



NORGES HØYESTERETT

Den 28. juni 2006 ble det av Høyesterett, bestående av dommerne Tjomsland, Stang Lund, Oftedal Broch, Utgård og Øie, i skriftlig sak

HR-2006 -01136-A, (sak nr. 2006/305), sivil sak, anke:

Stavanger kommune

(kommuneadvokat Tor Plahte)

mot

Njål Husebø
Johanne Olsen
Anne Karine Weibell
Johan Lunde

(advokat Kåre Vierdal)

avsagt slik

D O M :

- (1) Saken gjelder anke over overskjønn, hvor spørsmålet var om det ved erstatningsutmålingen skulle legges til grunn at ervervet areal er å anse som interne eller eksterne friarealer.
- (2) Njål Husebø, Johanne Olsen og Anne Karine Weibell er eiere av gnr. 4 bnr. 1 og 344 og Johan Lunde er eier av gnr. 4 bnr. 3, alle beliggende på Lundsneset i Hundvåg i Stavanger kommune. Eierne av gnr. 4 bnr. 1 er i tillegg medeiere i holmen Vassøykalven på Vassøy. Eiendommenes samlede areal er ca. 240 daa.
- (3) I forbindelse med regulering av eiendommene til friområder i reguleringsplan 1673 for Lundsneset og reguleringsplan for Vassøy, ble det inngått avtaler om salg av eiendommene til kommunen. Etter avtalene skulle vederlaget fastsettes ved skjønn, jf. skjønnsloven § 4 jf. plan- og bygningsloven § 59.
- (4) Den 28. mai 2003 fremsatte Stavanger kommune begjæring om skjønn for fastsettelse av vederlaget. Stavanger skjønnsrett for bygningssaker avhjemlet 29. juni 2004 skjønnet. For avståelse av de grunnarealer denne ankesaken gjelder, ble erstatningen satt til 22 kroner

per kvadratmeter. Retten la til grunn at arealene i sin helhet var å anse som eksterne friarealer.

- (5) Etter begjæring om overskjønn fra selgerne og fra kommunen, avhjemlet Gulating lagmannsrett overskjønn 7. desember 2005. Erstatningen ble fastsatt utfra at arealene på Lundsneset var å anse som interne friarealer, mens erstatningen for Vassøykalven ble utmålt som for eksterne friarealer.
- (6) Overskjønnet har slik slutning:
- ”1. Stavanger kommune v/ordføreren betaler erstatning til Njål Husebø, Johanne Margrethe Husebø Olsen og Anne Karine Weibell for den grunn som avstås fra gnr. 4 bnr. 1 og 344 med kr. 150,- – etthundreogfemti – pr. m2 for den grunn som ligger utenfor 100 metersbeltet fra sjøen og kr. 20,- – tjue – pr. m2 for den grunn som ligger innenfor 100 metersbeltet. For sameieandel i Vassøykalven betaler Stavanger kommune kr. 5,- – fem – pr. m2. Til fradrag i erstatningen går forskudd betalt av kommunen med kr. 930.000,- – nihundreogtrettitusen – . Restbeløpet forrentes med 7 – syv – prosent rente.
 2. Stavanger kommune v/ordføreren betaler erstatning til Johan Lunde for den grunn som avstås fra gnr. 4 bnr. 3 i Stavanger kommune med kr. 150,- – etthundreogfemti – for grunn som ligger utenfor 100 metersbeltet fra sjøen og kr. 20,- – tjue – pr m2 for grunn som ligger innenfor 100 metersbeltet. For brygge/molo betaler Stavanger kommune kr. 83.000 – åttitretusen – . Til fradrag i erstatningen går forskudd betalt av kommunen med kr. 1.400.000,- –enmillionfirehundretusen – . Restbeløpet forrentes med 7 – sju – prosent rente.
 3. I saksomkostninger for lagmannsretten betaler Stavanger kommune v/ordføreren kr. 62.183,- – sekstitotusenetthundreogåttitre – til Njål Husebø, Johanne Olsen, Anne Karine Weibell og Johan Lunde innen 2 – to – uker fra skjønnets forkynnelse.”
- (7) For verdsettelsen av arealene på Lundsneset er avgjørelsen avsagt under dissens. Mindretallet – rettens formann – mente arealene var å anse som eksterne friareal, og ville tilkjenne erstatning med 20 kroner per kvadratmeter.
- (8) *Stavanger kommune* har anket til Høyesterett. Anken omfatter den erstatning som er kommet til uttrykk i slutningens punkt 1 første punktum og punkt 2 første punktum.
- (9) Kommunen har i korte trekk gjort gjeldende:
- (10) Anken gjelder det forhold at lagmannsrettens flertall har lagt til grunn at det regulerte friarealet var et internt friareal og taksert det som tomtegrunn. Eiendommene er på ca. 240 daa og del av et regulert friareal som til sammen utgjør 706 daa. Høyesterett har behandlet det samme spørsmål for et tilstøtende areal på 100 daa i Rt. 1984 side 1331. Det ble da lagt til grunn at friarealet var eksternt.
- (11) Det konkrete arealet er lagt ut til friareal i fylkesplandelen for langsiktig byutvikling på Jæren. Skjønnsretten må forholde seg til planene slik de vedtas, og kan ikke overprøve disse.

- (12) Bærebjelken i flertallets argumentasjon synes å være rettferdighetsbetraktninger. Slike betraktninger kan imidlertid ikke tillegges særlig vekt, jf. mindretallets begrunnelse med henvisning til Rt. 1997 side 1471.
- (13) Reguleringen til friområde må legges til grunn ved erstatningsutmålingen. Det er feil når lagmannsrettens flertall har kommet til at erstatningen skal utmåles som strøkpris for byggegrunn. Kommunen har ikke krevd refusjon fra beboerne.
- (14) Subsidiært anføres det at flertallet har vurdert omfanget av de interne friarealer i Husabøplanen feil. Friarealdelen innenfor kommuneplanområdet Husabø er meget betydelig.
- (15) Stavanger kommune har nedlagt slik påstand:
- ”Gulating lagmannsretts overskjønn oppheves og hjemvises til ny behandling.”**
- (16) *Husebø, Olsen, Weibell og Lunde* tok til motmæle, og nedla i anketilsvaret påstand om at anken skulle forkastes.
- (17) Etter at Høyesteretts kjæremålsutvalg hadde henvist anken til Høyesterett, sendte imidlertid partene et felles prosesskrift der det fremgikk at de nå var enige om at det påankede overskjønn bygger på feil rettsanvendelse. Det ble nedlagt slik felles påstand:
- ”Gulating lagmannsretts overskjønn oppheves så langt det er påanket og hjemvises til lagmannsretten til ny behandling.”**
- (18) På bakgrunn av prosesskriftet besluttet forberedende dommer at ankesaken skulle overføres til skriftlig behandling, jf. tvistemålsloven § 380. Ingen av partene har inngitt ytterligere prosesskrift.
- (19) *Høyesterett er kommet til* at overskjønnet må oppheves, da det bygger på uriktig rettsanvendelse.
- (20) Den store hovedregel i ekspropriasjonsretten er at ”pårekneleg utnyttning”, jf. ekspropriasjonerstatningslova §§ 5 og 6, avgjøres av gjeldende regulering, jf. eksempelvis Rt. 1998 side 1824 (Norske Skog) med henvisninger. Fra dette er det gjort unntak for såkalte interne friområder, arealer innenfor et utbyggingsområde som tjener beboernes felles interesser (parkprinsippet). Her skal det ses bort fra reguleringsplanen, og arealene skal erstattes som bebyggelige, jf. Rt. 1977 side 24 (Østensjø) og Rt. 1984 side 1331. I sistnevnte avgjørelse, som gjaldt et tilstøtende areal til de arealer denne saken gjelder, heter det:
- ”Det riktige er å se bort fra den regulering som gjør et areal ubebyggelig når arealet må sies å være trukket inn i utbyggingen for å tilfredsstille de særlige behov som beboerne i selve utbyggingsfeltet måtte ha. Dette er en innskrenkning som er innfortolket i § 5 nr. 3 på bakgrunn av praksis før ekspropriasjonerstatningsloven, og ut fra likhets- og rimelighetshensyn. Utover dette har man ikke grunnlag for å fravike § 5 nr. 3. Bestemmelsens utforming og formål tilsier at unntaksregelen gis en nokså begrenset slagvidde” (side 1334).**
- (21) I nærværende sak uttaler lagmannsrettens flertall i overskjønnet:

”... området på Lundsneset er å anse som et internt friområde for Hundvåg. Hundvåg

var et jordbruksområde frem til øyen fikk veiutløsning i 1977. Etter veiutløsningen har Stavanger kommune ført en tomtepolitikk på Hundvåg der det er gitt tillatelse til en intensiv boligutbygging. Ved boligutbyggingen har kommunen i alt for liten grad lagt til rette for interne og gjennomgående friområder. Det vises også til at boligtettheten er mye høyere for Hundvåg bydel enn for Stavanger som sådan. Pr. 2003 er antall personer pr. km² landareal 1874 for Hundvåg bydel og 1640 for Stavanger totalt. Det gjenstår utbygging av et område som grenser opp til friområdet, og som fremgår av kommunedelplan for Husabø. Planlagt bebyggelse utgjør ca. 1000 boliger og forventet befolkningsøkning utgjør ca. 3000. Dvs. at personer pr. landareal pr km² øker til 2340.

Slik flertallet ser det, har Stavanger kommune underdimensjonert interne friområder i forbindelse med utarbeidelse av planer for utbygging av Hundvåg, og forsøker nå å rette dette opp ved å la gjenstående arealer på øyen bli friområde. Flertallet mener at dette må få betydning for vurderingen av om det her dreier seg om eksterne eller interne friområder. Det er uheldig og urimelig at gjenværende grunneiere pga. den tomtepolitikk som Stavanger kommune har ført, skal bære byrdene i forhold til de øvrige grunneiere som har fått erstattet grunnen etter strøkspris. Det dreier seg her om tilnærmet flate arealer, som regulert til boligbygging, vil være lett bebyggelige og meget attraktive”
(side 6 – 7).

- (22) Det er etter fast rettspraksis et vilkår for anvendelsen av unntaket for interne friområder at arealet er trukket inn i reguleringen for å tilfredsstille de særlige behov som beboerne i selve utbyggingsfeltet har. Rettspraksis gir ikke grunnlag for en slik konkret helhetsvurdering som lagmannsrettens flertall har foretatt, og som ville innebære en klar utvidelse av unntaket fra hovedregelen. Også arealets beliggenhet og størrelse taler med tyngde i mot at unntaket gis anvendelse, jf. Rt. 2005 side 1255 avsnitt 36 med videre henvisninger.
- (23) Etter dette blir – i samsvar med partenes felles påstand – overskjønnet å oppheve, og saken hjemvises til lagmannsretten til fortsatt behandling. Partene har opplyst at saksomkostningsspørsmålet er løst i minnelighet.
- (24) Dommen er enstemmig.

DOMSSLUTNING :

Overskjønnet oppheves så langt det er påanket, og saken hjemvises til lagmannsretten til fortsatt behandling.

Riktig utskrift bekrefte: