



NORGES HØYESTERETT

Den 11. september 2018 avsa Høyesterett dom i

HR-2018-1715-A, (sak nr. 2018/8), sivil sak, anke over overskjønn,

Bane NOR SF

(advokat Birgitte Bie Mørkved – til prøve)
(Rettslig medhjelper:
advokat Steinar Mageli)

mot

Birkelunden Investeringselskap AS
SkeidarLiving Group AS
Skeidar Ski AS

(advokat Roar R. Lillebergen – til prøve)

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

- (1) Dommer **Bergh**: Saken gjelder fastsettelse av kapitaliseringsrente ved utmåling av erstatning etter ekspropriasjon av næringseiendom. Det er særlig spørsmål om den standardiserte kapitaliseringsrenten som benyttes blant annet i personskadesaker, skal anvendes i dette tilfellet.
- (2) I forbindelse med byggingen av Follobanen med nytt dobbeltspor mellom Oslo S og Ski skal Ski jernbanestasjon utvides. Bane NOR SF står for utbyggingen, etter å ha overtatt oppgavene fra det tidligere Jernbaneverket. Skeidarbygget, som er et forretningsbygg, ligger tett inntil Ski stasjon. Byggearbeidene krevde ekspropriasjon av dette bygget og enkelte tilknyttede eiendommer. Den delen av bygget som ligger nærmest jernbanen, ble ervervet permanent og er revet. Resten av bygget ble disponert av Bane NOR i perioden 2. juni 2014 til 26. mai 2015. Senere har eieren av bygget, Birkelunden Investeringselskap AS, gjennomført en ombygging, noe som var nødvendig etter at en del av bygget var revet.

- (3) Skeidarbygget var leid ut til møbelforretningen Skeidar Ski AS, Elkjøp og Handelsbanken. Skeidar Ski eies av SkeidarLiving Group AS, som er morselskapet i Skeidargruppen og eier omtrent 50 møbelforretninger i hele landet. Birkelunden Investeringsselskap eier 72 % av aksjene i SkeidarLiving Group. Jernbaneverket inngikk egne avtaler med Elkjøp og Handelsbanken, og disse ikke er omfattet av saken.
- (4) I avtale 11. februar 2014 mellom Jernbaneverket og Birkelunden Investeringsselskap ble det blant annet fastsatt at erstatningen skal fastsettes etter ekspropriasjonsrettslige regler og avtalt skjønn om partene ikke ble enige om erstatningen. Det ble også inngått avtaler med Birkelunden Investeringsselskap, Skeidar Ski og SkeidarLiving Group om forhåndstiltredelse og om utbetaling av forskudd på erstatningen.
- (5) Partene ble ikke enige om størrelsen av erstatningen, og Birkelunden Investeringsselskap, SkeidarLiving Group og Skeidar Ski tok ut skjønnsbegjæring 30. mai 2015. Ved skjønnet var partene enige om at erstatning skal fastsettes etter bruksverdien.
- (6) Follo tingrett avsa skjønn 6. juni 2016. Ved fastsettelsen av erstatningen til Birkelunden Investeringsselskap anvendte tingretten en kapitaliseringsrente på åtte prosent. Retten begrunnet dette med at det ved avståelsen av næringseiendom gjør seg gjeldende andre og særlige forhold ved vurderingen av risikoforholdene, som ikke er hensyntatt i den alminnelige kapitaliseringsrentesatsen på fire prosent som følger av Rt-2014-1203. For erstatningen til SkeidarLiving Group og Skeidar Ski anvendte tingretten en rentesats på fire prosent. Dette ble begrunnet med at man hadde valgt å ta hensyn til risiko knyttet til den fremtidige utviklingen i virksomheten ved beregningen av den fremtidige normalinntjeningen, i stedet for å korrigere rentesatsen.
- (7) Birkelunden Investeringsselskap, SkeidarLiving Group og Skeidar Ski begjærte overskjønn. Borgarting lagmannsrett avsa 6. november 2017 overskjønn med følgende slutning:
- "1. Overskjønnet fremmes.
 2. Erstatningen til Birkelunden Investeringsselskap AS fastsettes til 34 000 000 – trettifiremillioner – kroner.
 3. Erstatningen til SkeidarLivingGroup AS og Skeidar Ski AS fastsettes til 16 800 000 – sekstenmillioneråttehundretusen – kroner.
 4. I saksomkostninger for lagmannsretten betaler Bane NOR SF 972 630 – nihundreogsyttitotusensekshundreogtretti – kroner.
 5. I saksomkostninger for tingretten betaler Bane NOR SF til:
 - Birkelunden Investeringsselskap AS
1 148 208 – enmillionetthundreogførtiåttetusentohundreogåtte – kroner.
 - Skeidar Ski AS og SkeidarLivingGroupAS
544 750 – femhundreogførtifiretusensyvhundreogfemti – kroner."

- (8) Erstatningen til Birkelunden Investeringselskap besto av følgende poster:

Permanent tap – tap ved den avkappede delen av Skeidarbygget	50 000 000 kroner
Avbruddstap – tap ved at hele bygget ble disponert av	
Jernbaneverket en periode	28 500 000 kroner
Kostnader ved ombygging	5 000 000 kroner
Fradragspost knyttet til makeskifte	– 4 500 000 kroner
Fradrag for fordeler	<u>0</u>
SUM	79 000 000 kroner

- (9) Etter fradrag for forskudd på 45 000 000 kroner ga dette en tilleggserstatning på 34 000 000 kroner. Det ble dermed fastsatt en vesentlig høyere erstatning enn i tingretten. Tingretten hadde funnet at samlet tap ikke oversteg det utbetalte forskuddet. En vesentlig del av forskjellene mellom beløpene i tingretten og lagmannsretten skyldes at lagmannsretten anvendte en lavere kapitaliseringsrente.

- (10) Erstatningen til Skeidar Ski og SkeidarLiving Group besto av følgende poster:

Avviklingskostnader Skeidar Ski	3 800 000 kroner
Tapt overskudd i avbruddsperioden Skeidar Ski	9 000 000 kroner
Tilpasningskostnader Skeidar Ski	2 000 000 kroner
Tapte kjedeinntekter SkeidarLiving Group	<u>27 000 000 kroner</u>
SUM	41 800 000 kroner

- (11) Etter fradrag på forskudd på 25 000 000 kroner ga dette en erstatning 16 800 000 kroner.

- (12) Lagmannsretten benyttet generelt en kapitaliseringsrente på fire prosent. I sin drøftelse av kapitaliseringsrenten konkluderte lagmannsretten slik:

"Det skal fastsettes en bruksverdi ut fra påregnelig bruk i et langsiktig perspektiv, og lagmannsretten kan ikke se at det foreligger spesielle forhold som kan tilsa at man står overfor et særtilfelle som kan begrunne avvik fra den alminnelige kapitaliseringsrenten. Lagmannsretten er etter dette kommet til at den alminnelige kapitaliseringsrenten på fire prosent kommer til anvendelse."

- (13) Bane NOR har anket lagmannsrettens overskjønn til Høyesterett. Anken gjelder prinsipalt lagmannsrettens rettsanvendelse. Subsidiært er det anført at skjønnsgrunnene er mangelfulle.

- (14) Den ankende part – *Bane NOR SF* – har i hovedsak anført:

- (15) Det er ikke grunnlag for å anvende en standardisert kapitaliseringsrente på fire prosent i denne saken. I den grad det er grunnlag for å operere med en standardrente ved ekspropriasjonserstatning, må denne begrenses til næringer med en begrenset avkastning, typisk skogbruk. Høyesteretts praksis innebærer ikke at det er fastsatt en standardisert rente med rekkevidde utover dette.

- (16) I dette tilfellet må kapitaliseringsrentens størrelse fastsettes konkret ut fra den reinvesteringmulighet som foreligger i den samme næringen. Dette gir full erstatning, og mer enn dette kan ikke tilkjennes.

- (17) Lagmannsrettens uriktige valg av kapitaliseringsrente har for Birkelunden Investeringsselskap hatt betydning for fastsettelsen av det permanente tapet og avbruddstapet. For Skeidar Ski og SkeidarLiving Group har feilen hatt betydning for beregningen av tapt overskudd og tapt kjedeinntekt. Disse delene av overskjønnet må derfor oppheves.
- (18) Subsidiært gjøres gjeldende at skjønnet må oppheves fordi lagmannsretten ikke har gitt en tilstrekkelig begrunnelse for valget av en kapitaliseringsrente på fire prosent. For Skeidar Ski og SkeidarLiving Group fremgår heller ikke kapitaliseringsrenten av lagmannsrettens nærmere begrunnelse for erstatningsfastsettelsen.
- (19) Bane NOR SF har lagt ned slik påstand:
- "Overskjønnet oppheves så langt det er påanket."**
- (20) Ankemotpartene, *Birkelunden Investeringsselskap AS, SkeidarLiving Group AS og Skeidar Ski AS*, har i hovedsak anført:
- (21) Den standardiserte kapitaliseringsrenten, som ved Rt-2014-1203 er satt til fire prosent, kommer som hovedregel til anvendelse ved fastsettelse av bruksverdierstatning knyttet til fremtidig tap i all ekspropriasjon av fast eiendom. Det gjelder bare enkelte begrensede unntak fra denne hovedregelen, og det foreligger i dette tilfellet ikke forhold som gir grunn til å gjøre unntak. Lagmannsretten har dermed lagt til grunn riktig rettsanvendelse for sitt skjønn i denne saken.
- (22) Det erkjennes at den standardiserte kapitaliseringsrenten i ekspropriasjonssaker opprinnelig var begrenset til å gjelde for skog- og landbrukseiendommer. Imidlertid følger det av Høyesteretts praksis fra og med Rt-2008-195 at standardrenten nå gis generell anvendelse i alle ekspropriasjonssaker.
- (23) Hensynene bak en standardisert kapitaliseringsrente tilsier at den bør ha et bredt anvendelsesområde. En regel om at renten skal fastsettes individuelt i næringsforhold, vil bli svært vanskelig å anvende. De hensynene som tilsier en individuell vurdering, ivaretas ved at det oppstilles unntak for særtilfeller.
- (24) Lagmannsretten har gitt en tilstrekkelig begrunnelse for sin rettsanvendelse. Det fremkommer at risikofaktorer knyttet til de fremtidige årlige inntektstapene er hensyntatt ved vurderingen av tapenes størrelse.
- (25) Birkelunden Investeringsselskap AS, SkeidarLiving Group AS og Skeidar Ski AS har lagt ned slik påstand:
- 1. Lagmannsrettens overskjønn stadfestes.**
 - 2. Birkelunden Investeringsselskap AS, Skeidar Ski AS og SkeidarLiving Group AS tilkjennes sakskostnader for Høyesterett."**
- (26) *Jeg er kommet til at anken fører frem, og at lagmannsrettens overskjønn må oppheves så langt det er påanket, som følge av uriktig rettsanvendelse.*

- (27) Når partene er enige om at erstatning skal ytes etter bruksverdi, innebærer det at beregningen skal skje som bestemt i ekspropriasjonserstatningsloven § 6 første ledd første punktum, som lyder slik:

"Vederlag etter bruksverdi skal fastsetjast på grunnlag av avkastinga av eiendomen ved slik pårekleleg utnytting som det røyenleg er grunnlag for etter tilhøva på staden."

- (28) Hva dette nærmere innebærer, er beskrevet i Rt-1986-178 (Noem) på side 185:

"Bruksverdien skal fastsettes på grunnlag av eiendommens avkastning. Dette innebærer at eiendommens årlige nettoavkastning for en ubegrenset fremtid må omregnes til et engangsbeløp. Når avkastning, som ellers ville blitt oppebåret fordelt over en lang årrekke fremover, skal dekkes på en gang, får ekspropriaten en økonomisk fordel – en rentefordel – som må tas i betraktning ved beregningen av engangserstatningen. Beregningen av erstatningen må skje ved hjelp av en kapitaliseringsfaktor som er avledet av kapitaliseringsrenten, og blir høyere jo lavere renten er."

- (29) Spørsmålet i denne saken er hvilken rentesats som skal anvendes ved kapitaliseringen. Denne rentesatsen betegnes som kapitaliseringsrenten.

- (30) Det grunnleggende utgangspunktet er at erstatningen som ytes, skal gi ekspropriaten full erstatning for sitt tap som følge av inngrepet. Lovens ordlyd eller lovforarbeidene gir imidlertid ikke veiledning av betydning for fastsettelsen av kapitaliseringsrenten. Men ekspropriaten har etter § 6 ikke krav på mer enn full erstatning. Dette vil være styrende for fastsettelse av kapitaliseringsrenten.

- (31) Det finnes flere avgjørelser fra Høyesterett om valg av kapitaliseringsrente ved ekspropriasjon av fast eiendom. Mange av disse avgjørelsene gjelder ekspropriasjon av skog- eller jordbruksgrunn. I Rt-1997-428 (Torsæterkampen) på side 432–433 oppsummeres praksis frem til denne dommen slik:

"Det følger av plenumsdommen i Rt-1986-178 (Noem) at det ved kapitalisering av bruksverdierstatning for skog i alminnelighet vil være riktig å anvende en felles, objektivisert langtidsrentesats for eiendommer av den art det gjelder. Fastsettelsen av denne rentesatsen skal i prinsippet bygge på en bred vurdering av alle de alternative plasserings- og anvendelsesmuligheter som vil stå til rådighet for ekspropriaten, for å gjøre erstatningen inntektsbringende og sikre avkastningen av den. I avgjørelsen i Rt-1994-557 (Flåmyra) trakk Høyesterett her en parallell til andre rettsområder hvor det foreligger tilsvarende behov for å kapitalisere erstatningsytelser for fremtidig løpende tap, og henviste spesielt til den kapitaliseringsrentesats som praktiseres ved beregningen av erstatning for tap i fremtidig erverv etter personskade. Ved [...] Rt-1993-1524, er det fastslått at denne rentesatsen ikke bør settes lavere enn 5%. Høyesterett gav med dette anvisning på at denne rentesatsen som regel skal anvendes også ved kapitalisering av bruksverdierstatning for skog. Men det ble pekt på at dersom en generell vurdering av avkastningsforholdene i næringen skulle gi grunnlag for å anvende en høyere sats, må denne legges til grunn.

I tråd med de retningslinjer som er trukket opp i Noemsaken, tok Høyesterett i Flåmyrakjennelsen en reservasjon: Dersom det for den enkelte eiendom som avstår areal er 'opplyst spesielle forhold som gir grunn til en særlig vurdering', kan likevel den standardiserte kapitaliseringsrentesatsen fravikes. Det understrekes at en slik særlig vurdering kan komme til å slå ut i både en lavere og en høyere rentesats, og videre at de spesielle forhold som skal begrunne dette, må fremgå av skjønnsgrunnene."

- (32) Førstvoterende fremhever her blant annet at utgangspunktet for vurderingen er de alternative plasserings- og anvendelsesmulighetene som står til rådighet for ekspropriaten. Det avgjørende vil være hvilken avkastning som kan oppnås ved å utnytte disse mulighetene for plasseringen av erstatningsbeløpet. Dette innebærer at ekspropriaten har en tilpasningsplikt. I Rt-1986-178 (Noem) på side 186 er dette uttrykt slik at det i utgangspunktet må "ses hen til alle aktuelle plasseringsmuligheter i næringen og foretas en totalvurdering av de økonomiske fordeler som kan oppnås".
- (33) I det jeg har sitert fra Rt-1997-428, fremheves også at det ved ekspropriasjon av skog i alminnelighet skal anvendes en felles, objektivisert rentesats. Denne rentesatsen skal svare til satsen som benyttes ved beregningen av erstatning for tap i fremtidig erverv etter personskade. Ved Rt-1993-1524 ble denne satsen satt til fem prosent. Satsen er senere, ved storkammerdommen i Rt-2014-1203, satt til fire prosent. Jeg betegner i det følgende denne som den standardiserte rentesatsen.
- (34) I Rt-2008-195 (Regionfelt Østlandet) avsnitt 92 og 93 uttaler førstvoterende, etter å ha sitert fra Rt-1997-428, slik også jeg har gjort, følgende:

"(92) Det følger altså av denne dommen at det ved bruksverdiestatning for skog skal anvendes en 'felles, objektivisert langtidsrentesats' for eiendommer av den art det gjelder. Denne rentesatsen skal bygge på en bred vurdering av 'alle de alternative plasserings- og anvendelsesmuligheter som vil stå til rådighet for ekspropriaten'. Gjennom henvisningen til Rt-1994-557 (Flåmyra) forstår jeg avgjørelsen videre slik at det er nærliggende å trekke inn de investeringsmulighetene som ligger til grunn for fastsettelsen av kapitaliseringsrentesatsen i personskadesakene når det skal foretas en objektivisert vurdering ved avståelse av skog. På dette grunnlaget kom altså Høyesterett til at det også ved bruksverdiestatning for skog 'som regel' skal anvendes en rentesats på fem prosent. Men dersom en 'generell vurdering av avkastningsforholdene i næringen' skulle gi grunnlag for å anvende en 'høyere sats', må denne legges til grunn. En eventuell lågere sats forutsetter at det for den enkelte eiendommen er 'opplyst spesielle forhold som gir grunn til en særlig vurdering'. Et eventuelt avvik fra det generelle utgangspunktet om valg av lågere – eventuelt høyere rentesats – på dette grunnlaget 'må fremgå av skjønnsgrunnene'.

(93) Etter min mening foreligger det nå en fast høyesterettspraksis for at det i saker om erstatning ved ekspropriasjon eller fredning av fast eiendom, personskadesakene og andre saker hvor det må foretas en neddiskontering av et fremtidstap som hovedregel anvendes en kapitaliseringsrentesats på fem prosent. Av avgjørelser etter årtusenskiftet fra andre saksområder kan det vises til Rt-2000-977 om fastsettelse av vederlag ved bruk av statens forkjøpsrett etter konsesjonsloven og Rt-2007-1308 (avsnitt 66) om innløsning av tomtfeste. Høyesterett har riktignok i de fleste sakene presisert at valg av rentesats i den konkrete saken hører under skjønnsretten. Jeg forstår imidlertid Høyesteretts praksis slik at det skal mye til før skjønnsretten kan anvende en lågere rentesats enn normalrentesatsen på fem prosent."

- (35) I avsnitt 93 gir førstvoterende uttrykk for at den standardiserte rentesatsen ved ekspropriasjon har et videre virkeområde enn skog- og jordbruk. Av avsnitt følger 92 følger likevel at dersom avkastningsforholdene i næringen gir grunnlag for å anvende en *høyere* sats, skal denne legges grunn. Avsnitt 93 forstår jeg i første rekke som en understrekning av at det skal mye til for at kapitaliseringsrenten kan settes *lavere* enn den standardiserte satsen. Det fastholdes at valg av rentesats i den konkrete saken hører under skjønnsretten. Det samme følger av det førstvoterende siterer fra Rt-1997-428.
- (36) Formuleringene i Rt-2008-195 avsnitt 93 er lagt til grunn i senere avgjørelser. I Rt-2012-577 (Bergen bybane), som gjaldt krav til skjønnsgrunner, uttales i avsnitt 32 at

det ved ekspropriasjon av fast eiendom "som hovedregel skal nyttast ein kapitaliseringsrentefot på fem prosent, og at spesielle omstende som kan grunngi avvik, må gå fram av skjønnsgrunnane". I storkammerdommen i Rt-2014-1203 avsnitt 68 uttaler førstvoterende:

"Siden dommen i Rt-1993-1524 [...] synes det å ha vært fast praksis i erstatningsoppgjør både i og utenfor rettsapparatet å bruke en kapitaliseringsrente på fem prosent. I Rt-2011-1254, som gjaldt fastsettelse av innløsningssum ved innløsning av festetomter, ble det således i avsnitt 28 uttalt 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."

- (37) Høyesteretts uttalelser i de avgjørelsene jeg har vært inne på, kan fremstå som generelle. Jeg kan likevel ikke se at det, i strid med det som følger av Rt-1997-428 og Rt-2008-195 avsnitt 92, er etablert en alminnelig regel om at kapitaliseringsrenten ikke skal kunne settes høyere enn den standardiserte rentesatsen. Uttalelsene fra Høyesterett i de senere sakene har ikke vært knyttet til noen konkret vurdering av tilfeller hvor ekspropriaten driver innenfor en næring der avkastningen er høyere enn den avkastningen den standardiserte satsen bygger på. Jeg bemerker for øvrig at det i praksis fra lagmannsrettene, også fra de senere år, i mange tilfeller er anvendt en høyere rentesats enn den standardiserte på grunnlag av en vurdering av de konkrete avkastningsmulighetene innenfor den næringen som ekspropriaten driver.
- (38) Den standardiserte rentesatsen er dessuten fastsatt med tanke på langsiktige plasseringer. I storkammerdommen i Rt-2014-1203 avsnitt 84 fremheves det at fastsettelsen bygger på forventet avkastning når man ser flere tiår frem i tid. I Rt-1997-428 (Torsæterkampen) på side 434–435 uttales at en objektivisert sats ikke kan benyttes når det er tale om tap for en kort periode. Den standardiserte satsen var her fraveket ved en tapsperiode på ti år.
- (39) Jeg går så over til å se på situasjonen for ekspropriatene i denne saken. Birkelunden Investeringsselskap er hovedaksjonær i SkeidarLiving Group og dermed største eier av den omfattende møbelvirksomheten som drives i Skeidargruppen. I tillegg eier Birkelunden Investeringsselskap 95 prosent av aksjene i Interlog Holding AS, som driver logistikkvirksomhet. Birkelunden Investeringsselskap eier dessuten, i tillegg til eiendommen som denne saken gjelder, et mindre antall faste eiendommer. Det er opplyst at alle disse benyttes av virksomheter eid av SkeidarLiving Group eller Interlog Holding, og at selskapet således ikke driver generell virksomhet som eiendomsinvestor.
- (40) Birkelunden Investeringsselskap mottar blant annet erstatning for varig avståelse av en del av Skeidarbygget. For denne delen av erstatningen vil den alminnelige tilpasningsplikten som jeg har redegjort for, i utgangspunktet innebære at fastsettelse av kapitaliseringsrente skal gjøres på det grunnlag at selskapet har plikt til investere erstatningsbeløpet i sin øvrige virksomhet dersom dette gir høyest avkastning. I denne sammenheng må man likevel foreta en objektivisering, i og med at det avgjørende vil være den generelle avkastningen innenfor næringen.
- (41) Ankemotpartene har vist til at hvilken avkastning som kan oppnås ved en bestemt plassering, i stor grad er avhengig av den risikoen som er knyttet til plasseringen. Ved sin beregning av årlig tapt leie har lagmannsretten gitt uttrykk for at det er "tatt et visst

hensyn til usikkerhet". Ankemotpartene gjør gjeldende at når en foreliggende risiko eller usikkerhet er hensyntatt ved beregningen av det årlige tapet, og har medført at dette er satt lavt, kan man ikke samtidig ved beregningen av kapitaliseringsrenten ta utgangspunkt i en plassering med høy rente og dermed høy risiko. Synspunktet er at det vil lede til at erstatningen settes for lavt dersom risikoen hensyntas "to ganger".

- (42) Det er utvilsomt en sammenheng mellom vurderingen av risiko ved beregningen av det årlige tapet og vurderingen av risiko i forbindelse med fastsettelsen av kapitaliseringsrenten. I Rt-2007-1354 avsnitt 32 uttales følgende om dette:

"Den normale fremgangsmåte vil være å balansere muligheter og usikkerhet ved fastsettelsen av den fremtidige normalinntjening. Dersom det skulle finnes å foreligge en særskilt risiko for inntektsbortfall, og skjønnretten finner at denne risiko mest hensiktsmessig kan hensyntas ved å benytte en høyere neddiskonteringsrente enn den kapitaliseringsrente som ellers benyttes, er det imidlertid ikke noe i Høyesteretts praksis som hindrer skjønnsettene fra å unntaksvis benytte en slik fremgangsmåte. Men i så fall kan usikkerhet ikke trekkes inn også ved fastsettelsen av normalinntjeningen."

- (43) Synsmåtene er senere utviklet videre i storkammerdommen i Rt-2014-1203 avsnitt 83, der det uttales følgende om usikkerhet i personskadesaker knyttet til skadelidtes fremtidige inntekter uten skaden:

"Jeg er enig med sakens parter i at aktuarisk risiko og inntektsusikkerhet ikke skal spille inn ved fastsetting av kapitaliseringsrenten. Aktuarisk risiko og inntektsusikkerhet vil variere mye fra skadetilfelle til skadetilfelle. Selv om det nok fra et fagøkonomisk ståsted kan gi god mening å ta hensyn til dette som en slags forsikringspremie som er lik for alle ved beregning av kapitaliseringsrenten, er erstatningsretten basert på at man skal finne frem til den enkelte skadelidtes hypotetiske livsløp og inntekt på grunnlag av vanlige bevisregler. Er det – enkelt sagt – sannsynlighetsovervekt for at den skadelidte for eksempel uansett ville ha blitt ufør i løpet av erstatningsperioden, tar man hensyn til dette når inntektstapet beregnes i kroner, ellers ikke."

- (44) Også i ekspropriasjonssaker må utgangspunktet være at beregningen av det årlige tapet skal skje ut fra prinsippet om sannsynlighetsovervekt – man skal bygge på det som er mest sannsynlig. Det innebærer at man i noen grad, men langt fra fullt ut, tar hensyn til foreliggende risikomomenter knyttet til fremtidige inntekter. Dette vil være usikkerhet som knytter seg til inntektsstrømmen for den avståtte eiendommen, så som framtidige leieinntekter eller framtidige drifts- og vedlikeholdskostnader. At slike forhold er hensyntatt, kan ikke lede til at kapitaliseringsrenten skal fastsettes med utgangspunkt i en investering med særlig lav risiko.
- (45) Lagmannsrettens uttalelse om at det ved beregningen av det årlige tapet er "tatt et visst hensyn til usikkerhet", er knapp og ikke fullt ut klargjørende. Det er likevel nærliggende å oppfatte det slik at lagmannsretten har foretatt en vurdering av hvilket årlig tap som er mest sannsynlig. Det følger av det jeg har påpekt, at dette i seg selv ikke gir grunnlag for å anvende den standardiserte kapitaliseringsrenten.
- (46) En annen sak er at det ved avgjørelsen av hvilken avkastning, og derunder hvilken risiko, som skal danne utgangspunkt for fastsettelsen av kapitaliseringsrenten, kan være grunn til å ta i betraktning ved denne fastsettelsen at det også kan knytte seg usikkerhet til beregningen av det årlige tapet. Slik denne saken står for Høyesterett, har jeg ikke grunnlag for å gå nærmere inn på dette.

- (47) Lagmannsrettens standpunkt er at bruk av en annen kapitaliseringsrente enn den standardiserte rentesatsen krever at det foreligger et "særtilfelle". Ut fra det jeg har gjennomgått, er det etter mitt syn feil lovanvendelse når lagmannsretten har lagt til grunn at den standardiserte rentesatsen skal benyttes i dette tilfellet. Tilpasningsplikten tilsier etter min mening at det må kunne forventes at reinvestering skjer i objekter med samme avkastningsnivå som de avståtte. Erstatningen skulle her således vært fastsatt med utgangspunkt i en reinvestering i den typen virksomhet selskapet drev, men ikke lavere enn den standardiserte satsen. Overskjønnet må da oppheves for så vidt gjelder fastsettelsen av erstatningsbeløpet for varig avståelse.
- (48) De øvrige tapspostene som omfattes av anken, gjelder tap i en avbruddsperiode, det vil si tap for et begrenset tidsrom fra byggearbeidene startet frem til den gjenstående delen av bygget kan tas i bruk på nytt. For Birkelunden Investeringselskap er dette tapt leieinntekt for den perioden bygget ikke kunne benyttes, som av lagmannsretten er satt til 36 måneder. For Skeidar Ski og SkeidarLiving Group består tapet av henholdsvis tapt overskudd og tapte kjedeinntekter i en viss periode. Overskjønnet må forstås slik at man ved beregningen av disse tapspostene har foretatt kapitalisering ut fra den standardiserte kapitaliseringsrenten.
- (49) Som jeg har påpekt, skal den standardiserte kapitaliseringsrenten ikke anvendes når det er tale om tap i en kort tidsperiode. Der er da uriktig lovanvendelse når lagmannsretten uten nærmere vurdering har benyttet denne rentesatsen ved beregningen av disse tapspostene. I den utstrekning det ved beregningen av slike tap benyttes en kapitaliseringsrente, må denne være knyttet til en konkret vurdering av ekspropriatens avkastningsmuligheter i perioden. Etter dette må lagmannsrettens overskjønn oppheves også når det gjelder fastsettelsen av disse erstatningsbeløpene.
- (50) Bane NOR gis etter dette medhold i sin påstand om at skjønnet oppheves så langt det er påanket.
- (51) Selv om anken fra Bane NOR har ført frem, skal ankemotpartene i samsvar med skjønnsprosessloven § 54 b, jf. § 54 første punktum, tilkjennes sakskostnader for Høyesterett.
- (52) Ankemotpartenes prosessfullmektig, advokat Roar R. Lillebergen, har lagt frem sakskostnadsoppgave på 408 000 kroner, som i sin helhet er salær. Utgiftene fremstår som nødvendige, og sakskostnadsoppgaven legges til grunn.
- (53) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Overskjønnet oppheves så langt det er påanket.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Bane NOR SF til Birkelunden Investeringselskap AS, SkeidarLiving Group AS og Skeidar Ski AS i fellesskap 408 000 – firehundreogåttetusen – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av dommen.

- (54) Dommer **Bergsjø**: Jeg har et annet syn på ett av de sentrale rettsspørsmålene i saken og på resultatet. Slik jeg ser det, må anken forkastes så langt den gjelder erstatningen til Birkelunden Investeringselskap for avståelse av en del av Skeidarbygget. Når det derimot gjelder de øvrige påankede erstatningspostene – som alle gjelder tap i en kortvarig periode mens bygget ikke kunne benyttes – er jeg enig i at overskjønnet må oppheves. I motsetning til førstvoterende mener jeg imidlertid at opphevelsen må bygge på mangelfulle skjønnsgrunner.
- (55) Førstvoterende har kommet til at hovedregelen om å benytte en standardisert kapitaliseringsrente på fire prosent, ikke gjelder ved ekspropriasjon av eiendom hvor det drives annen næring enn jord- og skogbruk. Jeg er uenig i dette.
- (56) I likhet med førstvoterende legger jeg betydelig vekt på uttalelsene i Rt-2008-195 (Regionfelt Østlandet) avsnitt 92 og 93, men jeg tolker dem annerledes. På dette punktet nevner jeg først at avsnitt 92 i dommen redegjør for utmålingsprinsippene ved bruksverdierstatning for skog med utgangspunkt i Rt-1994-557 (Flåmyra) og Rt-1997-428 (Torsæterkampen). Her fremgår at det i disse tilfellene som hovedregel skal anvendes en "felles, objektivisert langtidsrentesats". Dette er en henvisning til den standardiserte kapitaliseringsrentesatsen, som ved storkammerdommen Rt-2014-1203 ble satt til fire prosent. Det vises så til at de nevnte dommene åpner for en høyere sats hvis "en generell vurdering av avkastningsforholdene i næringen" skulle tilsi det, og for en lavere hvis "det er opplyst spesielle forhold som gir grunn til en særlig vurdering". Drøftelsen i avsnitt 92 munner ut i følgende generelle utsagn:
- "Et eventuelt avvik fra det generelle utgangspunktet om valg av lågere – eventuelt høyere rentesats – på dette grunnlaget 'må fremgå av skjønnsgrunnene'."**
- (57) I avsnitt 93 uttrykkes så en helt generell rettssetning, som også jeg finner grunn til å sitere:
- "Etter min mening foreligger det nå en fast høyesterettspraksis for at det i saker om erstatning ved ekspropriasjon eller fredning av fast eiendom, personskadesakene og andre saker hvor det må foretas en neddiskontering av et fremtidstap som hovedregel anvendes en kapitaliseringsrentesats på fem prosent."**
- (58) Dette kan vanskelig forstås annerledes enn at standardrenten som hovedregel skal anvendes ved *all* ekspropriasjon av fast eiendom, også eiendom hvor det drives annen næring enn jord- og skogbruk. Jeg er ikke uenig med førstvoterende i at den siterte uttalelsen må leses på bakgrunn av det som er sagt i avsnitt 92. Men i det ligger etter mitt syn ikke mer enn at det er åpning både for en høyere og lavere rente i spesielle tilfeller. Dommen må forstås slik at hovedregelen om at standardrenten skal benyttes, gjelder for alle eiendommer. Velges en annen rentesats, må begrunnelsen fremgå av skjønnsgrunnene.
- (59) Senere avgjørelser fra Høyesterett bekrefter at standardrenten som hovedregel skal benyttes ved all ekspropriasjon av fast eiendom. I Rt-2011-1254 avsnitt 28 gjengir førstvoterende nærmest ordrett den nettopp siterte setningen fra avsnitt 93 i Regionfelt Østlandet-dommen. Jeg viser også til Rt-2012-577 (Bergen bybane). Saken gjaldt bruksverdierstatning ved ekspropriasjon av tomtearealer og et kombinert nærings- og boligbygg i Bergen. I overskjønnet hadde lagmannsretten brukt en kapitaliseringsrente på åtte prosent ved beregningen av bruksverdien for parkeringsarealer, se avsnitt 7 og 32. Til

dette bemerket førstvoterende i avsnitt 32 at det i saker om ekspropriasjon eller fredning av fast eiendom "som hovedregel skal nyttast ein kapitaliseringsrentefot på fem prosent, og at spesielle omstende som kan grunngi avvik, må gå fram av skjønnsgrunnane". Saken gjaldt som nevnt blant annet parkeringsarealer. Uttalelsen må på den bakgrunn forstås som en henvisning til at standardrenten som hovedregel skal benyttes også ved ekspropriasjon av næringseiendom.

- (60) Også storkammerdommen Rt-2014-1203 bygger på dette synet. I avsnitt 68, som førstvoterende har sitert, uttrykkes standpunktet ved en henvisning til Rt-2011-1254 avsnitt 28. Jeg viser videre til avsnitt 109 i storkammerdommen, hvor det heter at det i rettspraksis om ekspropriasjonserstatning "er ... gitt en prinsipiell åpning for å fravike den generelle kapitaliseringsrenten når spesielle forhold gir grunn til en særlig vurdering".
- (61) På denne bakgrunn forstår jeg rettstilstanden slik: Standardrenten på fire prosent skal som hovedregel benyttes ved all ekspropriasjon av fast eiendom, også næringseiendom. Men det kan benyttes både en høyere og en lavere rente hvis spesielle forhold tilsier det. Det skal imidlertid en god del til før standardrenten fravikes, og i så fall må begrunnelsen fremgå av skjønnsgrunnene.
- (62) Etter mitt syn har denne forståelsen også gode grunner for seg. Et vidt anvendelsesområde for en standardrente vil nok i noen saker kunne komme i konflikt med utgangspunktet om at ekspropriaten skal ha full erstatning for sitt tap som følge av inngrepet, og ikke mer. Men som førstvoterende fremhever i storkammerdommen Rt-2014-1203 avsnitt 114, er det bærende hensynet bak en slik løsning forutberegnelighet. Anvendelse av en standardrente i det store flertallet av saker legger til rette for minnelige løsninger, og det forebygger konflikt.
- (63) Jeg legger til at jeg er enig med førstvoterende i at den standardiserte rentesatsen er fastsatt med tanke på langsiktige plasseringer. Som han påpeker, fremgår dette blant annet av storkammerdommen Rt-2014-1203 avsnitt 84 og Rt-1997-428 (Torsæterkampen) side 434–435. Ved tap som strekker seg over få år, kan ikke standardrenten uten videre legges til grunn. Skjønnsretten må i slike tilfeller bedømme den sannsynlige avkastningen i den aktuelle perioden.
- (64) Før jeg går over til å vurdere overskjønnet, finner jeg grunn til å knytte noen korte kommentarer til kravene til innholdet i skjønnsgrunnene. Skjønnsprosessloven § 28 slår fast at det skal gjøres greie for "det rettslige grunnlag skjønnet er bygd på og faktiske omstendigheter og andre forhold av vesentlig betydning for avgjørelsen". I Rt-1989-532 heter det på side 536 blant annet at det ved overskjønn kan være grunn til å skjerpe kravet til skjønnsgrunner når vurderinger eller resultat i vesentlig grad avviker fra tingrettens. Jeg viser også til Rt-2007-1354 (Skovli) avsnitt 34. Videre har jeg allerede fremhevet at skjønnsgrunnene må inneholde en begrunnelse dersom det benyttes en annen rente enn den standardiserte ved lange tapsperioder.
- (65) Når det så konkret gjelder overskjønnet, ser jeg først på lagmannsrettens vurdering av erstatningen til Birkelunden Investeringsselskap for avståelsen av en del av Skeidarbygget. Lagmannsretten har ved utmålingen bygd på en kapitaliseringsrente på fire prosent. Dette er begrunnet i en innledende og generell drøftelse av renten med utgangspunkt i noen av de sentrale avgjørelsene på området. Lagmannsretten utlegger rettspraksis slik at "den alminnelige kapitaliseringsrente" som hovedregel skal anvendes

også i ekspropriasjonssaker, men at en annen rente kan benyttes der spesielle forhold tilsier det. Som førstvoterende allerede har redegjort for, konkluderer så lagmannsretten slik:

"Det skal fastsettes en bruksverdi ut fra påregnelig bruk i et langsiktig perspektiv, og lagmannsretten kan ikke se at det foreligger spesielle forhold som kan tilsi at man står overfor et særtilfelle som kan begrunne avvik fra den alminnelige kapitaliseringsrenten."

- (66) Som jeg har redegjort for, skal den standardiserte renten som hovedregel benyttes også ved ekspropriasjon av næringseiendom, men det kan gjøres unntak. Det er nettopp dette lagmannsretten uttrykker, og jeg kan ikke se at lagmannsretten her bygger på feil rettsanvendelse.
- (67) Jeg ser det videre slik at det ikke kan kreves en mer utfyllende begrunnelse for at hovedregelen om en rente på fire prosent legges til grunn – det er som sagt valget av en annen rente som må begrunnes ved de lange tapsperiodene. Dette må gjelde selv om lagmannsretten her kom til et annet resultat enn tingretten. På den bakgrunn kan jeg heller ikke se at skjønnet må oppheves på grunn av mangelfulle skjønnsgrunner. Anken må etter mitt syn forkastes så langt den gjelder erstatningen for avståelse av en del av Skeidarbygget.
- (68) Lagmannsretten har benyttet en kapitaliseringsrente på fire prosent også for så vidt gjelder de tre øvrige erstatningspostene som er påanket. Det dreier seg om leieinntekter som Birkelunden Investeringssselskap har tapt i en periode på 36 måneder, og om tapt overskudd og tapte kjedeinntekter i en noenlunde tilsvarende periode for henholdsvis Skeidar Ski og SkeidarLiving Group. Ut over den generelle drøftelsen som jeg nettopp har vist til, er valget av rentesats overhodet ikke begrunnet.
- (69) Som nevnt er den standardiserte renten basert på langsiktige plasseringer, og den kan ikke uten videre benyttes ved kortere tapsperioder. Lagmannsretten burde begrunnet hvorfor renten på fire prosent likevel er benyttet, og skjønnet må for disse postenes vedkommende oppheves på grunn av mangelfulle skjønnsgrunner.
- (70) Jeg stemmer etter dette for at anken forkastes så langt den gjelder erstatningen til Birkelunden Investeringssselskap for avståelse av en del av Skeidarbygget, mens overskjønnet oppheves for de øvrige erstatningspostene som er påanket.
- (71) Dommer **Falch:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende, dommer Bergh.
- (72) Dommer **Møse:** Likeså.
- (73) Dommar **Utgård:** Det same.

(74) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Overskjønnet oppheves så langt det er påanket.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Bane NOR SF til Birkelunden Investeringsselskap AS, SkeidarLiving Group AS og Skeidar Ski AS i fellesskap 408 000 – firehundreogåttetusen – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av dommen.

Riktig utskrift bekreftes: