



# NORGES HØYESTERETT

Den 13. februar 2008 avsa Høyesterett dom i

**HR-2008-00297-A, (sak nr. 2007/1562), sivil sak, anke,**

Eiere av gnr. 144 bnr. 6 i Bømlo kommune:

1. Olaug Marie Sørensen Selle
2. Nora Audhild Bremnes
3. Arvid Aga
4. Leif Johannes Aga
5. Ove Aga
6. Einar Aga
7. Liv Margunn Aga
8. Magne Jostein Aga

Eiere av gnr. 144 bnr. 24:

9. Vibeke Aga
10. Trond Åsmund Sandnes (advokat Christian Thrane Asserson)

mot

Bømlo kommune (advokat Magne Revheim)

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

- (1) Dommer **Oftedal Broch**: Saken gjelder beregning av ekspropriasjonerstatning for tomt benyttet til fiskeoppdrettsanlegg. Spørsmålet er om det skal ses bort fra verdiøkning knyttet til tidligere investeringer, jf. ekspropriasjonerstatningsloven § 5 tredje og eventuelt fjerde ledd.
- (2) Stolt Sea Farm AS (heretter SSF) drev i mange år fiskeoppdrett i et innendørs anlegg i Håpollen i Bømlo kommune. Arealet SSF disponerte, var i underkant av fire mål og leiet av grunneierne, som er de ankende parter, ved avtaler inngått i 1986, 1988 og 1995. Den siste avtalen, fra mai/juni 1995, hadde en leietid på ni år med rett til fornyelse i ytterligere ni år. Varsel om fornyelse måtte gis ett år før opprinnelig leietid utløp, det vil si juni

2003. Slikt varsel ble ikke gitt. Avtalen ga rett til å overdra leieretten med godkjenning fra grunneierne.

- (3) I 2003 overdro SSF produksjonsanlegget til et nystiftet selskap, Aga Marin AS. Stifterne av det nye selskapet var tidligere medarbeidere i SSF, som ønsket å videreføre driften. Overdragelsessummen var kr 1. Avtale om overdragelsen ble undertegnet 1. september 2003. I avtalens punkt 2 er uttalt:

**”Gjenstand for overdragelse er Stolt Sea Farm Halibut AS’ produksjonsanlegg for kveite på Aga, med tilhørende utstyr, biomasse, leierettigheter til de faste eiendommer produksjonsanlegget er tilknyttet, offentlige tillatelser for denne særskilte virksomhet, samt andre rettigheter og forpliktelser som naturlig følger med virksomheten og anlegget på Aga.”**

- (4) Videre heter det:

**”Aga Marin AS (under stiftelse) bærer risikoen for at løpende avtaler og rettigheter for øvrig tilknyttet anlegget og virksomheten lar seg overføre eller fornye. Flere av avtalene er av slik karakter at de ikke lar seg overføre eller betinger samtykke.”**

- (5) Aga Marin startet å produsere kveiteyngel i anlegget. Det ble ført forhandlinger med grunneierne om kjøp av området. Fortsatt leie var ikke aktuelt for det nystiftede selskapet, fordi finansieringen var betinget av at långiver også fikk pant i grunnen.

- (6) Jeg innskyter at det også var tvist mellom det nye selskapet og grunneierne om eiendomsretten til de bygningene som var oppført på tomten. En voldgiftsavgjørelse 13. januar 2005 fastslo at bygningene tilhørte Aga Marin. Grunneierne bestred voldgiftsavtalen i sak for de ordinære domstoler, men vant ikke frem.

- (7) Forhandlingene om leie/kjøp av anleggstomten førte ikke til noe resultat. Bømlo kommune, som var interessert i fortsatt drift av anlegget, søkte om ekspropriasjonstillatelse etter oreigningsloven § 2 nr. 28. Tillatelse ble gitt av fylkesmannen. Grunneierne klaget til Fiskeri- og kystdepartementet, som stadfestet tillatelsen 31. januar 2006. Kommunen krevde skjønn til fastsettelse av ekspropriasjonserstatningen. Sunnhordland tingrett avsa skjønn 30. august 2006 med slik slutning:

- ”1. Avstått areal på gnr 42 bnr 6 og 24 blir erstatta med kr 125,- – eithundreogtjuefem 00/100 – pr kvadratmeter etter nærare oppmåling av Bømlo kommune.
2. Avsavsrenta blir sett til 5 – fem – prosent p.a.
3. Bømlo kommune betaler til adv. Christian Thrane Asserson salær med kr 58.952,- – femtiåttetusennihundreogfemtito 00/100 – med tillegg for kostnader på kr 8.910,- - åttetusennihundreogti 00/100 – og mva for salær og kostnader, innan to veker etter forkynning av skjønnet.”

- (8) Grunneierne begjærte overskjønn. Prinsipalt ble det hevdet at ekspropriasjonsvedtaket var ugyldig, subsidiært at erstatningen var for lav. Kommunen tok til motmæle og gjorde gjeldende at ekspropriasjonsvedtaket var gyldig, men at erstatningen måtte settes lavere.

- (9) Gulating lagmannsrett avsa overskjønn 6. august 2007 med slik slutning:

- ”1. I tingrettens skjønn i sak 05-138293SKJ-SUHO, slutningen punkt 1, gjøres den endring at beløpet per kvadratmeter endres til kr 50.

**2. Saksomkostninger i overskjønnet tilkjennes ikke.”**

- (10) Lagmannsretten kom til at ekspropriasjonsvedtaket var gyldig. Erstatningen ble utmålt ut fra verdi som råtomt til næringsvirksomhet, idet det ble sett bort fra verdistigning som følge av tidligere investeringer som SSF og kommunen hadde foretatt ved fiskeanlegget, jf. ekspropriasjonserstatningsloven § 5 tredje ledd.
- (11) Grunneierne har påanket overskjønnet til Høyesterett. I anken gjøres prinsipielt gjeldende at vilkårene for ekspropriasjon ikke er til stede, og at saken derfor ikke skulle vært fremmet. Dersom saken fremmes til realitetsbehandling, ankes prinsipielt over rettsanvendelsen, subsidiært over saksbehandlingen. Ved avgjørelse av Høyesteretts kjæremålsutvalg 9. november 2007 ble anken over ekspropriasjonsvedtakets gyldighet nektet fremmet etter tvistemålsloven § 373 tredje ledd nr. 1. Anken over beregningen av ekspropriasjonsvederlaget ble fremmet. Som allerede nevnt gjelder anken på dette punkt rettsanvendelsen og saksbehandlingen, som Høyesterett etter skjønnsprosessloven § 38 kan prøve.
- (12) Det er fremlagt enkelte nye dokumenter for Høyesterett, men saken står i samme stilling som for lagmannsretten.
- (13) De ankende parter – *eierne av gnr. 144 bnr. 6 og bnr. 24 i Bømlo kommune* – har sammenfatningsvis gjort gjeldende:
- (14) Det er ikke grunnlag for å redusere erstatningen etter reglene i § 5 tredje og fjerde ledd. I forhold til § 5 tredje ledd anføres at det ikke er årsakssammenheng mellom de investeringene som ble foretatt og som knytter seg til SSF, og ekspropriasjonsvedtaket, som gjelder Aga Marins virksomhet. Aga Marin har ikke foretatt noen investeringer, og overtok SSFs virksomhet for kr 1.
- (15) Videre var investeringene basert på SSFs leieavtale med grunneierne. Denne leieavtalen er nå bortfalt, og grunneierne har full fremtidig rådighet. Ved ekspropriasjon avstår de eiendommenes fremtidige bruksmuligheter. De får da ikke full erstatning med mindre denne fastsettes ut fra eiendommenes verdi slik de i dag fremstår.
- (16) Investeringene skjedde for opptil 20 år siden. Tidsmomentet bør vektlegges etter det grunnsyn som er kommet til uttrykk i § 5 fjerde ledd.
- (17) Heller ikke fradragsregelen i § 5 fjerde ledd kan komme til anvendelse. Den reelle ekspropriant er Aga Marin. Men dette selskapet har ikke investert noe i det eksproprierte areal. Dessuten skjedde de investeringene som ble foretatt av SSF og kommunen, over ti år før skjønnet ble avhjemlet, og fristen i § 5 fjerde ledd er dermed utløpt. Riktignok ble adkomstveien asfaltert i 1999, men asfalteringen tilførte ingen ytterligere verdi for tomten. Verdiøkningen knytter seg til at veiforbindelsen ble etablert høsten 1995.
- (18) Subsidiært anføres at overskjønnet må oppheves på grunn av mangelfulle skjønnsgrunner. Skjønnsretten har ikke tatt standpunkt til grunneiernes anførsler knyttet til virkningen av at leiekontrakten er opphørt.
- (19) De ankende parter, *eierne av gnr. 144 bnr. 6 og bnr. 24 i Bømlo kommune*, har nedlagt slik påstand:

- ”1) **Gulating lagmannsretts overskjønn avsagt 6.8.2007 oppheves og hjemvises til ny behandling ved lagmannsretten.**
- 2) **Bømlo kommune tilpliktet å betale sakens omkostninger for så vel lagmannsretten som for Høyesterett.”**

- (20) Ankemotparten – *Bømlo kommune* – har sammenfatningsvis gjort gjeldende:
- (21) Lagmannsrettens anvendelse av ekspropriasjonerstatningsloven § 5 tredje ledd er korrekt. Aga Marins virksomhet er en direkte fortsettelse av den virksomhet SSF drev. Det er ut fra overtakelsesavtalen 1. september 2003 full identitet mellom de to selskapenes eiendeler og virksomhet. Investeringer foretatt i forhold til SSF har direkte tilknytning til ekspropriasjonstiltaket. Det ekspropriasjonstiltaket saken gjelder, er akvakultur-virksomheten i Håpollen. I forhold til denne er Aga Marin en direkte fortsettelse av virksomheten i SSF. Virksomheten fortsatte i de samme lokaler og med samme nøkkelpersonell. Det er uten betydning at investeringene har foregått over lang tid.
- (22) Veiforbindelsen frem til anlegget er ikke anlagt over grunneiernes eiendommer. Veien er særskilt skyldsatt og overskjøttet kommunen. Eneste bruker er SSF/Aga Marin. Motivet for å anlegge veien var utelukkende den akvamarine virksomheten.
- (23) Det fremstår som urimelig om grunneierne skal betales for investeringer som SSF foretok, så lenge virksomheten SSF drev, fortsetter i Aga Marin.
- (24) Subsidiært anføres at investeringene faller inn under § 5 fjerde ledd. Investeringene er foretatt suksessivt, og ti-årsfristen i bestemmelsen begynner først å løpe når anlegget er ferdig utbygget. Når det gjelder veien, betyr det at fristen først begynte å løpe da veien var ferdig asfaltert i 1999.
- (25) I forhold til foretatte investeringer må den reelle og den formelle ekspropriant identifiseres med hverandre. For øvrig har kommunen betydelig reell interesse i at Aga Marin fortsetter virksomheten.
- (26) Det bestrides at skjønnsgrunnene er ufullstendige. Lagmannsretten har lagt til grunn at bortfall av leieretten ikke hadde betydning ved fastsettelse av ekspropriasjonerstatningen. Under enhver omstendighet har ikke den manglende drøftingen påvirket lagmannsrettens resultat.
- (27) Ankemotparten, Bømlo kommune, har nedlagt slik påstand:
- ”1. **Lagmannsrettens overskjønn stadfestes.**
2. **Bømlo kommune tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.”**
- (28) *Mitt syn på saken:*
- (29) Hovedspørsmålet er om grunneiernes erstatning for det de avstår ved ekspropriasjonen, skal fastsettes ut fra råtomtverdi eller ut fra verdien eiendommene har etter utbedringer, nivelleringer, asfaltering mv. og med anlagt tilkjørselsvei frem til området. Svaret

avhenger av om ekspropriasjonserstatningsloven 6. april 1984 nr. 17 § 5 tredje ledd får anvendelse på de foretatte investeringene. Bestemmelsen lyder slik:

**”Det skal ikkje takast omsyn til verdiendringar som kjem av oreigningstiltaket, eller av gjennomførde eller planlagde investeringar eller verksemd som har direkte samanheng med oreigningstiltaket.”**

(30) Det er bestemmelsens annet alternativ som har betydning for nærværende sak. Avgjørende er hva som ligger i ”oreigningstiltaket”, og hva som kreves for at investeringer har ”direkte samanheng med oreigningstiltaket”.

(31) Begrepet ”oreigningstiltak” er definert i lovens § 2 bokstav b:

**”b) oreigningstiltak: Verksemd, innretning eller føremål som det vert oreigna til føremon for”.**

(32) Definisjonen er likelydende med den tidligere ekspropriasjonserstatningsloven 26. januar 1973 nr. 4 § 2 bokstav b. Innholdet er ikke nærmere kommentert i forarbeidene verken til 1973-loven eller til nåværende lov, med unntak av en uttalelse fra ekspropriasjonserstatningsutvalget NOU 1981: 5 i forbindelse med spørsmålet om ”direkte sammenheng”, som jeg kommer tilbake til. På side 250 heter det etter at definisjonen av ekspropriasjonstiltak er referert:

**”Dette er en så vidt vid definisjon av selve ekspropriasjonstiltaket, at en risikerer lite ved å kreve en klar sammenheng mellom ekspropriasjonstiltaket og de andre nevnte faktorer for at § 5 nr. 2 skal få anvendelse.”**

(33) I vår sak kan språklig sett ekspropriasjonstiltaket knyttes til definisjonens alternativ ”verksemd”, og vil da bety at ekspropriasjonen skjer til fordel for den type virksomhet som skal drives. Men ekspropriasjonstiltaket kan også knyttes til alternativet ”føremål” og vil da vise til akvakultur eller fiskeoppdrett generelt. Etter min mening er det mest nærliggende å forstå ekspropriasjonstiltaket i dette tilfellet som knyttet til formålet, dvs. akvakultur. I brevet fra Fiskeri- og kystdepartementet sies at ekspropriasjon ”er nødvendig for å sikre videre akvakulturvirksomhet i området”. Videre er hjemmelen for ekspropriasjonen oreigningsloven § 2 nr. 28, ”så langt det trengst til eller for ... akvakultur og verksemd i samband med slikt”. I Rt. 1999 side 737, som har paralleller til vår sak, ble ekspropriasjonstiltaket definert i forhold til formålet med ekspropriasjonen.

(34) Etter dette legger jeg til grunn at begrepet ekspropriasjonstiltaket i vår sak mest nærliggende må forstås ut fra formålet, altså akvakultur, men det kan også referere til den virksomhet som Aga Marin utførte eller skal utføre. Valget mellom disse to tolkningene får ingen betydning for mitt syn på saken

(35) Med bakgrunn i denne forståelsen av begrepet ”oreigningstiltak” går jeg så over til det neste kriterium etter § 5 tredje ledd annet alternativ, at investeringen har ”*direkte samanheng*” med oreigningstiltaket. Også dette kriteriet har sin forløper i 1973-loven, jf. § 4 nr. 3, som lød slik:

**”3. Det skal ses bort fra verdiendringar som skyldes ekspropriasjonstiltaket eller gjennomførte eller planlagte investeringar eller virksomhet som har sammenheng med ekspropriasjonstiltaket.”**

- (36) Det aktuelle alternativ her er ”gjennomførte ... investeringer ... som har sammenheng med ekspropriasjonstiltaket”. Ordlyden er innholdsmessig lik med 1984-loven § 5 tredje ledd, og noen endring av rettstilstanden er ikke tilsiktet, jf. NOU 1981: 5 side 243, spalte 1. Fra dette er det ett unntak. Ordet ”direkte” ble innført i tilknytning til ”sammenheng”. Etter motivene var dette ment som en innstramming. Det uttales i Ot.prp. nr. 50 (1982-83) side 54 at ”direkte” er tilføyd ”for å markere at bestemmelsen på dette punkt skal tolkes noe snevrere enn tidligere”.
- (37) I vår sak kan det neppe være tvil om at SSFs investeringer i det leide området, der selskapet drev akvakultur, har direkte sammenheng med den fortsatte akvakulturen som Aga Marin drev etter 1. september 2003. Virksomheten var den samme. Bygninger, klekkekummer og annet teknisk utstyr var det samme. Også avtalen mellom SSF og Aga Marin bygger på at den virksomheten som var drevet, og den som skulle drives, var den samme. Summen av dette er at det dreiet seg om en kontinuerlig virksomhet uavhengig av eierskiftet. Det som her er sagt om akvakulturen, kan også sies om veiforbindelsen frem til området. Veien var like nødvendig og oppfylte de samme behov før og etter skifte av eierselskap.
- (38) Konklusjonen må bli at samtlige investeringer som var foretatt for å drive akvakultur i det området SSF leiet, har direkte sammenheng med den virksomhet som Aga Marin fortsatte. Investeringene var rett og slett en forutsetning for at Aga Marin kunne fortsette virksomheten. Paragraf 5 tredje ledd har i motsetning til fjerde ledd ingen tidsfrist for når investeringene må være foretatt, og det er ikke stilt krav til hvilket rettssubjekt som foretar investeringen.
- (39) Slik jeg ser det, er denne konklusjonen ut fra lovens ordlyd utvilsom. Spørsmålet er om det likevel kan være forhold som taler for at loven skal tolkes innskrenkende. Den ankende part har pekt på at investeringene fra SSF dels går 20 år tilbake i tid. Det er videre pekt på at SSFs grunnlag for sin virksomhet lå i leieavtalen med grunneierne. Da leieavtalen utløp og dermed bortfalt, fikk grunneierne en forventning om å kunne disponere eiendommene i den stand de nå befant seg. Endelig fremheves at Aga Marin har fått seg overdratt SSFs virksomhet for kr 1, det vil si at det nye selskapet ikke har betalt noe for de investeringene som har vært foretatt.
- (40) Det finnes ikke meget i lovmotivene eller rettspraksis som nærmere kan belyse hva som skal falle inn under ”gjennomførte investeringer”.
- (41) Regelen om at det skulle ses bort fra verdiøkningen av allerede foretatte investeringer, kom inn under departementets behandling av forslaget til ekspropriasjonserstatningsloven av 1973, og ble tatt inn som § 4 første ledd annet punktum. Departementet uttaler følgende i Ot.prp. nr. 56 (1970-71) side 30:

**”I a n n e t p u n k t u m har departementet videre presisert at unntaket gjelder både eventuelle gjennomførte og planlagte tiltak som har sammenheng med ekspropriasjonstiltaket. Man er enig med utvalget i at det synes urimelig at ekspropriaten får del i verdier som er skapt ved ekspropriasjonen eller tiltak i samband med denne. Dette gjelder også verdiendring som følger av investeringer som allerede er gjennomført på ekspropriasjonstiden, dersom disse står i sammenheng med ekspropriasjonstiltaket. Det kan være at det eksproprieres som ledd i et større offentlig anlegg, f.eks. til en bestemt tilførselsveg, på et tidspunkt da anlegget delvis er fullført, og delvis bare på planleggingsstadiet. Etter bestemmelsen i annet punktum vil det her kunne ses bort fra både den verdiendring som er inntrådt som følge av den fullførte del**

av anlegget, og den verdiendring som er inntrådt som følge av planene om det resterende. En sonndring her vil ofte virke kunstig og kan være vanskelig å gjennomføre i praksis. Samme resultat vil for øvrig ofte følge av at også den fullførte del av anlegget må anses som en del av 'ekspropriasjonstiltaket'.

Departementet har ikke funnet grunn til å gi nærmere regler om når en plan eller en investering skal anses for å ha sammenheng med ekspropriasjonstiltaket, slik at bestemmelsen i første ledds annet punktum får anvendelse. Vurderingen vil måtte skje ved domstolene fra tilfelle til tilfelle. Man antar at domstolene ved eventuelle tvilsspørsmål vil kunne finne vegledning i de synsmåter, og spesielt den rimelighetsstandard, som er lagt til grunn i utkastets annet ledd."

- (42) Den rimelighetsstandard som departementet henviser til i 1973-lovens § 4 annet ledd, ble ikke videreført i 1984-loven.
- (43) Fra rettspraksis kan vises til Rt. 1999 side 737, som gjaldt eldre investeringer i forbindelse med gjennomføringen av en reguleringsplan. Det dreiet seg om en molo som var blitt oppført ca. ti år før den aktuelle ekspropriasjon av tilleggsareal for et område regulert til industriformål. Høyesterett uttalte:

"Formålet med ekspropriasjonen må i vår sak nettopp være gjennomføring av den reguleringsplanen som utla det aktuelle og omkringliggende areal til industriformål. At kommunen ikke ervervet hele arealet under ett, kan ikke ha betydning. En trinnsvis gjennomføring av denne planen må godtas i relasjon til begrepet areigningstiltaket i § 5 tredje ledd. Avtaleervert er et alternativ til ekspropriasjon, og at det første arealet ble ervervet ved avtale, kan heller ikke ha betydning. Jeg mener således at lagmannsretten har lagt en for snever ramme om hva som her må regnes som ekspropriasjonstiltaket. ...

Jeg viser også til bestemmelsens formål. Den er en videreføring av den tidligere § 5 nr. 2 i ekspropriasjonserstatningsloven av 26. januar 1973. I Ot.prp. nr. 56 (1970-71) side 17 heter det som begrunnelse for fradragsregelen at 'det bør søkes hindret at verdistigning som er skapt av samfunnet, særlig da ved offentlige investeringer, i urimelig utstrekning tilfaller ekspropriatene". Om lovhistorien viser jeg for øvrig til Rt-1991-305. Det vi står overfor i denne saken, er nettopp offentlige investeringer som utløste de verdier Indre Harøy hadde som industriområde."

- (44) Høyesterett fant det helt klart at verdistigningen som følge av moloen hadde direkte sammenheng med ekspropriasjonstiltaket.
- (45) Jeg utelukker ikke at det i visse situasjoner vil kunne være urimelig å trekke fra verdistigning som skyldes eldre investeringer, ved fastsettelsen av ekspropriasjonserstatningen. Det er imidlertid ikke grunnlag for å ta standpunkt til denne problemstillingen i vår sak, som etter min mening ikke fører til et spesielt urimelig resultat.
- (46) Jeg peker først på at lagmannsrettens erstatningsfastsettelse er basert på at arealet skal verdsettes ut fra den mulige fremtidige eierrådighet, slik utgangspunktet er angitt i NOU 1981: 5 side 242. Spørsmålet er om erstatning skal utmåles for råtomt, slik eierne opprinnelig leiet ut området til SSF eller ut fra området slik det er tilrettelagt i dag. I vår sak er forholdet at grunneierne ikke har foretatt investeringer i sine eiendommer. Det har deres leietaker SSF og kommunen derimot gjort. Kommunens ekspropriasjon hadde som formål at SSFs virksomhet kunne fortsette med andre eiere. Dersom grunneierne ved erstatningsutmålingen skal kompenseres også for den verdistigningen som fulgte av SSFs og kommunens investeringer, er realiteten at Aga Marin må betale grunneierne for disse

investeringene. Det er ikke umiddelbart rimelig. At Aga Marin på sin side har fått virksomheten overdratt uten reell betaling, kan jeg ikke tillegge vekt. Dette er et privatrettslig forhold mellom de to selskapene, som eksempelvis kan være motivert av at SSF gjerne ser at virksomheten fortsetter.

- (47) Hadde situasjonen vært at SSF selv ville fortsatt virksomheten, men – på samme måte som Aga Marin – trengte eiendomsrett til grunnen, ville det vært ganske underlig om SSF ved en ekspropriasjonserstatning skulle pålegges å betale grunneierne for sine egne investeringer. Jeg kan ikke se at hensynet til grunneierne tilsier en annen løsning når et nytt foretak fortsetter SSFs virksomhet i direkte suksesjon.
- (48) Anken over lovanvendelsen kan etter dette ikke føre frem.
- (49) De ankende parter har også angrepet saksbehandlingen i lagmannsretten ved at det i skjønnsgrunnene ikke er tatt standpunkt til anførselen om at bearbeidningen av grunnen tilfalt grunneierne da SSFs leierett bortfalt. Jeg har, direkte ut fra en tolkning av § 5 tredje ledd og uten å legge vekt på den privatrettslige situasjonen mellom SSF og grunneierne, kommet til at lovanvendelsesanken ikke fører frem. Jeg forstår lagmannsretten på samme måte. Når anførselen ikke hadde betydning for resultatet, er det åpenbart heller ikke nødvendig å ta standpunkt til den. Heller ikke angrepet på saksbehandlingen kan således føre frem.
- (50) Jeg tilføyer at slik jeg ser det, er det den direkte tilknytning og kontinuiteten i fiskeoppdrettsvirksomheten som gjør at det ikke er relevant å se hen til hva det privatrettslige forhold mellom SSF og grunneierne ville vært ved avtalens bortfall. Var det eksempelvis gått en del tid fra leieavtalens utløp til et ekspropriasjonsvedtak ble fattet til fordel for en ny virksomhet, kunne den privatrettslige regulering etter leieavtalen blitt en relevant faktor. Slik er det ikke i vår sak, der Aga Marin og grunneierne umiddelbart påbegynte forhandlinger med sikte på fortsatt akvakultur-virksomhet, og der ekspropriasjonsvedtaket ble fattet i tilslutning til at forhandlingene brøt sammen.
- (51) Anken har ikke ført frem. Jeg har ikke funnet avgjørelsen tvilsom, og Bømlo kommune må tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett, jf. skjønnsprosessloven § 54b første ledd tredje punktum og tvistemålsloven § 180 første ledd. Ankemotparten har ut fra omkostningsoppgave krevet 163 520 kroner hvorav salær utgjør 120 000 kroner. Jeg finner å måtte legge omkostningsoppgaven til grunn. Det er ikke grunn til å forandre lagmannsrettens omkostningsavgjørelse, jf. skjønnsprosessloven § 54a.
- (52) Jeg stemmer for denne

#### D O M :

1. Overskjønnet stadfestes så langt det er påanket.
2. I saksomkostninger for Høyesterett betaler Olaug Marie Sørensen Selle, Nora Audhild Bremnes, Arvid Aga, Leif Johannes Aga, Ove Aga, Einar Aga, Liv Margunn Aga, Magne Jostein Aga, Vibeke Aga og Trond Åsmund Sandnes én for alle og alle for én 163 520 – etthundresekstiretusenfemhundreogtjue – kroner til Bømlo kommune innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse med tillegg av



forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra forfall til betaling skjer.

- (53) Dommer **Matningsdal**: Jeg er kommet til et annet resultat enn førstvoterende. Årsaken er primært at jeg har et annet syn enn ham på hva som forstås med ”oreigningstiltaket”.
- (54) For oppbygningen av mitt resonnement finner jeg det nødvendig innledningsvis å gi en kort skisse av de sentrale faktiske forhold slik de fremgår av lagmannsrettens overskjønn og av kjensgjerninger som partene er enige om:
- (55) Den opprinnelige leieavtalen ble undertegnet av grunneierne og Stolt Sea Farm AS i oktober/november 1986 og hadde en varighet på ni år. I mai/juni 1995 ble det inngått en ny leieavtale som også gjaldt i ni år fra det tidspunktet den var signert av samtlige parter. Denne avtalens punkt 4 fastsatte at leieavtalen utløp uten oppsigelse ved leieperiodens utløp, som synes å ha vært tidlig i juni 2004. Leietakeren, Stolt Sea Farm AS, hadde imidlertid opsjon til å kreve avtalen forlenget i ytterligere ni år. Varsel om forlengelse måtte gis innen ett år før avtalens utløp – altså senest i juni 2003. Det fremgår av overskjønnet at avtalen ikke ble fornyet, og det er ubestridt opplyst at Stolt Sea Farm AS overfor grunneierne heller ikke påberopte seg opsjonen.
- (56) Selv om opsjonen ikke ble gjort gjeldende, inngikk Stolt Sea Farm AS likevel avtalen med Aga Marin AS om overdragelse av produksjonsanlegget, som ble gitt virkning fra 1. september 2003. I avtalen punkt 2 heter det blant annet:
- ”Aga Marin AS (under stiftelse) bærer risikoen for at løpende avtaler og rettigheter for øvrig tilknyttet anlegget og virksomheten lar seg overføre eller fornye. Flere av avtalene er av slik karakter at de ikke lar seg overføre eller betinger samtykke.”**
- (57) Når man ser bort fra vegen fram til området, er det opplyst at investeringene i grunnen og bygningene er gjort fra oppstart i 1986 fram til ca. 1995. Veggen stod ferdig uten asfaltering høsten 1995. Den ble asfaltert høsten 1999 – noe Bømlo kommune setter som vilkår for å overta en privat veg som kommunal. Asfaltering var for øvrig et vilkår i kommunens vedtak i mars 1995 om å yte et tilskudd på kr 750 000 til vegen.
- (58) De ankende parter har anført at lagmannsrettens skjønnsgrunner er mangelfulle fordi lagmannsretten ikke har drøftet det privatrettslige forholdet mellom Aga Marin AS og grunneierne med hensyn til de verdier som er tilført eiendommen ved opparbeidelsen av råtomten. Det anføres at det må ha sentral betydning om Aga Marin AS før ekspropriasjonen hadde rettigheter til arealet eller ikke.
- (59) Denne anførselen kan ikke føre fram. Lagmannsretten har rett nok ikke drøftet det privatrettslige forholdet. Men etter min mening har den likevel tatt standpunkt til det. I overskjønnet på side 11 uttaler lagmannsretten at den ”legger til grunn at grunneierne eier tomtene *slik den ligger i dag*” (uthevet her). Jeg kan ikke forstå dette annerledes enn at lagmannsretten ved dette utsagnet la til grunn at Aga Marin AS før ekspropriasjonen ikke hadde noen privatrettslig rett til eiendommen utover den eventuelle leieretten selskapet hadde i kraft av avtalen med Stolt Sea Farm AS. Jeg ser da bort fra bygningene på eiendommen, som det har vært en egen sak om, og hvor Aga Marin AS har fått medhold i at de er overført til selskapet.

(60) Lagmannsretten har altså basert sitt skjønn på at eiendommen, slik den – bortsett fra bygningene – fremstod ved ekspropriasjonen, tilhørte grunneierne. Likevel ble det under henvisning til vederlagsloven § 5 tredje ledd gjort fradrag for de verdiene som var tilført tomten ved opparbeidelsen av den fordi "[d]en virksomhet som har vært drevet av Aga Marin AS og forgjengeren Stolt Sea Farm AS, faller etter lagmannsrettens syn også innenfor rammen av ekspropriasjonstiltaket i lovens forstand". Dette standpunktet bygger etter min mening på uriktig rettsanvendelse.

(61) Vederlagsloven § 2 inneholder følgende definisjon av "oreigningstiltak":

**"I lova tyder:**

...

**b) oreigningstiltak: verksemd, innretning eller føremål som det vert oreigna til føremon for,**

...."

(62) Som ledd i min vurdering av hva som forstås med "oreigningstiltaket", gjennomgår jeg først lovhistorikken.

(63) Husaaskomiteen, som forberedte vederlagsloven av 1973, foreslo i sitt lovutkast § 2 følgende definisjon av "ekspropriasjonsgjenstanden" og av "ekspropriasjonstiltaket":

**"Med ekspropriasjonsgjenstanden menes den eiendom eller rettighet som ekspropriasjonsinngrepet retter seg mot.**

**Med ekspropriasjonstiltaket menes den virksomhet, innretning eller formål som ekspropriasjonsinngrepet skjer til fordel for."**

(64) Disse definisjonene ble i Ot.prp. nr. 56 (1970–71) bare delvis videreført. I motivene understrekes det imidlertid at endringene innebar "ingen forskjell med hensyn til realiteten", jf. proposisjonen side 29 første spalte. "Ekspropriasjonstiltak" ble her definert som "virksomhet, innretning eller formål som det eksproprieres til fordel for". Om "ekspropriasjonsgjenstanden" uttales det i proposisjonen på side 29 første spalte:

**"Videre har man erstattet uttrykket 'ekspropriasjonsgjenstanden' med 'e i e n d o m'. Det er lettere å bruke dette korte og kjente uttrykk, istedenfor det mer kunstige og språklig sett tynge begrep."**

(65) Loven ble vedtatt i samsvar med disse forslagene. Paragraf 2 bokstav a til d i vederlagsloven av 1984 tilsvarer definisjonene i vederlagsloven av 1973 § 2, jf. Ot.prp. nr. 50 (1982-83) side 46 første spalte.

(66) Lovhistorikken viser etter min mening klart at selv om loven ikke bruker formuleringen "ekspropriasjonsgjenstanden", går det likevel et klart skille ved at "ekspropriasjonstiltaket" ikke omfatter objektet for det som erverves ved ekspropriasjonen.

(67) For lagmannsretten synes følgende å ha vært avgjørende:

**"Formålet med ekspropriasjon i vår sak har vært å legge til rette for fortsatt næringsdrift i form av akvakultur, i henhold til kommuneplanen. Den virksomhet som**

har vært drevet av Aga Marin AS og forgjengeren Stolt Sea Farm AS, faller etter lagmannsrettens syn *også innenfor rammen av ekspropriasjonstiltaket i lovens forstand (uthevet her).*”

(68) Jeg kan ikke lese dette på annen måte enn at lagmannsretten la avgjørende vekt på at Aga Marin AS skulle drive samme form for næringsdrift som Stolt Sea Farm AS, og at § 5 tredje ledd dermed kom til anvendelse fordi begrepet ”oreigningstiltaket” har en ”nokså romslig ramme”. Dette er etter min mening uriktig rettsanvendelse. Som lovhistorikken viser, omfatter ikke ”oreigningstiltaket” det objektet som eksproprieres – eller ”tomten slik den ligger i dag”. Når lagmannsretten synes å legge avgjørende vekt på at Aga Marin AS skulle drive samme form for næringsdrift som Stolt Sea Farm AS, åpner den dessuten for at anvendelsen av § 5 tredje ledd beror på om eksproprianten skal fortsette samme form for næringsdrift, eller om området etter ekspropriasjonen skal anvendes til et nytt formål. Grunneierens rettsstilling ville i tilfelle avhenge av hvilken virksomhet som i fremtiden skal drives på eiendommen – noe som illustrerer at dette ikke kan være en riktig forståelse av bestemmelsen.

(69) Jeg er etter dette kommet til at lagmannsrettens overskjønn må oppheves fordi lagmannsretten har gitt ”oreigningstiltaket” et for vidt innhold. Men etter min mening må det oppheves av en ytterligere grunn. Ved denne vurderingen starter jeg med lovens ordlyd:

**”Det skal ikkje takast omsyn til verdiendringar som kjem av oreigningstiltaket, eller av gjennomførde eller planlagde investeringar eller verksemd som har direkte samanheng med oreigningstiltaket.”**

(70) Denne bestemmelsen ble foreslått av Husaaskomiteen. I innstillingen side 150-151 uttaler den:

**”Utvalget foreslår derimot i § 3, annet ledd, annet punktum en bestemmelse om at det ikke skal tas hensyn til verdiendring, dvs. verdistigning eller verdinedgang, som skyldes det påtenkte ekspropriasjonstiltak eller foreliggende planer om virksomhet eller investeringer som har sammenheng med ekspropriasjonstiltaket.**

**Det synes urimelig at eksproprianten skal gi erstatning for verdier som er skapt ved den påtenkte ekspropriasjon, enten direkte eller ved foreliggende planer om virksomhet eller investeringer som har sammenheng med ekspropriasjonstiltaket. Den foreslåtte regel setter eksproprianten i samme økonomiske stilling som om ekspropriasjonen overhodet ikke var kommet på tale. Det antas at bestemmelsen ikke kommer i strid med det likhetsprinsippet som grunnlovens § 105 menes å gi uttrykk for (uthevet her).”**

(71) Dette standpunktet fikk støtte i Ot.prp. nr. 56 (1970-71) side 30 første spalte. Videre nevner jeg at Prisreguleringsutvalget i NOU 1981: 5 på side 246 fremhever at ”[s]ett fra et prinsipielt standpunkt synes det riktig og vel begrunnet at en ekspropriant ikke skal måtte betale for verdiøkning som bevislig skyldes tiltak *han selv* har bekostet” (uthevet her). Den tidligere regelen og disse reelle hensyn fikk tilslutning under det videre lovarbeidet, bortsett fra at justiskomiteen tilføyde reservasjonen ”direkte” ”for å markere at regelen skal tolkast snevert”, jf. Innst. O. nr. 27 (1983-84) side 6 første spalte.

(72) Bestemmelsens formål er altså å forhindre dobbeltbetaling ved at eksproprianten, i tillegg til å måtte betale for eiendommens opprinnelige verdi, også må betale for verdier som kan tilbakeføres til ham. De verdiene som denne saken gjelder, knytter seg derimot til investeringer som er gjort av Stolt Sea Farm AS av hensyn til dette selskapets virksomhet.

Lagmannsretten har lagt til grunn at disse investeringene tilhørte grunneierne på grunnlag av rettsforholdet mellom dem og Stolt Sea Farm AS. Når lagmannsretten likevel kom til at Aga Marin AS utelukkende skal betale råtomtpris, overtar altså Aga Marin AS disse verdiene vederlagsfritt. Som sitatet foran fra Husaaskomiteens innstilling viser, må vederlagsloven § 5 tredje ledd praktiseres slik at resultatet ikke kommer i strid med Grunnloven § 105 som påbyr at det ved ekspropriasjon skal betales ”full Erstatning”. Når lagmannsretten kom til at verdier som ikke var skapt ved ekspropriasjonen, men som hadde tilfalt grunneierne som følge av rettsforholdet med Stolt Sea Farm AS, blir rettsanvendelsen også av denne grunn uriktig.

- (73) Lagmannsretten har funnet støtte for sitt standpunkt i Høyesteretts dom inntatt i Rt. 1999 side 737. Jeg kan ikke se at denne avgjørelsen støtter lagmannsrettens standpunkt. I denne saken var det stadfestet en reguleringsplan for et større område som dels ble regulert til industriareal og dels til vegformål. Kommunen inngikk deretter avtale med grunneierne om frivillig erverv av en del av det aktuelle området. Det ble avtalt at kommunen skulle bekoste molo/veg fram til en øy som reguleringsplanen omfattet. Noen år etter at moloen/vegen var bygget, ble det vedtatt ekspropriasjon av en del av det regulerte området. Under det påfølgende skjønnet anførte kommunen at det med hjemmel i § 5 tredje ledd skulle ses bort fra den verdistigningen som kommunens investering i fastlandforbindelsen hadde tilført arealet. Høyesterett gav kommunen medhold i dette. Førstvoterende uttalte blant annet at ”[e]n trinnvis gjennomføring av denne planen må godtas i relasjon til begrepet oeringstiltaket i § 5 tredje ledd” (side 741). Slik jeg ser det, er vår sak vesensforskjellig fra denne saken: Vi står ikke overfor noen ”trinnvis gjennomføring”, men overfor et tilfelle hvor Stolt Sea Farm AS etter ca. 17 års drift avsluttet sin virksomhet og overlot produksjonsanlegget til Aga Marin AS for én krone.
- (74) Jeg stemmer etter dette for at lagmannsrettens overskjønn oppheves, og for at grunneierne tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett, jf. skjønnsloven § 54 b første ledd andre punktum jf. § 54. Da jeg etter rådslagningen vet at jeg er alene om mitt standpunkt, går jeg ikke inn på størrelsen av omkostningsbeløpet.
- (75) Kst. dommer **Kaasen:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende, dommer Oftedal Broch.
- (76) Dommer **Øie:** Likeså.
- (77) Dommer **Coward:** Likeså.

(78) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Overskjønnet stadfestes så langt det er påanket.
2. I saksomkostninger for Høyesterett betaler Olaug Marie Sørensen Selle, Nora Audhild Bremnes, Arvid Aga, Leif Johannes Aga, Ove Aga, Einar Aga, Liv Margunn Aga, Magne Jostein Aga, Vibeke Aga og Trond Åsmund Sandnes én for alle og alle for én 163 520 – etthundresekstiretusenfemhundreogtjue – kroner til Bømlo kommune innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse med tillegg av forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra forfall til betaling skjer.

Riktig utskrift bekreftes: