



# NORGES HØYESTERETT

Den 5. desember 2017 avsa Høyesterett dom i

**HR-2017-2338-A, (sak nr. 2017/520), sivil sak, anke over overskjønn,**

Oppland fylkeskommune

(advokat Steinar Mageli)

mot

Tormod Gihle

Jens Ivar Fjellhaug

Egil Olstad

Kristian Fjørkenstad

Hanne Kari Wedøe Bakke

Ingvild Aarsby

Mads Ivar Aarsby

Dag Gjestvang

Ola Reinsby

Randi Olsby-Brenden

Paul Taraldsrud

Markus Fjørkenstad

Hans Hammerstad

Arnhild Aarsby Hårstadsveen

Stiftelsen Solliakollektivet

Svein Erik Gulbrandsen

Arve Moen Aas

Ann-Charlotte I. Sullestad Tolpinrud

Gjermund Tolpinrud

Per Odd Gjestvang

Pål Gjestvang

(advokat Kirsten B. Sigmond – til prøve)

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

- (1) Dommer **Arntzen**: Saken gjelder ekspropriasjonerstatning og reiser særlig spørsmål om i hvilken utstrekning bruksverdierstatning etter ekspropriasjonerstatningslova § 6 skal fastsettes etter en objektiv vurdering løsrevet fra de berørte grunneiernes individuelle

situasjon.

- (2) I forbindelse med utvidelse av fylkesvei 33 og anlegg av gang- og sykkelvei på strekningen Langsletta –Totenvika i Østre Toten kommune i Oppland eksproprierte Statens vegvesen Region Øst striper av eiendommene på begge sider av veien. Veien går gjennom et landbruksdistrikt.
- (3) Ekspropriasjonsvedtaket 31. mars 2014 ble truffet i medhold av veglova § 50. Statens vegvesen begjærte i april 2014 skjønn i medhold av skjønnsprosessloven § 4 til fastsettelse av erstatningen for 34 berørte eiendommer. I januar 2015 ble det fremsatt tilleggsskjønnsbegjæring for ytterligere 7 eiendommer. Noen av partene inngikk frivillige avtaler, og skjønnet i tingretten gjaldt 35 takstnummer.
- (4) Gjøvik tingrett fastsatte erstatning ved skjønn avhjemlet 7. september 2015.
- (5) Oppland fylkeskommune ved Statens vegvesen begjærte overskjønn for Eidsivating lagmannsrett overfor 21 grunneiere. Enkelte grunneiere innga avledet skjønnsbegjæring.
- (6) Eidsivating lagmannsrett avhjemlet 20. desember 2016 overskjønn med slik slutning:
  - "1. **Oppland fylkeskommune v/Statens vegvesen Region Øst betaler erstatning som fastsatt foran.**
  2. **Oppland fylkeskommune v/Statens vegvesen Region Øst betaler sakskostnader for lagmannsretten til de saksøkte med 518 968 – femhundreogattentusenihundreogsekstiåtte – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelse av overskjønnet.**
  3. **Oppland fylkeskommune v/Statens vegvesen Region Øst betaler de lovbestemte utgiftene ved skjønnet, herunder godtgjøring til skjønnsrettens medlemmer etter særskilt fastsettelse."**
- (7) Med unntak av ett takstnummer la lagmannsretten ved erstatningsutmålingen til grunn at det for samtlige eksproprier var påregnelig med egen jordbruksdrift basert på et flerårig vekstskifte med korn, poteter og løk. Lagmannsrettens begrunnelse for denne enhetlige tilnærmingen var at det "i det alt vesentlige skal anvendes en objektiv målestokk" når bruksverdien skal fastsettes.
- (8) Oppland fylkeskommune har anket erstatningsfastsettelsene under overskjønnets punkt 1 til Høyesterett for 20 av takstnumrene. Av disse drev 10 grunneiere jorden selv på ekspropriasjonstidspunktet, hvorav tre drev spesialproduksjon av grønnsaker. De resterende 10 grunneierne leide ut jorden. Anken retter seg prinsipalt mot lagmannsrettens rettsanvendelse, subsidiært mot saksbehandlingen på grunn av mangelfulle skjønnsgrunner, jf. skjønnsprosessloven § 38.
- (9) Den ankende part, *Oppland fylkeskommune*, har i korte trekk gjort gjeldende:
- (10) Det rettslige utgangspunktet er at det er grunneiers individuelle tap som skal erstattes. Ved fastsettelsen av bruksverdiestatningen etter ekspropriasjonserstatningslova § 6 har lagmannsretten feilaktig lagt en objektiv målestokk til grunn, utelukkende basert på egenskaper ved vedkommende eiendom, særlig jordbrukseiendommens størrelse og

jordens produksjonsevne.

- (11) Så lenge erstatningsberegningene forutsetter en omlegging og intensivering av ekspropriatens bruk av eiendommene, skulle påregnelighetsvurderingen vært bredere og også tatt hensyn til den enkelte grunneiers faktiske situasjon, herunder yrkestilknytning, kompetanse og tilgjengelige driftsapparat. Sannsynligheten for fortsatt utleie skulle vært vurdert for de utleide eiendommene. Utgangspunktet om like vekstskifter for alle eiendommene innebærer også at markedsforutsetningene som beregningene bygger på, undergraves.
- (12) Lagmannsretten benytter marginalkalkylemetoden uten å korrigere for individuelle forhold, og uten hensyn til at beregningene som er foretatt, forutsetter omlegging til en mer intensiv produksjonsform i egen regi. Dette innebærer at grunneierne har fått erstatning for arbeidsinntekt de ikke har tapt. Grunneierne har også fått erstatning for redusert utnyttelse av driftsutstyr de ikke har hatt.
- (13) Lagmannsrettens objektive tilnærming innebærer dessuten at tidspunktet for påregnelig driftsomlegging ikke er vurdert. Overskjønnet lider uansett av saksbehandlingsfeil fordi det av skjønnsgrunnene ikke er mulig å se at lagmannsretten ved fastsettelsen av påregnelig fremtidig bruk har foretatt en tilstrekkelig bred vurdering av de relevante momentene.
- (14) Den ankende part har nedlagt slik påstand:

**"Overskjønnet oppheves så langt det er påanket."**

- (15) Ankemotpartene, *Tormod Gihle m.fl.*, har i korte trekk gjort gjeldende:
- (16) Overskjønnet bygger på en korrekt rettsanvendelse, og lagmannsrettens begrunnelse tiltres.
- (17) Lagmannsretten har anvendt marginalkalkylemetoden som ledd i en objektiv verdsettelse av det avståtte areal. Høyesteretts praksis går ut på at bruksverdivurderingen etter ekspropriasjonserstatningslova § 6 er objektiv. Det er derfor egenskapene ved eiendommene som står i fokus ved erstatningsfastsettelsen, særlig eiendommens størrelse og jordens bonitet. Hvem som sitter i eierposisjon når eiendommene eksproprieres, er uten betydning. Det er da ikke grunnlag for å behandle ekspropriatene ulikt avhengig av deres yrkestilknytning og tilgjengelige driftsapparat.
- (18) Videre er det uten betydning at ti av de aktuelle eiendommene var utleid på ekspropriasjonstidspunktet. Eksproprianten skal betale full bruksverdierstatning – enten til leietakere under langsiktige kontrakter eller, som her, til utleier.
- (19) Lagmannsretten har heller ikke begått noen saksbehandlingsfeil. Overskjønnet er begrunnet på en måte som viser at loven er korrekt anvendt.
- (20) Ankemotpartene har nedlagt slik påstand:

**"1. Anken forkastes."**

2. **De saksøkte tilkjennes sakens omkostninger."**

- (21) Jeg er kommet til at overskjønnet må oppheves i den utstrekning det er påanket.
- (22) Høyesteretts kompetanse er begrenset til å prøve rettsanvendelsen og saksbehandlingen som ligger til grunn for avgjørelsen, jf. skjønnsprosessloven § 38.
- (23) Jeg redegjør først for det rettslige tolkningsspørsmålet saken reiser, og behandler deretter lagmannsrettens rettsanvendelse.
- (24) Det følger av ekspropriasjonerstatningslova § 4, jf. § 3 at ekspropriaten skal ha "vederlag" for avståelse av eiendom, og at bruksverdien skal legges til grunn dersom eiendommen har en "høgare bruksverdi for eigaren" enn salgsverdien. Partene er enige om at vederlaget her skal fastsettes på grunnlag av § 6 om bruksverdi.
- (25) Det er et hevdvunnet prinsipp i ekspropriasjonsretten at vederlaget skal utmåles etter erstatningsrettslige prinsipper, jf. Rt-1998-29 side 33 med henvisning til tidligere rettspraksis, og senest HR-2017-333-A avsnitt 28. Dette innebærer at ekspropriatens økonomiske stilling ikke skal svekkes som følge av inngrepet, men også at erstatningen skal begrenses til det tap ekspropriaten "selv påføres ved tvangsavståelsen", jf. Rt-1963-1288 med henvisning til Rt-1958-456, side 459.
- (26) Et hovedspørsmål i saken er hvordan lovens bruksverdibegrep skal forstås i bruksendringstilfellene. Nærmere bestemt; er temaet for påregnelighetsvurderingen hvordan den konkrete ekspropriat sannsynligvis ville ha utnyttet eiendommen – såkalt subjektiv bruksverdi – eller hvordan en alminnelig fornuftig grunneier ville ha utnyttet den – såkalt objektiv bruksverdi. Det er særlig relevansen av forhold knyttet til ekspropriatens individuelle driftsforutsetninger som har vært gjenstand for uenighet mellom partene. Betydningen av rent personlige forhold, som for eksempel helse og familiesituasjon, er ikke berørt.
- (27) Jeg nevner for ordens skyld at problemstillingen knyttet til subjektiv eller objektiv bruksverdi ikke kommer på spissen ved fastsettelse av erstatning på grunnlag av eiendommens salgsverdi etter lovens § 5. Dette er fordi en markedsbestemt salgsverdi samtidig utgjør ekspropriatens individuelle formuestap.
- (28) Ekspropriatens bruksverditap må fastsettes på grunnlag av en tolkning av § 6 første ledd første punktum. Bestemmelsen lyder slik:
- "Vederlag etter bruksverdi skal fastsetjast på grunnlag av avkastinga av egedomen ved slik pårekleleg utnytting som det røyneleg er grunnlag for etter tilhøva på staden."**
- (29) Hvilke momenter som inngår i påregnelighetsvurderingen, sier loven ikke noe om.
- (30) Hovedregelen i ekspropriasjonerstatningsloven av 26. januar 1973 § 4 var at verdsettelsen skulle skje på grunnlag av eiendommens nåværende bruk, også ved fastsettelse av bruksverdierstatning. Fremtidig avkastning som en følge av planlagte bruksendringer hadde i utgangspunktet ikke erstatningsrettslig vern. Skillet mellom aktuell bruk og fremtidige bruksendringer er ikke opprettholdt i gjeldende lov. I Prisreguleringsutvalgets merknader til utkast til bruksverdibestemmelsen i § 6 uttales det at den "aktuelle utnytting vil bare være ett av flere forhold det skal tas hensyn til ved

fastsetting av den naturlige og påregnelige utnyttningen av eiendommen", jf. NOU 1981: 5 punkt 15.4.2. I og med at den aktuelle utnyttning nødvendigvis knytter seg til ekspropriatens egen bruk av eiendommen, vil dette forholdet utgjøre et subjektivt moment ved påregnelighetsvurderingen.

- (31) At utgangspunktet for påregnelighetsvurderingen er ekspropriatens egen bruk, har også støtte i Ot.prp. nr. 50 (1982–1983) side 58–59, der det blant annet heter om § 6:

**"Bestemmelsen svarer på dette punkt for så vidt til lovutkastets § 5 annet ledd første punktum og det vises til merknadene til denne paragrafen. Man vil bare presisere at når det er tale om bruksverdi, er det i utgangspunktet avgjørende hvordan ekspropriaten ville ha utnyttet eiendommen dersom ekspropriasjonen ikke hadde skjedd, jfr. lovutkastet § 4 og gjeldende lov § 9 (bruksverdien skal legges til grunn når den er høyere 'for ekspropriaten' enn salgsværdien). Når det er tale om salgsværdi etter § 5, vil verdsettingen skje på grunnlag av hva andre ville ha betalt for eiendommen basert på den utnyttning som er påregnelig for dem. ...**

**Departementet ... vil presisere at det i utgangspunktet vil være den faktiske avkastningen av eiendommen som skal legges til grunn. En annen og høyere avkastning vil bare kunne tillegges vekt dersom utnyttningen som den er basert på, er 'påregnelig' og det er reelt grunnlag for den etter forholdene på stedet ... "**

- (32) Under omtalen av den tilsvarende formuleringen i § 5 andre ledd presiserer departementet til sammenligning at "så lenge det er tale om erstatning etter salgsværdi, kan det ikke stilles krav om at ekspropriaten selv har aktuelle planer om en endret utnyttning", jf. side 49.
- (33) Vurderingstemaet det gis anvisning på i proposisjonen er med andre ord hvilken avkastning ekspropriaten selv faktisk ville hatt dersom ekspropriasjonen ikke hadde skjedd.
- (34) Svenkeruddommen inntatt i Rt-1986-1354 har stått sentralt i saken, og partene er uenige om dens rekkevidde. Høyesterett ga her sin tilslutning til lagmannsrettens uttalelse om at "bruksverdibegrepet i lovens § 6 i utgangspunktet er objektivt", jf. side 1360. Saken gjaldt erstatningsutmåling etter stripeekspropriasjon av landbruksjord, og hovedspørsmålet var om erstatningen skulle begrenses til avkastningstapet i ekspropriatens egen levetid. Høyesterett besvarte spørsmålet benektende under henvisning til at det er "det avståtte areals ... verdi som varig inntektsgivende aktivum som skal erstattes, uansett hvem som er eier på avståelsestidspunktet". Dette er begrunnet slik:

**"Det er ikke rimelig å anta at loven § 4 innfører et snevrere, rent subjektivt bestemt bruksverdibegrep, i den forstand at det som i tilfelle skal erstattes, er bruksverdien bare for den eier som på avståelsestidspunktet sitter med eiendommen. Når det i § 4 tales om den høyere bruksverdi en eiendom kan ha 'for eigaren' sammenlignet med salgsværdien, antar jeg at det siktes til bruksverdien for den som sitter i eierposisjon, i motsetning til den særlige verdi eiendommen kan ha for eksproprianten eller andre som har en særskilt interesse i den. Denne forståelse støttes etter min mening av av loven i § 5 annet ledds første punktum, som nærmere presiserer hvorledes salgsværdien skal fastsettes, benytter den samme rent objektive formulering av utnyttelseskriteriet som § 6 gjør. Jeg kan ikke se at det i de lovforarbeider som kommunen har vist til, er uttalt noe som taler mot en slik forståelse. I de rettsavgjørelser kommunen særlig har påberopt seg – Rt-1975-580 og Rt-1982-1800 – har Høyesterett så vidt jeg kan se, ikke uttalt seg om spørsmålet om objektiv eller subjektiv bruksverdi i den form det er reist i vår sak."**

- (35) Førstvoterende konkluderte på denne bakgrunn med at ekspropriaten hadde "rett til å få hele det fremtidige tap erstattet på sin hånd".
- (36) Når det gjelder eiendommene som var utleid på ekspropriasjonstidspunktet, synes Høyesterett å bygge på et subjektivt bruksverdibegrep. På side 1361 uttaler førstvoterende om dette:

**"Jeg tar så for meg bortleietilfellene. Jeg er enig med kommunen i at i den utstrekning en eiendom er bortleid på avståelsestidspunktet, vil det være en omstendighet å ta hensyn til ved utmålingen av bruksverdierstatning til eieren. I Randberg-dommen er bortleie av jorden nettopp nevnt som en korreksjonsfaktor ved bruk av marginalkalkylemetoden. Dette har imidlertid lagmannsretten vært oppmerksom på, og den uttaler at - bortsett fra de manglende opplysninger om takstnummer 27 - 'anses ikke bortleie av lengre varighet som noen påregnelig anvendelse for noen av de eiendommer overskjønnet gjelder'. Denne bevisbedømmelse kan ikke prøves av Høyesterett. Når det ikke ved de enkelte erstatningsfastsettelse er blitt tatt hensyn til at noen av eiendommene faktisk var bortleid, må jeg anta at det skyldes at retten har funnet at de foreliggende leieforhold var av en slik art at de ikke virket inn på bruksverdiberegningene. For Høyesterett er opplyst at bortleiesituasjonene har sammenheng med generasjonsskifte på de eiendommer det gjelder, og hva spesielt takstnummer 27 angår, at denne eiendom stod under dødsboskifte."**

- (37) Uttalelsen viser at påregnelighetsvurderingen i tilknytning til forutsetningen om endret bruk fra utleie til egen jordbruksproduksjon skulle forankres i en *konkret* bevisvurdering med utgangspunkt i ekspropriatenes aktuelle bruk av eiendommene.
- (38) I Randbergkjennelsen inntatt i Rt-1982-1800, som førstvoterende i Svenkeruddommen viser til, ble overskjønnet opphevet på grunn av rettsanvendelsesfeil. Høyesterett fant ut fra opplysningene om blant annet eier- og driftsforhold ikke "noen rimelig forklaring på at det ikke er større variasjoner i de tilkjente grunnerstatninger", herunder at det ikke var "tatt i betraktning at enkelte eiendommer er leid bort", jf. side 1810. Erstatningsfastsettelsene var med andre ord for generelle.
- (39) Jeg er på denne bakgrunn enig med den ankende part i at Svenkeruddommens uttalelser om et objektivt bruksverdibegrep, må leses i lys av den særskilte problemstillingen denne delen av saken reiste – nemlig betydningen av den aktuelle eiers alder og gjenværende brukstid.
- (40) Svenkeruddommen er fulgt opp og presisert i Ulvåkjøldommen inntatt i Rt-1992-217, særlig side 225–226. Saken gjaldt utmåling av bruksverdierstatning for produktiv skog som var blitt fredet. Spørsmålet var om erstatningen skulle baseres på umiddelbart salg av den hogstmodne skogen etter den såkalte realisasjonsverdimetoden, eller på et stabilt årlig uttak etter den såkalte balansekvantumsmetoden. Førstvoterende innledet drøftelsen med å vise til at loven "oppstiller to skjønnstemaer – det påregnelige og det erfaringsmessige". Om påregnelighetsvurderingen uttaler han blant annet følgende:

**"Påregnelighetskravet har for det første betydning ved bruksendringer – kan det påvises en sannsynlig bruksendring, og den nye bruk vil gi et høyere verdigrunnlag, skal det legges til grunn. Ellers er det - når det er bruksverdien som skal erstattes – den bruk som for vedkommende eiendom fremstår som den mest sannsynlige, som normalt vil gi verdigrunnlaget. Den bruk som en alminnelig, forstandig skogeier vil legge til grunn for driften, blir skjønnstemaet. Dette er den naturlige og påregnelige bruk, og det er den bruk som har overvekt av sannsynlighet for seg. Når erstatningen bygger på den bruk man kan forvente for driften av eiendommen i fremtiden, er målsettingen om at ekspropriatens økonomiske stilling ikke skal forrykkes ved ekspropriasjonen innfridd."**

Også lovens henvisning til det som erfaringsmessig vil skje etter forholdene i vedkommende distrikt, støtter dette synet.

Ved denne påregnelighetsvurderingen må det i det alt vesentlige legges til grunn en objektiv målestokk."

- (41) Jeg tolker første setning dit hen at påståtte *bruksendringer* som kan gi grunnlag for en høyere bruksverdierstatning – for eksempel fra utleie til egen drift – må sannsynliggjøres konkret og individuelt på vanlig måte.
- (42) Det kan reises spørsmål om hvilke tilfeller førstvoterende sikter til i fortsettelsen av avsnittet. I og med at saken ikke gjaldt bruksendringer, men valg av verdsettelsesmetode innenfor aktuell skogbruk, er det naturlig å forstå uttalelsene slik at de knytter seg til påregnelighetsvurderingen innenfor aktuell eller sannsynliggjort fremtidig bruk. Skjønnsstemaet for "denne påregnelighetsvurderingen" er den bruk "en alminnelig, forstandig skogeier vil legge til grunn for driften".
- (43) Dommen inntatt i Rt-2008-195 følger opp forutsetningen om at en påstått bruksendring må ha en konkret og individuell sannsynlighet for seg. I avsnitt 108 heter det:
- "Selv om det ikke eksplisitt uttales at det er mest sannsynlig at Midttun ville ha arrangert slik jakt dersom ekspropriasjonen ikke hadde funnet sted, kan jeg ikke se at sitatet gir holdepunkter for at flertallet stilte for små krav til sannsynligheten for at det ville ha blitt gjennomført tilrettelagt jakt. De krav som stilles til skjønnsgrunnene i et tilfelle som det foreliggende, må tilpasses at skjønnsordningen er basert på at rettens flertall består av personer som normalt ikke er jurister."**
- (44) Siste setning må forstås på bakgrunn av at det var skjønnsmennene selv som hadde utformet skjønnsgrunnene.
- (45) Ekspropriasjon av produktivt areal som på ekspropriasjonstidspunktet ikke utnyttes økonomisk, reiser særlige spørsmål. Problemstillingen har likhetstrekk med hovedspørsmålet i Svenkerudsaken, og er behandlet i Østmarkadommen inntatt i Rt-1999-138. Saken gjaldt vilkårene for salgsverdi- eller bruksverdierstatning etter statlig fredning av et skogsareal tilhørende Oslo kommune. Spørsmålet var om kommunens eget forutgående vedtak om såkalt administrativ fredning innebar at kommunen ikke hadde lidt noe økonomisk tap. Høyesteretts flertall fant under "noen tvil" at vilkårene for erstatning forelå, og uttalte med utgangspunkt i Svenkeruddommen følgende på side 143:
- "Saken gjaldt utmåling av erstatning, ikke om erstatningsvilkårene forelå, slik vår sak gjør, men uttalelsen er av generell karakter. Den lovforståelse det gis uttrykk for, er fulgt opp i Rt-1992-217 (Ulvåkjølen), som gjaldt erstatning etter naturvernloven § 20 for bruksverdi av blant annet skog. Jeg er enig i at vederlagslovens bruksverdibegrep må forstås som i det vesentlige en objektiv størrelse. Dersom et fredningsvedtak reduserer en eiendoms bruksverdi, vurdert objektivt slik loven og rettspraksis gir anvisning på, vil vilkåret om økonomisk tap normalt være oppfylt."**
- Ifølge skjønnsgrunnene krevde kommunen erstatning for teig I etter eiendommens objektive bruksverdi som grunnlag for skogsdrift. Det var således ikke tale om bruksverdi ut over den normale, bedømt objektivt etter eiendommens karakter."**
- (46) Dommen er tatt til inntekt for at bruksverdibegrepet i ekspropriasjonserstatningslova § 6 er helt ut objektivt. Jeg er ikke enig i dette. Saken hadde et helt spesielt faktum og gjaldt vilkårene for å tilkjenne erstatning for produktiv skog innenfor den mest nærliggende økonomiske utnyttelsen av arealet – det vil si til alminnelig skogsdrift. Det var ikke

uenighet mellom partene om at en privat grunneier ville hatt krav på erstatning i en lignende situasjon, og Høyesteretts flertall kom til at det samme måtte gjelde en kommunal grunneier.

- (47) Jeg viser også til at Husaas-utvalget la til grunn at produktiv jord som lå brakk, ga grunnlag for bruksverdierstatning, jf. NUT 1969: 2 om blant annet erstatningsutmålingen ved ekspropriasjon side 153. Dette til tross for at utvalget for øvrig synes å gi anvisning på en subjektiv tilnærming til bruksverdibegrepet, jf. eksempelvis den generelle omtalen av bruksverdien på side 113–114.
- (48) De rettskildene jeg nå har behandlet, taler samlet sett for at bruksverdien skal fastsettes på grunnlag av ekspropriatens egen sannsynlige fremtidige bruk av eiendommen. En slik tolkning av bruksverdibegrepet er også best i samsvar med det grunnleggende prinsippet om at erstatningen skal begrenses til det tap ekspropriaten "selv påføres ved tvangsavståelsen", som jeg tidligere har omtalt.
- (49) Hvilken bruk som anses sannsynlig ved påståtte bruksendringer, vil bero på en samlet vurdering av en rekke momenter. Det naturlige utgangspunktet vil være ekspropriatens aktuelle bruk av arealet, men det må også vurderes om det er sannsynlig at eiendommen ville blitt utviklet videre i overskuelig fremtid. Både forhold knyttet til driften av den individuelle landbrukseiendommen og utviklingen i landbruksnæringen generelt vil her spille inn.
- (50) *Innenfor* rammen av en slik sannsynlig bruk skal det langt på vei foretas en objektiv vurdering. Her vil spørsmålet være hvordan "en alminnelig og forstandig" grunneier ville ha utnyttet eiendommen. I landbruksnæringen, som vår sak gjelder, foreligger det omfattende statistikk og normtall som gir et godt grunnlag for standardiserte og forenklede beregninger av for eksempel avkastningen ved dyrking av gress, korn eller grønnsaker. Jeg utelukker ikke at det også vil kunne være grunnlag for å objektivisere bruksverdiberegninger basert på sannsynlig fremtidig utleie av landbruksjord.
- (51) Jeg går så over til å behandle lagmannsrettens rettsanvendelse.
- (52) Lagmannsretten tar – etter en gjennomgang av relevante rettskilder – utgangspunkt i at bruksverdien i det alt vesentlige skal fastsettes etter en objektiv norm "uansett hvem som er eier på avståelsestidspunktet". Om betydningen av ekspropriatens mer subjektive forhold, uttaler lagmannsretten følgende:

**"Det kan være ulike årsaker til at den enkelte grunneier velger å produsere korn, eller korn og potet, selv om et vekstskifte som også innbefatter løk vil kunne gi et høyere dekningsbidrag. Grunneier vil for eksempel ut fra personlige preferanser ikke ønske å drive en mer arbeidsintensiv produksjon, eller han har mulighet for høyere arbeidsinntekt i andre yrker.**

**Etter lagmannsrettens syn kan slike subjektive forhold knyttet til den aktuelle grunneier ikke tillegges vekt, ettersom det er eiendommens bruksverdi som skal erstattes.**

**Lagmannsretten finner at et vekstskifte, hvor det også inngår produksjon av løk eller andre grønnsaker, i utgangspunktet vil kunne være en påregnelig utnytting som det er reelt grunnlag for etter forholdene på stedet. Dette innebærer ikke at produksjon av utelukkende korn ikke vil kunne være en fornuftig utnytting av jorda i det enkelte tilfelle. Men for en gårdbruker som ønsker å utnytte jorda som et inntektsgivende**



aktivum, vil et vekstskifte som nevnt være mer sannsynlig.

Lagmannsretten er for øvrig enig med Statens veivesen i at det ikke vil være nærliggende at det på alle eiendommene vil være lik driftsform, noe det heller ikke er i dag. Men ettersom avstått likeverdig grunn i utgangspunktet bør behandles likt, vil det være problematisk å foreta ulik erstatningsutmåling for eiendommer med tilnærmet like forutsetninger for utnytting av jorda, jf. Rt-1986-1354 (Svenkerud).

Dette tilsier etter lagmannsrettens syn at ettersom det her dreier seg om eiendommer som i det vesentlige er nokså like blant annet med hensyn til beliggenhet, jordas kvalitet, solforhold og vanningsmuligheter, vil det som utgangspunkt også være rimelig at eiendommene vurderes nokså likt, og at ulik behandling av eiendommene - ut fra en objektiv vurdering - vil kreve en nærmere begrunnelse."

- (53) Basert på en felles og helt generell gjennomgang av eiendommenes egnethet, oppstiller lagmannsretten en presumsjon for at det på alle eiendommene av en viss størrelse vil bli drevet et flerårig vekstskifte. Dette vekstskiftet danner så utgangspunkt for ensartede erstatningsutmålinger for samtlige ekspropriater.
- (54) Om grunnlaget for dette vekstskiftet heter det:
- "Etter lagmannsrettens syn vil et slikt fireårig vekstskifte kunne fremstå som påregnelig for mange eiendommer i dette området. Det vises til at flere av grunneierne driver med slike vekster i dag, og hvor vekstskifter med innslag av korn, potet og løk benyttes på flere av eiendommene."**
- (55) Fylkeskommunen har anført at lagmannsretten uten en konkret og individuell vurdering forutsetter omlegging til en driftsform som gir langt høyere avkastning enn den grunneierne drev på ekspropriasjonstidspunktet. Det legges i stedet ensidig vekt på eiendommenes egenskaper, samtidig som det ses bort fra behovet for nye produksjonsmidler, mer arbeidskraft og relevant kompetanse ved en eventuell driftsomlegging. Lagmannsretten tar heller ikke hensyn til hvilken bruk av jorden som er mest vanlig på stedet. Påregnelighetsvurderingen bygger da på en *mulig* og ikke på en sannsynlig driftsomlegging, hevdes det.
- (56) Jeg er enig i dette. Lagmannsretten skulle ha foretatt en konkret sannsynlighetsvurdering med utgangspunkt i eiendommenes aktuelle bruk. Som tidligere nevnt vil den enkelte eiendoms egnethet og tilgjengelige driftsapparat, herunder tilgang til maskiner og kompetent arbeidskraft, også spille inn ved vurderingen av påståtte fremtidige driftsomlegginger. I et fremtidsperspektiv vil imidlertid også den vanlige bruk av tilsvarende landbrukseiendommer være et relevant moment.
- (57) Lagmannsrettens forutsetning om et likeartet flerårig vekstskifte på samtlige eiendommer er etter mitt syn også beheftet med andre svakheter.
- (58) Jeg ser for det første ikke bort fra at en omlegging til samme produksjonsmønster på et stort antall eiendommer i neste omgang vil kunne undergrave markedsfurutsetningene for de avkastningsberegningene som erstatningsutmålingen bygger på. Forutsetningen om driftsomlegginger begrenser seg jo ikke til de avståtte striper, men gjelder eiendommene som sådan. Videre kan påregnelighetsvurderingen i tilknytning til en "gårdbruker som ønsker å utnytte jorda som et inntektsgivende aktivum", ikke legges automatisk til grunn for grunneiere som er beskjeftiget i annet arbeid. Ved erstatningsberegninger som gjelder et stort antall eiendommer – for eksempel i forbindelse med stripeavståelser – ser jeg

riktig nok ikke bort fra at det vil være grunnlag for forenklinger basert på ekspropriater i tilnærmet samme situasjon.

- (59) Når det gjelder eiendommer som var utleid på ekspropriasjonstidspunktet, minner jeg om Svenkeruddommens uttalelser om bortleietilfellene, jf. Rt-1986-1354 side 1361.
- (60) Lagmannsretten har i vår sak ikke foretatt noen vurdering av utleieforholdenes sannsynlige varighet, men i stedet vist til at det ikke foreligger forhold ved eiendommene eller markedsmessige begrensninger som er til hinder for egen drift. Forhold som kan forklare hvorfor disse grunneierne har valgt å leie ut jorden – for eksempel at de har annet arbeid eller gården ikke har det nødvendige produksjonsutstyr – anser lagmannsretten ikke relevante ved beregningen av bruksverdien. Generell informasjon om den betydelige strukturrasjonaliseringen i landbruket med overgang til større driftsenheter og færre aktive drivere, er i denne sammenheng ikke kommentert.
- (61) Den objektive tilnærmingen til påregnelighetsvurderingen gjør at overskjønnet ikke tar utgangspunkt i hvordan den konkrete ekspropriat ville ha utnyttet eiendommen. Denne feilen fører igjen til at vurderingen av sannsynligheten for fremtidige bruksomlegginger er blitt for generell og standardisert – både hva gjelder de grunneiere som driver jorden selv, og de som leier den ut. Lagmannsrettens overskjønn lider følgelig av rettsanvendelsesfeil for så vidt gjelder de påankede takstnummer. Slik saken er lagt opp, har jeg ikke foranledning til å gå nærmere inn på de ulike takstnumrene.
- (62) Jeg er på denne bakgrunn kommet til at overskjønnet må oppheves så langt det er påanket.
- (63) Ankemotpartene har påstått seg tilkjent sakskostnader for Høyesterett, jf. skjønnsprosessloven § 54 b, jf. § 54, med 402 500 kroner inklusive merverdiavgift. Kravet tas til følge.
- (64) Jeg stemmer for denne

#### D O M :

1. Overskjønnet oppheves så langt det er påanket.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Oppland fylkeskommune til Tormod Gihle, Jens Ivar Fjellhaug, Egil Olstad, Kristian Fjørkenstad, Hanne Kari Wedøe Bakke, Ingvild Aarsby, Mads Ivar Aarsby, Dag Gjestvang, Ola Reinsby, Randi Olsby-Brenden, Paul Taraldsrud, Markus Fjørkenstad, Hans Hammerstad, Arnhild Aarsby Hårstadsveen, Stiftelsen Solliakollektivet, Svein Erik Gulbrandsen, Arve Moen Aas, Ann-Charlotte I. Sullestad Tolpinrud, Gjermund Tolpinrud, Per Odd Gjestvang og Pål Gjestvang i fellesskap 402 500 – firehundredeogtotusenfemhundre – kroner. Oppfyllelsesfristen er 2 – to – uker fra forkynnelsen av Høyesteretts dom.

- (65) Dommer **Bull:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (66) Dommer **Matheson:** Likeså.
- (67) Dommer **Noer:** Likeså.
- (68) Justitiarius **Øie:** Likeså.
- (69) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

## D O M :

1. Overskjønnet oppheves så langt det er påanket.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Oppland fylkeskommune til Tormod Gihle, Jens Ivar Fjellhaug, Egil Olstad, Kristian Fjørkenstad, Hanne Kari Wedøe Bakke, Ingvild Aarsby, Mads Ivar Aarsby, Dag Gjestvang, Ola Reinsby, Randi Olsby-Brenden, Paul Taraldsrud, Markus Fjørkenstad, Hans Hammerstad, Arnhild Aarsby Hårstadsveen, Stiftelsen Solliakollektivet, Svein Erik Gulbrandsen, Arve Moen Aas, Ann-Charlotte I. Sullestad Tolpinrud, Gjermund Tolpinrud, Per Odd Gjestvang og Pål Gjestvang i fellesskap 402 500 – firehundredeogtotusenfemhundre – kroner. Oppfyllelsesfristen er 2 – to – uker fra forkynnelsen av Høyesteretts dom.

Riktig utskrift bekreftes: