



NORGES HØYESTERETT

Den 9. februar 2017 avsa Høyesterett dom i

HR-2017-333-A, (sak nr. 2016/894), sivil sak, anke over dom,

Staten v/Samferdselsdepartementet (Regjeringsadvokaten
v/advokat Karen Mellingen – til prøve)

mot

Knut Kirkenes
Marit Taarud Kirkenes
Amund Amundsøn Lo
Axel Petter Kongsli (advokat Jo-Are Aamodt Brænden – til prøve)

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

- (1) Dommer **Berglund**: Saken gjelder utmåling av ekspropriasjonerstatning for salgsverdi etter vederlagsloven § 5.
- (2) I forbindelse med bygging av ny E6 fra Frya til Vinstra i Gudbrandsdalen, en strekning på 18 kilometer, ble det nødvendig å ekspropriere grunn og tilhørende rettigheter til anlegg/utbedring, vedlikehold og drift av veien.
- (3) Med hjemmel i vegloven § 50 traff Statens vegvesen ekspropriasjonsvedtak for flere eiendommer. To av eiendommene tilhørte ankemotpartene Axel Petter Kongsli (takstnummer 106) og Amund Amundsøn Lo (takstnummer 113). Statens vegvesen og disse partene inngikk i mai 2013 avtale om tiltredelse og avtaleskjønn.

- (4) For en rekke andre eiendommer ble det inngått kjøpekontrakt med grunneier om grunnervervet, men avtalt at vederlaget skulle fastsettes ved avtaleskjønn, jf. skjønnsprosessloven § 4. En slik avtale, som også omfattet tiltredelse, ble inngått med ankemotpartene Marit Taarud Kirknes og Knut Kirknes (takstnummer 112) i desember 2012.
- (5) Staten ved Samferdselsdepartementet fremmet 7. mars 2013 skjønnsbegjæring for Sør-Gudbrandsdal tingrett. Det ble senere inngitt fire tilleggsskjønnsbegjæringer, den siste datert 11. mars 2014. Skjønnsbegjæringene gjaldt et stort antall eiendommer fordelt på fire parseller i Sør-Fron og Nord-Fron kommuner.
- (6) Tingretten og lagmannsretten behandlet en rekke tvistetemaer. For Høyesterett er saken begrenset til prinsippene for utmåling av erstatning for de av ankemotpartenes eiendommer som etter uttak av grusmasser kan utnyttes som næringstomter.
- (7) Sør-Gudbrandsdal tingrett avhjemlet skjønn 20. januar 2015.
- (8) For eiendommene som denne saken gjelder, la tingretten til grunn at tomteprisen skulle settes til 40 kroner per kvadratmeter. Retten la videre til grunn at salget først ville finne sted om 22 år, og benyttet en kapitaliseringsrente på sju prosent ved fastsettelse av erstatningen.
- (9) En rekke grunneiere begjærte overskjønn. Eidsivating lagmannsrett avhjemlet overskjønn 9. februar 2016.
- (10) Lagmannsretten kom til at tomteprisen, etter uttak av grus, skulle settes til 150 kroner per kvadratmeter. Gjennomsnittlig salgstidspunkt ble satt til 2030, det vil si 17 år frem i tid. Ved neddiskonteringen benyttet lagmannsretten den standardiserte kapitaliseringsrenten på fire prosent som ble fastsatt i Høyesteretts storkammeravgjørelse inntatt i Rt. 2014 side 1203.
- (11) Lagmannsrettens overskjønn innebar at erstatningen som Axel Petter Kongsli ble tilkjent for det aktuelle arealet, ble økt fra 158 780 kroner i tingretten til 1 322 569 kroner i lagmannsretten. For Marit Taarud Kirknes og Knut Kirknes medførte overskjønnet en økning fra 93 282 kroner til 819 415 kroner og for Amund Amundsøn Lo en økning fra 282 700 kroner til 2 412 736 kroner.
- (12) Staten har anket lagmannsrettens overskjønn til Høyesterett. Anken gjelder prinsipalt lagmannsrettens rettsanvendelse. Subsidiært er det anført at skjønnsgrunnene er mangelfulle.
- (13) Den ankende part – *staten v/Samferdselsdepartementet* – har i korte trekk anført:
- (14) Lagmannsretten har tolket vederlagsloven § 5 feil. Ved erstatningsutmålingen har retten tatt utgangspunkt i antatt fremtidig salgsverdi for et næringsområde og neddiskontert dette med den standardiserte kapitaliseringsrenten. Det er imidlertid dagens salgsverdi man skal frem til, og det er feil å benytte den standardiserte renten slik lagmannsretten har gjort.
- (15) Etter vederlagsloven § 5 skal det ses hen til hva en økonomisk rasjonell kjøper ville gitt for eiendommen. Det må da tas hensyn til den usikkerhet som knytter seg til at tomtene først kan utnyttes til næringsformål om anslagsvis 17 år. Den standardiserte

kapitaliseringsrenten skal kompensere et løpende inntektstap og hensynta skadelidtes tapsbegrensningsplikt. Denne renten er derfor treffende ved utmåling av personskadeerstatning og normalt ved utmåling av ekspropriasjonserstatning for tapt bruksverdi. Ved utmåling av erstatning for salgsverdi er den imidlertid ikke anvendelig, fordi den ikke hensyntar det avkastningskrav en potensiell kjøper ville basert sitt kjøp på. Avkastningskravet på langsiktige og usikre investeringer i eiendomsprosjekter er langt høyere enn de alminnelige avkastningsmuligheter som personskade- og bruksverdierstatning baseres på. En risikojustert rente vil derfor ligge høyere enn den standardiserte kapitaliseringsrenten.

- (16) Subsidiært er det anført at lagmannsrettens avgjørelse lider av mangelfulle skjønnsgrunner som hindrer en prøving av anken. Lagmannsretten har ikke redegjort for hvilket tidspunkt kronebeløpet knytter seg til eller begrunnet hvorfor den har anvendt en standardrente som har en annen funksjon enn hva diskonteringsrenten vil ha i denne saken.
- (17) Staten v/Samferdselsdepartementet har lagt ned slik påstand:
- "Overskjønnet oppheves så langt det er påanket."**
- (18) Ankemotpartene – *Axel Petter Kongsli, Amund Amundsøn Lo, Marit Taarud Kirknes og Knut Kirknes* – har i korte trekk anført:
- (19) Lagmannsrettens rettsanvendelse er korrekt. Etter Grunnloven § 105 skal ekspropriaten ha full erstatning. I denne saken innebærer det at ekspropriatene skal få dekket det tap de lider ved å miste en salgsverdi som ville oppstått på et fremtidig tidspunkt. Det er realverdien av eiendommen på det fremtidige salgstidspunktet som skal legges til grunn, jf. Rt. 1991 side 1157. Ved neddiskonteringen av denne fremtidige salgsverdien skal, som hovedregel, den standardiserte kapitaliseringsrenten på fire prosent benyttes. Dette er slik lagmannsretten har tolket og anvendt vederlagsloven § 5.
- (20) Usikkerheten knyttet til kapitalbindingen og realisasjonen vil være hensyntatt ved vurderingen av salgstidspunktet og i salgsprisen. Dersom slike forhold også skal hensyntas ved vurdering av rentefoten, vil de samme risikofaktorer føre til dobbelt fradrag ved beregning av erstatningssummen.
- (21) Lagmannsretten har korrekt vurdert hva en rasjonell kjøper ville lagt til grunn. Det er tatt utgangspunkt i fremtidig salgspris på de aktuelle eiendommene hvor mulig realprisutvikling er vurdert. Retten har deretter neddiskontert beløpet med den standardiserte kapitaliseringsrenten for den aktuelle tidsperioden. Når overskjønnet leses i sin helhet, fremgår det at lagmannsretten har vurdert bruk av en annen rentesats enn den domstolsfastsatte kapitaliseringsrenten. Lagmannsrettens skjønnsgrunner er derfor tilstrekkelige til at skjønnet kan prøves.
- (22) Axel Petter Kongsli, Amund Amundsøn Lo, Marit Taarud Kirknes og Knut Kirknes har lagt ned slik påstand:

"1. Overskjønnet stadfestes.

2. Knut Kirknes, Marit Taarud Kirknes, Axel Petter Kongsli og Amund Amundsøn Lo tilkjennes dekning av sine omkostninger for Høyesterett."

- (23) *Jeg er kommet til at anken fører frem, og at lagmannsrettens overskjønn må oppheves som følge av uriktig rettsanvendelse, jf. skjønnsprosessloven § 38.*
- (24) Saken gjelder fastsettelse av ekspropriasjonserstatning for fremtidige næringseiendommer på Lomoen i Gudbrandsdalen. De aktuelle eiendommene ble eksproprietert som ledd i utbyggingen av E6 i området. Tiltredelsestidspunktene er satt til desember 2012 og mai 2013.
- (25) På tidspunktet for ekspropriasjonen ble eiendommene benyttet til uttak av grus. Partene er for Høyesterett enige om at uten utbyggingen av E6, ville grusuttak pågått i perioden 2010 til 2025. Lagmannsretten har utmålt en særskilt erstatning for tap av grusressurser. Utmålingen av denne tapsposten er ikke påanket.
- (26) For Høyesterett er partene videre enige om at det er påregnelig at de aktuelle arealene, etter perioden med grusuttak, ville blitt omregulert til næringseiendom. De er også enige om at det ved erstatningsfastsettelsen kan legges til grunn et gjennomsnittstidspunkt for salg av eiendommene som er satt til år 2030.
- (27) Jeg ser innledningsvis på de grunnleggende reglene ved utmåling av ekspropriasjonserstatning.
- (28) Etter Grunnloven § 105 har den som må avstå fast eiendom ved ekspropriasjon, krav på full erstatning. Dette innebærer at ekspropriatens økonomiske stilling ikke skal svekkes som følge av inngrepet. I Rt. 1976 side 1 (Kløfta-dommen) på side 7 heter det:
- "Som utgangspunkt må budet om full erstatning innebære at en ekspropriat ikke skal stilles dårligere økonomisk ved at de beføyelser han som eier disponerer over, må avgis til eksproprianten."**
- (29) Dette er fulgt opp i rettspraksis, og er det bærende prinsipp for bestemmelsene i vederlagsloven om utmåling av erstatningen ved ekspropriasjon. Det fremgår derfor av § 4 i vederlagsloven (ekspropriasjonserstatningslova) av 1984 at ekspropriaten normalt skal ha erstattet den høyeste verdien av salgs- og bruksverdi. I visse tilfeller kan også gjenanskaffelsesverdien erstattes.
- (30) I denne saken er partene enige om at det er salgsverdien etter vederlagsloven § 5 som skal erstattes. De er imidlertid uenige om det prinsipielle utgangspunktet for vederlagsfastsettelsen:
- (31) Den ankende part har anført at ekspropriatene skal få erstattet den pris de ville oppnådd ved frivillig salg på ekspropriasjonstidspunktet, slik at det er *dagens salgsverdi* som skal legges til grunn. Ankemotpartene har anført at de skal settes økonomisk i samme stilling som de ville vært hvis de i fremtiden kunne ha utnyttet eiendommene til næringstomter, og at dette innebærer at *fremtidig salgsverdi* må legges til grunn. Denne må så neddiskonteres.
- (32) Jeg ser derfor først på *hvilket tidspunkt* salgsverdien etter § 5 knytter seg til.
- (33) Prinsippene for utmåling av salgsverdi er inntatt i vederlagsloven § 5. Første og andre ledd i bestemmelsen lyder:

"Vederlag etter salsverdi skal fastsetjast på grunnlag av det som må reknast med at vanlege kjøparar ville gje for eigedomen ved friviljug sal.

Ved fastsetjinga skal det leggjast vekt på kva slag eigedom det gjeld, kvar eigedomen ligg og den pårekelege utnytting som det røyndeg er grunnlag for etter tilhøva på staden. Det skal dessutan leggjast vekt på dei prisane som er oppnådd ved omsetnad av andre eigedomar som det er naturleg å samanlikna med, og likeins på andre tilhøve som er avgjerande for salsverdien av eigedomen."

- (34) Det fremgår av første ledd at salgsverdien skal fastsettes etter en vurdering av hva andre kjøpere ville gi for eiendommen ved et frivillig salg. Målet er å finne en mest mulig realistisk salgspris, og ikke en pris som hviler på et spekulativt grunnlag, jf. Ot.prp. nr. 50 (1982–83) side 48. Det ligger i dette at uttrykket "vanlege kjøparar" henspeiler på den alminnelige, rasjonelle kjøper, jf. Rt. 2011 side 1683, avsnittene 24–26. Salgsverdi blir dermed "en tenkt markedsverdi som er knyttet til et hypotetisk salg av eiendommen", jf. Stavang (red.), Ekspropriasjon, andre utgave (2015), side 128.
- (35) Det følger ikke uttrykkelig av ordlyden i vederlagsloven § 5 at det er dagens salgsverdi man skal frem til. I bestemmelsens andre ledd vises det imidlertid til visse forhold som skal vektlegges ved fastsettelse av verdien. Det fremgår her at sentrale momenter vil være påregnelig utnyttelse av eiendommen og omsetning av tilsvarende eiendommer.
- (36) Både henvisningen til sammenliknbare salg og påregnelighetskriteriet tilsier at det er dagens salgsverdi som skal legges til grunn. En rasjonell kjøper vil se hen til fremtidig, realistisk utnyttelsesmulighet for eiendommen, og dette vil inngå som del av grunnlaget for vurderingen av den prisen kjøperen i dag er villig til å betale for eiendommen. Påregnelighetskriteriet skal sikre at ekspropriaten ikke lider tap når forventede, reelle muligheter ikke kan utnyttes som følge av ekspropriasjonen, jf. blant annet Rt. 1976 side 1 (Kløfta-dommen).
- (37) I lovforarbeidene til vederlagsloven § 5 er det ingen uttrykkelige merknader om det er dagens eller fremtidig salgsverdi som skal legges til grunn ved erstatningsutmålingen. I drøftelsene knyttet til spørsmålet om fremtidig verdiøkning og eventuell erstatning for at ekspropriaten ikke får velge tidspunktet for realiseringen – "ventesjansen" – synes det imidlertid forutsatt at det er dagens salgsverdi man skal frem til. Jeg viser her til NOU 1981: 5 side 248, hvor det fremgår at formålet med forslaget til vederlagsloven § 5 er "... å komme frem til en reell salgspris. I dette tilfelle må forventninger om såvel verdiøkning som verdinedgang prinsipielt kunne komme i betraktning, nettopp fordi slike forventninger virker inn på den reelle salgsprisen." Dette ble fulgt opp i Ot.prp. nr. 50 (1982–83) på sidene 23–24 og på side 32 hvor det fremgår at det er det "aktuelle prisnivået som skal legges til grunn ved verdsettingen", og uttales at "[d]et faktiske prisnivået er altså rammen for fastsetting av salgsverdien etter § 5 første og annet ledd".
- (38) Det foreligger videre en rekke avgjørelser fra Høyesterett om utmåling av ekspropriasjonserstatning, hvor salgsverdi etter vederlagsloven § 5 er behandlet. I disse avgjørelsene bygges det gjennomgående på salgsverdien på ekspropriasjonstidspunktet, uten nærmere drøftelse.
- (39) I avgjørelsen inntatt i Rt. 1991 side 1157 (Lillehammer), viste imidlertid Høyesterett til betydningen av den fremtidige salgsverdien ved fastsettelse av erstatning. Etter

ankemotpartenes syn er avgjørelsen et prejudikat for bruk av fremtidig salgspris ved fastsettelse av salgsverdi.

- (40) Jeg er enig med ankemotpartene i at Høyesterett i den aktuelle avgjørelsen så hen til fremtidig salgsverdi, men etter min syn kan den ikke oppfattes som et prejudikat for at det er denne verdien som skal fastsettes etter vederlagsloven § 5.
- (41) Det sentrale spørsmålet i saken var hvilken tilpasningsplikt som påhviler ekspropriaten når det eksproprieres masser med grusforekomster, men hvor grunneier har igjen flere forekomster som det kan gjøres uttak og salg fra. Partene synes i hovedsak å ha konsentrert seg om tidspunktet for uttak av grus ved beregning av bruksverdierstatningen. Uttalelsen om fremtidig salgsverdi knytter seg til drøftelsen av eventuell kompensasjon for realprisutvikling. Verken ordlyden i vederlagsloven § 5 eller uttalelsene i forarbeidene er nærmere drøftet. Det fremgår heller ikke av avgjørelsen hvordan eventuelle risikofaktorer som gjør seg gjeldende ved fastsettelse av en fremtidig salgspris, skal hensyntas. Nivået på kapitaliseringsrenten synes i liten grad å ha vært tema.
- (42) Ettersom saken gjaldt løpende uttak av grus i en fremtidig periode, har staten anført at Høyesteretts henvisning i avgjørelsen skulle vært til vederlagsloven § 6 om erstatning for bruksverdi, og ikke til § 5 om salgsverdi. Det er ikke nødvendig for meg å gå nærmere inn på dette, men jeg nevner at avgjørelsen ledet til en endring av nettopp vederlagsloven § 6.
- (43) Helt sentralt er det imidlertid at uttalelsene i Rt. 1991 side 1157 om verdsettelsestidspunktet ikke er fulgt opp i senere høyesterettspraksis. Av særlig interesse i så måte er avgjørelsen inntatt i Rt. 2004 side 2010 (Lørenskog), som gjaldt fastsettelse av erstatning etter vederlagsloven § 5.
- (44) For å finne frem til salgsverdien hadde lagmannsretten lagt til grunn at fremtidig utbygging var sannsynlig. Det forelå en viss usikkerhet rundt dette som en kjøper av arealet ville ta hensyn til, og som lagmannsretten tok i betraktning ved fastsettelse av diskonteringsrenten. Etter Høyesteretts syn var dette en riktig forståelse av vederlagsloven § 5, også av påregnelighetsvurderingen i bestemmelsens andre ledd.
- (45) Av øvrig rettspraksis på området finner jeg grunn til å nevne Rt. 1994 side 1133, hvor Høyesterett på side 1137 la til grunn at lagmannsretten korrekt hadde tatt utgangspunkt i at verdsettelsen skulle skje "på bakgrunn av tomteprisene ved den faktiske overtakelsen av arealet, og flertallets bemerkning kan ikke forstås på noen annen måte enn at fremtidsutviklingen bare er tatt i betraktning i den grad den kunne påvirke prisene på overtakelsestidspunktet", det vil si ved fastsettelsen av dagens salgsverdi.
- (46) Rettskildene på området kan etter dette sammenfattes med at loven skal forstås slik at det er *dagens salgsverdi*, det vil si eiendommens markedsverdi på ekspropriasjonstidspunktet man skal frem til. Det er det tapet ekspropriaten påføres i dag, som følge av tiltaket, eksproprianten plikter å erstatte. Også lovens forarbeider trekker klart i denne retning. Med unntak av avgjørelsen i Rt. 1991 side 1157, viser Høyesteretts praksis at dagens salgspris er lagt til grunn ved utmåling av ekspropriasjonserstatning etter vederlagsloven § 5.

- (47) I overskjønnet har ikke lagmannsretten uttrykkelig kommentert hvilket tidspunkt som er benyttet ved verdsettelsen av salgspris for eiendommene. Om selve fastsettelsen av salgsverdien heter det imidlertid:
- "Fastsettelsen av salgsverdien for tomtene etter uttak av grus må nødvendigvis bli svært skjønnsmessig. Etter en samlet vurdering finner lagmannsretten å fastsette verdien til kr 150 pr. m2." (min utheving).**
- (48) Partene har oppfattet dette slik at lagmannsretten har fastlagt fremtidig salgsverdi ved verdsettelsen etter vederlagsloven § 5. Jeg er enig i denne forståelsen. Når man legger til grunn, slik jeg har kommet til, at det er dagens markedsverdi som er lovens verdsettelsesprinsipp, innebærer det at lagmannsrettens rettsanvendelse er uriktig.
- (49) Partenes uenighet om den standardiserte kapitaliseringsrenten på fire prosent skal anvendes, henger nær sammen med den prinsipielle uenigheten om verdsettelsestidspunktet. Ankemotpartene har under ankeforhandlingen sagt seg enige i at dersom lovens verdsettelsesprinsipp er dagens markedsverdi, kan ikke en diskonteringsrente på fire prosent gjelde som en hovedregel.
- (50) På bakgrunn av prosedyren finner jeg likevel grunn til å knytte noen bemerkninger til bruk av standardisert rente ved utmåling av erstatning for salgsverdi.
- (51) Jeg må da først klargjøre premissene for problemstillingen:
- (52) Etter vederlagsloven § 5 er det, som jeg tidligere har påpekt, dagens salgsverdi som skal fastsettes – i denne saken hva en kjøper i dag er villig til å betale for tomtegrunn som først kan utnyttes frem i tid. I bestemmelsen er det vist til ulike momenter som skal tillegges betydning ved fastsettelsen, men loven angir ikke en bestemt metode for beregning av salgsverdien.
- (53) Tingretten fastsatte dagens salgsverdi ved å beregne dagens tomtepris. Den beregnede tomteprisen ble så justert med en rente for kapitalisering på sju prosent som følge av blant annet usikkerhet knyttet til fremtidig etterspørsel og pris. Dette er i tråd med statens anførsel om at vurderingen bør ta utgangspunkt i dagens tomteverdi, og at det så skal fastsettes en rente som hensyntar det alminnelige avkastningskravet og risikovurderingene som gjøres ved kjøp av næringseiendom.
- (54) Slik jeg ser det, fremstår dette som en nærliggende måte å finne dagens salgsverdi på ut fra forholdene i denne saken. Jeg går ikke nærmere inn på eventuelle alternative metoder som kan benyttes for å finne dagens salgsverdi etter vederlagsloven § 5.
- (55) Lagmannsretten la til grunn at den standardiserte kapitaliseringsrenten skulle benyttes ved neddiskonteringen. Om dette heter det i lagmannsrettens overskjønn:
- "Lagmannsretten finner at kapitaliseringsrenten både for verdien av grus og næringsarealer kan settes til 4 % innenfor de aktuelle tidsperioder. Det vises til redegjørelsen i punkt 5.3 ovenfor. Etter lagmannsrettens syn er det ikke grunn til å anvende verken en høyere eller lavere kapitaliseringsrente for grus og næringstomter enn for landbruk og skog i dette tilfellet."**

- (56) I punkt 5.3 drøftet imidlertid lagmannsretten kun om kapitaliseringsrenten ved fastsettelse av *bruksverdien for landbruksareal*, skulle settes til fire eller fem prosent. Drøftelsen var foranlediget av at den standardiserte kapitaliseringsrenten frem til 12. desember 2014 var fem prosent, mens den etter Høyesteretts avgjørelse i Rt. 2014 side 1203 av denne dato, er fire prosent. Partene var på dette punktet ikke uenige om at den standardiserte kapitaliseringsrenten skulle legges til grunn ved utmålingen, men de var uenige om skjæringstidspunktet. Ved utmålingen av *erstatning for de eiendommene denne saken gjelder*, var imidlertid staten av den oppfatning at tingrettens fastsettelse av en rente på sju prosent var riktig.
- (57) Bruken av den standardiserte kapitaliseringsrenten er nærmere omtalt i Høyesteretts storkammeravgjørelse inntatt i Rt. 2014 side 1203 avsnitt 68 flg. hvor det, under henvisning til Rt. 2011 side 1254, fremgår at:
- "... '[d]et er fast høyesterettspraksis for at det i saker om erstatning ved ekspropriasjon eller fredning av fast eiendom, personskadesaker og andre saker der det må foretas en neddiskontering av et fremtidstap, som hovedregel anvendes en kapitaliseringsrente på fem prosent'. Ved ekspropriasjon er det nok særtilfelle der man legger til grunn en avvikende kapitaliseringsrente, men det går jeg ikke nærmere inn på."**
- (58) Henvisningen til bruk av standardrenten i ekspropriasjonssaker, knytter seg til utmåling av erstatning etter vederlagsloven § 6 for for visse typer bruksverdi, typisk avståelse av skog. Som i personskadeerstatningssaker, gjøres det i slike saker en beregning av løpende fremtidige inntekter, som så neddiskonteres. Ved fastsettelse av kapitaliseringsrenten er muligheten for avkastning ved reinvestering av det mottatte erstatningsbeløpet av særlig interesse. Målet er å sikre at erstatningen og den fremtidige avkastningen tilsvarer den løpende pengestrømmen som ellers ville kommet. Både spørsmålet om en forsvarlig plassering og hvilken risiko det er rimelig å forvente at man tar, egner seg for standardisering. Dette er prosessøkonomisk en god løsning og forenkler erstatningsoppgjør i saker hvor det må foretas en neddiskontering av et fremtidstap.
- (59) Ved beregning av salgsverdi etter § 5 er det imidlertid ikke muligheten for avkastning ved reinvestering som skal vurderes, men hva et frivillig salg i dag ville innbrakt. Det er da andre hensyn enn tapsbegrensning- og tilpasningsplikt som gjør seg gjeldende. Ved fastsettelse av rente bør det blant annet tas hensyn til risikoen som knytter seg til den fremtidige utnyttelsen av eiendommen. Salgsprisen på ekspropriasjonstidspunktet vil være påvirket av at kjøperen må vente i flere år før eiendommen kan benyttes. Ved slik erstatningsutmåling skal derfor renten fastsettes skjønnsmessig.
- (60) Lagmannsretten synes å ha lagt til grunn en kapitaliseringsrente på fire prosent som en "rettsregel", og ikke ut fra et konkret faktisk skjønn. Dette er uriktig rettsanvendelse. Om lagmannsretten skulle ha ment å fastsette renten skjønnsmessig, fremgår det ikke i tilstrekkelig grad av overskjønnets premisser, jf. skjønnprosessloven § 38. Selv om lagmannsrettens overskjønn ellers er meget grundig, kunne denne del av skjønnen også vært opphevet i medhold av tvisteloven § 30-3, jf. § 29-21 andre ledd bokstav c.
- (61) Statens anke har ført frem. I samsvar med skjønnprosessloven § 54 b jf. § 54 første punktum skal likevel ankemotpartene tilkjennes sakskostnader for Høyesterett.

(62) Ankemotpartenes prosessfullmektig, advokat Jo-Are Aamodt Brænden, har lagt frem sakskostnadsoppgave på til sammen 228 604 kroner, hvorav 224 675 kroner er salær. Utgiftene fremstår som nødvendige, og sakskostnadsoppgaven legges til grunn.

(63) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Eidsivating lagmannsretts overskjønn oppheves så langt det er påanket.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler staten ved Samferdselsdepartementet til Knut Kirknes, Marit Taarud Kirknes, Amund Amundsøn Lo og Axel Petter Kongsli i fellesskap 228 604 – tohundreogtjueåttetusensekshundreogfire – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelse av denne dom.

(64) Dommer **Ringnes:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.

(65) Dommer **Normann:** Likeså.

(66) Dommer **Noer:** Likeså.

(67) Dommer **Indreberg:** Likeså.

(68) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Eidsivating lagmannsretts overskjønn oppheves så langt det er påanket.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler staten ved Samferdselsdepartementet til Knut Kirknes, Marit Taarud Kirknes, Amund Amundsøn Lo og Axel Petter Kongsli i fellesskap 228 604 – tohundreogtjueåttetusensekshundreogfire – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelse av denne dom.

Riktig utskrift bekreftes: