



# NORGES HØYESTERETT

Den 28. august 2007 ble det av Høyesterett, bestående av dommerne Gjølstad, Flock, Bruzelius, Stabel og Tønder, i skriftlig sak

**HR-2007-01497-A, (sak nr. 2007/463), sivil sak, anke,**

Kvinesdal kommune

(advokat Ove Chr. Lyngholt)

mot

Alis Karin Skranefjell  
Anders Mathias Larsen  
Grethe Larsen  
Edle Briseid Egeland  
Einar B. Larsson-Fedde  
Marit Fjær  
Gunn L. Jakobsen Tomstad  
Judith Marie Svindland  
Sonja Elisabeth Strømland

(advokat Per Øyvinn Andersen)

avsagt slik

## K J E N N E L S E :

- (1) Saken gjelder anke over overskjønn. Spørsmålet er om kravet til kontradiksjon er overtrådt ved at lagmannsretten har bygd avgjørelsen på et faktisk grunnlag som partene ikke har hatt foranledning til å uttale seg om.
- (2) I forbindelse med gjennomføringen av reguleringsplan for nytt boligfelt ved Lindlandsbakken i Kvinesdal kommune, var det nødvendig å erverve grunn fra en rekke grunneiere. Til sammen måtte det erverves 47,8 dekar. For flere av eiendommene lot grunnervervet seg løse ved at det ble inngått minnelig avtale. For de øvrige eiendommene fattet kommunestyret i Kvinesdal 8. september 2004 vedtak om ekspropriasjon.
- (3) Kommunen framsatte 18. oktober 2004 begjæring om skjønn for fastsettelse av vederlaget for i alt ti takstnumre. Lister tingrett avhjemlet skjønnet 15. september 2005. Retten tok

utgangspunkt i at omsetningsverdi som råtomt ville gi høyest erstatning for samtlige takstnummer. Erstatningen ble fastsatt som strøkpris til 18 kroner per kvadratmeter.

- (4) Eierne av åtte takstnumre begjærte overskjønn. Senere trakk eierne av tre takstnumre overskjønnsbegjæringen og ba om at saken ble hevet for deres vedkommende. Dette gjaldt takstnummer 1, Alis Karin Skranefjell, nummer 7 b, Gunn L. Jakobsen Tomstad og nummer 10, Sonja Elisabeth Strømmand.
- (5) Agder lagmannsrett avhjemlet overskjønnet 17. januar 2007. Også lagmannsretten kom til at omsetningsverdi som råtomt ville gi høyest erstatning. Erstatningen ble fastsatt som strøkpris til 25 kroner per kvadratmeter. Ved beregningen la lagmannsretten til grunn at en privat utbygger ville oppnå tilsvarende finansiering fra den såkalte Listerpakken som det Kvinesdal kommune hadde oppnådd. Listerpakken er opplyst å være benevnelsen på en tilskuddsordning som er bevilget over statsbudsjettet. Midlene fordeles etter forhandlinger mellom Statens vegvesen og de kommuner som er berørt av utbyggingen av E 39 i vestre del av Vest-Agder.
- (6) Overskjønnet har slik slutning:
- ”1. **Kvinesdal kommune betaler med fradrag for eventuelle forskudd slik erstatning til de saksøkte som foran fastsatt med tillegg av 4% p.a. avsavnsrente.**
  2. **I saksomkostninger betaler Kvinesdal kommune kr. 41.662,50 – kroner førtientusensekshundreogsekstio 50/100 – inklusive mva innen 2 – to – uker fra forkynnelse av overskjønnet. Ved forsinket betaling påløper den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente fastsatt i medhold av forsinkelsesrentelovens § 3, fra forfall til betaling skjer.**
  3. **De lovbestemte utgifter ved overskjønnet dekkes av Kvinesdal kommune.”**
- (7) Kvinesdal kommune har påanket overskjønnet til Høyesterett på grunn av saksbehandlingsfeil. Ved Høyesteretts kjæremålsutvalgs beslutning 19. april 2007 ble anken henvist til Høyesterett. Samtidig ble det besluttet at saken skulle behandles skriftlig, jf. tvistemålsloven § 380.
- (8) Ankemotpartenes prosessfullmektig opplyste i prosesskrift 28. juni 2007 at eieren av takstnummer 6, Håkon Johan Lindland, var avgått ved døden. Det er videre opplyst at det er utstedt uskiftebevilling til Lindlands ektefelle, Marit Fjær, og at hun trer inn som part i stedet for ham.
- (9) Den ankende part – *Kvinesdal kommune* – har i korte trekk anført:
- (10) Ved beregningen av erstatningen har lagmannsretten lagt til grunn at en privat utbygger ville oppnå finansiering fra den såkalte Listerpakken med en million kroner. Finansiering fra Listerpakken ble ikke påberopt av partene og har ikke vært gjenstand for kontradiksjon. Det er bare kommuner som kan søke om og bli tildelt finansiering fra Listerpakken. En privat utbygger ville derfor ikke kunne nyte godt av slik finansiering for å redusere sine utbyggingskostnader, slik lagmannsretten har lagt til grunn. Lagmannsretten har begått en saksbehandlingsfeil som må føre til at skjønnet oppheves og hjemvises til ny behandling.

- (11) Videre har lagmannsretten uriktig unnlatt å ta inn i slutningen at saken heves for de tre partene som trakk overskjønnsbegjæringen. Partene hadde lagt ned likelydende påstander om heving.
- (12) Kvinesdal kommune har lagt ned slik påstand:
- ”1. Agder lagmannsretts overskjønn av 17. januar 2007 oppheves og hjemvises til ny behandling.
  2. Ankemotpartene tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett.”
- (13) Ankemotpartene – *Alis Karin Skranefjell, Anders Mathias Larsen, Grethe Larsen, Edle Briseid Egeland, Einar B. Larsson-Fedde, Marit Fjær, Gunn L. Jakobsen Tomstad, Judith Marie Svindland og Sonja Elisabeth Strømmand* – har i korte trekk anført:
- (14) Spørsmålet om en privat utbygger kan oppnå finansiering gjennom Listerpakken ble ikke særskilt omtalt i forbindelse med lagmannsrettens behandling av overskjønnet. Retten burde ha forelagt spørsmålet for partene, eventuelt ved reassumering.
- (15) Dersom spørsmålet hadde blitt forelagt partene, er det ikke sannsynlig at resultatet ville ha blitt et annet. De midler som er blitt stilt til disposisjon fra Listerpakken, ville ha vært tilgjengelig også for en privat utbygger gjennom samarbeid med kommunen. Det er lang praksis for slikt samarbeid.
- (16) Det er enighet om at lagmannsretten skulle ha hevet saken for de tre partene som trakk overskjønnsbegjæringen. Når dette ikke er blitt rettet, er ankemotpartene enige i at lagmannsrettens avgjørelse må oppheves så langt det er nødvendig for å få rettet feilen.
- (17) Ankemotpartene har lagt ned slik påstand:
- ”1. Agder lagmannsretts overskjønn av 17. januar 2007 oppheves og hjemvises til ny behandling for så vidt gjelder takst nr 1 Skranefjell, nr. 7b Gunn L. Jakobsen Tomstad og 10 Strømmand. Forøvrig stadfestes overskjønnet.
  2. Ankemotpartene tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett.”
- (18) *Høyesterett finner* at anken fra Kvinesdal kommune må tas til følge.
- (19) Høyesteretts kompetanse etter skjønnsprosessloven 1. juni 1917 nr. 1 § 38 er begrenset til å prøve lagmannsrettens saksbehandling og rettsanvendelse. Anken gjelder bare saksbehandlingen.
- (20) Først behandles spørsmålet om kravet til kontradiksjon ble tilsidesatt ved beregningen av ekspropriasjonserstatningen, og om dette i så fall må føre til opphevelse av overskjønnet.
- (21) Kravet om kontradiksjon regnes som et grunnprinsipp i vår rettergangsordning. Det går i korthet ut på at retten i saker hvor partene har fri rådighet ikke kan bygge avgjørelsen på annet faktisk grunnlag enn det som er påberopt av partene, se bl.a. Skoghøy, *Tvistemål*, 2. utgave 2001, side 706 ff. Den bærende begrunnelsen for regelen er at det bare er det faktiske grunnlaget som parten har framhevd som begrunnelse for sin påstand, som motparten har foranledning til å imøtegå. I Rt. 1990 side 8 er det kontradiktoriske prinsipp uttrykt slik på side 12:

**”Retten må ikke ved sin avgjørelse bygge på en begrunnelse eller komme til et resultat som partene ikke har hatt rimelig anledning til å uttale seg om, med mindre det må anses klart at slik uttalelse ville være uten betydning.”**

- (22) Listerpakken er nevnt i et dokument som ble lagt fram for lagmannsretten, og som omtaler kommunens planer for utbygging av Lindlandsbakken boligfelt. I denne forbindelse er det opplyst at av de samlede utbyggingskostnader på 6 662 775 kroner, er en million kroner tenkt finansiert over Listerpakken. Det må imidlertid legges til grunn – noe partene også er enige om – at ingen av partene gjorde gjeldende at tilskuddet også ville bli gitt til en privat utbygger, eller at finansiering fra Listerpakken på annen måte hadde noen betydning for erstatningsutmålingen.
- (23) Det er etter dette klart at lagmannsretten begikk en saksbehandlingsfeil da den la til grunn at en privat utbygger ville oppnå tilsvarende finansiering som Kvinesdal kommune, uten at dette var påberopt og uten at partene hadde hatt foranledning til å uttale seg.
- (24) Om betydningen av at kontradiksjonsprinsippet er tilsidesatt, uttaler Høyesterett i Rt. 2005 side 1590, avsnitt 34:
- ”Når kontradiksjonsprinsippet er tilsidesatt, er det vanskelig å vite hvordan resultatet ville ha blitt uten feilen. Prinsippet er så vesentlig at det etter mitt syn ikke kan stilles høye krav til sannsynligheten for at feilen har virket inn. Snarere bør det nærmest være en presumpsjon for at feilen har hatt betydning.”**
- (25) Av lagmannsrettens premisser framgår at muligheten for en privat utbygger til å få dekket en million kroner av utbyggingskostnadene over Listerpakken har hatt en vesentlig betydning ved fastsetting av erstatningsbeløpet. Med utgangspunkt i at en utbygger vil kunne bruke 6 300 000 kroner på erverv og opparbeiding av boligfeltet og likevel oppnå normal fortjeneste, kommer lagmannsretten fram til en råtomtepris på 25 kroner per kvadratmeter. I den forbindelse heter det:
- ”Det legges til grunn at utbyggingskostnadene på den private utbyggers hånd vil utgjøre kr. 6.100.000,- som delfinansieres gjennom offentlige tilskudd med kr. 1.000.000,- slik at utbyggers reelle kostnader er på kr. 5.100.000,-. Disponibelt beløp for grunnerverv er da differansen mellom 6.300.000,- og 5.100.000,- dvs. 1.200.000,-. Lagmannsretten legger til grunn at dette er beløpet en utbygger vil være villig til å betale for hele arealet som skal erverves, dvs. 47,8 dekar som utgjør avrundet kr. 25,- pr. kvadratmeter.”**
- (26) Høyesterett legger til grunn at finansiering fra Listerpakken som utgangspunkt er forbeholdt kommuner. Når ankemotpartene hevder at de midler som stilles til disposisjon fra Listerpakken, også vil være tilgjengelig om utbyggingen skjedde i privat regi, er det kun vist til at Kvinesdal kommune og andre kommuner i Vest-Agder samarbeider med lokal utbygger i forbindelse med utvikling av nye boligfelt. Det er imidlertid ikke vist til eksempler på at et slikt samarbeid har kunnet føre til at også den private utbygger kan nyte godt av slik finansiering. Kvinesdal kommune har på sin side stilt seg uforstående til at en privat utbygger i samarbeid med Kvinesdal kommune kunne ha oppnådd dette.
- (27) Det må etter dette anses sannsynlig at den manglende kontradiksjon kan ha hatt betydning for erstatningsutmålingen. Overskjønnet må da oppheves og saken hjemvises til fortsatt behandling ved lagmannsretten, jf. tvistemålsloven § 384 første ledd.

- (28) Partene har også gjort gjeldende at lagmannsretten skulle ha avsagt hevingskjennelse for de tre partene som trakk overskjønnsbegjæringen. Høyesterett er enig i dette. Ved den nye behandlingen av saken vil lagmannsretten få anledning til å rette slutningen.
- (29) I samsvar med skjønnsprosessloven § 54 b første ledd første punktum, jf. § 54, må kommunen pålegges å erstatte ankemotpartene de nødvendige omkostninger for Høyesterett. Ankemotpartenes prosessfullmektig har levert omkostningsoppgave og krever dekket 12 075 kroner med tillegg av merverdiavgift. Oppgaven legges til grunn.
- (30) Kjennelsen er enstemmig.

#### S L U T N I N G :

1. Overskjønnet oppheves, og saken hjemvises til lagmannsretten for ny behandling.
2. I saksomkostninger for Høyesterett betaler Kvinesdal kommune til Alis Karin Skranefjell, Anders Mathias Larsen, Grethe Larsen, Edle Briseid Egeland, Einar B. Larsson-Fedde, Marit Fjær, Gunn L. Jakobsen Tomstad, Judith Marie Svindland og Sonja Elisabeth Strømmland i fellesskap 15 093 – femtentesenogtittre – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne kjennelse.

Riktig utskrift bekreftes: