



NORGES HØYESTERETT

Den 23. juni 2011 avsa Høyesterett dom i

HR-2011-01261-A, (sak nr. 2011/291), sivil sak, anke over overskjønn,

Stavanger kommune

(advokat Ove Chr. Lyngholt)

mot

Per A. Eiane

(advokat Sveinung Eliassen – til prøve)

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

- (1) Dommer **Normann**: Saken gjelder fastsettelse av ekspropriasjonserstatning ved erverv av friområde, jf. plan- og bygningsloven 1985 § 25 første ledd nr. 4, særlig om erstatningen skal fastsettes som ved ekspropriasjon av offentlige anlegg.
- (2) Per A. Eiane eier og driver jordbrukseiendommen gnr. 39, bnr. 16 i Stavanger kommune. Gården er på cirka 73 dekar, hvorav 66 dekar plogjord. Eiane leier i tillegg cirka 312 dekar jord på kortvarige leievilkår. I kommuneplanens arealdel er eiendommen utlagt til LNF-område.
- (3) Like nord for Eianes gård lå det et nabobruk, som ved reguleringsplan i 2002 ble regulert til boligutbygging i et utbyggingsfelt – Sørå Bråde 2 – med plass til cirka 250 nye boliger. Kommunen har senere ervervet bruket til dette formålet og har startet utbyggingen. Grensende til Eianes eiendom i nordvest ligger et eldre utbyggingsområde.

- (4) Reguleringsplanen for 2002 omfatter en stripe av Eianes eiendom i grensen mot utbyggingsområdet og det eldre boligområdet. Den vesentlige delen av denne stripen er regulert til jordbruk. Der Eianes eiendom grenser mot det eldre boligfeltet, er en stripe på cirka 700 kvadratmeter regulert til friområde. Allerede i reguleringsplan fra 1992 ble det forutsatt at dette arealet skulle opparbeides til turvei. I 2006 ble det foretatt mindre endringer i planen, men disse får ikke betydning for saken.
- (5) Stavanger kommune vedtok 18. januar 2008 å ekspropriere den del av Eianes eiendom som er utlagt til friområde/turvei. Vedtaket ble påklaget til fylkesmannen, som 5. januar 2009 stadfestet kommunens vedtak.
- (6) Skjønnsbegjæring ble fremsatt av Stavanger kommune 3. desember 2008. Skjønnsretten delte seg i et flertall og et mindretall.
- (7) Stavanger skjønnsrett for bygningsaker avhjemlet 10. november 2009 skjønn med slik slutning:
- ”1. **Ekspropriasjonerstatning for areal som avstås fra gnr. 39, bnr. 16 i Stavanger kommune i henhold til ekspropriasjonsvedtak fattet 18. januar 2008 settes til 35 000 – trettifemtusen – kroner.**
2. **Stavanger kommune betaler som erstatning for sakskostnader 66 000 – sekstisekstusen – kroner til Per Audun Eiane innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av skjønnet.”**
- (8) Flertallet – bestående av rettens formann og tre skjønnsmedlemmer – baserte sin avgjørelse på hovedregelen om at reguleringsplaner er bindende og må legges til grunn ved ekspropriasjon. Vederlaget ble så fastsatt med grunnlag i det jordbruk som er etablert på stedet.
- (9) Skjønnsrettens mindretall kom til at verdsettelsen måtte skje etter en utjevnet strøkspris (parkprinsippet) for tomtegrunn til bolig.
- (10) Eiane begjærte overskjønn. Ved overskjønn 10. desember 2010 kom Gulating lagmannsretts flertall – samtlige skjønnsmedlemmer – til at vilkårene er til stede for å utmåle tomteerstatning etter reglene for offentlige anlegg. Mindretallet – rettens formann – kom til samme resultat som skjønnsretten.
- (11) Overskjønnet har slik slutning:
- ”1. **I Stavanger skjønnsrett for bygningsaker, skjønn 10 november 2009, gjøres den endring at erstatningssummen settes til kr 350.000 kroner trehundreogfemtusen 00/100.**
2. **I sakskostnader for lagmannsretten betaler Stavanger kommune til Per Audun Eiane kr 37.647 kronertrettisjutusensekshundreogførtisju 00/100 innen to – 2 – uker fra forkynnelsen av overskjønnet.”**
- (12) Stavanger kommune har anket til Høyesterett. Anken gjelder prinsipielt rettsanvendelsen; subsidiært saksbehandlingen.
- (13) Den ankende part, *Stavanger kommune*, har i korte trekk gjort gjeldende:

- (14) Lagmannsrettens rettsanvendelse er feil. Den ”påreknelige utnytting” skal legges til grunn ved erstatningsutmålingen, jf. ekspropriasjonsloven § 5 annet ledd. Hovedregelen er at reguleringsplanen angir påregnelig bruk, jf. Rt. 2009 side 740 (Seimsmyrane) avsnitt 42 med videre henvisninger til rettspraksis. Vederlaget må fastsettes på grunnlag av det jordbruket som var etablert da reguleringen ble vedtatt.
- (15) Det følger av sikker rettspraksis at reguleringsplanen også skal legges til grunn der området er regulert til friområde, såfremt det ikke er tale om et friområde som inngår som en større del av et byggeområde og skal tjene felles behov (parkprinsippet). Parkprinsippet er ikke påberopt for Høyesterett.
- (16) Unntaket for offentlige anlegg kommer ikke til anvendelse ved ekspropriasjon til turvei i friområde, jf. Rt. 2002 side 1045 (Sonia Henie Park). Rettstilstanden er ikke endret ved dommen i Rt. 2009 side 740 (Seimsmyrane). Turveien kan ikke sammenlignes med et større idrettsanlegg som beskrevet i Seimsmyranedommen, jf. avsnitt 53 og 56. I plan- og bygningsloven 2008 § 12-5, er idrettsanlegg dessuten tatt ut av arealformålet ”grønnstruktur” og plassert under arealformål ”bebyggelse og anlegg”.
- (17) At ekspropriasjonen gjelder et begrenset areal, får ikke betydning. Det følger av rettspraksis at det må foretas en samlet vurdering av grøntstrukturen når det skal tas standpunkt til om hovedregelen eller unntaket skal anvendes. Den aktuelle turveien har som formål å knytte sammen turveiene rundt Store Stokkavann og langs Hafrsfjorden.
- (18) Likhets hensyn og prosessøkonomiske hensyn taler også mot at unntaket for offentlige anlegg skal komme til anvendelse i denne saken.
- (19) Subsidiært anføres at overskjønnet må oppheves fordi lagmannsrettens flertall ikke har vurdert hva som er påregnelig bruk av Eianes eiendom, dersom eksisterende reguleringsplan ikke skal legges til grunn ved erstatningsutmålingen.
- (20) Atter subsidiært anføres det at overskjønnet under enhver omstendighet må oppheves på grunn av saksbehandlingsfeil, fordi skjønnsgrunnene er så mangelfulle at rettsanvendelsen på dette punktet ikke kan prøves.
- (21) Stavanger kommune har nedlagt slik påstand:
- ”Gulating lagmannsretts overskjønn oppheves så langt det er påanket.”**
- (22) Ankemotparten, *Per A. Eiane*, har i korte trekk anført:
- (23) Lagmannsretten har anvendt gjeldende rett korrekt når den har utmålt erstatning med basis i unntaket for offentlige anlegg, slik dette unntaket er utviklet i rettspraksis.
- (24) Det bestrides ikke at reguleringsplanen som utgangspunkt må legges til grunn ved erstatningsfastsettelsen. Ankemotparten er videre enig i at det følger av tidligere rettspraksis at det ikke er plass – eller i alle fall høyst marginal plass – for å anvende unntaket for offentlige anlegg ved erstatningsutmålingen etter ekspropriasjon av friområder.

- (25) Vi befinner oss imidlertid på et rettsområde under utvikling, og Rt. 2009 side 740 (Seimsmyrane) modifierer det utgangspunktet som følger av tidligere rettspraksis. Seimsmyranedommen innebærer at de prinsipper som tidligere er lagt til grunn for erstatningsutmålingen ved en friområdeekspropriasjon, ikke nødvendigvis er til hinder for at unntaket for offentlige anlegg kommer til anvendelse ved ekspropriasjon til turvei.
- (26) Det avgjørende er ikke hva området er regulert til. Spørsmålet om unntaket for offentlige anlegg skal komme til anvendelse, må bero på en konkret vurdering av de faktiske forhold. På tilsvarende måte som i Seimsmyranedommen dreier det seg også her om betydelige etableringskostnader. Ved denne vurderingen må hele turveien på cirka 20 kilometer ses under ett.
- (27) At ekspropriasjonen bare gjelder en mindre del av en enkelt eiendom, taler også for at det må sees bort fra reguleringsplanen ved fastsettelsen av vederlaget.
- (28) Kommunen kunne alternativt ha regulert den aktuelle stripen av Eianes eiendom til offentlig trafikkområde istedenfor til friområde, jf. plan- og bygningsloven 1985 § 25 første ledd nr. 3. Unntaket for offentlige anlegg ville i så fall ha kommet til anvendelse. Det er urimelig at valg av reguleringshjemmel skal få avgjørende betydning for erstatningsutmålingen.
- (29) Lagmannsrettens flertall har korrekt konkludert med at det eksproprierte arealet skal erstattes som tomteland etter strøkspris. Det bestrides at overskjønnet må oppheves som følge av mangelfulle skjønnsgrunner.
- (30) Per A. Eiane har nedlagt slik påstand:
- ”1. Anken forkastes.**
- 2. Per A. Eiane tilkjennes sakskostnader for Høyesterett.”**
- (31) *Jeg er kommet til at kommunens anke over rettsanvendelsen fører frem.*
- (32) Det følger av ekspropriasjonserstatningsloven § 5 annet jf. første ledd at når vederlaget skal fastsettes til salgsverdi, skal det legges vekt på ”den påreknelege utnytting som det røyenleg er grunnlag for etter tilhøva på staden”.
- (33) Under henvisning til en rekke tidligere avgjørelser er rettsstilstanden i Rt. 2009 side 740 (Seimsmyrane) avsnitt 42 oppsummert slik:
- ”Reguleringsplanar som er bindande, må som hovudregel leggjast til grunn ved oreigning. Dette er ein fast og gjennom lang tid etablert rettsstilstand, og eg nøyer meg med å vise til Rt-1977-24 (Østensjø), Rt-1996-521 (Lena), Rt-2005-1255 (Voss), Rt-2006-473 (Stange) og HR-2009-1130-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 eigdommen.”**
- (34) Hovedregelen er altså at reguleringsplanen er avgjørende for hva som anses for påregnelig bruk av eiendommen i henhold til ekspropriasjonserstatningsloven § 5 annet ledd.

- (35) I rettspraksis er det oppstilt to unntak fra denne hovedregelen. Det første unntaket er at det skal fastsettes en utjevnet pris – strøkspris – for all grunn innenfor et område som skal bygges ut, uavhengig av om arealet skal utbygges eller tilfredsstillende fellesbehov, jf. Seimsmyranedommen avsnitt 43. Det andre unntaket er at grunneieren ved ekspropriasjon av område regulert til offentlige bygninger eller anlegg, kan kreve at vederlaget blir fastsatt på grunnlag av alternativ påregnelig bruk, jf. dommen avsnitt 50.
- (36) Det første unntaket, som var anført av Eiane for lagmannsretten, er ikke påberopt for Høyesterett. Jeg tar derfor i det følgende utelukkende stilling til om det andre unntaket – unntaket for offentlige anlegg – kommer til anvendelse.
- (37) Arealet som er gjenstand for ekspropriasjon i vår sak, er regulert til friområde med underformål turvei, jf. plan- og bygningsloven 1985 § 25 første ledd nr. 4. I plenumsdommen i Rt. 1996 side 521 (Lena) er det uttalt at når et areal legges ut som friområde, så innebærer det som oftest at arealet ikke tillates bebyggt eller utnyttet på annen måte, eventuelt utover en viss tilrettelegging for allmennhetens bruk. Det blir da nettopp denne arealbruken som må legges til grunn for erstatningsfastsettelsen ved ekspropriasjon (på side 539).
- (38) Dommen gjaldt ekspropriasjon av grunn til et større veiprojekt, hvor unntaket for offentlige anlegg ble anvendt ved verdifastsettelsen. Den bygger likevel på en forutsetning om at reguleringsplanen er bindende for erstatningsfastsettelsen ved ekspropriasjon av areal som er regulert til friområde. Det kan kanskje innvendes at arealet i vår sak ikke skal legges dødt for utnyttelse, fordi det skal opparbeides til turvei, og at en turvei derfor har en viss likhet med andre veianlegg. Et offentlig veianlegg har imidlertid helt andre dimensjoner enn en turvei, og jeg kan derfor ikke se at denne innvendingen kan få betydning. Også i slike tilfeller har man i praksis lagt reguleringsplanen til grunn ved fastsettelsen av ekspropriasjonserstatning, jf. Rt. 1998 side 1140 (Nedre Foss) på side 1162.
- (39) Høyesterett har også i andre saker senere fulgt opp hovedregelen om at reguleringsplanen skal legges til grunn ved erstatningsutmålingen i saker som gjelder ekspropriasjon av areal regulert til friområde, jf. Rt. 1999 side 213 (Sømsveien) og Rt. 2002 side 1045 (Sonia Henie Park).
- (40) Jeg bemerker for øvrig at i de sakene hvor Høyesterett har anvendt unntaket for konkurrerende offentlig bruk av eiendommen, har reguleringsformålet i de fleste tilfeller vært en eller annen form for offentlig anlegg, som for eksempel trafikkarealer, jf. Rt. 1996 side 521 (Lena) eller urne- eller gravlund, jf. Rt. 1997 side 1914 (Vangberg) og Rt. 2004 side 2010 (Lørenskog).
- (41) Eiane har anført at vi befinner oss på et rettsområde under utvikling, og at Seimsmyranedommen har modifisert den hovedregelen som er etablert i tidligere rettspraksis som jeg her har redegjort for.
- (42) Lagmannsrettens flertall – som kom til at unntaket for offentlige anlegg måtte få anvendelse i denne saken – bygget da også på en sammenligning med Seimsmyranedommen. Spørsmålet blir så om det er naturlig å utvide unntaket for offentlige anlegg til også å omfatte turveien i vår sak.

- (43) Om det anlegget som skulle oppføres i Rt. 2009 side 740 (Seimsmyrane) heter det i avsnitt 6:
- ”Den delen av friområdet som ligg på eigedommen til OF, har underforemål idrett. Arealet er på ca. 19 900m². 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 370m², eit arrangementsbygg i storleik 100–150m², eit driftsbygg og flomlysanlegg.”**
- (44) Om dette anlegget uttalte Høyesterett at det atskilte seg fra ”grasmatter i større friområde, eller ... hjelpebygningar som serveringsstader og toalettanlegg i tilknytning til slike”, jf. avsnitt 53.
- (45) Etter mitt syn skiller vår sak seg klart fra situasjonen i Seimsmyranedommen. Turveien, som er planlagt over Eianes eiendom, inngår riktignok som en mindre del av en nesten sammenhengende turvei fra Hafrsfjord til Store Stokkavann på totalt 20 kilometer. Den skal kunne benyttes av rullestolbrukere, og det vil bli tilrettelagt for belysning. Selv om kostnadene til etablering av turveier kan bli betydelige, vil disse likevel ikke være sammenlignbare med anleggskostnadene i Seimsmyranedommen. Etter min mening er det uansett avgjørende at det er tale om opparbeidelse av en helt annen og mindre omfattende art. I tillegg kommer at idrettsanlegget i Seimsmyranedommen ikke var tilgjengelig for allmennheten på samme måte som en turvei, jf. avsnitt 53.
- (46) Eiane har også anført at det taler for å anvende unntaksregelen at det dreier seg om ekspropriasjon av et mindre areal. Jeg kan ikke se at rettspraksis gir støtte for at et areal regulert til friområde ”ved mindre arealavståelser” likevel kan erstattes etter tomteverdi, jf. Rt. 2002 side 1045 (Sonia Henie Park) på side 1047.
- (47) Det kan heller ikke være avgjørende at det dreier seg om ekspropriasjon fra en enkeltstående eiendom. Turveien som er planlagt over Eianes eiendom, må sees som en integrert og nødvendig del av en sammenhengende turvei som skal binde sammen et større grøntområde, jf. Rt. 1998 side 1140 (Nedre Foss) på side 1162 og Rt. 1999 side 213 (Sømsveien) på side 219.
- (48) Etter mitt syn taler også reelle hensyn mot å gi unntaket for offentlige anlegg anvendelse i vår sak. En utvidet bruk av unntaket vil kunne medføre vanskelige avgrensningsspørsmål, for eksempel om det skal gjelde ulike prinsipper for erstatningsutmåling ettersom turveien ligger inne i selve friområdet eller i kanten av dette. En slik løsning ville dessuten kunne gi foranledning til spørsmål om ikke ekspropriasjon til grunn for andre anlegg innenfor et friområde – som for eksempel ballplasser – også skal omfattes av samme unntak.
- (49) Eiane har videre anført at dersom kommunen hadde valgt alternativt reguleringsformål etter plan- og bygningsloven 1985 § 25 første ledd nr. 3, ville dette ført til at erstatningen måtte utmåles etter unntaket for offentlige anlegg. Han har gjort gjeldende at valg av reguleringshjemmel ikke bør være avgjørende for erstatningsutmålingen.
- (50) Heller ikke denne anførselen kan føre frem. Turvei er uttrykkelig nevnt under reguleringsformålet ”friområder” i plan- og bygningsloven 1985 § 25 første ledd nr. 4, og en plassering av en turvei av denne art under bestemmelsen punkt 3 ”offentlige trafikkområder” fremstår for meg som kunstig. En turvei ligger i kjerneområdet for

regulering etter § 25 første ledd nr. 4. Jeg nevner også at idrettsanlegg, som Seimsmyranedommen gjaldt, i den nye bygningsloven er plassert under reguleringsområdet ”bebyggelse og anlegg”, jf. plan- og bygningsloven 2008 § 12-5.

- (51) Jeg er etter dette kommet til at det ikke er grunnlag for å gjøre unntak fra hovedregelen om at reguleringsplanen skal legges til grunn for erstatningsfastsettelsen.
- (52) Kommunens anke har ført frem. I samsvar med skjønnsprosessloven § 54 b jf. § 54 første punktum skal Eiane likevel tilkjennes sakskostnader for Høyesterett. Omkostningene blir i samsvar med fremlagt omkostningsoppgave fastsatt til 55 984 kroner, der 50 000 kroner er salær og resten utgjør utlegg til transport, hotell og kost.
- (53) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Gulating lagmannsretts overskjønn oppheves så langt det er påanket.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Stavanger kommune til Per A. Eiane 55 984 – femtifemtusennihundreogåttifire – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

- (54) Dommer **Øie:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (55) Dommer **Matheson:** Likeså.
- (56) Kst. dommer **Akerlie:** Likeså.
- (57) Dommer **Matningsdal:** Likeså.
- (58) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Gulating lagmannsretts overskjønn oppheves så langt det er påanket.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Stavanger kommune til Per A. Eiane 55 984 – femtifemtusennihundreogåttifire – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

Riktig utskrift bekreftes:

