



NOREGS HØGSTERETT

Den 13. april 2012 sa Høgsterett dom i

HR-2012-00743-A, (sak nr. 2011/1697), sivil sak, anke over overskjønn,

Inge Kristian Kristoffersen

(advokat Børje L. Hoff – til prøve)

mot

Bergen kommune

(advokat Ove Chr. Lyngholt)

R Ø Y S T I N G :

- (1) Dommar **Utgård:** Saka gjeld spørsmålet om overskjønn ved oreigning av grunn til bybane i Bergen må opphevast som følgje av manglar ved skjønnsgrunnane eller feil lovbruk.
- (2) Anken gjeld takstnummer 5 på overskjønnet, med grunneigar Inge Kristian Kristoffersen. Takstnummeret omfattar to gards- og bruksnummer, som grensar mot kvarandre og som utgjer ei samla eining. Gnr. 13 bnr. 454 har adresse Sandbrekkeveien 1 og har eit areal på 1 578 kvadratmeter. På dette bruksnummeret er det oppført eit kombinert nærings- og bustadbygg – kalla Tesalongen – med eit oppgitt bruksareal på 759 kvadratmeter. Gnr. 13 bnr. 408 har adresse Nesttunveien 4 og har eit areal på 837 m². På dette bruksnummeret var det oppført eit kombinert nærings- og bustadbygg – nokre stader omtala som huset – med eit oppgitt bruksareal på 109 kvadratmeter.
- (3) Frå Sandbrekkeveien 1 erverva kommunen 1 103 kvadratmeter. Bygningen kalla Tesalongen med eit mindre tomteareal var ikkje omfatta av ervervet. Heile Nesttunveien 4 med areal 837 kvadratmeter er erverva. Kommunen tiltredde inngrepet 21. desember 2007, altså før skjønn vart halde. Huset i Nesttunveien 4 vart rive før skjønnet.

- (4) Bergen bystyre vedtok 13. mars 2000 kommunedelplan for bybane i Bergen for strekninga frå Bergen sentrum til Flesland lufthamn. Det vart vedteke særskilte reguleringsplanar for dei enkelte delstrekningane. Inngrepet i saka no er heimla i reguleringsplanen for strekninga Wergeland – Hopsbroen, vedteken av bystyret 29. september 2003.
- (5) Før denne reguleringsplanen var eigedommen omfatta av reguleringsplanen ”Paradis Bruk AS, gnr 13 bnr 408 m.fl.” vedteken 20. juni 1995. Kristoffersen sine to bruksnummer var der regulerte slik at 1 625 kvadratmeter var avsette til ”forretning/kontor” med tillaten utnyttingsgrad 140 prosent, og to areal på høvesvis 363 kvadratmeter – Tesalongen – og 460 kvadratmeter var avsette til ”blandet formål” med tillaten utnyttingsgrad på 200 prosent. I planen var det regulert inn ei gangbru over Nesttunveien. Etter ei rekkefølgjeføresegn måtte kostnadene med gangbrua dekkjast av utbyggar av areala og slik at verken forretningsdelen eller bustaddelen på areala kunne takast i bruk før brua var ferdig.
- (6) Bergen tingrett heimla skjønn 24. februar 2010. Utmålinga av vederlag vart basert på reguleringsplanen frå 1995 på grunnlag av salsverdien og ut frå at eigedommen hadde vorte bygd ut slik reguleringsplanen gav høve til. Vederlaget vart etter ei skjønnsmessig vurdering sett til 5 400 000 kroner.
- (7) Inge Kristian Kristoffersen kravde overskjønn. Gulating lagmannsrett heimla overskjønnet 14. juni 2011. Lagmannsretten kom til at bruksverdien ville gi størst vederlag. Det vart lagt til grunn at bortleige av parkeringsplassar kunne gi ein kapitalisert bruksverdi på 3 750 000 kroner. I tillegg vart det tilkjent vederlag med 700 000 kroner for huset i Nesttunveien 4. Endeleg vart det tilkjent 100 000 kroner for ulemper for Tesalongen. Overskjønnet kom såleis til eit samla vederlag på 4 550 000 kroner.
- (8) Lagmannsrettens overskjønn hadde slik slutning:
- ”1. **Overskjønnet fremmes.**
 2. **Bergen kommune betaler erstatning slik det fremgår av premissene overfor.**
 3. **...**
 4. **I forhold til Inge K. Kristoffersen bærer partene hver sine sakskostnader.**
 5. **Avsavnsrenten setter til 4,5 – fireogenhalf – prosent fra tiltredelsesdato og til erstatning utbetales.**
 6. **Bergen kommune og Inge K. Kristoffersen betaler hver sin halvpart av de lovbestemte utgiftene ved overskjønnet, lagmannsrettens gebyr og salær og utgifter til skjønnsmedlemmer etter særskilt oppgave.**
 7. **Tingrettens skjønn, slutningens post 3, stadfestes.”**
- (9) Inge Kristian Kristoffersen har anka overskjønnet til Høgsterett. Bergen kommune påsto i tilsvaret at anken måtte forkastast. Ankeutvalet tillet 7. desember 2011 anken fremja, jf. HR-2011-02272-U. I prosesskriv 27. mars 2012, kort tid før ankeforhandlinga 11. april 2012, endra kommunen standpunkt til at skjønnet måtte opphevast så langt det var anka. Seinare har kommunen justert påstanden noko.

- (10) Ankeparten – *Inge Kristian Kristoffersen* – har særleg halde fram:
- (11) Anken omfattar postane 2, 4 og 6 i overskjønnet, som gjeld fastsetjinga av vederlag for grunnavståinga og sakskostnadene for lagmannsretten. Det er ikkje anka når det gjeld saknadsrente eller sakskostnader for tingretten.
- (12) Skjønnsgrunnane hos lagmannsretten lir av slike manglar at det ikkje er råd å prøve om lovbruken er korrekt, noko som må føre til oppheving av skjønnet.
- (13) Overskjønnet manglar heilt grunnar når det gjeld fastsetjing av bruksverdi for huset på Nesttunveien 4. Det er i tillegg ein mangel når lagmannsretten ikkje har sagt noko om kva tomt som vart rekna å følgje med. Når denne tomta ikkje er definert, er det også uklart kor stort uteareal det elles skal givast vederlag for. Ulempesvederlaget står i ein slik samanheng med spørsmålet om vederlag elles, at også avgjerda om ulempesvederlag må opphevast.
- (14) Kapitaliseringsrenta er sett til åtte prosent ved fastsetjing av bruksverdi for parkeringsarealet. Det følgjer både av rettspraksis og av at det vart prosedert på fem prosent rente at valet av rentefot skulle vore grunnitt.
- (15) I tillegg er det mangelfulle skjønnsgrunnar ved at lagmannsretten har late vere å behandle ankeparten sin synsmåte om salsverdivederlag for Nesttunveien 4 basert på aktuell bruk.
- (16) Overskjønnet har grunnar når det gjeld forkastinga av kravet om vederlag ut frå salsprisen med utbygging. Grunngevinga er svært lite konkret og kan tilpassast nær sagt kva inntekter og kostnader det måtte vere. Ikkje minst må det her stillast krav til skjønnsgrunnane ut frå at tingretten fastsette vederlaget på dette grunnlaget.
- (17) Subsidiært blir det gjort gjeldande at lovbruken hos lagmannsretten er feil når det gjeld innhaldet i pårekelegkravet i vederlagslova § 5 og når det gjeld bevisbyrda der eit bygg er fjerna før skjønn utan pålagt dokumentasjon.
- (18) Inge Kristian Kristoffersen har sett fram slik påstand:
- ”1. **Gulating lagmannsrett sitt overskjønn vert oppheva så langt det er påanka.**
 2. **Inge K. Kristoffersen vert tilkjend saka sine kostnader for Høgsterett.”**
- (19) Ankemotparten – *Bergen kommune* – har særleg halde fram:
- (20) Kommunen er einig med Kristoffersen når det gjeld manglande grunngeving av vederlagsfastsetjinga for huset på Nesttunveien 4, og dei vidare følgjene av dette på resten av inngrepsarealet. Feilen har likevel ikkje forplanta seg til ulempesvederlaget, som knyter seg til Tesalongen, som ikkje går inn i ervervet.
- (21) Lagmannsretten har ikkje noka eksplisitt grunngeving for bruk av åtte prosent kapitaliseringsrente, men valet av rentefot går likevel fram av samanhengen. Dette må vere tilstrekkeleg.

- (22) Det står ikkje noko i premissane om korleis lagmannsretten såg på grunneigaren sitt krav om salsverdivederlag bygd på aktuell bruk. Kommunen er ikkje framand for oppheving på dette grunnlaget.
- (23) Lagmannsrettens behandling av kravet om vederlag ut frå tapt utbyggingsverdi er tilfredsstillande. Materialet som Kristoffersen la fram på overskjønnet, var lite relevant i sitt innhald. Så langt det var råd har lagmannsretten vurdert både inntektssida og kostnadssida. Såleis låg det føre gode opplysningar både når det gjaldt kostnader ved masseutskifting og for bygging av gangbru. Det er ingen feil at avgjerda i og avviket frå tingretten på dette punktet ikkje er kommentert.
- (24) Lovbruken hos lagmannsretten er ikkje feil verken når det gjeld forståinga av påreklelegkravet eller når det gjeld bevisbyrdespørsmålet.
- (25) Bergen kommune har sett fram slik påstand:
- ”1. Anken forkastes for så vidt gjelder ulempeserstatningen på kr 100 000,-. For øvrig oppheves overskjønnet så langt det er påanket.**
- 2. Inge K. Kristoffersen tilkjennes saks kostnader for Høyesterett.”**
- (26) *Eg er komen til at anken fører fram. Det er tale om oppheving av ei dømmande avgjerd, og partane har då ikkje fritt rådvelde over dette spørsmålet, jf. Schei m.fl. Tvisteloven, 2007, side 520. Slik saka no er opplyst, kan eg likevel tillate meg å vere relativt kortfatta.*
- (27) Om kravet til skjønnsgrunnar nøyer eg meg å vise til Rt. 2011 side 449 avsnitt 22 og 23.
- (28) Påstanden frå Kristoffersen for lagmannsretten var at vederlaget skulle byggjast på tapt utbyggingsmoglegheit for heile eigedommen med unntak av Tesalongen, alternativt på salsverdi eller bruksverdi ut frå annan pårekleleg bruk. Dei siste to alternativa synest i hovudsak å byggje på aktuell bruk, utan omfattande utbygging.
- (29) Lagmannsretten fastsette vederlaget ut frå bruksverdien, jf. vederlagslova § 6. Som det har gått fram av det eg har sagt tidlegare, gjaldt inngrepet eit areal på i alt 1 940 kvadratmeter, der det stod eit hus med bruksareal 109 kvadratmeter. Lagmannsretten la til grunn at det var grunnlag for å leige ut 50 parkeringsplassar på begge bruksnumra til saman. Om huset heiter det i avgjerda:
- ”I tillegg tilkjennes erstatning for det huset som måtte rives på Nesttunveien 4 som følge av bybanen med kr. 700 000.”**
- (30) Partane har vore samde om at det her heilt manglar grunngeving for fastsetjinga av vederlaget. Eg er einig i det. Det er ikkje sagt noko om kva bruk som ville vere pårekleleg, det er ikkje sagt noko om netto årleg avkasting på dette grunnlaget og det er ikkje sagt noko om val av kapitaliseringsrente eller om gjennomføring av kapitaliseringa.
- (31) Det går ikkje fram av premissane kor stor tomt som vart rekna å følgje med huset. Det inneber at storleiken på parkeringsarealet heller ikkje er kjend. Av den grunn er det nødvendig å oppheve skjønnet også for dette. Om det ikkje blir gjort, kan det for delar av parkeringsarealet anten ikkje bli fastsett vederlag eller det kan bli gitt dobbelt vederlag.

- (32) Lagmannsretten har nytta åtte prosent kapitaliseringsrente for parkeringsareala. Om same renta vart nytta for huset, går ikkje fram av skjønnsgrunnane. Eg minner om Rt. 2008 side 195 (Skytefelt) avsnitta 90–93 der det går fram at det i saker om oreigning eller freding av fast eigedom som hovudregel skal nyttast ein kapitaliseringsrentefot på fem prosent, og at spesielle omstende som kan grunngi avvik, må gå fram av skjønnsgrunnane. Likeeins viser eg til det som er sagt om kapitaliseringssspørsmål og krav til grunngiving i Rt. 2007 side 1354 avsnitta 31–34.
- (33) Lagmannsrettens avgjerd om ulempevederlag for attverande eigedom bør opphevast på grunn av den nære samanhengen det vil kunne vere mellom vederlag for avståing av grunn og vederlag for ulemper.
- (34) Overskjønnet må etter dette opphevast for takstnummer 5. Eg legg til:
- (35) Lagmannsretten må ved det nye skjønnet ta stilling til om salsverdien ut frå aktuell bruk gir størst vederlag.
- (36) Tingretten fastsette vederlaget ut frå kva som ville vore salsverdien med grunnlag i utbygging av det avståtte arealet. Det må leggjast til grunn at dette alternativet stod sentralt i behandlinga for lagmannsretten. Eg finn det tilstrekkeleg her å seie at skjønnsgrunnane er snaue og lite konkrete når det gjeld dette spørsmålet. Ved den nye behandlinga må det vurderast kva verdi eigdommen har ut frå eit slikt alternativ, og om dette gir høgare vederlag enn salsverdi eller bruksverdi ut frå aktuell bruk.
- (37) Skjønnet må altså opphevast for takstnummer 5 så langt det er påanka. Det inneber at sjølve vederlagsfastsetjinga, jf. slutninga punkt 2, må opphevast. Det same må gjelde sakskostnadsavgjerda for lagmannsretten, slutninga punkta 4 og 6. Avgjerda om saknadsrente, slutninga punkt 5, og om sakskostnader for tingretten, jf. punkt 7, er ikkje anka.
- (38) Eg går då ikkje inn på dei lovbruksspørsmåla som er reiste.
- (39) Det er semje om at Inge Kristian Kristoffersen skal tilkjennast sakskostnader for Høgsterett. Nødvendige sakskostnader blir i samsvar med oppgåve sette til 210 989 kroner, der salær medrekna meirverdiavgift utgjer 182 750 kroner og resten er utlegg.
- (40) Eg røystar etter dette for slik

D O M :

1. Overskjønnet, punkta 2, 4 og 6, blir oppheva for takst nr. 5 Inge Kristian Kristoffersen.
2. I sakskostnader for Høgsterett betaler Bergen kommune til Inge Kristian Kristoffersen 210 989 – tohundreogtitusennihundreogåttini – kroner innan 2 – to – veker frå forkynninga av denne dommen.

- (41) Dommer **Endresen:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (42) Dommer **Falkanger:** Likeså.
- (43) Dommer **Matheson:** Likeså.
- (44) Dommer **Gjølstad:** Likeså.
- (45) Etter røystinga sa Høgsterett slik

D O M :

1. Overskjønnet, punkta 2, 4 og 6, blir oppheva for takst nr. 5 Inge Kristian Kristoffersen.
2. I sakskostnader for Høgsterett betaler Bergen kommune til Inge Kristian Kristoffersen 210 989 – tohundreogtitusennihundreogåttini – kroner innan 2 – to – veker frå forkynninga av denne dommen.

Rett utskrift: