



NOREGS HØGSTERETT

Den 7. juni 2017 sa Høgsterett dom i

HR-2017-1125-A, (sak nr. 2016/2077), sivil sak, anke over dom,

Jessheim Byutvikling AS
Veidekke Industri AS

(advokat Sam E. Harris)

mot

Staten v/Kommunal- og
moderniseringsdepartementet

(Regjeringsadvokaten
v/advokat Helge Røstum)

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

- (1) Dommar **Høgetveit Berg**: Saka gjeld refusjon ved opparbeiding av veg. Hovudspørsmålet er forståinga av vilkåret i plan- og bygningslova § 18-7 andre ledd første punktum om at refusjonskrav ikkje skal gå ut over "den verdiøkning som tiltaket antas å føre med seg for eiendommen".
- (2) Veidekke Industri AS eig eigedomen gnr. 135 bnr. 318 i Ullensaker kommune. Eigedomen er i dag på 12,3 dekar. Veidekke Industri AS driv verksemd knytt til asfaltindustri på eigedomen. Selskapets langsiktige plan er å bygge bustader på arealet, eventuelt også næringsverksemd. Jessheim Byutvikling AS eig granneeigedomen gnr. 135 bnr. 36. Denne eigedomen er i dag på 6,8 dekar og er ikkje utbygd. Selskapet planlegg utbygging av eigedomen, som ein del av den pågåande utbygginga av det som heiter Dampsagområdet.
- (3) Begge dei nemnde eigedomane ligg nord-aust i Jessheim sentrum og grensar i sør mot Henrik Bulls veg. Denne vegen vart opparbeidd av kommunen i åra 2013 til 2015. Vegen er i saksdokumenta før opparbeidinga gjerne omtalt som Tverrvegen.
- (4) Begge eigedomane var i den tidlegare reguleringsplanen for området, stadfesta 14. oktober 1974, regulert til industriføremål. Tillaten utnytting var i denne planen 35 prosent av brutto tomteareal.
- (5) Eigedomane vart i 2009 omfatta av ein ny kommunal reguleringsplan for "Søndre del av Jessheim Næringspark med ny tverrveg fra Ringvegen til Rv. 174", stadfesta av

Ullensaker kommune 2. februar 2009. Eignedomane fekk her nemningane "BFK1" og "BFK2". I føremålet til planen heiter det mellom anna:

"Planen skal legge til rette for sentrumsnær bebyggelse for forretning, kontor, service og boliger med høy utnyttelse for delområdene BFK1 og BFK2, og kontor, service og lettere industri for delområdene KI1 og KI2, samt ny tverrveg fra Ringveien til Rv. 174."

- (6) Etter den vedtekne planen er lovleg utnytting på dei ankande partanes eigedomar 150 prosent av brutto tomteareal.
- (7) Dei ankande partane hadde før reguleringsplanen av 2009 regulert tilkomst til eigedomane frå Asfaltvegen i nord via dei kommunale vegane i næringsparken. I reguleringsplanen frå 2009 er tilkomsten frå sør, frå Tverrvegen. Det var eit rekkefølgjekrav i reguleringsplanen at Tverrvegen og tilkomst måtte vera opparbeidd for å kunne byggje på dei ankande partanes eigedomar. Veidekke Industri AS har framleis tilkomst også frå Asfaltvegen.
- (8) Opparbeidinga av Tverrvegen kravde avståing av eigedom frå ei rekkje grunneigarar, også frå dei ankande partane. Ullensaker kommune oreigna grunn i desember 2011. Jessheim Utvikling AS måtte avstå 3333 kvadratmeter, medan Veidekke Industri AS måtte avstå 1835 kvadratmeter. Partane klaga på vedtaket. I juni 2013 vart det inngått avtale om å setje i verk inngrepet. Øvre Romerike tingrett tilkjente dei ankande partane 2500 kroner per kvadratmeter avstått areal i skjøn 8. oktober 2014. Alt areal, inkludert eksisterande vegareal, vart verdsett som byggegrunn. Partane var samde om at vederlagslova § 9 ikkje kom i bruk, jf. tingrettens skjønn side 8:

"Den tomteverdien retten har lagt til grunn, forutsetter at det er byggeklar tomt, hvor blant annet atkomstvei fra tomteområdet og til offentlig vei er på plass. Retten ser det som sannsynlig at veiforbindelse ville blitt etablert/anlagt fra tomteområdet og ut i Asfaltveien og/eller Industrivegen. I det opprinnelige planforslaget var således veien planlagt der Tverrvegen (med krysning av jernbanen) ble lagt i 2009-reguleringen, dvs ut i Industrivegen. En så høy utnyttelse av tomten som her er lagt til grunn, og som kan begrunne så høy tomteverdi, er avhengig av en veiløsning som ville kostet utbyggerne store summer. Disse kostnadene vil redusere tomteverdien.

Tomten får nå veiutløsning gjennom Tverrvegen, som bygges av Ullensaker kommune. Det er utvilsomt en fordel som ekspropriasjonstiltaket fører med seg for gjenværende del av Jessheim Byutvikling AS' eiendom, jf vederlagsloven § 9. Denne fordelen skal gå til fradrag i ekspropriasjonsvederlaget. Kommunen har imidlertid valgt å kreve refusjon fra berørte grunneiere i henhold til pbl. § 18-8 for kostnadene til bygging av Tverrvegen; både entreprenør- og grunnervervkostnadene På denne måten vil kommunen velte kostnadene for veien over på de som har nytten av den. Det kan da ikke samtidig gjøres fradrag i ekspropriasjonsvederlaget etter vederlagsloven § 9. Da ville grunneierne risikere å betale veien to ganger. Det er enighet om at vederlagsloven § 9 ikke kommer til anvendelse ved erstatningsutmålingen."

- (9) Ullensaker kommune kravde overskjønn. Tingrettens verdsetting vart oppretthalden i overskjøn frå Eidsivating lagmannsrett 6. januar 2016. Anke til Høgsterett frå kommunen vart ikkje tillaten fremja, jf. avgjerd frå Høgsteretts ankeutval 12. mai 2016.
- (10) Parallelt med grunnervervet varsla Ullensaker kommune ved eininga for vatn, avløp, renovasjon og veg, grunneigarane om refusjonssak. Kommunen søkte 8. juni 2012 om godkjenning av planer og førebels utrekning av refusjon etter plan- og bygningslova

§ 18-8 for kostnadene til bygging av Tverrvegen. Kravet var retta mot i alt seks grunneigarar.

- (11) Ullensaker kommune godkjente planane og førebels fastsetjing av refusjonen i vedtak 26. september 2012. Fastsetjinga galdt fordelinga av entreprenørkostnadene, men det går fram at det endelege refusjonsvedtaket vil bli justert for grunnervvskostnadene. Veidekke Industri AS vart pålagt ein refusjonsandel på 37,9 prosent, medan Jessheim Byutvikling AS vart pålagt ein refusjonsandel på 20,3 prosent. Dette er i vedtaket anslått til høvesvis 16,9 millionar og 9,1 millionar kroner. Dei endelege refusjonsbidraga er ikkje fastsett. Dei ankande partane har estimert at deira refusjonsbidrag, inkludert kostnader til grunnervv, totalt vil bli mellom 34 og 40 millionar kroner. Det er ikkje kravd refusjon for kommunens opparbeiding av Henrik Bulls veg vidare vestover frå eigedomane til dei ankande partane.
- (12) Dei ankande partane klaga på vedtaket. Dei gjorde mellom anna gjeldande at auka utnyttingspotensial etter reguleringsplanen ikkje kan vektleggjast som ein verdiaukande fordel etter plan- og bygningslova § 18-7 andre ledd. Klagarane viste til at det same potensialet kunne vore mogleg også ved bruk av den eksisterande tilkomsten frå Asfaltvegen.
- (13) Fylkesmannen i Oslo og Akershus stadfesta 17. september 2014 vedtaket på det punktet som er relevant for saka her. Etter mellom anna å ha peikt på at refusjonsordninga er tufta på ein grunntanke om at infrastruktur fører til verdiauke, gjekk Fylkesmannen i korte trekk gjennom lovgjevingshistorikken. Fylkesmannen slutta at det er den som pretenderer at refusjonskostnadene overstig verdiauken, som har provbyrden for dette. Fylkesmannen fann at klagarane ikkje hadde motprova presumsjonen.
- (14) Jessheim Byutvikling AS og Veidekke Industri AS tok ut stemning for Oslo tingrett 14. november 2014 med påstand om at klagevedtaket er ugyldig. Staten påstod seg frifunnen. Oslo tingrett gav dom 8. juni 2015 med slik domsslutning:
- "1. Staten ved Kommunal- og moderniseringsdepartementet frifinnes.**
- 2. Jessheim Byutvikling AS og Veidekke Industri AS dømmes én for begge og begge for én til å betale Staten ved Kommunal- og moderniseringsdepartementet kroner 153 550,- – etthundreogfemtitretusenfemhundrefemti – innen 2 – to – uker fra dommens forkynning."**
- (15) For det spørsmålet som er til prøving i Høgsterett, la tingretten til grunn at det samla utbyggingspotensialet som følgjer av den gjeldande reguleringsplanen skal reknast med i vurderinga av verdiauken. Tingretten meinte det var utan tyding at eigedomane kunne blitt utvikla til bustadareal med høg utnyttingsgrad uavhengig av Tverrvegen. Tingretten fann at eigedomane ville auke i verdi, og forkasta kravet om ugyldigheit.
- (16) Jessheim Byutvikling AS og Veidekke Industri AS anka tingrettens dom til Borgarting lagmannsrett – som gav dom 27. juni 2016 med slik domsslutning:
- "1. Anken forkastes.**
- 2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Jessheim Byutvikling AS og Veidekke Industri AS in solidum til staten v/Kommunal og**

moderniseringsdepartementet 121 800 – etthundreogtjueentusenåttehundre – kroner innen to uker fra dommens forkynnelse."

- (17) Lagmannsretten kom til at arealet vart "byggeklart" som følgje av opparbeidinga av Tverrvegen – og med det refusjonspliktig etter plan- og bygningslova § 18-6 første ledd – sjølv om arealet alt hadde tilkomst frå Asfaltvegen. Dette spørsmålet er ikkje anka.
- (18) For det spørsmålet som er til prøving i Høgsterett, kom lagmannsretten, med den same grunngevinga som tingretten, til at kravet om ugyldigheit tufta på at refusjonskostnadene oversteig verdiauken ved tiltaket, ikkje kunne føre fram.
- (19) Jessheim Byutvikling AS og Veidekke Industri AS har anka lagmannsrettens dom – primært rettsbruken – til Høgsterett.
- (20) Det er for Høgsterett lagt fram nokre nye dokumentprov. Saka står, så langt ho er anka, elles i den same stillinga som for lagmannsretten.
- (21) Dei ankande partane – *Jessheim Byutvikling AS og Veidekke Industri AS* – har særleg halde fram:
- (22) Fylkesmannens vedtak er ugyldig. Med "den verdiøkning som tiltaket antas å føre med seg for eiendommen" i plan- og bygningslova § 18-7 andre ledd første punktum er meint grunneigarens vinning som følgje av refusjonstiltaket isolert sett. Ein må sjå bort frå meirverdi grunna endra reguleringsføremål og høgare utnytting så langt dette ville ha vore pårekneleg for eigedomane også utan det aktuelle tiltaket. Verdiauken må svare til differansen mellom eigedomens påreknelege salsverdi før tiltaket om ein ser bort frå gjeldande reguleringsplan og eigedomens salsverdi etter tiltaket. Det er i denne saka ikkje grunnlag for ein presumsjonsregel for verdiauke tilsvarande refusjonskravet, med ein provbyrde lagt på grunneigarane. Veggen har eit vidare føremål enn å skaffe tilkomst for grunneigarane. Det er då ikkje rett at grunneigarane skal betale for dette.
- (23) Uansett er vedtaket ugyldig som følgje av mangelfull grunngeving.
- (24) Subsidiært er lagmannsrettens domsgrunnar for mangelfulle til å prøve om lagmannsrettens rettsbruk er korrekt.
- (25) Jessheim Byutvikling AS og Veidekke Industri AS har sett fram slik påstand:

"Prinsipalt:

- 1. Fylkesmannens vedtak av 17. oktober 2014, så langt det stadfester Ullensaker kommunes vedtak av 26. september 2012, er ugyldig.**

Subsidiært:

- 2. Lagmannsrettens dom oppheves.**

I begge tilfeller:

- 3. Jessheim Byutvikling AS og Veidekke Industri AS tilkjennes saksomkostninger for tingrett, lagmannsrett og Høyesterett."**

- (26) Ankemotparten – *staten ved Kommunal- og moderniseringsdepartementet* – har særleg halde fram:
- (27) Refusjonskrav byggjer på gjeldande reguleringsplan. Med "den verdiøkning som tiltaket antas å føre med seg for eiendommen" i plan- og bygningslova § 18-7 andre ledd første punktum er meint den samla verdiauken tiltaket fører med seg på grunn av den nye reguleringa som tiltaket er ein del av. Ved vurderinga må ein ta utgangspunkt i den fordelten grunneigaren får ved at andre har oppfylt opparbeidingskravet og gjort eigedomen byggeklar. Det er både ein faktisk og rettsleg presumsjon for at verdiauken for eigedomen er minst like stor som refusjonskravet. Presumsjonen er ikkje motprova. Fylkesmannens vedtak er ikkje ugyldig. Lagmannsrettens domsgrunnar er tilstrekkelege.
- (28) Staten ved Kommunal- og moderniseringsdepartementet har sett fram slik påstand:
- "1. Anken forkastes.**
- 2. Staten v/Kommunal- og moderniseringsdepartementet tilkjennes sakskostnader for Høyesterett."**
- (29) *Eg er komen til* at anken ikkje kan føre fram.
- (30) Saka gjeld prøving av klagevedtak frå Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Kva domstolane kan prøve, er presisert i førearbeida til plan- og bygningslova § 18-8, sjå Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) side 309–310:
- "Ved domstolsprøving av verdistigningss spørsmålet forutsettes det at de alminnelige regler om domstolskontroll med forvaltningen får anvendelse. Det betyr at domstolene ikke prøver det konkrete skjønn, men alene kontrollerer rettsanvendelsen, saksbehandlingen og det faktiske grunnlag skjønnet bygger på. I tillegg kommer selvfølgelig også de alminnelige regler om kontroll med myndighetsmisbruk. Spørsmålet om en eiendom har fått verdistigning som er lik eller overstiger refusjonsbeløpet, inngår i rettsanvendelsesskjønnet, og kan prøves av domstolen."**
- (31) Før eg handsamar det omtvista vilkåret i plan- og bygningslova § 18-7 andre ledd, er det tenleg å seie noko generelt om refusjonsordninga og bakgrunnen for det aktuelle vilkåret.
- (32) Kommunen fastset i reguleringsplan kva for område som skal byggjast ut. Planen omfattar mellom anna moglege endringar i arealbruken, graden av utnytting og teknisk infrastruktur som er nødvendig for arealbruken. Fastsetjinga skjer på politisk grunnlag innanfor rammene i plan- og bygningslova kapittel 12. Reguleringsplanen blir lagt til grunn for opparbeidingsplikta og refusjonsreglane i plan- og bygningslova kapittel 18.
- (33) Offentleg veg og tilkomst må vera opparbeidd før ein kan få byggjeløyve, jf. plan- og bygningslova § 18-1 første ledd bokstav a. Plan- og bygningslova § 18-3 første ledd første punktum gjev tiltakshavaren heimel for å krevje refusjon for utgifter til slik opparbeiding frå dei andre grunneigarane som dreg fordel av opparbeidinga. Refusjonsordninga byggjer på ein grunntanke om at dei som dreg fordel av opparbeidinga må vera med på å dekke kostnaden. Refusjonsordninga er ikkje ei ordning for fordeling av skadebot, men ei fordeling av verdiaukende kostnader. Pålegg om refusjon er ikkje rekna som eit oreigningsrettsleg inngrep, men kan ha "sterkere karakter av beskatning", jf. Ot.prp. nr. 1 (1964–1965) side 71.

- (34) Dei nærare reglane for utrekninga og fordelinga av refusjonskrav følgjer av plan- og bygningslova §§ 18-4 til 18-7.
- (35) Eg går så over til forståinga av plan- og bygningslova § 18-7 andre ledd første punktum. Føresegna har slik ordlyd:

"Refusjonsbeløp som kan pålegges den enkelte eiendom, skal være begrenset til den verdiøkning som tiltaket antas å føre med seg for eiendommen."

- (36) Den regelen som kjem til uttrykk her, har røter langt attende. Alt i plenumsdommen i Rt-1934-997 vart det i bygningslova av 1924 § 46 tolka inn eit vilkår om at refusjonskrav måtte avgrensast til verdiauken for refusjonsdebitor. Dette vart vidareført i bygningslova av 1965 § 46 nr. 2, som fekk slik ordlyd:

"Det refusjonsbeløp som kan pålegges den enkelte eiendom, skal være begrenset til den verdauke som tiltaket antas å føre med seg for eiendommen."

- (37) Høgsterett uttalte i orskurd i Rt-1970-1393 at det i relasjon til denne regelen vel måtte vera ein presumsjon for verdiauke når ny veg med kloakk vart opparbeidd.
- (38) Byggesaksutvalet føreslo å avgrense refusjonsplikta til areal som vart byggeklart av tiltaket, og uttalte i den samanhengen i NOU 1984: 9 side 28:

"For slike areal er det en meget sterk presumsjon for at de blir tilført en verdistigning som minst tilsvarer refusjonskravet."

- (39) Ut frå denne presumsjonen, og ut frå eit ynskje om enklare sakshandsaming, føreslo Byggesaksutvalet ikkje å oppretthalde verdiauke som grense, samt å innføre ei ordning med takst i staden for rettsleg skjøn, sjå NOU 1984: 9 side 28–30.
- (40) Departementet ynskte derimot å oppretthalde avgrensinga til verdiauken, sjå Ot.prp. nr. 57 (1985–1986) side 25–26. Plan- og bygningslova av 1985 § 50 nr. 2 første ledd første punktum fekk etter dette slik ordlyd:

"Refusjonsbeløp som kan pålegges den enkelte eiendom, skal være begrenset til den verdauke som tiltaket antas å føre med seg for eiendommen."

- (41) Planlovutvalet drøfta i NOU 2005: 12 ei rekkje forslag som skulle gjera refusjonsreglane enklare. Utvalet føreslo mellom anna å oppheve den særskilte takstordninga, sjå NOU 2005: 12 side 402. Planlovutvalet tok igjen opp spørsmålet om å ta bort vilkåret om verdiauke, sjå side 403:

"Som et ytterligere bidrag til forenkling utover det utvalget har foreslått, kan man imidlertid tenke seg at også verdistigningsbegrensningen i § 36-5 nr. 2 (gjeldende § 50 nr. 2) oppheves. Begrunnelsen for dette vil i så fall være at dersom grunneier selv skal oppfylle vilkårene i § 27-3 (gjeldende § 67), er dette ikke undergitt noen verdistigningsbegrensning. Når en annen oppfyller denne plikten, vil det også som regel kunne gjøres mer kostnadseffektivt fordi det etableres infrastruktur for et større område. Til tross for presumsjonen, kan det selvsagt tenkes situasjoner hvor det ikke oppstår verdistigning. Det vil for eksempel være tilfellet dersom utbygger igangsetter etablering av infrastruktur i et fallende marked. I så fall vil en forholdsmessig andel av kostnadene lett kunne overstige tomteverdien, fordi utbygging er basert på for optimistiske kalkyler. Det er verken rimelig eller rettfærdig at enkeltpersoner skal bli økonomisk skadelidende for andres feilvurderinger."

- (42) Planlovutvalet peika på at oppheving av vilkåret om verdiauke hadde vore drøfta tidlegare, men føreslo likevel å oppretthalde vilkåret med følgjande grunngjeving på side 403:

"Dagens holdning til forenkling og standardisering generelt, samt det forhold at refusjon ikke lenger knyttes så nært opp til ekspropriasjon som på midten av 1980-tallet, taler imidlertid for at ideen igjen kan være moden for vurdering. Når utvalget likevel har valgt å beholde verdistigningsbegrensningen i lovforslaget, henger dette sammen med at verdistigningsbegrensningen bør beholdes som en sikkerhetsventil. Presumsjonen for verdistigning vil antakelig gjøre seg gjeldende for de aller fleste saker, ved at verdiøkningen på eiendommen overstiger refusjonsbeløpet."

- (43) Departementet slutta seg til utvalets forslag om å oppheve den særskilte takstordninga og uttalte deretter følgjande om vilkåret om verdiauke, sjå Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) side 279:

"Etter departementets syn vil utgiftene til opparbeidelse av teknisk infrastruktur presumptivt måtte gi en tilsvarende verdiøkning. En samlet utbygging vil være den mest rasjonelle utbyggingsmåten. Eiendommens verdi som byggetomt kan ikke realiseres før kravene er oppfylt. Det vil derfor være ytterst sjeldent at slike utgifter ikke utløser en tilsvarende verdistigning.

...

Det er refusjonsdebitor som må sannsynliggjøre at det ikke er grunnlag for presumsjonen om at det foreligger en verdiøkning, eller at den er lavere enn refusjonskravet."

- (44) Eg forstår det slik at ein ser for seg at det gjeld både ein faktisk presumsjon og ein provpresumsjon. Dersom refusjonsdebitor kan prove at han sjølv ville ha oppfylt opparbeidingskrava etter reguleringsplanen fram til eigen eigedom til ein lågare kostnad, vil det ikkje vera grunnlag for refusjon ut over dette beløpet.
- (45) Eg går så over til kva som er meint med "verdiøkning" i plan- og bygningslova § 18-7 andre ledd første punktum.
- (46) Ordlyden viser til verdiauken som tiltaket "antas" å føre med seg. Det er ikkje avgrensa mot verdien som ligg i at arealet gjennom tiltaket har blitt "byggeklart" etter plan- og bygningslova § 18-6 første ledd og etter det kan utnyttast i tråd med reguleringsplanen.
- (47) Kravet om verdiauke vart som nemnd tolka inn i bygningslova av 1924 § 46 og er vidareført i all seinare lovgjeving. I førearbeida til bygningslova av 1965 er det uttalt følgjande i innstillinga frå komiteen til revisjon av bygningslova frå 1960 side 117:

"Heller ikke er det i loven gitt noen uttrykkelig antydning om hvilke faktiske omstendigheter ved, eller hvilken utnyttelse av, eiendommen som er relevant ved spørsmålet om det foreligger verdiøkning. Det er følgelig tilstrekkelig å konstatere at den tilstrekkelige økning av verdien foreligger; noen nærmere undersøkelse av årsaken kreves i og for seg ikke."

- (48) I NOU 2005: 12 side 392 (om plan- og bygningslova av 1985 § 50 nr. 2) er det uttalt at

" ... enhver verdistigning som er en følge av tiltaket er relevant, ikke bare fordelene ved at eiendommen blir byggeklar".

- (49) Førearbeida til den gjeldande lova føresett klart at fordelene ved at eigedomen blir byggeklart er relevant. Som nemnd er det i Ot.prp. nr. 45 (2007–2008) side 279 peikt på at arealets verdi som byggetomt ikkje kan realiserast før opparbeidingskrava er oppfylt.
- (50) Det er i det heile ikkje noko i førearbeida eller lovhistoria som taler for at ein skal eller kan sjå bort frå verdireduserande råderettsavgrensingar i den gjeldande reguleringsplanen – og den moglege meirverdien som ligg i opparbeidinga av refusjonstiltak slik at arealet blir byggeklart – når ein skal vurdere verdien av arealet straks før og etter at tiltaket er gjennomført. Heller ikkje føremålet med refusjonsordninga støttar ei slik tolking.
- (51) Dei ankande partane har vist til at det bør vera samsvar mellom vurderinga av "verdiøkning" etter plan- og bygningslova § 18-7 andre ledd og salsverdien ved oreigning. Det styrande prinsippet for vurderinga bør difor vera tilsvarende som etter vederlagslova § 5, der ein ser bort frå reguleringsplanens siste regulering til offentleg bruk. Denne parallellen er etter mitt syn mindre treffande, jf. også Ot.prp. nr. 1 (1964–1965) side 71 og NOU 2005: 12 side 403, som eg allereie har sitert frå.
- (52) Rettstekniske omsyn talar sterkt i mot å sjå bort frå den gjeldande reguleringsplanen i vurderinga av verdiauken. Den vurderinga som dei ankande partane forfektar – eigedomens salsverdi etter opparbeidinga minus eigedomens pårekelege salsverdi innan opparbeidinga, tenkt reguleringsplanen bort – vil føre til ein lite førehandsviss situasjon for både refusjonskreditor og dei andre refusjonsdebitorane. Den føreset også ei heilt anna kommunal sakshandsaming enn det lovgjevarane har sett føre seg.
- (53) Dei ankande partane har halde fram at ein står overfor eit typetilfelle der den faktiske presumsjonen om verdiauke ikkje slår til, fordi det er pårekeleg at den eksisterande tilkomsten kunne oppgraderast til ein lågare kostnad enn det venta refusjonsbeløpet. Det har ikkje vore provføring om førekomsten av typetilfellet, men eg legg for min del til grunn at det ikkje er upraktisk. Synsmåten kan etter mitt syn uansett ikkje føre fram. Eg har ikkje funne haldepunkt i rettskjeldene for at ein har sett føre seg ei slik avgrensing av presumsjonen. Det er vanskeleg å sjå at lova ikkje er meint å innehalde ei uttømande regulering.
- (54) Dei ankande partane har uttrykt ei uro for misbruk av reglane om refusjon dersom ankemotpartens forståing av verdiaukevilkåret blir lagt til grunn. Refusjonsordninga vil då kunne nyttast ikkje berre til å finansiere tilkomst, men gjennomgangsvegar og andre generelle infrastrukturtiltak. Eg finn det her tilstrekkeleg å vise til at lovgjevarane har trekt opp grensene for dette mellom anna gjennom vilkåra i plan- og bygningslova §§ 18-1, 18-5 og 18-6. Ei mogleg justering av denne grensdraginga på bakgrunn av erfaringa med nye typetilfelle er ei lovgjevaroppgåve. Under alle omstende må styresmaktene halde seg innanfor rammene som følgjer av maktmisbrukslæra. Dette er ikkje tema i denne saka, slik ho står for Høgsterett.
- (55) Min konklusjon blir etter dette at Fylkesmannen i Oslo og Akershus har forstått og nytta plan- og bygningslova § 18-7 andre ledd første punktum korrekt.
- (56) Det forholdet at Fylkesmannen ikkje har gjennomført ei slik vurdering av verdiauken som dei ankande partane meiner følgjer av lova, kan såleis heller ikkje vera ein sakshandsamingsfeil.

- (57) Dei ankande partane må forståast slik at dei også gjer gjeldande at vilkåret om verdiauke forstått og praktisert slik Fylkesmannen har gjort kan innebera eit inngrep i eigedomsretten i strid med Grunnlova § 105 og artikkel 1 til tilleggsprotokoll 1 til Den europeiske menneskerettskonvensjonen. Eg kan ikkje sjå at det er grunnlag for ein slik synsmåte.
- (58) Det er også anka over mangelfulle domsgrunnar i lagmannsrettens avgjerd. Ut frå mitt syn på rettsbruken kan dette ikkje føre fram.
- (59) Anken har vore fånytttes. Det er ikkje grunnlag for å gjera unntak frå hovudregelen om at motparten då må tilkjennast sakskostnader for ankeinstansen. Staten bør såleis tilkjennast sakskostnader for Høgsterett, jf. tvistelova § 20-2 første ledd. I samsvar med oppgåva blir sakskostnadene sette til 129 050 kroner, som utelukkande er salær.
- (60) Eg røystar etter dette for slik

D O M :

1. Anken blir forkasta.
2. I sakskostnader for Høgsterett betaler Jessheim Byutvikling AS og Veidekke Industri AS, ein for begge og begge for ein, til staten v/Kommunal- og moderniseringsdepartementet 129 050 – eitthundreogtjuenitusenogfemti – kroner innan 2 – to – veker frå forkynninga av denne dommen.

- (61) Dommer **Berglund:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (62) Dommer **Kallerud:** Likeså.
- (63) Dommer **Bergh:** Likeså.
- (64) Dommer **Bårdsen:** Likeså.
- (65) Etter røystinga sa Høgsterett slik

D O M :

1. Anken blir forkasta.
2. I sakskostnader for Høgsterett betaler Jessheim Byutvikling AS og Veidekke Industri AS, ein for begge og begge for ein, til staten v/Kommunal- og moderniseringsdepartementet 129 050 – eitthundreogtjuenitusenogfemti – kroner innan 2 – to – veker frå forkynninga av denne dommen.

Riktig utskrift vert stadfest: