan ikke bli svakere fordi ekspropriasjonen utelukkende skjer overfor dem og de øvrige grunneierne som ikke er medlemmer av grunneierlaget.
- (66) I forhold til Høyesteretts tidligere vektlegging av om det aktuelle arealet skal ”tilfredsstille de særlige behov som beboerne i selve utbyggingsfeltet måtte ha”, jf. Rt. 1984 side 1331 (Husebø), understreker jeg at man ikke kan, slik førstvoterende gjør, legge avgjørende vekt på at majoriteten av de som i dag bruker alpinanlegget, ikke synes å ha tilknytning til hyttebebyggelsen. Vurderingen må ta utgangspunkt i hva som var begrunnelsen for å bygge ut begge områdene samtidig, og ikke i hva som faktisk har blitt resultatet. Og ved vurderingen må det avgjørende være om det er en gjensidig avhengighet mellom de to områdene i den forstand at utviklingen av det ene området forutsatte en samtidig utvikling av det andre. Om dette viser jeg til drøftelsen foran.
- (67) I saker om ”parkprinsippet” synes det å ha vært lagt atskillig vekt på arealets størrelse. Da dette momentet har vært fremhevet i saker av en helt annen karakter enn vår sak, kan det ikke være avgjørende, idet tilrettelegging av alpinløyper nødvendigvis er arealkrevende.
- (68) Jeg er klar over at det kan oppstå vanskelige grensdragninger dersom det aksepteres at det kan tilkjennes utjevnet strøkspris også i et tilfelle som det foreliggende. Til dette bemerkes at også en tradisjonell anvendelse av ”parkprinsippet” aktualiserer det samme problemet uten at man av den grunn har oppgitt det. Det må dessuten være en reguleringsmessig sammenheng mellom de ulike arealene slik at realiseringen av planen for det ene arealet er en nødvendig forutsetning for en samtidig utvikling av det øvrige arealet. Med denne begrensningen har jeg vanskelig for å se at den avgrensningen jeg går inn for, kan skape de store praktiske problemene som førstvoterende synes å mene. Dette

spørsmålet må, på samme måten som andre bevis- og skjønnsspørsmål som oppstår under et skjønn, kunne håndteres under skjønnen. Med den begrensningen jeg har angitt foran, forutsetter jeg dessuten at mitt standpunkt bare unntaksvis kan begrunne økt vederlag til de berørte grunneierne.

- (69) På bakgrunn av ovenstående er jeg kommet til at lagmannsrettens overskjønn må oppheves. Samtidig bemerkes at da de ankende partene valgte å stå utenfor grunneierlaget, og dermed ikke er parter i utbyggingsavtalen, er jeg enig med førstvoterende i at de ikke kan kreve å bli stilt økonomisk som om de hadde slik partsstatus. Videre bemerkes det at da de ulike områdene berøres forskjellig ved at det er tale om en intensiv utnyttelse av store deler av de områdene som omfattes av utbyggingsavtalen, mens de ankende parter eiendommer utelukkende er belagt med en bruksrett i vinterhalvåret, tilsier det at det må anvendes en noe annen fordelingsnøkkel enn ved den tradisjonelle anvendelsen av parkprinsippet.
- (70) Jeg er enig i førstvoterendes omkostningsavgjørelse.
- (71) Dommer **Øie:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med annenvoterende, dommer Matningsdal.
- (72) Dommer **Stabel:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende, dommer Oftedal Broch.
- (73) Dommer **Tjomsland:** Likeså.
- (74) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

K J E N N E L S E :

1. Overskjønnet oppheves så langt det er påanket, og saken hjemvises til lagmannsretten til ny behandling.
3. I saksomkostninger for Høyesterett betaler Voss kommune v/Voss Utvikling AS til Anders og Odd Myrland og Helga og Arvid Berland i fellesskap 164 021 – etthundreogsekstifiretusenogtjueen – kroner, og til Karilill Vevatne 175 745 – etthundreogsyttifemtusensjuhundreogførtifem – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne kjennelse med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer.

Riktig utskrift bekreftes: