



NORGES HØYESTERETT

Den 9. mars 2006 avsa Høyesterett dom i

HR-2006-00420-A, (sak nr. 2005/566), sivil sak, anke,

A

Bs dødsbo

(advokat Stig J. Harris – til prøve)

mot

Sogn og Fjordane Fylkeskommune
v/Statens vegvesen Region vest

(advokat Svein Arild Pihlstrøm)

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

- (1) Dommer **Oftedal Broch**: Saken gjelder spørsmål om fordelsfradrag i ekspropriasjonserstatning i et tilfelle hvor et veianlegg medfører veiutløsning for utbyggingsområde i gjenværende deler av eiendommen, jf. lov om vederlag ved oreigning av fast eiendom (vederlagsloven) § 9. Saken reiser også spørsmål om fradrag bare kan gjøres i erstatningsposter som står i årsaksforhold til fordelene.
- (2) Førde bystyre vedtok 12. desember 2000 reguleringsplan for Kronborg-Vie. Reguleringsplanen gjaldt bygging av en fylkesvei som går fra rundkjøring/kryss med riksveg E39 i sør og nordover ca. 600 meter til bro over Jølstra. Veianlegget medførte arealavståelse blant annet fra de ankende parter tidligere landbrukseiendommer.
- (3) Den nye veien skulle tjene flere formål. Den er avlastningsvei for trafikk fra Førde sentrum og alternativ tilkomst til sentralsykehuset i Førde. Veien var også en viktig forutsetning for utbygging av et større boligfelt – Vieåsen sør – som lå nord for reguleringsplan-området. Endelig sørget to avkjørsler fra fylkesveien for veiutløsning for næringsområder, boliger og en gravplass.
- (4) Statens vegvesen Region vest som var ansvarlig for veiutbyggingen, og de grunneierne som ble berørt av utbyggingen, kom ikke til enighet om grunnavståelse og pris. Bystyret i Førde gjorde 31. mars 2001 vedtak om ekspropriasjon av grunn og rettigheter til gjennomføring av reguleringsplanen. Det ble etter dette enighet om at prisen skulle

fastsettes ved skjønn, som ble begjært av Sogn og Fjordane fylkeskommune v/Statens vegvesen Region vest 10. oktober 2001.

- (5) Sunnfjord tingrett avhjemlet skjønn 2. desember 2002. Tingretten fant at erstatning for ubebygde tomteareal skulle settes til 165 kroner pr. m² for hele området. Selve veigrunnen ble prissatt til 140 kroner pr. m², i begge tilfeller etter en viss neddiskontering fordi utbygging ville blitt gjennomført noe senere. Deler av området var uegnet til utbyggingsgrunn, særlig fordi de var flomutsatt. Disse ble verdsatt etter utleieverdi for landbruksformål. Videre fant tingretten at vilkårene for fordelsfradrag etter vederlagsloven § 9 var til stede, idet anlegget med tilhørende stikkveier veiutløste tomtearealer som tillå eiendommene. Fordelsfradraget ble satt til 30 kroner pr. m². For de ankende parter eiendommer fikk skjønnet følgende resultat:
- (6) Ankende part nr. 1, A, avsto 3 042 m² grunn. Gjenværende utbyggingsareal utgjorde 31 400 m². Det ble fastsatt et fordelsfradrag på 942 000 kroner, som klart utgjorde mer enn erstatningen for grunnervervet. Denne ble derfor satt til kroner 0.
- (7) Ankende part nr. 2, Bs dødsbo, avsto 13 080 m² grunn og hadde igjen ca. 21 800 m² utbyggingsareal. Det ble fastsatt fordelsfradrag i erstatningen på 654 000 kroner.
- (8) En rekke av de saksøkte begjærte overskjønn. Det ble særlig anført at grunnerstatningene var satt for lavt og at vilkårene for fordelsfradrag etter § 9 ikke var oppfylt, fordi fordelene som veianlegget utløste, måtte ses som allmenne for eiendommer i distriktet.
- (9) Før overskjønnet ble holdt, var det vedtatt en revidert reguleringsplan 25. september 2003. I den reviderte reguleringsplanen var det blant annet angitt ytterligere to tilførselsveier til fylkesveien. Partene er enige om at den reviderte reguleringsplanen ikke har betydning i ankesaken.
- (10) Ved overskjønn 21. januar 2005 fastsatte Gulating lagmannsrett etter en annen beregningsmodell noe høyere og mer differensierte strøkpriser for utbyggingsformål. Da utbygging ville ligge noen år frem i tiden, ble beløpene neddiskontert og fastsatt til mellom 204 og 230 kroner pr. m². Arealer som ble avstått til fylkesvei ble satt til 170 kroner pr. m². Lagmannsretten opprettholdt fordelsfradraget på 30 kroner pr. m².
- (11) Det bemerkes at kommunen etter overskjønnet har kjøpt de aktuelle utbyggingsområdene til en pris på 220 kroner pr. m².
- (12) A og Bs dødsbo har påanket overskjønnet til Høyesterett. Anken gjelder overskjønnets saksbehandling og lovanvendelse. Hovedspørsmålet er om vilkårene for fordelsfradrag foreligger, jf. vederlagsloven § 9. En aksessorisk motanke er frafalt. Saken står i samme stilling for Høyesterett som for lagmannsretten.
- (13) De ankende parter, *A og Bs dødsbo*, gjør sammenfatningsvis gjeldende:
- (14) Vilåret for fordelsfradrag etter vederlagsloven § 9 er at eiendommen ved ekspropriasjonstiltaket er blitt tilført en fordel som "ikkje er av allmenn karakter for eigedomar i distriktet". Den fordel de ankende parter eiendommer er tilført, er å ha fått ordnet veitilkomst til utbyggingsområder på de gjenværende deler av eiendommene. Dette har skjedd ved tilførselsveiene inn fra fylkesveien.

- (15) Det anføres at den fordel som de ankende parter eiendommer har fått, er av allmenn karakter for eiendommer i disktriktet. Veianlegget stiller ikke deres eiendommer i en bedre situasjon enn andre, som også har fått bedre muligheter for utbygging. Men fordi disse ikke avga areal, har de unngått fradrag. Atter andre eiendommer har fått nødvendig eller forbedret veiforbindelse. Videre vises til at fylkesveien var en forutsetning for utbygging av et stort boligfelt – Vieåsen sør – nord for reguleringsområdet. Endelig er fylkesveiens hovedoppgave å være en nødvendig del av trafikkavviklingen fra Førde sentrum og avlastning for sentralsykehusets kommunikasjonsbehov.
- (16) Et fordelsfradrag rettet bare mot de eiendommene som har avgitt grunn til veianlegget, vil under enhver omstendighet stride mot den rimelighetsstandard som § 9 må tolkes ut fra. Kommunen har fraskrevet seg adgang til å søke refusjon etter plan- og bygningsloven kapittel IX. Refusjon ville ha sikret en rettferdig fordeling av veikostnadene blant dem som har nytte av veien, jf. plan- og bygningsloven § 46. I en slik situasjon må det tillegges særlig vekt at anvendelsen av fradragsreglene i § 9 fører til en urimelig forskjellsbehandling.
- (17) De ankende parter anfører prinsipalt at lagmannrettens unnlatelse av å drøfte disse forhold hindrer prøvelse av rettsanvendelsen, jf. skjønnsprosessloven § 28. Skjønnsgrunnene er dermed ufullstendige og mangelfulle. Det pekes særlig på at tilsvarende spørsmål om tingrettens forståelse av vederlagsloven § 9 var spesielt nevnt i anken til lagmannsretten, noe som skjerper kravene til lagmannsrettens drøftelse.
- (18) Subsidiært – dersom skjønnsgrunnene finnes å være tilstrekkelige til å prøve rettsanvendelsen – hevdes ut fra de samme momenter at lagmannsrettens rettsanvendelse er uriktig.
- (19) For A ankes atter subsidiært over at fordelsfradraget ble gjort gjeldende også i erstatning vedrørende grunnavståelse til anlegg av sykkelvei langs riksveien. Det hevdes at fordelsfradrag bare kan foretas i erstatningsposter som står i årsakssammenheng med tiltak som har utløst en særfordel, hvilket ikke var tilfelle med sykkelveien. Til dette kommer at lagmannsretten i forhold til eiendom tilhørende Solveig og Erik Hauge, som også var parter i overskjønnet, ikke har foretatt avkortning i erstatning for et tilsvarende areal, som ble ekspropriert til sykkelvei.
- (20) Det nedlegges slik påstand:
- ”1. **Gulating lagmannsretts overskjønn avsagt 21.01.2005 oppheves så langt det er påanket for takst nr. 5 og 7 og hjemvises til ny behandling.**
 2. **De ankende parter tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til oppgjør skjer.”**
- (21) Ankemotparten, *Sogn og Fjordane fylkeskommune v/Statens vegvesen Region vest*, har sammenfatningsvis anført:
- (22) Overskjønnet er riktig både i resultat og begrunnelse. En veiforbindelse vil regelmessig fylle flere formål, slik også her hvor fylkesveien er sentral for trafikkavvikling fra Førde sentrum og fra sentralsykehuset i Førde. Slike allmenne fordeler påvirker ikke at veien også kan medføre særfordeler for enkelte eiendommer. Fylkesveien med stikkveier til

utbyggingsfelter på hver side av veien befinner seg i kjerneområdet for særfordeler som utløser fradrag etter vederlagsloven § 9. For å utbygge et område kreves regulert vei langs tomt som skal bebygges. Her er det lagt opp til felles avkjørsler ut til fylkesveien. Der veianlegget oppfyller kravet til veiforbindelse for utbyggingsarealet til eiendom som har fått ekspropriert grunn til anlegget, foreligger en klar særfordel, som utløser fordelsfradrag etter vederlagsloven § 9.

- (23) Karakteren av særfordel faller ikke bort om det også er andre eiendommer som høster slik fordel av veianlegget uten at grunn er blitt ekspropriert fra dem. På dette punkt er plan- og bygningslovens refusjonssystem annerledes, men de to systemene eksisterer side om side, og en ekspropriant er ikke forpliktet til å følge refusjonssystemet.
- (24) Fordelsfradraget rammer ikke eiendommene det blir ekspropriert fra på noen spesielt hard måte. Det er riktignok slik at enkelte eiendommer som ikke omfattes av ekspropriasjonssaken, vil kunne få en tilsvarende fordel av ekspropriasjonstiltaket uten å bli avkrevd noen betaling. Denne fordel som andre eiendommer får, kan imidlertid ikke medføre at fradraget etter § 9 kan anses urimelig, såfremt fordelsfradraget etter § 9 ikke overstiger det refusjonsbeløp som ville ha påløpt etter plan- og bygningsloven kapittel IX. Slik er situasjonen i denne saken, noe som fremgår av de beregninger lagmannsretten foretok for å komme frem til råtomtverdien innen de utbyggingsfeltene som skjønnet omfattet. Her tok retten utgangspunkt i verdien av byggeklare tomter og reduserte så dette beløpet med de kostnader som veianlegget totalt medførte, og som det etter plan- og bygningsloven § 48 jf. § 49 kunne kreves refusjon for. Det fremgår av beregningene at det ble fastsatt fordelsfradrag for et betydelig mindre beløp enn det som kunne blitt krevet i veirefusjon.
- (25) På denne bakgrunn anføres at lagmannsretten har lagt korrekt forståelse av § 9 til grunn, og at dette har kommet klart frem i skjønnsgrunnene.
- (26) Når det gjelder As subsidiære anførsel knyttet til hvilke erstatningsposter som kan avregnes i fordelsfradraget, er det ankemotpartens syn at fordelsfradraget kan føres i motregning i hele den ekspropriasjonserstatningen som overskjønnet har fastsatt for eiendommen. Fordelsfradraget begrenser ekspropriantens betalingsplikt, det vil si hele ekspropriasjonserstatningen. Når det ikke ble gjort fradrag i den tilsvarende erstatning for 823 m2 grunn til sykkevei langs riksvei E39 ekspropriert fra Hauges eiendom, ble det her begått en feil, som skyldes misforståelse. Av prosessøkonomiske grunner ble det ikke anket fra vegvesenets side over dette forhold.
- (27) Sogn og Fjordane fylkeskommune v/Statens vegvesen Region vest har nedlagt slik påstand:
- ”1. Gulating lagmannsretts overskjønn stadfestes.
 2. Sogn og Fjordane fylkeskommune v/Statens vegvesen Region vest tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesloven § 3 første ledd første punktum, fra forfall til betaling skjer.”
- (28) *Mitt syn på saken:*
- (29) Hovedspørsmålet gjelder anvendelsen av vederlagsloven § 9. Bestemmelsen lyder slik:

”§ 9. Føremøner for attverande eigedom.

Føremøner som oreigningstiltaket fører med seg for attverande eigedom, skal gå til fradrag i vederlaget så langt føremønen ikkje er av allmenn karakter for eigedomar i distriktet.”

- (30) Det spørsmål saken reiser knytter seg til avgrensningen som ligger i at fordeler som er av ”allmenn karakter” for eiendommer ”i distriktet” ikke skal komme til fradrag.

- (31) Vederlagsloven § 9 er likelydende med den eldre ekspropriasjonserstatningslov av 1973 § 8, som riktignok brukte uttrykket ”alminnelig karakter”. Til grunn for loven av 1973 lå Husaas-komiteens Innstilling om skjønnsordningen og om erstatningsutmåling ved ekspropriasjon fra 1969. Om begrepet alminnelig karakter sies det på side 155 i innstillingen:

”Hovedsynspunktet er her som ellers at ekspropriaten ikke skal stilles dårligere enn andre grunneiere i distriktet som ikke er ekspropriater. Men han skal heller ikke stilles i noen bedre stilling. Dersom ekspropriasjonstiltaket fører til særlige fordeler for ekspropriaten, f.eks. ved verdauk på den gjenværende del av den eiendom som eksproprieres, uten at andre grunneiere i distriktet nyter godt av denne samme verdistigning, må dette gå til fradrag i ekspropriasjonserstatningen. Er derimot verdauken alminnelig for andre eiendommer i distriktet, kan det ikke foretas fradrag i ekspropriasjonserstatningen for den. Verdistigningen kan ikke regnes som alminnelig om bare enkelte eiendommer i distriktet får den samme verdistigning.”

- (32) Om ”distriktet” uttales:

”Hva som ligger i begrepet ”distriktet” blir et konkret vurderingsspørsmål. Av betydning ved vurderingen kan det være i hvilken utstrekning utnyttingsmulighetene er de samme eller likeartede. Det kan også være av betydning om ekspropriasjonen foretas i et tettbygd strøk eller på et avsidesliggende sted. I førstnevnte tilfelle vil det i alminnelighet kunne være riktig å la ”distriktet” omfatte et mindre geografisk område enn i sistnevnte tilfelle.”

- (33) I Innst. O. XXI (1971–72) side 17 uttaler justiskomiteens flertall om sontringen særfordeler/alminnelige fordeler:

”Gjeldende rett bygger på en relativt fleksibel og rimelighetsbetont anvendelse av sontringen særfordeler/alminnelige fordeler, hvor det avgjørende må være om det foreligger en særlig fordel som er spesiell nettopp for ekspropriatens eiendom. Det har ikke vært disse medlemmets mening å forandre gjeldende rett på dette punkt.”

- (34) Når det gjelder sontringen særfordeler/alminnelige fordeler i forhold til veianlegg bemerker jeg at det normalt vil være mange allmenne fordeler knyttet til en vei. Det gjelder veiens betydning for den alminnelige trafikkavvikling, men også en generell verdistigning på eiendommer fordi området blir lettere tilgjengelig. Veianlegget kan imidlertid også tilføre enkelte eiendommer særlige fordeler. Jeg er enig med ankemotparten i at veiutløsning for utbyggingsområder som ligger på ekspropriatens eiendom, er i kjerneområdet for det som er særfordeler og dermed også for fordelsfradrag etter § 9. Noe som i tilfelle kan forrykke dette utgangspunktet er at særlig mange omkringliggende utbyggingsområder eller tomter også blir veiutløst uten at det er ekspropriert fra dem. Som jeg tidligere har referert, uttrykker Husaas-komiteen det slik:

”Verdistigningen kan ikke regnes som alminnelig om bare enkelte eiendommer i distriktet får den samme verdistigning.”

- (35) Dette reiser spørsmålet om hvilket område – eller ”distrikt” – som skal trekkes inn ved spørsmålet om en fordel er en særfordel. I Rt. 2000 side 1997, som gjaldt fradrag for bortfall av ulempe – redusert støyplage ved omlegging av vei – uttalte Høyesterett:

”Jeg finner det vanskelig å angi nærmere hva som ligger i ”distriktet” fordi de fordeler det kan være tale om er av til dels svært forskjellig karakter.”

- (36) Dette peker på et sentralt moment. Hvilke eiendommer eller områder som skal trekkes inn i sammenlikningen må avgjøres temmelig konkret. Den type fordel det er spørsmål om, vil her være av stor betydning. I vår sak gjelder det økning av eiendomsverdien for utbyggingsformål ved at eiendommen får veiutløsning. Selv om veien her er kort, vil et utgangspunkt være at ”distriktet” utgjøres av de eiendommer som har utbyggingsområder og som får ordnet sin veitilknytning og dermed bedret utbyggingsmulighetene gjennom veien. I vårt tilfelle er det enkelte mindre arealer som har fått en slik verdiøkning uten å ha avgitt grunn, men de er klart ikke så betydelige at det kan endre karakteren av særfordel for de to ankende parter eiendommer. Der fordelene er knyttet til en så sentral og vesentlig funksjon som en eiendoms utbyggingsmulighet, skal det normalt svært meget til før fordelene kan bli ansett som allmenn.
- (37) Som eksempel fra skjønnspraksis kan vises til Rettens Gang 1984 side 1051 (daværende Eidsivating lagmannsrett). Glads vei i Oslo ble utvidet fra 6 til 10 meter og all grunn tatt på oppsiden av veien. På grunn av tomtenes størrelse var det også etter inngrepet mulig å fradele en byggetomt, og veiutvidelsen var en nødvendig forutsetning for en slik utbygging. Fordelsfradraget ved å få utbyggingsmulighet ble ansett langt å overstige tapet ved inngrep. At alle 10 eiendommer fikk samme fordel, gjorde ikke fordelene allmenn, heller ikke at naboene på nedsiden av veien kunne få tilsvarende utbygging uten at de hadde avgitt grunn.
- (38) De ankende parter har særlig påpekt at vederlagsloven § 9 må praktiseres ut fra rimelighet, jf. den tidligere refererte uttalelsen fra justiskomiteen til ekspropriasjonsloven av 1973 og videre uttalelser referert i Rt. 2000 side 1997 på side 2006 om ”likhets- og rimelighetsbetraktninger”. Etter min mening kan rimelighetsmomentet komme i en særlig stilling der plan- og bygningslovens refusjonssystem er et alternativ til fordelsfradrag etter vederlagsloven § 9. Når det offentlige – som i denne saken – gir avkall på å bruke fordelingsprinsippet i plan- og bygningsloven, antar jeg at det vil kunne bli spørsmål om å benytte rimelighetsstandarder dersom grunneieren får en større belastning gjennom anvendelsen av vederlagsloven § 9 enn han ville fått ved refusjonssystemet etter plan- og bygningsloven. I vårt tilfelle er det imidlertid på det rene at det totale fradraget er meget mindre enn det som ville vært utgangspunktet ved refusjonsberegningen, jf. overskjønnets beregninger som er referert i ankemotpartens anførsler. Når dette er situasjonen, finner jeg det klart at det fradraget lagmannsretten har foretatt, ikke er i strid med vederlagsloven § 9, selv om enkelte andre eiendommer som ikke er med i ekspropriasjonsskjønnet, blir tilført tilsvarende fordel uten å måtte betale for det.
- (39) Jeg finner etter dette at lagmannsretten har anvendt loven korrekt og at dette fremgår av skjønnsgrunnene sett i sammenheng. Så langt skal derfor overskjønnet stadfestes.

- (40) Subsidiært har A anket over at fordelsfradraget også er brakt til anvendelse overfor erstatning for et jordstykke som er ekspropriert til sykkelvei langs riksvei E39 til tross for at sykkelveien ikke tilfører eiendommen noen særfordel. Jeg finner ikke at denne anførselen kan føre frem. Slik jeg ser det, er selve grunnlaget for å trekke fra særfordeler som oppstår på grunn av ekspropriasjonstiltaket, at eiendommen uten slikt fradrag ville få en gevinst ut over full ekspropriasjonserstatning. Riktignok gjennomføres ikke dette så langt at ekspropriaten må betale differansen dersom verdiøkningen på resteiendommen overstiger full erstatning. Det ligger i lovens formulering at særfordelen skal "gå til fradrag i vederlaget". Men for øvrig savnes grunnlag for å innfortolke noen begrensning i form av et årsakskrav mellom fradragbeløpet og de enkelte poster i ekspropriasjonsvederlaget for avstått grunn. Jeg er således enig med ankemotparten i at fordelsfradraget utgjør en reduksjon i ekspropriantens betalingsplikt, så lenge det dreier seg om grunnavståelse fra samme eiendom. Overskjønnet har således lagt en korrekt lovforståelse til grunn på dette punkt.
- (41) Anken har vært forgjeves. Ankemotparten har krevd saksomkostninger med kr 170 000. Salæret uten merverdiavgift utgjør kr 135 000. Omkostningskravet tas til følge, jf. skjønnsprosessloven § 54b, sammenholdt med tvistemålsloven § 180 første ledd.
- (42) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Overskjønnet stadfestes så langt det er påanket.
2. I saksomkostninger for Høyesterett betaler A og Bs dødsbo – en for begge og begge for en – til Sogn og Fjordane fylkeskommune v/Statens vegvesen Region vest 170 000 – etthundreogsyttitusen – kroner innen 2 – to – uker etter forkynnelsen av denne dom med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra forfall til betaling skjer.

- (43) Kst. dommer **Kaasen:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (44) Dommer **Stabel:** Likeså.
- (45) Dommer **Tjomsland:** Likeså.
- (46) Dommer **Gjølstad:** Likeså.
- (47) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Overskjønnet stadfestes så langt det er påanket.
2. I sakskomkostninger for Høyesterett betaler A og Bs dødsbo – en for begge og begge for en – til Sogn og Fjordane fylkeskommune v/Statens vegvesen Region vest 170 000 – etthundreogsyttitusen – kroner innen 2 – to – uker etter forkynnelsen av denne dom med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra forfall til betaling skjer.