



## NORGES HØYESTERETT

Den 26. september 2007 ble det av Høyesterett, bestående av dommerne Gussgard, Matningsdal, Rieber-Mohn, Skoghøy og Endresen, i skriftlig sak

**HR-2007-01647-A, (sak nr. 2007/480), sivil sak, anke,**

Tron Skovli

(advokat Søren L. Lous)

mot

Staten v/Samferdselsdepartementet

(Regjeringsadvokaten  
v/advokat Christian H.P. Reusch)

avsagt slik

### D O M :

- (1) Saken gjelder spørsmål om lagmannsretten i overskjønn til fastsettelse av erstatning for avståelse av grunn i tilknytning til gjennomføring av reguleringsplan for vei, har bygget avgjørelsen på et faktisk grunnlag som partene ikke har hatt foranledning til å uttale seg om. Det er også spørsmål om skjønnet har anvendt riktig kapitaliseringsrente. Endelig er det spørsmål om skjønnsgrunnene er mangelfulle.
- (2) Staten v/vegsjefen i Region øst inngikk 17. november 2003 avtale med Tron Skovli om tillatelse til å ta i bruk nødvendig grunn for gjennomføring av reguleringsplan for ny E16 på strekningen Wøyen–Bjørnum i Bærum kommune. Det aktuelle arealet utgjør ca. 34 440 kvadratmeter dyrket mark, som på tiden for avtalen var utleid til plenproduksjon. Partene forhandlet om erstatning, men kom ikke til enighet. Staten v/Statens vegvesen Region øst begjærte 5. april 2005 skjønn i samsvar med avtalens punkt 3.
- (3) Asker og Bærum tingrett avhjemlet skjønn 9. november 2005. Tingrettens flertall la til grunn at Skovli ville ha startet plenproduksjon for egen regning dersom han hadde fortsatt å eie arealet. Ved fastsettelsen av erstatning benyttet retten en kapitaliseringsrente på 10 %.
- (4) Både staten og Skovli begjærte overskjønn. Borgarting lagmannsrett avhjemlet overskjønn 27. november 2006. Retten fastsatte erstatningen basert på produksjon av bringebær på det aktuelle arealet. Overskjønnet har slik slutning:

- ”1. For erverv av grunn til vei betaler staten ved Statens Vegvesen Region Øst til Trond Skovli slik erstatning som fastsatt foran med tillegg av 5 % rente fra 17. november 2003 og frem til betaling skjer.
2. I saksomkostninger for lagmannsretten betaler staten ved Statens Vegvesen Region Øst 52 500 – femtitotusenfemhundre – kroner til Trond Skovli med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer. I tillegg kommer utgifter til lovbestemte utgifter til skjønnet, herunder godtgjørelse til skjønnsmennene.
3. Oppfyllelsesfrist er 2 – to – uker etter forkynnelsen av skjønnet.”

- (5) Tron Skovli har anket overskjønnet til Høyesterett på grunn av feil ved rettsanvendelsen og saksbehandlingen. Staten har inngitt aksessorisk motanke på grunn av feil ved rettsanvendelsen og saksbehandlingen. Ved Høyesteretts kjæremålsutvalgs beslutning 27. april 2007 ble anken og den aksessoriske motanken henvist til Høyesterett. Samtidig ble det besluttet at saken skulle behandles skriftlig, jf. tvistemålsloven § 380 første ledd.
- (6) *Tron Skovli* har i ankesaken anført:
- (7) Ved fastsettelsen av kapitaliseringsrentefot har lagmannsretten unnlatt å vurdere mulighetene for reinvestering av erstatningsbeløpet i Skovlis resteiendom. Skovli står uten mulighet til å foreta noen lønnsom investering i resteiendommen, og er derfor henvist til å investere erstatningen innenfor de rammer og investeringsobjekter som følger av Ølbergdommen, og som for tiden tilsvarer 5 % rente. Lagmannsrettens rettsanvendelse er derfor uriktig.
- (8) Lagmannsretten har ved fastsettelsen av rentefoten tatt hensyn til usikkerhet om hvor lenge det er et godt marked for bringebærproduksjon. Usikkerhet om fremtidig inntekt er noe som må tas hensyn til ved vurderingen av det årlige inntektstapet, ikke ved fastsettelsen av rentefoten. Lagmannsrettens rettsanvendelse er derfor uriktig.
- (9) Ved ekspropriasjon innen jord- og skogbruk skal det legges til grunn en objektivisert langtidsrente på 5 % med mindre det foreligger spesielle forhold. Avvik fra den objektiviserte renten må begrunnes. Lagmannsretten har fastsatt kapitaliseringsrentefoten til 10 % uten at det fremgår av skjønnsgrunnene hvilke spesielle forhold som begrunner avviket. Dette er en saksbehandlingsfeil som må lede til opphevelse.
- (10) Skjønnsgrunnene redegjør ikke for de markedsmessige og driftsmessige forholdene knyttet til bringebærproduksjon. Skjønnsresultatet fremstår derfor som utilstrekkelig begrunnet. Dette er en saksbehandlingsfeil som må lede til opphevelse av overskjønnet.
- (11) Den ankende part har i anledning den aksessoriske motanke, gitt sin tilslutning til det som i motanken er anført om manglende kontradiksjon i forbindelse med at lagmannsretten har bygget erstatningsutmålingen på fremtidig bringebærproduksjon. Det er også etter den ankende parts syn begått en saksbehandlingsfeil som må lede til opphevelse.
- (12) Den ankende part er også enig i at det ikke fremgår av overskjønnets premisser om kapitalisering av det årlige inntektstapet faktisk er gjennomført. Også dette er en saksbehandlingsfeil som må lede til opphevelse.

(13) Tron Skovli har lagt ned slik påstand:

- ”1. **Overskjønnet oppheves og hjemvises til ny behandling så langt det er påanket.**
2. **Den ankende part tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett med renter etter forsinkelsesrentelovens bestemmelser fra forfall til betaling skjer.”**

(14) *Staten v/Samferdselsdepartementet* har i korte trekk anført:

- (15) Det er ingen rettsanvendelsesfeil når lagmannsretten, ved fastsettelsen av kapitaliseringsrente, tok hensyn til usikkerhet om hvor lenge inntekten fra bringebærproduksjon kunne oppbæres. Det må være opp til den enkelte skjønnsrett å vurdere om risiko skal hensyntas ved fastsettelsen av årlig inntekt eller ved valg av kapitaliseringsrente.
- (16) Det er heller ingen rettsanvendelsesfeil at lagmannsretten eventuelt har unnlatt å vurdere mulighetene for reinvestering av erstatningsbeløpet i Skovlis resteiendom. Tilpasningsplikten virker bare slik at dersom investering i en annen næring gir grunnlag for en *høyere* avkastning, skal dette legges til grunn.
- (17) Lagmannsretten har lagt til grunn at eiendommen er egnet for bringebærproduksjon. Dette må være tilstrekkelig som begrunnelse for at spesielle forhold ved eiendommen tilsier at den objektiviserte langtidsrenten fravikes.
- (18) I motanken har staten anført at lagmannsretten har tilsidesatt kravet til kontradiktorisk behandling når den ved beregningen av erstatningen la til grunn at bringebærproduksjon var en påregnelig utnyttelse av arealet. Bringebærproduksjon var ikke gjenstand for bevisførsel eller argumentasjon fra partene. Dette er en saksbehandlingsfeil som må lede til opphevelse.
- (19) Slik staten forstår overskjønnet, har lagmannsretten glemt å utføre selve kapitaliseringen. Kapitalisering med de størrelser som lagmannsretten har lagt til grunn, vil gi en erstatning på 380 000 kroner pr. dekar. Også dette må gi grunnlag for opphevelse av overskjønnet.
- (20) Staten v/Samferdselsdepartementet har lagt ned slik påstand:
- ”Overskjønnet oppheves og hjemvises til ny behandling så langt det er påanket.”**
- (21) *Høyesteretts* kompetanse er begrenset til å prøve lagmannsrettens saksbehandling og rettsanvendelse, jf. skjønnsprosessloven § 38. Høyesterett er kommet til at overskjønnet må oppheves på grunnlag av flere av de feil som er påberopt i anken og i den aksessoriske motanke. Av hensyn til den fornyede behandling ved lagmannsretten, finner Høyesterett å burde ta stilling til hvert av de forhold som er påberopt som grunnlag for opphevelse.
- (22) *Brudd på forhandlingsprinsippet – manglende kontradiksjon*
- (23) I den aksessoriske motanke har ankemotparten påstått overskjønnet opphevet som følge av at lagmannsretten har bygget erstatningsfastsettelsen på bringebærproduksjon, på tross av at denne muligheten overhodet ikke var et tema under overskjønnet. I tilsvaret til den

aksessoriske motanke har den ankende part gitt sin tilslutning til at skjønnet må oppheves som følge av denne feil.

- (24) Høyesterett er enig med partene i at overskjønnet må oppheves på dette grunnlag. Det er riktignok slik at bringebærproduksjon må anses som tradisjonelt jordbruk, men bruksverdiberegningen basert på slik produksjon er likevel så vidt spesiell at partene klart skulle vært gitt anledning til å uttale seg konkret om denne mulighet. Da det at partene ikke har fått anledning til å uttale seg om dette, kan ha virket inn på avgjørelsens innhold, må overskjønnet oppheves, jf. tvistemålsloven § 384 første ledd.
- (25) *Gjennomføring av verdsettelsen*
- (26) Høyesterett kan ikke overprøve den konkrete skjønnsutøvelse. Det må imidlertid kreves at det i skjønnet redegjøres for metodevalget på en måte som muliggjør kontroll. Når tilnæringsmåten er svært utradisjonell, er det et særlig behov for en avklaring.
- (27) Den konkrete verdsettelse er tilsynelatende ikke bygget på noen egentlig metode overhodet, og den nærmere forklaring av hvordan retten er kommet frem til den fastsatte erstatning, er helt utilstrekkelig. Lagmannsretten opplyser å ha tatt utgangspunkt i ”Håndbok for driftsplanlegging 2004/2005”; en håndbok som ikke var påberopt under skjønnsforhandlingene. I kalkulasjonen er det så lagt til grunn en brutto inntekt på 48 kroner pr. kilo bringebær. Det er så, selv om det ikke fremgår direkte, lagt til grunn en årlig produksjon på 1 000 kg pr. da. Dette gir da, ved bruk av håndbokens kalkyler, et dekningsbidrag på 38 103 kroner pr. da.
- (28) Det fremgår av håndboken at dekningsbidraget skal betale for arbeid og finanskostnad. For en arbeidsintensiv utnyttelse som bringebær dyrking er arbeidskostnadene naturligvis et helt vesentlig element ved vurderingen av inntjeningsmulighetene. Disse kostnadene er imidlertid fraværende i lagmannsrettens fremstilling. Dette gir en så kunstig høy årlig inntjening at lagmannsretten ikke synes å ha funnet å kunne følge opp sin teoretiske tilnærming – kapitalisering av årlig netto avkastning, men i stedet har fastsatt verdien av arealet til 1 308 000 kroner, som fremkommer ved at det årlige brutto dekningsbidrag 38 103 kroner er multiplisert med arealet på 34,44 dekar.
- (29) De påpekte forhold må føre til opphevelse av overskjønnet.
- (30) *Kapitaliseringsrente*
- (31) Lagmannsretten opplyser å ha benyttet en kapitaliseringsrente på 10 %, men noen kapitalisering er, som allerede påvist, ikke gjennomført. På bakgrunn av partenes ulike anførsler kan det likevel være grunn til en viss utdypning av enkelte særlige omstendigheter som kan begrunne kapitalisering med en annen rente enn den ordinære kapitaliseringsrente.
- (32) Den normale fremgangsmåte vil være å balansere muligheter og usikkerhet ved fastsettelsen av den fremtidige normalinntjening. Dersom det skulle finnes å foreligge en særskilt risiko for inntektsbortfall, og skjønnsretten finner at denne risiko mest hensiktsmessig kan hensyntas ved å benytte en høyere neddiskonteringsrente enn den kapitaliseringsrente som ellers benyttes, er det imidlertid ikke noe i Høyesteretts praksis

som hindrer skjønnsrettene fra å unntaksvis benytte en slik fremgangsmåte. Men i så fall kan usikkerhet ikke trekkes inn også ved fastsettelsen av normalinntjeningen.

- (33) I andre tilfeller vil det være nærliggende å ta utgangspunkt i normalinntjeningen for dernest å fastsette en tilleggserstatning for den merinntjening som finnes påregnelig i et begrenset tidsrom. Også i forhold til en slik merinntjening kan det være slik risiko at det kan være riktig at en høyere kapitaliseringsrente benyttes.
- (34) Det sentrale kan ikke være hvilken metode som benyttes, men at metoden benyttes på en korrekt måte, og det må kreves at det klart redegjøres både for hva som faktisk legges til grunn og for metodevalget slik at overprøving av den anvendte metode er mulig. Det er eksempelvis ikke mulig å kontrollere om riktig metode er benyttet, hvis det ikke fremkommer om den særlige risiko for inntektsbortfall knytter seg til hele den inntekt som neddiskonteres, eller om risikoen er begrenset til en mulig reduksjon av inntekten.
- (35) *Saksomkostninger*
- (36) Det avhjemlede overskjønn er et avtaleskjønn, men det følger direkte av den inngåtte avtale at eventuelt skjønn skal bygge på vanlige ekspropriasjonsrettslige prinsipper. Dette ble fulgt opp i skjønnsforutsetningene der det fremgår at erstatningsoppgjøret skal skje i samsvar med skjønnsprosessloven §§ 53–57.
- (37) I ankesaken har den ankende part fått medhold i den subsidiære anførsel om at skjønnsgrunnene er utilstrekkelige for så vidt angår valg av kapitaliseringsrente, og må da tilkjennes saksomkostninger, skjønnsprosessloven § 54 b første ledd andre punktum.
- (38) Den ankende part må også tilkjennes saksomkostninger i anledning motanken, jf. skjønnsloven § 54 b første ledd første punktum, jf. § 54.
- (39) Det er fremlagt omkostningsoppgave. De samlede saksomkostninger er oppgitt til 116 270 kroner. Hertil kommer rettsgebyr med 10 320 kroner. Kravet anses å overstige ”nødvendige utgifter i anledning av skjønnsaken”, jf. § 54 første ledd. Saksomkostninger tilkjennes med 101 590 kroner hvorav utgifter utgjør 16 736 kroner og merverdiavgift utgjør 18 254 kroner.
- (40) Dommen er enstemmig.

#### DOMSSLUTNING :

1. Overskjønnet oppheves, og saken hjemvises til lagmannsretten for ny behandling.
2. I saksomkostninger for Høyesterett betaler staten ved Samferdselsdepartementet til Tron Skovli 101 590 – etthundreogtusenfemhundreogtretti – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra forfall til betaling skjer.

Riktig utskrift bekreftes: