



NORGES HØYESTERETT

Den 10. april 2014 avsa Høyesterett dom i

HR-2014-00754-A, (sak nr. 2013/2130), sivil sak, anke over dom,

Christian Bjerke

(advokat Ole Løken)

mot

Ås kommune

(advokat Tore Skar – til prøve)

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

- (1) Dommer **Normann**: Saken gjelder fastsettelse av erstatning ved innløsning av areal regulert til friområde etter daværende plan- og bygningslov 1985 § 42, jf. gjeldende plan- og bygningslov 2008 § 15-2 første ledd. Spørsmålet er om erstatningen skal fastsettes på grunnlag av differanseprinsippet – det vil si at erstatningen skal settes til forskjellen mellom verdien av eiendommen med det areal som skal avstås og verdien uten dette – eller etter en isolert verdivurdering av det innløste areal.
- (2) Ås kommunestyre vedtok 27. februar 2008 reguleringsplan for et område ved Strandengveien som ligger til Bunnefjorden. Planen regulerte store deler av etablerte hytteområder til byggeområde for fritidsboliger. Noe av området som grenser til sjøen, ble regulert til friområde. Eksisterende brygger og båthus er i henhold til reguleringsbestemmelsene punkt 8 tillatt for dette området, men nye, private brygger, båthus, opplagsplasser eller permanente båtplasser er ikke tillatt.
- (3) Christian Bjerke eier gnr. 111 bnr. 74 og gnr. 111 bnr. 190. Bnr. 74 ligger innenfor området som er regulert til fritidsbolig, mens bnr. 190 er regulert til friområde. Det er oppført en fritidsbolig på bnr. 74. Eiendommen grenser til bnr. 190 som har et areal på 538 m², er ubebygget og delvis opparbeidet med beplantning og plen. De to bruksnumrene fremstår som én eiendom.

- (4) Bjerke fremsatte 29. mars 2012 skjønnsbegjæring for Follo tingrett med krav om innløsning av gnr. 111 bnr. 190 og erstatning, jf. plan- og bygningsloven 1985 § 42, jf. gjeldende plan- og bygningslov 2008 § 15-2 første ledd.
- (5) Ås kommune aksepterte kravet om innløsning, og at dette var fremsatt i tide. Partene var imidlertid uenige om hvilke prinsipper som skulle legges til grunn ved utmåling av erstatning etter reglene i ekspropriasjonsloven.
- (6) Follo tingrett avhjemlet 16. november 2012 skjønn med slik slutning:
- "1. I erstatning for avståelse av gnr. 111 bnr. 190 i Ås kommune betaler Ås kommune kroner 75 000 – syttifemtusen – til Christian Bjerke.**
 - 2. Ås kommune betaler kroner 106 015,50 – etthundreogsekstusenogfemten 50/100 – i saksomkostninger til Christian Bjerke. I tillegg kommer rettens gebyr og utgiftene til skjønnsmedlemmene."**
- (7) Tingretten kom til at det ikke var grunnlag for å anvende differanseprinsippet, og at det uansett ikke var tale om en differanse i verdien av eiendommen før og etter innløsningen i nærheten av det Bjerke fremholdt. Verdien av det innløste areal ble isolert sett skjønsmessig fastsatt til 50 000 kroner, basert på de begrensninger som lå i at eiendommen var regulert til friområde. Bjerke ble i tillegg tilkjent 25 000 kroner for ulempe som følge av ekspropriasjonen. Tingretten kunne forøvrig ikke se at det var grunnlag for å anvende parkprinsippet, slik at utmålingen skulle skje på grunnlag av strøkspris.
- (8) Bjerke fremsatte begjæring om overskjønn til Borgarting lagmannsrett, som 23. september 2013 avhjemlet overskjønn med slik slutning:
- "1. I erstatning for avståelse av gnr. 11 bnr. 190 i Ås kommune betaler Ås kommune 100 000 – etthundretusen – kroner til Christian Bjerke.**
 - 2. I saksomkostninger for lagmannsretten betaler Ås kommune 60 000 – sekstitusen – kroner til Christian Bjerke. Beløpet faller til betaling 2 – to – uker fra forkynnelsen av overskjønnet. I tillegg kommer de lovbestemte utgifter samt omkostninger til skjønnsmedlemmene i henhold til særskilt fastsettelse."**
- (9) Lagmannsretten var enig med tingretten i at Bjerkes tomt skulle erstattes på selvstendig grunnlag som friareal med de begrensninger som ligger på fremtidig utnyttelse, og at erstatningen skulle fastsettes til 50 000 kroner. Lagmannsretten var også enig med tingretten i at parkprinsippet ikke fikk anvendelse. Ulempeerstatningen ble forhøyet til 50 000 kroner.
- (10) Bjerke har anket overskjønnet til Høyesterett. Anken gjelder lagmannsrettens rettsanvendelse. Ved Høyesteretts ankeutvalgs beslutning 6. desember 2013 ble anken tillatt fremmet for så vidt gjelder rettsanvendelsen ved at lagmannsretten ikke har anvendt differanseprinsippet ved erstatningsfastsettelsen.
- (11) Den ankende part – *Christian Bjerke* – har i det vesentlige gjort gjeldende:
- (12) Lagmannsrettens overskjønn bygger på uriktig rettsanvendelse, når den har utmålt erstatningen basert på det avståtte areals selvstendige salgsverdi.

- (13) Erstatningen skal som utgangspunkt utmåles etter hva som gir høyest erstatning basert på arealets salgs- eller bruksverdi, jf. ekspropriasjonserstatningsloven § 4. I enkelte situasjoner gir ikke dette eier full erstatning, og det følger da av rettspraksis at differanseprinsippet må anvendes når det gir den høyeste erstatningen ved ekspropriasjon av deler av eiendom.
- (14) Lagmannsrettens forståelse av Rt. 2002 side 1045 er uriktig. Dommen kan ikke oppfattes dithen at det ikke er rom for differanseprinsippet, når det avståtte delområdet er regulert til friområde. Men det følger av dommen at det også ved utmåling av erstatning etter differanseprinsippet, må legges til grunn at det avståtte arealet er regulert til friområde.
- (15) Christian Bjerke har nedlagt slik påstand:
1. **Overskjønnet oppheves og hjemvises til lagmannsretten til ny behandling.**
 2. **Ås kommune dekker saken omkostninger."**
- (16) Ankemotparten – *Ås kommune* – har i det vesentlige anført:
- (17) Lagmannsretten har gitt uttrykk for et riktig rettslig utgangspunkt når den baserer erstatningsutmålingen på at den avståtte eiendommens eneste og påregnelige utnyttelse er som friområde.
- (18) Ankemotparten har imidlertid gitt sin tilslutning til at lagmannsretten uriktig har lagt til grunn at det følger av Rt. 2002 side 1045 at differanseprinsippet ikke kan benyttes når det avståtte delområdet er regulert til friområde. Hvis differanseprinsippet gir høyest erstatning, skal dette anvendes.
- (19) Lagmannsrettens uriktige rettsanvendelse har her likevel ikke ført til at den utmålte erstatning er satt for lavt.
- (20) Ås kommune har nedlagt slik påstand:
1. **Anken forkastes.**
 2. **Ås kommune tilkjennes sakskostnader for Høyesterett."**
- (21) *Jeg er kommet til at anken må tas til følge.*
- (22) Om utgangspunktet for erstatningsfastsettelsen uttaler lagmannsretten:
- "Retten tar utgangspunkt i vederlagsloven § 4 jf. § 5. Erstatningen skal utmåles etter salgsverdi, det vil si hva en vanlig kjøper vil gi for eiendommen ved et frivillig salg. Hele eiendommen som nå innløses av kommunen er regulert til friområde. Salgsverdien må beregnes ut fra hva som er påregnelig utnytting ut fra gjeldende regulering i henhold til rettspraksis, f.eks. Rt. 2009 side 695 hvor dette utgangspunktet er formulert. At eiendommen er regulert til friområde, innebærer at en kjøper verken kan bruke den som byggetomt eller utnytte tomten økonomisk på annen måte. Eiendommens eneste lovlige og påregnelige utnyttelse er som friområde."**
- (23) Dette er et korrekt utgangspunkt, jf. Rt. 2009 side 695 avsnitt 22 og 23. Gjeldende reguleringsplan skal altså som hovedregel legges til grunn ved vurderingen av hva som er

påregnelig utnyttelse av eiendommen, jf. ekspropriasjonserstatningsloven § 5 andre ledd. Det gjelder imidlertid ikke bare ved en isolert fastsettelse av salgsverdien av det avståtte arealet, men også ved anvendelsen av differanseprinsippet, jf. Rt. 2002 side 1045 som jeg straks kommer tilbake til.

- (24) Spørsmålet er da om erstatningen skal utmåles etter differanseprinsippet, eller om Bjerkes tomt skal erstattes på selvstendig grunnlag. Differanseprinsippet er etablert i rettspraksis på ulovfestet grunnlag. Den sentrale avgjørelsen på området er Sandefjordkjennelsen i Rt. 1976 side 1507.
- (25) Sandefjord kommune bygde ut en ny trafikkåre, Sandefjordsveien. Det ble ekspropriert en del mindre arealer fra eiendommer langs den nye veiparsellen, og saken gjaldt fastsettelse av erstatning for de arealer som ble tatt fra bebygde private eiendommer. Om begrunnelsen for anvendelsen av differanseprinsippet heter det på side 1510–1511:

"Bruksverdien vil ofte være lav, og stripene behøver ikke ha noen markedsverdi. Ulempene for den gjenværende eiendom vil ofte være en dominerende faktor, og det vil vanskelig kunne trekkes et skarpt skille mellom omsetningsverdi eller bruksverdi på den ene side og ulemper på den annen side. Man vil vanligvis være henvist til å utmåle erstatningen på grunnlag av en differansebetraktning hvor erstatningen – med visse unntak – settes til forskjellen mellom verdien av eiendommen med det areal som skal avstås, og verdien uten dette areal."

- (26) Kjennelsen inneholder ingen egentlig drøftelse av om det er plass for et differanseprinsipp ved utmåling av ekspropriasjonserstatning. Høyesterett har tilsynelatende tatt som et selvfølgelig utgangspunkt at den som påføres tap som følge av ekspropriasjon, skal ha dette erstattet når eiendommen etter inngrepet er mindre verdt. Jeg er enig i dette.
- (27) Lagmannsretten har i vår sak lagt til grunn at det ikke er rom for differanseprinsippet når det avståtte delområdet er regulert til friområde, jf. Rt. 2002 side 1045. Fra overskjønnet hitsettes:

"[Bjerke] har ... anført at det skal gjøres et unntak fra utgangspunktet om at tomten skal verdsettes isolert som den er og at differanseprinsippet skal legges til grunn. Han krever derfor at erstatningen skal utmåles for forskjellen i verdi på hans gjenværende eiendom før og etter tilegnelsen av gnr. 111 bnr. 190. Lagmannsretten viser her til Rt. 2002 side 1045 der Høyesterett har uttalt at det ikke er rom for erstatning etter differanseprinsippet i et slikt tilfelle."

- (28) I dommen inntatt i Rt. 2002 side 1045 hadde Asker kommune begjært skjønn for innløsning av en del av en større eiendom på Landøya. Eiendommen var på cirka 16 dekar totalt og skrånet nedover mot Oslofjorden med en strandlinje på cirka 140 meter. Det lå et større bolighus på den øvre nord-østlige delen av eiendommen og et større badehus ved stranden. Reguleringsplan for Landøya ble stadfestet 6. desember 1985. Den vesentlige delen av eiendommen ble regulert til byggeområder for boliger, mens et belte mot sjøen – strandområdet som utgjorde cirka 2,6 dekar – ble regulert til friområde. Det var dette området kommunen i 1997 krevde innløst.
- (29) Høyesterett kom til at lagmannsretten hadde anvendt differanseprinsippet uriktig. Om lagmannsrettens rettsanvendelse heter det på side 1047:

"Lagmannsretten slo ... fast at differanseprinsippet måtte kunne anvendes ved erstatningsfastsettelsen. Dette gjaldt selv om det ikke var 'tale om bebyggelse av

strandarealet, men utelukkelse av den særlige rett til bruk eieren har i utmark og virkningen for innmarken rundt badehuset'. I korthet betyr dette at lagmannsretten har anvendt differanseprinsippet og sett bort fra at strandarealet var regulert til friområde. Denne rettsanvendelse er uriktig."

(30) På side 1048 fremgår det videre at:

"Lagmannsretten har ved utmålingen av erstatningen anvendt differanseprinsippet. ... I praksis kan erstatningen utmåles på denne måten i de tilfeller hvor ekspropriasjonsarealet ikke kan sies å ha noen selvstendig salgspris. Dette synes å være tilfellet i vår sak.

På bakgrunn av uttalelser i overskjønnet finner jeg grunn til å bemerke at dette utmålingsprinsippet må anvendes innenfor rammen av de regler for erstatningsutmåling ved ekspropriasjon som ellers gjelder. Således må erstatningen fortsatt fastsettes under hensyntagen til vederlagslovens krav om påregnelighet, til de begrensninger med hensyn til fremtidig anvendelse som følger av de reguleringer som gjelder for det aktuelle areal og til de erstatningsmessige konsekvenser av dette som er utviklet i rettspraksis."

(31) Jeg er ikke enig med lagmannsretten i at Rt. 2002 side 1045 kan tas til inntekt for at det ikke er plass til differanseprinsippet når det avståtte areal er regulert til friområde. Domspremissene lest i sammenheng må etter mitt syn forstås slik at det Høyesterett her fastslår, er at erstatningen – også ved anvendelsen av differanseprinsippet – må fastsettes ut fra gjeldende regulering.

(32) Det fremgår av det jeg nettopp har sitert fra Rt. 2002 side 1045 på side 1048 at det avståtte arealet der ikke kunne sies "å ha noen selvstendig salgspris". Jeg kan imidlertid ikke se at Høyesterett har oppstilt dette som et nødvendig vilkår for å anvende differanseprinsippet, jf. også Rt. 1976 side 1507 der førstvoterende på side 1510 uttaler at "[b]ruksverdien vil ofte være lav" og at stripene ikke "behøver ... [å] ha noen markedsverdi" (uthevet her).

(33) Jeg er på denne bakgrunn kommet til at lagmannsrettens oppfatning om at det ikke er rom for å anvende differanseprinsippet ved avståelse av del av en eiendom som er regulert til friområde, bygger på uriktig lovforståelse. Som påpekt, må verdien av hele eiendommen før avståelsen baseres på gjeldende regulering – herunder at bnr. 190 er regulert til friområde med de begrensninger i utnyttelsen som ligger i dette. Noen vurdering av verdien ut fra en differansebetraktning har lagmannsretten ikke foretatt, og overskjønnet må oppheves.

(34) I samsvar med skjønnsprosessloven § 54 b, jf. § 54 må Bjerke tilkjennes sakskostnader for Høyesterett. I omkostningsoppgaven er det krevd 96 600 kroner i salær med tillegg av rettsgebyr, til sammen 117 240 kroner. Kravet tas til følge.

(35) Jeg stemmer for denne

DOM :

1. Overskjønnet oppheves og hjemvises til lagmannsretten til ny behandling.

2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Ås kommune til Christian Bjerke 117 240 – etthundreogsyttentusentohundreogførti – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

- (36) Dommer **Tønder:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (37) Dommer **Endresen:** Likeså.
- (38) Dommer **Bergsjø:** Likeså.
- (39) Justitiarius **Schei:** Likeså.
- (40) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Overskjønnet oppheves og hjemvises til lagmannsretten til ny behandling.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Ås kommune til Christian Bjerke 117 240 – etthundreogsyttentusentohundreogførti – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

Riktig utskrift bekreftes: