



NORGES HØYESTERETT

Den 30. mars 2011 ble det av Høyesterett, bestående av dommerne Utgård, Stabel, Møse, Matheson og Bull, i skriftlig sak

HR-2011-00673-A, (sak nr. 2010/1771), sivil sak, anke over dom,

Løvenskiold-Vækerø
Carl Otto Løvenskiold

(advokat Bjørn Stordrange)

mot

Staten v/Landbruks- og matdepartementet (Regjeringsadvokaten
v/advokat Christian H. P. Reusch)

avsagt slik

D O M :

- (1) Saken gjelder spørsmålet om lagmannsrettens skjønnsgrunner er mangelfulle i sak om fastsettelse av vederlaget for ekspropriasjon av en husmannsplass.
- (2) Hakloa Vestre er en gammel husmannsplass i Nordmarka i Oslo kommune. Av eiendommens 52 dekar er 4 dekar overflatedyrket, mens resten består av gårdstun, beite og utmark. Våningshuset har et grunnareal på 100 kvadratmeter i to etasjer og er i god stand, mens bryggerhus, låve/fjøs, vedskjul, stabbur og sommerfjøs bærer preg av tidens tann. Det er plass til fem kyr i fjøset og to hester i stallen.
- (3) Ved kongelig resolusjon 7. oktober 2005 ble eiendommen ekspropriert til fordel for Jo Arne Ødegård, som er tredje generasjon på plassen. Løvenskiold-Vækerø Carl Otto Løvenskiold (Løvenskiold), som eide plassen, bestred vedtakets gyldighet. Ved dom 18. september 2009 avgjorde Høyesterett at ekspropriasjonsvedtaket for Hakloa Vestre er gyldig, jf. Rt. 2009 side 1142. Dommen redegjør nærmere for sakens forhistorie.
- (4) Staten v/Landbruks- og matdepartementet krevde 17. januar 2006 skjønn til fastsettelse av erstatning for eiendommen. Oslo tingrett avsa 6. november 2009 – etter at Høyesterett hadde avklart gyldighetsspørsmålet – skjønn med slik slutning:

- ”1. Erstatningen for Hakloa Vestre settes til 7.500.000 – syv millioner fem hundretusen – kroner.
2. Innen 2 – uker – fra forkynnelse av skjønnet betaler staten v/Landbruks- og matdepartementet saksomkostninger til Carl Otto Løvenskiold med 162 850 – etthundreogsekstittusenåttehundreogfemti – kroner.
3. Staten v/Landbruks- og matdepartementet betaler godtgjørelsen til skjønnsmedlemmene og de lovbestemte utgifter ved skjønnet.”
- (5) Skjønnet ble avsagt under dissens. Flertallet kom til at eiendommens salgsverdi var 8,1 millioner kroner, men gjorde fradrag for påkostninger etter oreigningsloven § 28 med 600 000 kroner. Mindretallet – rettens leder og et skjønnsmedlem – satte verdien før fradraget til 5,6 millioner kroner.
- (6) Staten anket til Borgarting lagmannsrett, som 13. september 2010 avsa overskjønn med slik slutning:
- ”1. Vederlag for avståelse av del av gnr 67, bnr 1 i Oslo kommune, Hakloa Vestre, settes til 3 500 000 – tremiljoner fem hundretusen – kroner.
2. Saksøkeren betaler de lovbestemte utgiftene ved skjønnet.
3. I sakskostnader for lagmannsretten betaler staten v/Landbruks- og matdepartementet til Løvenskiold-Vækerø Carl Otto Løvenskiold 100 200 – hundretusentohundre – kroner innen 2 – to – uker etter forkynnelse av overskjønnet.”
- (7) Lagmannsretten fastsatte salgsverdien til 3,5 millioner kroner uten å gjøre fradrag etter oreigningsloven § 28, fordi påkostningene etter rettens syn ikke oversteg nødvendig rehabilitering og vedlikehold.
- (8) Carl Otto Løvenskiold anket overskjønnet til Høyesterett. Anken gjaldt saksbehandlingsfeil, særlig mangelfulle skjønnsgrunner. Det ble også anført at lagmannsretten ikke skulle ha tillatt bevisføring om priseksempler for konsesjonspliktige eiendommer når Hakloa Vestre er konsesjonsfri, og at retten ikke hadde noe skjønnsmedlem med kompetanse fra meglermiljøet.
- (9) Høyesteretts ankeutvalg tillot anken fremmet for så vidt gjaldt spørsmålet om mangelfulle skjønnsgrunner og besluttet – i samsvar med partenes syn – skriftlig behandling, jf. tvisteloven § 30-10 fjerde ledd.
- (10) Etter at saken ble henvist, har partene hatt anledning til å inngi to skriftlige innlegg hver, jf. tvisteloven § 30-10 fjerde ledd og § 29-16 femte ledd annet og tredje punktum. Dette utgjør avgjørelsesgrunnlaget i saken.
- (11) Den ankende part – *Løvenskiold-Vækerø Carl Otto Løvenskiold* – har i det vesentlige gjort gjeldende:
- (12) Lagmannsrettens skjønnsgrunner tilfredsstillter ikke kravene i skjønnsloven § 28. Det er ikke i tilstrekkelig grad redegjort for det rettslige og faktiske grunnlaget skjønnet bygger

på. Rettens resultat innebærer et vesentlig avvik fra underskjønnets verdsettning. I slike tilfeller skjerpes kravene til skjønnsgrunner.

- (13) På grunnlag av to verditakster vedrørende Hakloa Vestre var partene enige om at salgsværdien for eiendommen var mellom seks og ti millioner kroner. Det er en feil at lagmannsretten fravek dette uten å kommentere takstene. Opplysninger i saken om omsetning av sammenlignbare eiendommer, er heller ikke kommentert. Det samme gjelder betydningen av byggeforbudet i Nordmarka, som medfører at bygningsmassen på Hakloa Vestre utgjør et betydelig verdiøkende element. Retten synes heller ikke å ha tatt i betraktning verdien av de rettighetene som ved ekspropriasjonen erverves utenfor eiendommen.
- (14) Lagmannsrettens begrunnelse er ikke opplysende, og resultatet fremstår som vilkårlig.
- (15) Løvenskiold-Vækerø Carl Otto Løvenskiold har nedlagt slik påstand:
- ”1) **Overskjønnet oppheves og hjemvises til ny behandling.**
- 2) **Løvenskiold tilkjennes sakens omkostninger for Høyesterett.”**
- (16) Ankemotparten – *staten v/Landbruks- og matdepartementet* – har i det vesentlige gjort gjeldende:
- (17) Verdsettelse etter salgsværdi er ingen eksakt vitenskap. Også forskjellen mellom de to takstene viser at bedømmelsen i høy grad må bli skjønnsmessig. Det er riktig at lagmannsrettens verdsettelse ligger betydelig under det prisnivå partene anså som aktuelt, men resultatet kan ikke karakteriseres som vilkårlig. Selv om det kunne vært ønskelig at retten hadde redegjort nærmere for hvordan den kom frem til sitt resultat, er det vanskelig å trekke noen presis grense for hvor langt begrunnelsesplikten etter skjønnsloven § 28 rekker, særlig i et tilfelle som dette.
- (18) Det foreligger få eller ingen sammenlignbare overdragelser som er gjennomført. Heggelia, som er trukket frem i anken til Høyesterett, ble ikke solgt, og pristilbudet hadde sammenheng med at eiendommen skulle brukes som fritidseiendom. Dette er ikke aktuelt for Hakloa Vestre.
- (19) Staten v/Landbruks- og matdepartementet har nedlagt slik påstand:
- ”Anken forkastes og staten v/Landbruks- og matdepartementet tilkjennes saksomkostninger.”**
- (20) *Høyesteretts syn på saken*
- (21) Innledningsvis nevnes at partene er enige om – og de tidligere retter er kommet til – at salgsværdien for Hakloa Vestre er høyere enn bruksverdien og derfor skal legges til grunn, jf. ekspropriasjonerstatningsloven § 4 første ledd. Avgjørende er derfor hva en vanlig kjøper ville gi ved frivillig salg, jf. § 5 første ledd. Det er også ubestridt at eiendommen er konsesjonsfri, men at det foreligger bo- og driveplikt, og at bruksendring vil kreve konsesjon.

- (22) I Rt. 1989 side 532 (Sogndal) sammenfattet Høyesterett kravene til skjønnsgrunner slik, jf. side 536:

”Det alminnelige krav til skjønnsgrunner stilles i skjønnsprosesslovens § 28. De skal gjøre rede for det rettslige grunnlag skjønnet bygger på, og for faktiske omstendigheter og andre forhold av vesentlig betydning for avgjørelsen. Hva dette krav konkret innebærer vil, som rettspraksis viser, kunne bero meget på skjønnets art og de spørsmål som foreligger til avgjørelse. Også de økonomiske verdier skjønnet gjelder, kan ha betydning. Det må kreves at skjønnsretten behandler og tar standpunkt til de krav og anførsler som spesielt har vært gjort gjeldende fra partenes side, og de spørsmål som ellers har vært særlig fremme under forhandlingene. Ved overskjønn kan det være grunn til å skjerpe kravet til skjønnsgrunner når retten i sine vurderinger eller sitt resultat vesentlig avviker fra underskjønnet. I andre tilfelle, hvor overskjønnsretten ser på tvistespørsmålene i det vesentlige på samme måte som underskjønnet har gjort, kan overskjønnet henvisse til underskjønnets begrunnelse, se således Rt. 1987 side 672.”

- (23) Disse synspunktene er fulgt opp blant annet i Rt. 1997 side 1135 (Stange) på side 1138 og Rt. 2004 side 2010 (Lørenskog) avsnitt 37 og må fortsatt anses som gjeldende rett.
- (24) Underskjønnet fastsatte som nevnt salgsværdien til 8,1 millioner kroner, mens overskjønnets resultat var 3,5 millioner kroner. Dette er en betydelig forskjell.
- (25) Det forelå to takster vedrørende Hakloa Vestre, og partene viste til dem under forhandlingene. Lagmannsretten gjengav Løvenskiolds anførsel om at salgsværdien – hensett til takstene – måtte være mellom seks og ti millioner kroner, men kommenterte ikke disse verdivurderingene i sin begrunnelse.
- (26) Den ene taksten var utarbeidet av en eiendomsmegler i oktober 2009, dvs. før underskjønnet. Han vurderte eiendommens markedspris til ti millioner kroner. I konklusjonen heter det:

”Eiendommen er ikke konsesjonspliktig og det er således normal markedspris som skal legges til grunn. Dette er en perle i Nordmarka som normalt ikke er i markedet for salg og man har således få sammenlignbare eiendommer. Jeg har i senere år omsatt noen eiendommer i Marka og interessen har vært meget stor.

Jeg erfarer at en slik eiendom som Hakloa vil ha flere interessenter blant ’markatravere’ som vil se denne plassen som helt ideell i forhold til avstand fra Oslo sentrum og ikke minst det unike med en slik eiendom kun 30 – 40 min. kjøring fra Majorstua.”

- (27) Taksten preges av at eiendommen anses som en vanlig fritidseiendom. Bo- og driveplikten er ikke nevnt. Også tingretten la derfor begrenset vekt på denne verdivurderingen. Takstmannen nevnte at eiendommen ikke er konsesjonspliktig, men omtalte ikke at konsesjonsplikt inntreffer ved bruksendring. Allerede på denne bakgrunn kan det vanskelig anses som noen feil at lagmannsretten unnlot å kommentere denne taksten i sine premisser.
- (28) Den andre taksten ble avgitt i juni 2010 av en murmester/takstmann. Den nevnte at Hakloa Vestre er et småbruk uten konsesjon, at eiendommen må benyttes til boligformål, og at driften må opprettholdes. Den tekniske verdi av bygningene uten tomtkostnad ble på grunnlag av en detaljert vurdering satt til 3,95 millioner, mens salgsværdien ble vurdert til seks millioner kroner. Høyesterett kommer tilbake til betydningen av disse takstene.

- (29) Etter ekspropriasjonsloven § 5 annet ledd skal det legges vekt på priser som er oppnådd ved omsetning av andre eiendommer det er naturlig å sammenligne med. Lagmannsretten uttalte om dette:

”Bruksendring, herunder endring til fritidsformål, vil kreve konsesjon Det er ikke påregnelig at det vil bli gitt tillatelse til bruksendring.

Det følger av dette at det må sammenlignes med konsesjonsfrie eiendommer med bo- og driveplikt. Det er ikke omsatt mange slike eiendommer og en sammenligning er derfor vanskelig. ...

[Løvenskiold] har fremlagt takster og i hovedsak vist til omsetning av bynære eiendommer uten konsesjonsplikt. Det har imidlertid ikke vært bo- og driveplikt for de påberopte omsetninger, og de er derfor ... ikke direkte sammenlignbare. Flere av eiendommene har vært solgt som fritidseiendommer.

Det foreligger etter dette ikke, eller i hvert fall svært få, overdragelser det kan sammenlignes med. Hakloa representerer en spesiell kategori eiendommer som i liten utstrekning har vært ute for salg. Lagmannsretten er derfor henvist til å skjønne over hva kjøpere av denne type eiendommer ville gi for eiendommen og foreta en konkret vurdering i forhold til Hakloa Vestre.”

- (30) Situasjonen var dermed at det ikke forelå noen omsetning som underbygget takstmennenes skjønn. Deres verdivurdering var kun uttrykk for en antagelse om hva Hakloa Vestre ville bli omsatt for. Lagmannsretten var dermed henvist til å foreta et selvstendig skjønn. Under disse omstendigheter kan Høyesterett ikke se at det forelå noen plikt til å gå inn på takstene i begrunnelsen.
- (31) Det følger videre av overskjønnet at lagmannsretten så hen til mulige kjøpere som har sitt arbeid i skogen, eller som vil ha kjørevei til en arbeidsplass utenfor skogen. Det kunne også være andre kjøpere. Videre ble det lagt betydelig vekt på at bygningene på eiendommen – bortsett fra våningshuset – trengte omfattende vedlikehold og oppgradering innvendig og utvendig.
- (32) Etter Løvenskiolds syn er lagmannsrettens avgjørelse vilkårlig fordi den ikke gir en tilfredsstillende forklaring på det vesentlige avviket fra underskjønnets verdivurdering. Om dette uttalte lagmannsretten:

”Eiendommen kan også ha ytterligere kvaliteter som er etterspurt og som påvirker salgsverdien. Etter lagmannsrettens syn har eiendommen slike kvaliteter som en kjøper vil legge vekt på, men finner at de ikke vil påvirke salgsverdien så mye som tingretten har lagt til grunn.”

- (33) Lagmannsretten synes her å ha siktet til følgende bemerkning fra tingretten:

”Retten har i sin samlede vurdering lagt stor vekt på eiendommens beliggenhet og karakter i Nordmarka. Dette er en vesentlig faktor for verdifastsettelsen.”

- (34) Begrunnelsen er tilstrekkelig til å vise at det var den konkrete bedømmelsen av disse faktorene som var utslagsgivende. Vurderingen måtte som nevnt bli særdeles skjønnspreget i lys av manglende opplysninger om salg av sammenlignbare eiendommer. På denne bakgrunn lider denne del av overskjønnet etter Høyesteretts syn ikke av slike mangler at det må oppheves.

- (35) Løvenskiold har også gjort gjeldende at lagmannsretten ikke vurderte betydningen av at det er byggeforbud i Nordmarka. Til dette bemerkes at lagmannsretten uttrykkelig nevnte at Hakloa Vestre lå i et område som var underlagt markaloven av 5. juni 2009 § 5 om forbud mot bygge- og anleggstiltak. Formuleringen viser at forholdet ble tatt i betraktning, og etter omstendighetene må dette anses som tilstrekkelig i vår sak.
- (36) Heller ikke Løvenskiolds anførsel om at lagmannsretten overså verdien av eiendommens tilliggende rettigheter, kan føre frem. Innledningsvis i overskjønnet gjengav lagmannsretten skjønnsforutsetningene, som blant annet forutsetter at Hakloa Vestre har veirett til Maridalen, havnerett til en del av den tilstøtende skog, rett til ved til brensel og rett til fiske til egen husholdning. I begrunnelsen ble det vist til manglende avvirkningsverdig skog på eiendommen, og at det var påregnelig å utnytte jorden blant annet ved beite. Havning utenfor egen eiendom ble uttrykkelig omtalt. Selv om vurderingen av tilliggende rettigheter var kortfattet, må dette være tilstrekkelig, særlig fordi de bare hadde begrenset økonomisk betydning.
- (37) Anken har ikke ført frem. Spørsmålet om sakskostnader skal avgjøres etter tvisteloven, jf. skjønnsprosessloven § 54 b første ledd annet punktum. Etter hovedregelen i tvisteloven § 20-2 første ledd tilkjennes staten sakskostnader. Regjeringsadvokaten har opplyst at kostnadene for Høyesterett utgjør 10 000 kroner. Kravet tas til følge.
- (38) Dommen er enstemmig.

S L U T N I N G :

1. Anken forkastes.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Løvenskiold-Vækerø Carl Otto Løvenskiold 10 000 – titusen – kroner til staten v/Landbruks- og matdepartementet innen 2 – to – uker fra forkynnelse av denne dom.

Ingse Stabel
(sign.)

Karl Arne Utgård
(sign.)

Wilhelm Matheson
(sign..)

Erik Møse
(sign.)

Henrik Bull
(sign.)

Riktig utskrift bekreftes: