



NORGES HØYESTERETT

Den 1. desember 2005 avsa Høyesterett kjennelse i

HR-2005-01881-A, (sak nr. 2005/131), sivil sak, anke,

I.
Flora kommune (advokat Bjørn Stordrange)

mot

Sameiet Florø Gård (advokat Magne Revheim)

II.
Sameiet Florø Gård (advokat Magne Revheim)

mot

Flora kommune (advokat Bjørn Stordrange)

STEMMEGIVNING :

- (1) Dommer **Rieber-Mohn**: Saken gjelder verdsettelse av rettigheter i sjøarealer i Florø havn, som Flora kommune overtok fra eierne av Florø Gård ved avtale inngått i 1994. Hovedspørsmålene i saken gjelder utstrekningen av disse rettighetene, og om verdsettelsen skal skje i henhold til prisbestemmelsen i en avtale fra 1859, justert etter stigningen i konsumprisindeksen, eller til dagens markedspris.
- (2) Som ledd i utviklingen av Florø som "kjøbstad" eller "ladested" inngikk eieren av "Florøen Gaard" – Jens Helmers Florøen – i 1859 en avtale med staten, der han forpliktet seg til å avstå – "efter utvisning av vedkommende øvrighet" – nødvendig grunn "for nybyggere". Denne avtalen, i det følgende kalt Helmerskontrakten, hadde en prisbestemmelse som innebar at eieren kunne velge mellom betaling i form av en kjøpesum "en gang for alle" på "12 sh. pr. kvadrat alen", eller en årlig grunnleie på 4 % av dette beløpet, med ny myntenhet omregnet til 1 krone pr. kvadratmeter (m²).

- (3) I årene frem til ca. 1920 ble en rekke tomter ”utvist” og avhendet eller overtatt mot grunnleie etter denne avtalen. Som regel ble tomtene kjøpt til den pris som var fastsatt i Helmerskontrakten. Også sjøarealer utviste kommunen til utfylling, og Florø gård fikk vederlag for disse på samme grunnlag. Etter ca. 1920 skjedde bare sporadiske tomtesalg frem til 1944. Etter det opplyste er det deretter blitt avhendet én tomt etter Helmerskontrakten i 1962. I de senere tiår er en rekke nye sjøarealer blitt utfylt.
- (4) Uenighet om omfanget og verdsettelsen av de rettigheter som Florø Gård hadde etter Helmerskontrakten, var en del av bakgrunnen for at Florø Gård og kommunen – innenfor et nærmere avgrenset område – så det som formålstjenlig at kommunen overtok alle gårdens rettigheter etter Helmerskontrakten. Dette skjedde ved at partene høsten 1994 undertegnet en skjønnsavtale.
- (5) Skjønnsavtalen slår fast at Flora kommune skal overta de ”arealer/rettigheter som er berørt av avtale 1859 mellom staten og P. Helmers”, og at skjønnsretten ”prejudisielt skal ta stilling til rettighetsspørsmål i de aktuelle områder” og verdsette arealene/rettighetene. Det dreier seg særlig om rettigheter knyttet til utfylte og ikke utfylte sjøarealer langs og i havnebassenget i Florø. Tiltredelsen av arealene ble i avtalen satt til 1. januar 1992.
- (6) På dette grunnlag innga Flora kommune 29. desember 1994 begjæring om avtaleskjønn etter skjønnsprosesslovens § 4 første ledd. Motpart var Florø Gård ved Anthon B. Døsen, som er en av dagens 6 sameiere og rettsfølger etter Jens Helmers Florøen. Sunnfjord heradsrett avhjemlet skjønn 5. september 2001. Herredsretten kom til at Florø Gård hadde rett til vederlag for sjøgrunn, hva enten den er utfylt eller ikke utfylt, ut til den normale eiendomsgrensen i sjø, det vil si ut til marbakken eller – om den ikke kan påvises – til 2 meters dyp ved middels lav vannstand (kote minus 2). Derimot ble gården ikke tilkjent vederlag for sjøgrunn utenfor denne grensen. Underskjønnet bestemte dessuten at kommunen skulle betale vederlag etter Helmerskontrakten justert opp i henhold til konsumprisindeksen, og at denne prisen måtte neddiskonteres for så vidt gjaldt ikke utfylte områder.
- (7) Florø Gård begjærte overskjønn, i det vesentlige på grunnlag av underskjønnets rettsanvendelse.
- (8) Gulating lagmannsrett avhjemlet overskjønnet 1. november 2004. I overskjønnet ble kommunen pålagt å betale vederlag i form av ikke neddiskontert markedspris, jf. ekspropriasjonserstatningslovens §§ 4-5. Dette vederlaget skulle betales både for utfylte og ikke utfylte arealer innenfor den normale eiendomsgrensen ut til marbakken, eventuelt kote minus 2, og dessuten for den rett gården hadde til videre utfylling så langt ut i sjøen som havnemyndighetene tillater. Overskjønnet ga også gården medhold i et krav om morarenter for et salærkrav på 140 000 kroner som gårdens advokat fremsatte i 1998, men som først ble akseptert ved underskjønnet i 2001. Overskjønnet bestemte bare hva vederlaget skulle omfatte og hvordan det skulle beregnes, men gjennomførte ikke den nærmere beregningen og anga derfor heller ikke hvilket beløp gården skulle tilkjennes som markedspris pr. m².
- (9) Florø Gård og Flora kommune har begge anket til Høyesterett over lagmannsrettens saksbehandling, kommunen også over rettsanvendelsen. For Høyesterett foreligger enkelte nye dokumenter og en skriftlig vitneerklæring til belysning av et punkt i skjønnsavtalen av 1994.

- (10) *Flora kommune* har i korte trekk gjort gjeldende:
- (11) Partene er enige om at overskjønnet lider av en saksbehandlingsfeil ved at det ikke konkret er fastsatt hvilket vederlag som skal betales for de aktuelle arealer. Dette må lede til opphevelse av overskjønnet i sin helhet, ikke bare slutningen. Skjønnet bygger også på en uriktig rettsanvendelse, i første rekke ved at det fastsetter en uriktig verdsettelsesnorm og angir et for stort sjøareal som erstatningsberettiget.
- (12) Underskjønnet har angitt en riktig verdsettelsesnorm når det slår fast at man må ta utgangspunkt i Helmerskontraktens pris på 1 krone pr. m² og oppregulere denne etter konsumprisindeksen. Lagmannsretten har feiltolket skjønnsavtalen av 1994 når den er kommet til at denne avtalen setter Helmerskontraktens verdsettelse til side. På dette punkt gikk lagmannsretten utenfor partenes anførsler. Dette er partene i dag enige om.
- (13) Allerede før plenumsdommene fra 1988 om regulering av festeavgifter ble en oppregulering av Helmerskontraktens pris etter konsumprisindeksen lagt til grunn ved avhendelse av Florø Gårds eiendommer, og denne praksis er videreført etterpå. Det skal mye til for å fravike dette verdsettelsesprinsippet og derved i realiteten oppregulere en reguleringsklausul fordi markedspris vil ligge over den indeksregulerte pris. Avtalelovens § 36 gir ikke hjemmel for en slik oppregulering i dette tilfellet.
- (14) Helmerskontrakten er heller ikke falt bort på annet grunnlag. Det er paradoksalt å hevde at avtalens prisbestemmelse er falt bort som stridende mot avtalens forutsetninger og formål, når selve retten til sjøtomtene for gårdens del bygger på avtalen fra 1859. Bortfall av løsningsrett kan det heller ikke være tale om.
- (15) Underskjønnet har truffet riktig også i spørsmålet om omfanget av de rettigheter det skal gis vederlag for. Det ekspropriasjonsrettslige vern for den utfyllingsadgang som grunneieren har utenfor marbakken, eventuelt kote minus 2, er meget svakt. Her er det tale om en faktisk okkupasjonsrett og ingen særrett. Og utnyttelse av denne okkupasjonsretten forutsetter offentlig tillatelse. En utfylling utenfor de arealer som denne saken gjelder, vil lett komme i konflikt med offentlige interesser. Det er den pågående og aktuelle bruk som først og fremst er vernet.
- (16) Vederlaget for ikke utfylte områder skal etter alminnelige ekspropriasjonsrettslige prinsipper, som skjønnsavtalen viser til, neddiskonteres. Inntektene av disse arealene ligger langt inn i fremtiden. Også på dette punkt er underskjønnet riktig.
- (17) For de 140 000 kroner av gårdens saksomkostninger som først ble akseptert ved underskjønnet, og som var krevet allerede i 1998, skal det ikke betales morarenter. Det ble ikke sendt påkrav – en arbeidsoppgave er intet påkrav i forsinkelsesrentelovens forstand. Her gjelder bare den alminnelige plikt for saksøkeren til å betale saksomkostninger etter skjønnslovens § 54.
- (18) Kommunen har lagt ned slik påstand:
- ”Gulating lagmannsretts overskjønn med hovedforhandling oppheves. Saken hjemvises til ny behandling.”**
- (19) *Florø Gård* har i korte trekk gjort gjeldende:

- (20) Det er av betydning for bedømmelsen av saken at dette ikke er en ordinær ekspropriasjonssak. Det var gården som inviterte kommunen til å inngå avtalen om et generaloppgjør, slik at rettighetsforholdene kunne bli avklart. Meningen var at kommunen skulle tre inn i gårdens rettigheter etter Helmerskontrakten, og deretter skulle det finne sted et etteroppgjør mellom kommunen og den enkelte grunneier.
- (21) Det er også av betydning at det med grunnlag i Helmerskontrakten er utviklet en lokal sedvane når det gjelder rettigheter til sjøgrunn i Florø havn. Den innebærer at eiendomsgrensen i sjøen går lenger ut enn til marbakken, eventuelt til kote minus 2. I dag er situasjonen den at yttergrensen for sjøarealet er identisk med grensen for havnevesenets tillatelse til utfylling. Om det ikke strengt tatt er tale om eiendomsrett, er det iallfall en rett til vederlag for arealer så langt ut som havnevesenet gir tillatelse. Og yttergrensen – havnelinjen – i Florø, som bygger på kommunens havneplan, ligger godt utenfor den tradisjonelle eiendomsgrense i sjøen.
- (22) Mye kan tale for at Helmerskontrakten i sin helhet må anses bortfalt, da den for lengst har utspilt sin rolle. Uansett kan verdsettelsesprinsippet i kontrakten ikke gjelde i dag. Det at den sedvanebestemte eiendomsgrensen er utviklet på grunnlag av denne gamle avtalen, betyr ikke at verdsettelsesdelen fortsatt er en del av avtalen mellom partene. Dersom verdsettelsesprinsippet er en del av sedvanens innhold og skal legges til grunn i dag, må man se nærmere på det reelle innhold av vederlagsretten i 1859. Partene er enige om at 1 krone pr. m² i 1859 – og flere tiår fremover, som praktisk talt var uten inflasjon – tilsvarte markedsverdien på arealene. Det kan da hevdes at Helmerskontrakten legger til grunn markedsverdien som verdsettelsesprinsipp, og at vederlaget fiksert i 1859 bare reflekterer dette prinsippet, som også må følges i dag.
- (23) Vederlagsdelen i Helmerskontrakten kan under enhver omstendighet ikke legges til grunn etter sin ordlyd. Den må anses bortfalt allerede fordi formålet med den gamle avtalen i realiteten var oppfylt for 80 – 100 år siden. De facto har ikke avtalen vært etterlevet. Det er ervervet flere tomter til markedsverdi innenfor det området som avtalen gjelder. En ren indeksregulering av 1859-prisen vil i dag gi en pris på 45 kroner pr. m², mens markedsverdien i Florø tilsvarer 1 000 – 1 500 kroner pr. m². Prisen på 45 kroner pr. m² vil gi kommunen enorme fortjenestemuligheter.
- (24) Utvisningsretten kan også sees som en løsningsrett som er falt bort ved foreldelse. Dette må gjelde selv om lov 9. desember 1994 om løysingsrettar ikke gjelder direkte. Den loven fastslår for øvrig at løsningssummen etter omstendighetene kan reguleres opp til markedspris, jf. lovens § 20 annet ledd. Vederlagsdelen må i alle fall være bortfalt.
- (25) Uansett må avtalelovens § 36 føre til at markedsverdien må legges til grunn i dag, 146 år etter at kontrakten ble inngått. Helmerskontrakten er vesensforskjellig fra gamle festekontrakter, som medfører at festeren har full disposisjonsrett over arealet og bortfester tilstås en årlig avgift. Etter Helmerskontraktens punkt 7 har Florø gård hatt disposisjonsrett over arealer som ikke er utvist og overdratt. Ved innløsning etter denne kontrakten skjer det en ny rettsstiftende handling, og da er markedspris det mest nærliggende verdsettelsesprinsippet, som det også er for eksempel ved fastsettelse av ny festeavgift.

- (26) Når det gjelder utfyllingsretten i sjøen, er den ekspropriasjonsrettslig vernet som en særrett for gården.
- (27) Ved den nærmere fastleggelse av vederlaget for ikke utfylte arealer skal det ikke foretas neddiskontering. Skjønnsavtalen bygger på at det er salgsværdi som skal legges til grunn. Når arealene kunne ha vært eller kan bli utfylt, er da irrelevant. For øvrig kunne den som overtok arealene, straks ta disse i bruk og starte utfylling.
- (28) Florø kommune må være ansvarlig for renter av det saksomkostningskrav som ble fremsatt ved et påkrav i 1998, og som først ble fastsatt ved underskjønnet i 2001.
- (29) Overskjønnet bygger på riktige rettslige betraktninger, men det er en saksbehandlingsfeil at det ikke er foretatt en konkret beregning av vederlaget. Det må da være tilstrekkelig å oppheve overskjønnets slutning.
- (30) Florø Gård har lagt ned slik påstand:
- ”1. **Gulating lagmannsretts slutning i overskjønnet oppheves og saken hjemvises til lagmannsretten for avsigelse av et fullstendig skjønn med utgangspunkt i det rettslige grunnlag retten alt har avgjort.**
 2. **Sameiet Florø Gård tilkjennes saksomkostninger.”**
- (31) *Jeg er kommet til at overskjønnet med hovedforhandling må oppheves. Jeg behandler først spørsmålet om utstrekningen av de arealer som Florø Gård skal ha vederlag for. Hovedregelen er at eiere av grunn ned til strandlinjen har eiendomsrett ut i sjøen til marbakken eller, hvis slik ikke kan påvises, til 2 meters dybde ved middels lav vannstand. Utenfor denne grense tilligger det dessuten eieren strandrettigheter, som for eksempel utfyllingsrett, se nærmere Falkanger: Tingsrett 5. utgave, side 90 – 96.*
- (32) I Florø var det, med grunnlag i Helmerskontrakten, utviklet en lokal sedvane som innebar at Florø Gård beholdt rettighetene i sjøarealet utenfor utskilte parseller innenfor. Underskjønnet beskrev denne sedvane slik:
- ”Etter dette finn retten det godtgjort at det ligg føre ein lokal sedvane om at Florø gård har krav på vederlag i samsvar med avtalen 9. november 1859 mellom staten og Jens Helmers Florøen til sjøarealet så langt ut som hamnevesenet godtek, og at dette gjeld sjølv om det er tale om sjøareal som ligg utanfor parsellar som er frådelt tidlegare med grense til eller ut i sjøen.”**
- (33) Underskjønnet konstaterte også at fradelingspraksis viser ”at Florø Gård alt frå 1860-åra har fått vederlag for sjøarealet, og så langt som hamnevesenet godtek”.
- (34) Overskjønnet sluttet seg til at det forelå en slik lokal sedvane, og denne er ikke omtvistet for Høyesterett. Kommunen har ikke bestridt at det er betalt vederlag til gården også utenfor markbakken eller kote minus 2 – ”så langt ut hamnevesenet godtek”.
- (35) Skjønnsavtalen fra 1994 innebærer at kommunen trer inn i gårdens rettigheter. Det betyr at kommunen også overtar gårdens rett til vederlag etter den lokale sedvane. Følgelig må kommunen etter min mening betale vederlag også for sjøarealet utenfor marbakken eller kote minus 2.

(36) Når jeg bygger på den lokale sedvane utviklet etter Helmerskontrakten og rettighetsovertakelsen etter skjønnsavtalen, oppstår spørsmålet om hvor langt ut i sjøen utenfor marbakken eller kote minus 2 rettighetene strekker seg i Florø kommune. Det blir en vurdering av hvor langt ut havnevesenet i Florø vil akseptere utøvelsen av utfyllingsrettigheten, og er i prinsippet den samme påregnelighetsvurdering som lagmannsretten foretar i sitt ekspropriasjonsrettslige resonnement. Lagmannsretten uttaler:

”Lagmannsretten er således enig med tingretten i at havneplanen er det sikreste uttrykket for fremtidig påregnelig bruk av sjøarealet i indre havn.”

(37) Jeg har intet grunnlag for å overprøve denne vurdering, som medfører at vederlag skal ytes Florø Gård for sjøarealet så langt ut som dette kan utfylles etter havneplanen for Florø indre havn. Så langt er det altså påregnelig at ”havnevesenet godtek” en utfyllingsrett for gården.

(38) Jeg tilføyer at om spørsmålet skulle løses etter ekspropriasjonsrettslige regler, slik de tidligere instanser la til grunn, er jeg i det vesentlige enig i hva lagmannsrettens anfører. Utfyllingsretten gir en eksklusiv rett for eieren til å utnytte sin sjøeiendom utenfor eiendomsgrensen, og denne må være vernet så langt den ikke kommer i strid med offentlige interesser. Jeg er enig med lagmannsretten i forståelsen av dommen i Rt. 1969 side 613, hvor erstatning ikke ble gitt fordi utfyllingsretten ville komme i strid med havnevesenets plan for området.

(39) Jeg går så over til å behandle selve vederlagsspørsmålet. Uenigheten her gjelder verdsettelsesprinsippet – om vederlaget skal settes til markedspris eller Helmerskontraktens pris oppjustert med konsumprisindeksen.

(40) Jeg nevner først at skjønnsavtalen fra 1994 inneholder følgende passus:

”For de arealer/rettigheter som er berørt av avtale 1859 mellom Staten og P. Helmers har partene fri adgang til å prosedere verdsettelse ut fra de prinsipper fastsatt i denne avtalen.”

(41) Jeg kan vanskelig forstå dette annerledes enn at det er Helmerskontraktens verdsettelsesprinsipp som skal danne utgangspunktet for partenes prosedyre i den skjønnsak som skulle følge etter avtaleinngåelsen. Slik jeg forstår partene, er de i dag enige om at henvisning til ”denne avtalen” gjelder Helmerskontrakten, og ikke skjønnsavtalen, og at lagmannsretten på dette punkt gikk utenfor anførselene og trådte feil.

(42) Allerede det forhold at partene i 1994 behandlet Helmerskontrakten som en realitet, taler etter min mening sterkt i mot at denne skal ha utspilt sin rolle og falt bort. Skjønnsavtalen, som fastslår at kommunen trer inn i gårdens rettigheter etter kontrakten, forutsetter at denne avtalen er virksom. Selv om den stammer fra 1859, var kontrakten etter sin karakter meget langsiktig. Så lenge det er arealer til utvisning, er den aktuell. Etter at alle landarealer var utvist og overdratt, ble det aktuelt med sjøarealer. Det er opplyst i saken at siste kjente landareal ble utvist i 1962. Men i de senere tiår var det altså fortsatt behov for og blitt utvist sjøarealer.

(43) Etter min mening er det heller ikke treffende å anse retten til utvisning av arealer etter Helmerskontrakten som en løsningsrett som er bortfalt eller foreldet. Skjønnsavtalen fra

1994 stiller seg i veien også for et slikt synspunkt. Forutsetningen for avtalen var nettopp at kommunen skulle overta gårdens rettigheter til arealene, og grunnlaget var utvisningsretten etter Helmerskontrakten. Om denne retten kan anses som en løsningsrett, var den altså høyst virksom mellom partene da de i 1994 la grunnlaget for den foreliggende skjønnsprosess. Og det er – som nevnt – i senere tid utvist sjøarealer til utfylling uten at gården har protestert.

- (44) Når det så nærmere gjelder verdsettelsesprinsippet i Helmerskontrakten, har gården anført at prisen tilsvarte markedsverdi i 1859, noe kommunen ikke har bestridt, og at dette faktum reflekterte selve det underliggende prinsippet som kontrakten bygger på. Jeg kan ikke se at dette synspunktet har noe for seg. Det er ingen holdepunkter i kontrakten for at partene i 1859 hadde i tankene markedsverdi som verdsettelsesprinsipp i en fremtidig situasjon med endret pengeverdi. Så langt det er dokumentert for Høyesterett, er det betalt vederlag for utviste arealer etter Helmerskontraktens pris, eventuelt oppjustert etter konsumprisindeksen.
- (45) Jeg kan heller ikke se at Helmerskontraktens pris, oppregulert som nevnt, kan settes til side med grunnlag i avtalelovens § 36. Jeg vil anta at markedspris vil ligge godt over den oppregulerte prisen etter Helmerskontrakten, som i dag skal utgjøre 45 kroner pr. m². Det er i saken opplyst at for sentrale landarealer i Florø i dag ligger markedsprisen på 1 000 – 1 500 kroner pr. m². Men denne saken gjelder sjøarealer som er blitt utfylt, eller som skal utfylles. Det må her tas i betraktning at selve utfyllingen også har en ikke ubetydelig pris. Fra gårdens side er det ikke opplyst hvilken markedsverdi sjøarealene har. Og det må være opp til den som hevder at det foreligger en kvalifisert urimelighet – in casu gården – å påvise dette. Det foreligger derfor ikke et tilstrekkelig grunnlag for den verddivurdering som en sensur etter avtalelovens § 36 forutsetter i et tilfelle som det foreliggende.
- (46) Jeg tilføyer at etter Helmerskontrakten kunne den som etter utvisning overtar et areal, velge mellom å betale en engangssum eller inngå avtale om en årlig ”grunnleie”. De som valgte grunnleie – altså feste – har fått sin avgift oppregulert i samsvar med konsumprisindeksen, jf. dommene i Rt. 1988 side 295 og side 276. I vår sak kan det ikke tale sterkt for å legge til grunn markedsverdi at det skjer et engangsoppgjør – et salg. Eierne av gården har ikke hatt rett til å utnytte eiendommen fullt ut som sin egen før salget finner sted, selv om eieren etter Helmerskontraktens punkt 7 forbeholdt seg ”fri avbenyttelse av all grund” før den ble bebygget. Den økonomiske realiteten i kontrakten var at gårdens eier ikke sto fritt til å fylle ut sjøarealene eller bebygge arealer. Rådigheten ble slik sett avgitt i 1859, og forutsetningen var at Florø by skulle utbygges etter utvisning av arealer fra gårdens grunn. Gården har da heller ikke utfylt eller bebygd arealer som forutsetningsvis skal utvises av kommunen. Til gjengjeld sikret gården seg en tilnærmet stedsevarig inntekt fra arealene etter hvert som byen ble utbygget.
- (47) Jeg er etter dette kommet til at Helmerskontraktens pris må legges til grunn for vederlaget, og slik at prisens oppreguleres etter konsumprisindeksen som underskjønnet har gitt anvisning på.
- (48) Kommunen har anført at vederlaget skal neddiskonteres for så vidt det knytter seg til ikke utfylte sjøarealer som gården ville ha fått vederlag for først en gang i fremtiden. Jeg er ikke enig i det. Det følger av skjønnsavtalens punkt 5 at straks avtalen var undertegnet, fikk kommunen rett til å ta arealene i bruk, og ”arbeider (kunne) oppstartes”. Og etter

punkt 8 ble tiltredelse av arealene regnet fra 1. januar 1992. Jeg kan da ikke se at en neddiskontering fremtrer som naturlig eller nærliggende.

- (49) Gården har krevet renter av saksomkostninger fra 1998 og frem til beløpet ble betalt i 2001. Bakgrunnen for kravet er at kommunen protesterte på et salærkrav på 140 000 kroner fra gårdens advokat i 1998. Kravet ble akseptert av underskjønnet i 2001 og utbetalt samme år. Det følger av skjønnsavtalens punkt 9 at "Kostnader som denne avtale medfører for Florø Gård, herunder skjønn, samt arbeid knyttet til deres forretning og skjøteutstedelse", skal bæres av kommunen. Jeg er enig med lagmannsretten i at arbeidsoppgaven med tilhørende brev av 18. februar 1998 fra gårdens advokat er et tilstrekkelig påkrav etter forsinkelsesrenteloven. Jeg nevner her at i brevet til kommunens advokat skrev gårdens advokat blant annet: "Jeg forutsetter at De besørger dette brev oversendt Flora kommune med anmodning om snarlig utbetaling hit."
- (50) Jeg er etter dette kommet til at overskjønnet må oppheves for så vidt gjelder avgjørelsen om at kommunen plikter å betale markedspris for arealene. Jeg er for øvrig enig med partene i at overskjønnet også inneholdt en saksbehandlingsfeil ved at pris pr. m² ikke var fastsatt. Såfremt partene ikke kommer til enighet, må lagmannsretten ved det nye overskjønnet ta stilling til omfanget av det arealet som det skal gis vederlag for, og det forutsettes at kommunen foretar oppmåling av arealet, og at gården varsles til oppmålingsforretningen. Verdsettelsen – oppreguleringen av Helmerskontraktens pris etter konsumprisindeksen – må skje på den måte som underskjønnet har angitt på side 106 i rettsboken, med 1865 som basisår.
- (51) I samsvar med skjønnslovens § 54b første ledd første punktum, jf. § 54 pålegges kommunen å erstatte gården de nødvendige omkostninger for Høyesterett. Gårdens prosessfullmektig har levert en omkostningsoppgave på 189 057 kroner, hvorav 180 000 kroner er salær. Oppgaven legges til grunn.
- (52) Jeg stemmer for denne

K J E N N E L S E :

1. Overskjønnet oppheves for så vidt kommunen er pålagt å betale markedspris for sjøarealene, og saken hjemvises til fortsatt behandling i Gulating lagmannsrett.
2. I saksomkostninger for Høyesterett betaler Flora kommune til Florø Gård 189 057 – etthundreogåttinitusenogfemtisyv – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne kjennelse.

- (53) Dommer **Coward:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (54) Dommer **Oftedal Broch:** Likeså.
- (55) Dommer **Øie:** Likeså.
- (56) Dommer **Lund:** Likeså.

(57) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

K J E N N E L S E :

1. Overskjønnet oppheves for så vidt kommunen er pålagt å betale markedspris for sjøarealene, og saken hjemvises til fortsatt behandling i Gulating lagmannsrett.
2. I saksomkostninger for Høyesterett betaler Flora kommune til Florø Gård 189 057 – etthundreogåttitusenogfemtisyv – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne kjennelse.

Riktig utskrift bekreftes: