



NOREGS HØGSTERETT

Den 11. juni 2009 sa Høgsterett dom i

HR-2009-01198-A, (sak nr. 2008/1902), sivil sak, anke over dom,

I.

Kirsti Anette Tomassen

(advokat Gunnar Sætre – til prøve)

mot

Bergen kommune

(Kommuneadvokaten i Bergen
v/advokat Roald Hopsnes – til prøve)

Staten v/Direktoratet for naturforvaltning
(partshjelpar)

(advokat Ove Chr. Lyngholt)

II.

Bergen kommune

(Kommuneadvokaten i Bergen
v/advokat Roald Hopsnes – til prøve)

Staten v/Direktoratet for naturforvaltning
(partshjelpar)

(advokat Ove Chr. Lyngholt)

mot

Kirsti Anette Tomassen

(advokat Gunnar Sætre – til prøve)

Opplysningsvesenets fond

(advokat Frode S. Halvorsen)

III.

Opplysningsvesenets fond

(advokat Frode S. Halvorsen)

mot

Bergen kommune

(Kommuneadvokaten i Bergen
v/advokat Roald Hopsnes – til prøve)

R Ø Y S T I N G :

- (1) Dommar **Utgård**: Saka gjeld fastsetjing av vederlag etter reglane for oreigning ved erverv av område regulert til friområde.
- (2) Arbeidet med reguleringsplan for Seimshola/Seimsmyrane starta i 1995 etter vedtak frå bygningsrådet i Bergen. I planen skulle innpassast eit fritids- og idrettsanlegg og areal til bydelspark.
- (3) Reguleringsplanen for Seimshola/Seimsmyrane med tilhøyrande reguleringsføresegner vart vedteken av Bergen bystyre 19. februar 2001. Etter at fylkeslandbruksstyret i Hordaland hadde motsegn til planen, vart planen 6. mars 2002 stadfesta av Miljøverndepartementet. I samsvar med det som i all hovudsak er gjort i dokumenta, blir området av meg omtala som Seimsmyrane.
- (4) Det regulerte området er i alt på ca. 192 dekar, og mesteparten er dyrka mark på eksisterande gardsbruk. Denne delen er regulert til landbruksområde. Ned mot ein større veg som går parallelt med Arnavågen, er det avsett om lag 43 dekar til friområde og til trafikkareal, medrekna parkeringsareal. Friområdet ligg i all hovudsak på eigedommane til Kirsti Annette Tomassen og Opplysningsvesenets fond – frå no ofte OF. Desse eigedommane grensar mot einannan.
- (5) Den delen av friområdet som ligg på eigdommen til Tomassen, har som underføremål park, turveg og leikeplass. Arealet er på 18 664 m². Lenge var det lagt opp til at om lag ein tredjedel av området skulle nyttast til ei fotballbane med kunstgras- eller grusdekkje, medan resten skulle ha parkkarakter. Rett før overskjønnet vart det klarlagt at det ikkje vil bli bygd noka slik fotballbane, og at det heile såleis vil vere park.
- (6) Den delen av friområdet som ligg på eigdommen til OF, har underføremål idrett. Arealet er på ca. 19 900 m². På denne delen vil det bli oppført eit idrettsstadion for friidrett og fotball. Det er planlagt seks løpebaner rundt fotballbana. Bana er tenkt nytta til toppfotball for kvinner, og ho er tilpassa krava Norges Fotballforbund har sett til dette. På eine langsida av stadionet skal det vere tribuneanlegg. Det skal oppførast eit administrasjonsbygg i to etasjar med grunnflate 370 m², eit arrangementsbygg i storleik 100-150 m², eit driftsbygg og flomlysanlegg.
- (7) Det regulerte friområdet har tidlegare vore nytta til landbruk, men denne bruken har for lengst opphøyr for desse areala.
- (8) Ein mindre del av stadionanlegget blir liggjande på ein tilgrensande eigedom tilhøyrande kommunen. Arealet for parkeringsanlegg ligg ikkje på eigedommane til nokon av partane i skjønnet.
- (9) Det regulerte området på Seimsmyrane er avgrensa av område som er utbygde, eller som er under utbygging, med unntak for mot aust, der området grensar mot samanhengande grøntområde. Rett sør for Seimsmyrane ligg bydelscenteret i Indre Arna, som har gode

kommunikasjonar med mellom anna kort reisetid med tog til Bergen sentrum. Av overskjønnet går det fram at det er i alt 13 000 innbyggjarar i bydelen, og at om lag 5 000 av desse har gangavstand til området.

- (10) Partane har vore samde om avtaleskjønn, som skal byggje på reglane om vederlag ved oreigning.
- (11) Bergen skjønnsrett for bygningslovsaker gav skjønn 21. mai 2007. Vederlaget for areal som skulle avståast til idrettsanlegg, vart sett til 190 kr per m². For arealet som skulle avståast til bydelspark, vart beløpet sett til 15 kr per m². Skjønnsretten tok utgangspunkt i at ein reguleringsplan som hovudregel dannar utgangspunkt for kva som er ”pårekneleg utnytting” etter vederlagslova, og at det etter dette utgangspunktet skulle vere bruk til friområde som var verdsetjingsgrunnlag.
- (12) Retten delte seg i spørsmålet om idrettsanlegget – både stadionanlegget på OF sin eigedom og fotballbana på Tomassen sin eigedom – er eit offentleg anlegg som etter rettspraksis fører til at ein må sjå bort frå utgangspunktet. Fleirtalet – tre medlemmer av retten – kom til at avgrensa og styrt tilgjenge for ålmenta saman med karakteren av anlegget måtte føre til at det måtte sjåast bort frå friområdereguleringa, medan mindretalet meinte vilkåra for å fråvike hovudregelen ikkje var til stades.
- (13) For parken på Tomassen sin eigedom kom skjønnsretten samrøystes til at føremålet ikkje var å tilgodesjå særlege behov for dei som bur i utbyggingsområdet, men at det var tale om ein bydelspark som hadde som føremål å sikre eit større grøntområde i bydelen. Det var då ikkje høve til å gjere unntak for hovudregelen om å leggje reguleringsføremålet til grunn og i staden gi vederlag ut frå ein utjamna strøkspris. Retten fastsette prisen ut frå reguleringsføremålet til 15 kr per m².
- (14) Bergen kommune kravde overskjønn i høve til begge dei saksøkte. Gulating lagmannsrett kom i overskjønn 16. september 2008 til at vederlaget for begge eigedommane skulle setjast til 15 kroner per m², i det det ikkje var grunnlag for å fråvike hovudregelen om at reguleringsføremålet må leggjast til grunn ved erverv av areal regulerte til friområde.
- (15) Kirsti Anette Tomassen anka til Høgsterett over rettsbruken når det gjaldt fastsetjinga av vederlaget for arealavståinga. Bergen kommune anka over rettsbruken og over saksbehandlinga – mangelfulle skjønnsgrunnar – når det gjeld vederlaget for arealavståinga. OF gav inn avleidd anke over fastsetjinga av vederlaget for arealavståinga og i tillegg over mangelfulle skjønnsgrunnar når det gjeld den fastsette saknadsrenta. Ankane er viste til Høgsterett, med unntak for anken frå OF over mangelfulle skjønnsgrunnar når det gjeld rentefastsetjinga.
- (16) Saka står i det hovudsaklege i same stilling for Høgsterett som for lagmannsretten, likevel slik at Høgsterett etter skjønnsprosesslova § 38 har avgrensa kompetanse. Eg behandlar ankane frå begge sider under eitt.
- (17) *Kirsti Anette Tomassen* har særleg halde fram:
- (18) Det er ikkje usemje om at den store hovudregelen er at planføremålet etter reguleringsplan er bindande for vederlagsfastsetjinga. Men etter rettspraksis er det unntak for dette prinsippet der det er tale om interne friområde – område som er ein del av eit

større utbyggingsfelt. Dette er domstolsskapte reglar, og desse må forståast slik at ein park som den aktuelle også må gå inn under unntaket.

- (19) Nemninga bydelspark må ikkje føre tanken på avvegar. Det må ved vurderinga vektleggjast at det er tale om ein park som tek sikte på å tilgodesjå folk i dei tilgrensande områda. Rekkefølga på utbygginga kan då ikkje vere avgjerande. Parken vil også gi grunnlag for sterkare utbygging, slik som fortetting, i sjølve sentrumsområdet i Indre Arna. Det er ingen anna park der, og det er då tale om ein park i nærområdet. Det må i ein slik situasjon vere rom for å sjå bort frå planen, jf. mellom anna Rt. 1992 side 55 (Oppdal) og Rt. 1998 side 1140 (Nedre Foss). Etter som det her er tale om ei samla arealforvaltning frå kommunen si side, må grunnleggjande likskaps- og rettferdsomsyn i alle fall ha gjennomslag.
- (20) Kommunens anke kan ikkje føre fram, sjølv om det må vedgåast at skjønnsgrunnane er svært knappe. Også grunn regulert til friområde kan ha verdi i sentrumsnære område, mellom anna gjennom utleige som treningsareal til idrettslag eller til velforeiningar.
- (21) Kirsti Anette Tomassen har sett fram slik påstand:
- ”I. I ankesaken: Kirsti Anette Tomassen – Bergen kommune v/ordføreren:**
- 1. Gulating lagmannsretts overskjønn av 16.9.2008 oppheves og hjemvises Gulating lagmannsrett til fortsatt behandling.**
 - 2. Ankende part, eventuelt det offentlige, tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett.**
- II. I ankesaken Bergen kommune v/ordføreren – Kirsti Anette Tomassen m.fl.:**
- 1. Kommunens anke tas ikke til følge.**
 - 2. Kirsti Anette Tomassen tilkjennes erstatning for saksomkostninger.”**

(22) *Opplysningsvesenets fond* har særleg halde fram:

(23) Spørsmålet må vere om idrettsanlegget på Seimsmyrane har karakter, omfang og føremål som gjer at det fell inn under omgrepet ”offentleg anlegg”, med den følgje at det skal sjåast bort frå den planen det blir erverva etter.

(24) Unntaket for offentlege anlegg er utvikla gjennom rettspraksis. Det er likevel først i Rt. 1996 side 521 (Lena) at det har fått eit klart innhald. Etter Rt. 1997 side 1914 (Vangberg) er det heilt tvillaust at unntaket for offentlege anlegg også gjeld for anna enn vegar.

(25) Dette unntaket er utvikla – og blir utvikla vidare – i praksis. Det avgjerande er likskaps- og rettferdsprinsipp. Reguleringsføremålet tilseier her eit stort anlegg, som heilt forandrar karakteren av området. I all hovudsak er det også tenkt brukt av særskilde brukarar. I denne situasjonen må området også behandlast som andre offentlege anlegg. Det er ikkje mindre grunn til det i dette tilfelle enn det er ved grav- og urnelundar.

(26) Subsidiært blir det gjort gjeldande at området fell utanfor føremålet friområde etter plan- og bygningslova § 25 nr. 4. At det er regulert til friområde, kan derfor ikkje vere

avgjerande for utmålinga av vederlag. Det er tale om eit område som har svært stor grad av opparbeiding. Det er tribunar, og det er også relativt store bygningar. Føremålet er i stor grad at anlegget skal vere arena for ein toppserieklubb i fotball for kvinner. Reelt sett er det også avgrensa tilgang for ålmenta til å bruke anlegget. I ein slik situasjon er det ikkje høve til å regulere anlegget til friområde. Regulering etter plan- og bygningslova § 25 nr. 6 spesialområde eller § 25 nr. 1 byggjeområde hadde vore korrekt.

(27) Atter subsidiært blir det gjort gjeldande at lagmannsrettens skjønnsgrunnar er mangelfulle når det gjeld området for idrettsanlegg.

(28) For anken frå Bergen kommune sluttar OF seg til det Tomassen har gjort gjeldande.

(29) Opplysningsvesenets fond har sett fram slik påstand:

”1. **Prinsipalt (i avledet anke):**

1. **Gulating lagmannsretts overskjønn i sak nr. 07-146261 SKJ-GULA/AVD2 av 16.09.2008 oppheves og hjemvises til Gulating lagmannsrett til fortsatt behandling.**

Subsidiært (i hovedanken):

2. **Bergen kommunes anke over Gulating lagmannsretts overskjønn i sak nr. 07-146261 SKJ-GULA/AVD2 av 16.09.2008 tas ikke til følge.**

I begge tilfelle:

3. **Opplysningsvesenets fond tilkjennes erstatning for sakskostnader for Høyesterett.”**

(30) *Bergen kommune* har særleg halde fram:

(31) Lagmannsretten har sett verdien av områda regulerte til friareal til 15 kr per m². Dette er gjort trass i at retten har lagt til grunn at det ikkje er nokon etterspurnad i marknaden for friområde, berre under tilvising til at det har vore praksis for å utmåle eit visst vederlag. Dette er i strid med vederlagslova § 5, og såleis feil rettsbruk. Subsidiært er det mangelfulle skjønnsgrunnar.

(32) Det er semje om at reguleringa til friområde som hovudregel er bindande for utmålinga av vederlag. Etter fast rettspraksis er det eit vilkår for unntak for interne friområde at slike er trekte inn i reguleringa for å tilfredsstille dei særlege behova som bebuarane i eit utbyggingsfelt har. Det er ikkje grunnlag for å hevde at bydelsparken er trekt inn for å tilfredsstille særlege behov i utbyggingsfeltet. Nærliggjande område, som no er under utbygging, har også fått tilstrekkelege interne friområde i eigne reguleringsplanar.

(33) Det kan synest som om Tomassen argumenterer for ei utviding av prinsippet om interne friområde. Rett nok er spørsmålet om såkalla byparkar stilt ope i Rt. 1998 side 1140 (Nedre Foss). Men reint generelt kan rettspraksis ikkje gi dekning for eit slikt unntak.

(34) Det kan ikkje vere tilstrekkeleg grunn til unntak frå hovudregelen om det er tale om ein park som gir grunnlag for fortetting. Det vil danne vanskelege bevisspørsmål ved at det

kan argumenterast med dette for dei fleste areal regulerte til friområde i byar. Reint faktisk er det heller ikkje dekning i overskjønnet for at parken på Seimsmyrane har fått slike konsekvensar.

- (35) Heller ikkje for den delen som er avsett til idrettsstadion, er det grunnlag for unntak frå hovudregelen om at reguleringa til friområde er bindande for utmåling av vederlaget. Denne reguleringa byggjer på korrekt forståing av plan- og bygningslova § 25 nr. 4.
- (36) Prøvinga av reguleringa må skje ut frå situasjonen på reguleringstidspunktet. Det er ei planfagleg vurdering som domstolane må vere varsame med å overprøve. Utgangspunktet er at lova særskilt nemner anlegg for sport og idrett som underføremål for regulering til friområde etter § 25 nr. 4. Naturleg nok går det same fram av dei ulike rettleiarane som Miljøverndepartementet har gitt ut. Reint faktisk har då også idrettsanlegg rundt om i landet vortne innregulerte i samsvar med dette. Etter lov og rettleiarar er det eit vilkår for slik regulering at anlegga i stor grad er tilgjengelege for ålmenta, noko som klart er tilfelle for anlegget på Seimsmyrane. Reguleringa er såleis i samsvar med lova, og må då leggjast til grunn for vederlagsutmålinga. – Subsidiært blir det gjort gjeldande at planen må leggjast til grunn for utmålinga sjølv om reguleringsføremålet skulle vere uriktig.
- (37) Unntaksregelen for offentlege anlegg gjeld ikkje for friområde, og dermed heller ikkje for offentlege anlegg i friområde. At det er slik går fram av Rt. 1993 side 166 (Randesund), der spørsmålet vart prosedert nokså likt med det som skjer no. Også seinare praksis støttar dette. Det er heller ingen reelle omsyn som tilseier at idrettsanlegg skal sjåast på som offentlege anlegg.
- (38) Bergen kommune har sett fram slik påstand:
- ”I. Kirsti Anette Tomassen mot Bergen kommune og Staten v/Direktoratet for naturforvaltning (partshjelper):**
1. Anken forkastes.
2. Bergen kommune tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett.
- II. Bergen kommune og Staten v/Direktoratet for naturforvaltning (partshjelper) mot Kirsti Anette Tomassen og Opplysningsvesenets fond:**
1. Gulating lagmannsretts overskjønn i sak nr. 07-146261SKJ-GULA/AVD2 oppheves så langt det er påanket.
2. Ankemotpartene tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett.
- III. Opplysningsvesenets fond mot Bergen kommune:**
1. Anken forkastes.
2. Bergen kommune tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett.”
- (39) *Staten v/Direktoratet for naturforvaltning* har gått inn i saka som partshjelper for kommunen. Partshjelparen har vist til det kommunen har gjort gjeldande, og har utdjupa anken når det gjeld lagmannsrettens fastsetjing av eit vederlag på 15 kr per m² for friområdet.
- (40) Staten v/Direktoratet for naturforvaltning har sett fram slik påstand:

”I anken fra Kirsti Anette Tomassen: Overskjønnet stadfestes så langt det er påanket.

I anken fra Bergen kommune: Overskjønnet oppheves så langt det er påanket og hjemvises til ny behandling.”

- (41) *Eg går over til å gjere greie for mitt syn på ankane. Saka gjeld verdsetjing ved avtaleskjønn, der det er avtala at vederlaget skal fastsetjast etter reglane for oreigning.*
- (42) *Reguleringsplanar som er bindande, må som hovudregel leggjast til grunn ved oreigning. Dette er ein fast og gjennom lang tid etablert rettstilstand, og eg nøyer meg med å vise til Rt. 1977 side 24 (Østensjø), Rt. 1996 side 521 (Lena), Rt. 2005 side 1255 (Voss), Rt. 2006 side 473 (Stange) og HR-2009-01130-A (Son). Det kan berre givast vederlag ut frå den bruken som eit areal er avsett til i arealplanen, eller som planen etter plan- og bygningslova § 31 nr. 1 ikkje er til hinder for. Dette siste alternativet omfattar først og fremst etablert bruk av eigedommen. Frå denne hovudregelen er det gjennom praksis utvikla to unntak, og det er det nærare innhaldet i desse unntaka som er til prøving i saka her.*
- (43) *Det første unntaket, som er aktuelt for Tomassens eigedom, er at det skal fastsetjast ein utjamna pris – strøkspris – for all grunn innanfor eit område som skal byggjast ut, uavhengig av om det skal byggjast på grunnen eller om arealet skal tilfredsstillte fellesbehov. Tomassen har gjort gjeldande at reglane må forståast slik at dei omfattar også ein park som gir høve til auka utbygging og til fortetting i områda rundt, her særleg i bydelssenteret Indre Arna, men som ikkje er nokon del av eit område som skal byggjast ut. For å ta standpunkt til dette, er det nødvendig å sjå på rettspraksis.*
- (44) *I plenumsdommen i Rt. 1977 side 24 (Østensjø) er det ei generell oppsummering av verknadene av reguleringsplan for utmåling av oreigningsvederlag, og eg ser derfor ikkje på praksis før denne dommen. Det går fram at om oreigning skjer med grunnlag i ei bindande regulering av eit område som skal byggjast ut, skal det givast vederlag etter ”ens pris for bebyggelig og ubebyggelig grunn, såkalt strøkpris ...”. Samtidig skal det i tvilstilfelle leggjast vekt på om ei regulering kan sjåast på som ein arealbruk innanfor eit utbyggingsområde eller som eit ledd i ei avgrensing av område der det skal byggjast, og område som det ikkje skal byggjast på. Det kom ei presisering i Rt. 1983 side 700 (Gommerud) der det vart uttala at vederlag etter strøkspris ikkje berre skal givast for grunn som går med til gater, vegar, leikeplassar mv. når desse blir plasserte inne i utbyggingsfeltet, men også når dei blir plasserte i utkanten av dette. Det vart uttala at det ”[a]vgjørende må være om et areal må sies å være trukket inn i utbyggingen for å tilfredsstillte de særlige behov som beboerne i selve utbyggingsfeltet måtte ha”. I Rt. 1992 side 55 (Oppdal) er det uttala at det ikkje kan utelukke bruk av strøksprinsippet at det innanfor eit naturleg avgrensa byggjeområde også er lagt vekt på omsyna til tidlegare utbyggingar.*
- (45) *Ein svært sentral dom for utforminga av innhaldet i unntaksregelen for utjamna pris er plenumsdommen i Rt. 1996 side 521 (Lena). Det heiter at det i tidlegare saker hadde vore tale om større friområde, der reguleringa ikkje berre hadde hatt som føremål å legge områda til rette for offentleg bruk, men også meir generelt å trekkje grensa mellom område som skulle byggjast ut, og dei som ikkje skulle det. Deretter let førstvoterande det ”stå åpent om det også utenfor slike tilfelle skal være et vilkår for å tilkjenne*

tomteerstatning at friområdet skal tjene 'de særlige behov som beboerne i selve utbyggingsfeltet måtte ha', som det uttrykkes i Gommeruddommen".

- (46) Spørsmålet om utforminga av unntaksregelen for utjamna pris spesielt i høve til by- eller bydelsparkar kom opp i Rt. 1998 side 1140 (Nedre Foss). Andrevoterande som hadde tilslutning frå tre andre dommarar, var ikkje einig med førstvoterande i at friområdet var ein del av bypark eller ein del av ein slik park. Etter andrevoterande sitt syn var det noko uklart kor langt atterhaldet i Gommeruddommen, som eg har sitert for litt sidan, rekk ved friområdeekspropriasjon. Han ville heller ikkje ta noko bestemt standpunkt til kva som ligg i atterhaldet i Lenadommen. Dette kom av at dei samansette føremåla som Akerselva miljøpark skulle vareta, ikkje under noko omstende var slike som gjeld for "byparkar" i vanleg forstand, men rekk ut over desse.
- (47) Eg har no gått ganske utførleg gjennom dei avgjerdene som omhandlar fellestiltak – vegar, friområde mv. – som ikkje ligg inne i eit utbyggingsområde. Praksis viser at det ikkje er til hinder for bruk av utjamna pris at eit areal ligg i utkanten av eit utbyggingsområde. At det ved etableringa av friområde også er lagt vekt på omsynet til eit tidlegare utbyggingsområde, er heller ikkje til hinder for bruk av utjamna pris. Spørsmålet om korleis det stiller seg med byparkar, er derimot halde ope. Omgrepet "bypark" har ikkje noko fast innhald, men eg oppfattar det slik at det er tale om parkar som ikkje har tilknytning til konkrete utbyggingar, men som er etablerte for å tene noko større – gjerne tidlegare utbygde – område.
- (48) Etter mitt syn må det også for slike "byparkar", der dei blir etablerte utan at det har tilknytning til nye utbyggingsområde, kunne vere ei opning ut frå likskaps- og rettferdsomsyn for at det blir nytta utjamna pris. Føresetnaden for dette må vere at det er tale om ein park som gir høve til sterkare utnytting av tilgrensande område, til dømes ved fortetting med reduserte krav til uteareal. Eg viser til Rt. 1992 side 55 (Oppdal) der det mellom anna heiter:
- "At også hensynet til den eldre bebyggelses behov for veier, friområder, lekeplasser m.v. har tellet med når et område reguleres til slike formål, kan neppe utelukke anvendelse av "parkprinsippet" dersom det er hensynet til behovet i et naturlig avgrenset byggeområde som er avgjørende, og det dreier seg om arealer av rimelig størrelse hensett til dette behov."**
- (49) I vår sak har lagmannsretten uttala at han ikkje kan sjå at "planprosessen gir holdepunkter for at friområdereguleringen har som hovedformål å tilgodese befolkningen i nærområdet", og at det ikkje er noko som tilseier at det ved den utbygginga som har funne stad i dei nærliggjande områda til Seimsmyrane, ikkje er sett av tilstrekkelege område til vegar, leikeplassar mv. Dette er ei konkret bevisvurdering som Høgsterett ikkje kan overprøve, jf. skjønnsprosesslova § 38. Anken frå Tomassen må etter dette forkastast.
- (50) Eg nemnde at det er to unntak frå hovudregelen om at bindande plan må leggjast til grunn ved fastsetjinga av oreigningsvederlaget. Det andre unntaket er at grunneigaren ved oreigning av område regulerte til offentlege bygningar eller anlegg kan krevje at vederlaget blir fastsett på grunnlag av alternativ pårekneleg bruk. Spørsmålet er korleis eit areal til idrettsanlegg i eit regulert friområde skal vurderast. Som eg alt har gjort greie for, er det tale om eit stadionanlegg med grasmatte, løpebaner, tribunar, flomlysmaster og tre bygningar.

- (51) I plenumsdommen i Rt. 1996 side 521 (Lena) er unntaket grunnlagt slik:

”Da ligger det i planen at de båndlagte arealer skal avståes til veianlegget; den rådighetsbegrensning som planen medfører har ikke noe annet formål enn nettopp dette: at grunnen inntil ekspropriasjon finner sted skal holdes ubebygd av hensyn til veianlegget. Er da situasjonen at det var påregnelig at den grunn som veien beslaglegger kunne ha vært utnyttet til annen utbygging dersom veiplanen ikke var kommet, representerer utbyggingen til offentlig vei en alternativ, konkurrerende utnyttelse i forhold til den utbygging eieren kunne ha foretatt. Man kan se det slik at utbyggingsverdien som arealet har, overføres fra den private eier til det offentlige.”

- (52) Det er på det rene at unntaket ikkje gjeld berre for veganlegg, jf. som døme Rt. 1997 side 1914 (Vangberg) som gjaldt ein grav- og urnelund, og Rt. 2006 side 473 (Stange) som gjaldt grunn til skule.
- (53) Ved avgjerd av spørsmålet om unntaket for offentlege anlegg kjem til bruk for den delen av friområdet som skal nyttast til idrettsanlegget, er det av interesse at det er tale om eit relativt tungt anlegg, med tribune på eine langsida, ganske store bygningar, flomlysanlegg og med inngjerding som kan vere effektivt stengsel i arrangementssituasjonar. Det inneber at det ikkje til dømes kan søkjast parallellar med grasmatter i større friområde, eller med hjelpebygningar som serveringsstader og toalettanlegg i tilknytning til slike.
- (54) Dommen i Rt. 1993 side 166 (Randesund) har vore sentral i kommunens prosedyre. Det er grunn til å peike på at førstvoterande vurderer denne i høve til strøksprisprinsippet – prinsippet om utjamna pris. Det blir i dommen uttala:
- ”Jeg kan ikke gi de ankende parter medhold i at gjennomføringen av reguleringen innebærer en utbygging som gir området eller sentrale deler av dette en tomteverdi eller strøkspris som ekspropriatene må få erstattet. Ved reguleringen til friområde og friluftsområde legges hele arealet i utgangspunktet dødt for utbygging. De anlegg og tiltak som er planlagt, innebærer investeringer for å realisere formålet med reguleringen til friområder. Det er således tale om en beskjeden utbygging av spesiell karakter av relativt sett små deler av et tidligere jord- og skogbruksområde, og det er usikkert om og når de forskjellige planlagte innretninger vil bli realisert.”**
- (55) I vår sak er det tale om prøving etter reglane om offentlege anlegg. Også faktum skil seg vesentleg frå det i Randesundsaka, der det var tale om planlagde tiltak som det var uvisst om og når ville bli utbygde. Frå etablering av fotballbaner på eit stort friluftsområde på 700 dekar som det i Randesund, er det også eit langt stykke til intensiv utnytting av grunnen med føremål å føre opp eit anlegg til bruk for ein toppserieklubb med spesielle krav frå ein nasjonal idrettsorganisasjon, slik tilhøva er på Seimsmyrane.
- (56) Eg tek ikkje stilling til om det er i strid med plan- og bygningslova § 25 nr. 4 når området for idrettsanlegget på Seimsmyrane er regulert til friområde. Som det går fram av Rt. 1998 side 1140 (Nedre Foss), sjå særleg overgangen frå side 1161-1162, kan det vere friområde som må vurderast som offentlege anlegg. Eit stadion som det på Seimsmyrane bør etter mitt syn likestillast med andre former for offentlege anlegg. Eg legg vekt på at det er tale om ei utbygging som er kostnadsrekna til fleire titals millionar kroner. Omsynet til rettferd- og likskap talar for at ein i denne situasjonen ser bort frå reguleringa til friområde.
- (57) Lagmannsretten har etter dette forstått vederlagslova § 5 feil når han er komen til at reguleringsplanen skal leggjast til grunn for vederlagsutmålinga. Ved det nye skjønnet må

lagmannsretten ta stilling til kva som er alternativ pårekeleg utnytting av arealet som er regulert til friområde og avsett til stadionanlegg.

- (58) Det er då ikkje nødvendig å gå inn på anken frå Opplysningsvesenets fond over mangelfulle skjønnsgrunnar.
- (59) Bergen kommune har anka over lovbruken, subsidiært over mangelfulle skjønnsgrunnar, når det gjeld lagmannsrettens fastsetjing av vederlaget. I overskjønnet heiter det:
- ”Selv om det for så vidt ikke er noen etterspørsel i markedet for friområder, er det likevel praksis for å utmåle en viss erstatning.”**
- (60) Som det går fram av vederlagslova § 5 første ledd, skal vederlaget fastsett etter salsverdi setjast til det ”vanlege kjøparar ville gje for egedomen ved friviljug sal”. Er det ingen etterspurnad i marknaden, har egedommen ingen salsverdi. Dette er såleis feil lovbruk, og kommunens anke må takast til følgje.
- (61) Det er då ikkje nødvendig å gå inn på kommunens saksbehandlingsanke.
- (62) Så langt det er kommunen som har anka, må Tomassen og Opplysningsvesenets fond tilkjennast sakskostnader, jf. skjønnsprosesslova § 54 b første ledd første punktum. Kirsti Annette Tomassen har sett fram krav på 46 737 kroner. Av dette er 33 600 kroner salær og resten utlegg og meirverdiavgift. Kravet frå Opplysningsvesenets fond er på 49 231 kroner, der 35 000 kroner er salær og resten utlegg og meirverdiavgift. Oppgåvene bør godtakast.
- (63) Anken frå Tomassen har ikkje ført fram. Eg er under tvil likevel komen til at Tomassen ikkje bør påleggjast sakskostnader. Saka har reist spørsmål som det har vore av interesse å få klargjort, jf. skjønnsprosesslova § 54 b første ledd tredje punktum, jf. tvistelova § 20-2 tredje ledd.
- (64) Den avleidde anken frå Opplysningsvesenets fond har ført fram, og Opplysningsvesenets fond skal tilkjennast sakskostnader for Høgsterett, jf. skjønnsprosesslova § 54 b første ledd andre punktum. Sakskostnadene blir i samsvar med oppgåve sett til 145 951 kroner, der 93 800 kroner er salær og resten utlegg og meirverdiavgift.
- (65) Eg røystar etter dette for slik

D O M :

- I. Kirsti Anette Tomassen mot Bergen kommune og Staten v/Direktoratet for naturforvaltning (partshjelpar):
1. Anken blir forkasta.
 2. Sakskostnader for Høgsterett blir ikkje tilkjende.
- II. Bergen kommune og Staten v/Direktoratet for naturforvaltning (partshjelpar) mot Kirsti Anette Tomassen og Opplysningsvesenets fond:
1. Gulating lagmannsretts overskjønn blir oppheva så langt det er påanka.

2. I sakskostnader for Høgsterett betaler Bergen kommune og Staten v/Direktoratet for naturforvaltning ein for begge og begge for ein 46 737 – førtisekstusensjuhundreogtrettisju – kroner til Kirsti Anette Tomassen og 49 231 – førtinitusentohundreogtrettiein – kroner til Opplysningsvesenets fond innan 2 – to – veker frå forkynninga av dommen.

III. Opplysningsvesenets fond mot Bergen kommune:

1. Gulating lagmannsretts overskjønn blir oppheva så langt anken er tilvist.
2. I sakskostnader for Høgsterett betaler Bergen kommune 145 951 – eitthundreogførtifemtusennihundreogfemtiein – kroner til Opplysningsvesenets fond innan 2 – to – veker frå forkynninga av dommen.

- (66) Dommer **Skoghøy**: Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (67) Dommer **Stang Lund**: Likeså.
- (68) Dommer **Bruzelius**: Likeså.
- (69) Dommer **Gussgard**: Likeså.
- (70) Etter røystinga sa Høgsterett slik

D O M :

- I. Kirsti Anette Tomassen mot Bergen kommune og Staten v/Direktoratet for naturforvaltning (partshjelpar):
 1. Anken blir forkasta.
 2. Sakskostnader for Høgsterett blir ikkje tilkjende.
- II. Bergen kommune og Staten v/Direktoratet for naturforvaltning (partshjelpar) mot Kirsti Anette Tomassen og Opplysningsvesenets fond:
 1. Gulating lagmannsretts overskjønn blir oppheva så langt det er påanka.
 2. I sakskostnader for Høgsterett betaler Bergen kommune og Staten v/Direktoratet for naturforvaltning ein for begge og begge for ein 46 737 – førtisekstusensjuhundreogtrettisju – kroner til Kirsti Anette Tomassen og 49 231 – førtinitusentohundreogtrettiein – kroner til Opplysningsvesenets fond innan 2 – to – veker frå forkynninga av dommen.

III. Opplysningsvesenets fond mot Bergen kommune:

1. Gulating lagmannsretts overskjønn blir oppheva så langt anken er tilvist.
2. I sakskostnader for Høgsterett betaler Bergen kommune 145 951 – eitthundreogførtifemtusennihundreogfemtiein – kroner til Opplysningsvesenets fond innan 2 – to – veker frå forkynninga av dommen.

Rett utskrift: