



NORGES HØYESTERETT

D O M

Avsagt 18. juni 2019 av Høyesterett i avdeling med

dommer Clement Endresen
dommer Erik Møse
dommer Henrik Bull
dommer Wenche Elizabeth Arntzen
dommer Espen Bergh

HR-2019-1152-A, (sak nr. 18-169674SIV-HRET)
Anke over Agder lagmannsretts jordskifteavgjørelse 31. august 2018

I.

Tønsberg kommune

(advokat Steinar Mageli)

mot

Reservatveien Bolig AS
Kilen Syd AS
Tolvkanten AS

(advokat Erik Bjørn – til prøve)

Reservatveien 4 AS
Reservatveien 8 AS

(advokat Ola Nygard – til prøve)
(Rettslig medhjelper:
advokat Morten Steenstrup)

II.

Reservatveien 4 AS
Reservatveien 8 AS

(advokat Ola Nygard – til prøve)
(Rettslig medhjelper:
advokat Morten Steenstrup)

mot

Reservatveien Bolig AS
Kilen Syd AS
Tolvkanten AS

(advokat Erik Bjørn – til prøve)

Tønsberg kommune

(advokat Steinar Mageli)

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

- (1) Dommer **Bull:** Saken gjelder jordskifte til fordeling av planskapt netto arealverdiøkning mellom eiendommer som er omfattet av en reguleringsplan, såkalt urbant jordskifte. Den reiser spørsmål om prinsippene for fordeling, særlig med hensyn til offentlig eide arealer disponert til allmenne formål, og prinsippene for beregning av verdiøkningen, spesielt betydningen av eksisterende bygningsmasse.
- (2) Det aktuelle området, Kilen, ligger øst for Tønsberg sentrum, nord og øst for Presterødkilen. Langs vannkanten ligger Presterødkilen naturreservat. Innenfor naturreservatet ligger et friområde. Gjennom friområdet går en del av en kyststi. Området som omfattes av den nye reguleringsplanen, var opprinnelig eid av kommunen, men store deler ble for flere tiår siden utlagt som industriområde, og tomtene ble solgt til private. Kommunen eier fortsatt visse arealer, enkelt sagt i form av en vei som deler området i en nordlig og en sørlig del, og et friområde i et belte rundt den vestlige og sørlige delen av området for øvrig.
- (3) Den klart største delen av området eies av selskapene Reservatveien Bolig AS, Tolvkanten AS og Kilen Syd AS, alle eid av Kilen Handelpark AS. Disse blir i det følgende omtalt som Kilen Syd mfl. Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS eier hver sin eiendom sørvest i området.
- (4) Gjeldende reguleringsplan er fra 2014 med mindre endringer i 2015, og jordskiftet knytter seg til denne reguleringsplanen. Tidligere reguleringsplaner var fra 1983 og 2001. I 1983-planen var området regulert til industri, lager, forretninger og transport. I planen fra 2001 ble søndre næringsområde, der eiendommene til Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS ligger, regulert til industri/lager med tilhørende kontor og forretningsdrift.
- (5) I den gjeldende reguleringsplanen fra 2014 er store arealer i nord regulert til forretning og kontor. Den nye bebyggelsen vil strekke seg noe over nåværende vei, som erstattes av et nytt gatetun litt lenger sør i området. Sør for det nye gatetunet legger den nye planen opp til boligbebyggelse og – lengst i sør-vest – en kombinasjon av bolig og kontor. Til sammen vil det være rundt 200 boenheter. Deler av området er avsatt til utearealer, blant annet lekeplasser. Den ene lekeplassen strekker seg noe inn på det kommunale friområdet i sør. Friområdet vil ellers bestå og i sør knyttes sammen med utearealene mellom bebyggelsen.
- (6) Kilen Syd mfl. krevde sak for jordskifteretten 30. juni 2015. Saken ble anlagt etter jordskifteloven 1979 § 2 første ledd bokstav h om urbant jordskifte fordi jordskiftelova 2013 først trådte i kraft 1. januar 2016. En tilsvarende bestemmelse finnes i jordskiftelova 2013 § 3-30. Jordskifteloven 1979 vil i det følgende bli omtalt som «jordskifteloven» ettersom de materielle spørsmålene i denne saken fortsatt reguleres av den loven. Jordskiftelova 2013 innebærer en videreføring av reglene om urbant jordskifte.
- (7) Saken ble fremmet for Vestfold jordskifterett, som i vedtak 6. april 2017 verdsatte området og fastsatte partenes andeler av samlet netto verdiøkning. Jordskifteretten verdsatte først arealene ut fra tidligere reguleringsplaner og fordelte partenes andeler i skifteområdet ut fra det. Eiendommene ble deretter verdsatt ut fra gjeldende reguleringsplan, og arealene

fordelt på partene ut fra andelene. Jordskifteretten ga ikke kommunen andel i planskapt verdiøkning for sine arealer. Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS, som har bygninger som helt eller delvis ikke er i samsvar med gjeldende reguleringsplan, fikk en frist på tre år til å rive bygningene så langt de er i strid med reguleringsplanen. Jordskifteretten fastsatte kompensasjonen til eierne av bygningene for dette som en felleskostnad.

- (8) Tønsberg kommune anket jordskifterettens avgjørelse og anførte at det var feil at den ikke hadde fått en andel av den planskapede verdiøkningen.
- (9) Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS anket og anførte at jordskifteretten ikke hadde verdsatt eiendommene deres etter skiftet slik at de kunne være sikre på ikke å tape verdier. De var også uenige i pålegget om riving innen tre år.
- (10) Kilen Syd mfl. innga anketilsvar og avledet anke. De var på mange punkter enig i jordskifterettens avgjørelse. De anførte imidlertid at eiendommenes egnethet før utbygging også burde bygge på andre forhold enn de tidligere reguleringsplanene. Videre mente de at eiendommene til Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS var verdsatt for høyt ved vurderingen etter gjeldende reguleringsplan.
- (11) Agder lagmannsrett traff jordskifteavgjørelse 31. august 2018 med slik slutning:
- «1. **Det gjennomføres endringer i eiendomsforholdene slik det er beskrevet under *Matrikulære endringer* i kapittelet *Resultatet av jordskifteavgjørelsen*. Eiendommene utformes slik som beskrevet under *Grensebeskrivelse* i det samme kapittelet. Eiendomsforholdene går også fram av kart med kartarkivnr. 071545 vedlagt saken.**
 2. **Festetomtene gnr. 151 bnr. 528 fnr. 1 og gnr. 151 bnr. 541 fnr. 1 er midlertidige og skal slettes når bygningene fjernes. Tomtene kan ikke pantsettes eller framfestes. Det skal ikke betales festeavgift. Når tomtene slettes, går rettighetene til tomtene over til eieren av henholdsvis bnr. 528 og 541.**
 3. **Bygningene i Reservatveien 4 og Reservatveien 8 har rett til atkomst over gårdsplassen f-GP1, gnr. 151 bnr. 541. Nødvendig midlertidig atkomst besørges og bekostes av utbygger.**
 4. **Oppgjør for differansene i arealverdi gjøres slik det går fram av Tabell 17 i kapittelet *Resultatet av jordskifteavgjørelsen*. Beløpene skal betales innen to måneder etter at saken er rettskraftig.**
 5. **Kostnader til felles tiltak fordeles slik det går fram av kapittelet *Kostnader til felles tiltak* under *Resultatet av jordskifteavgjørelsen*.**
 6. **Partene dekker sine egne kostnader til juridisk og annen sakkyndig hjelp.**
 7. **Kostnadene ved lagmannsrettens behandling fordeles som følger:
Kilen Syd AS mfl: 78,06 %, Tønsberg kommune: 0,88 %, Reservatveien 4 AS: 7,71 %, Reservatveien 8 AS: 13,35 %.»**
- (12) Ved vurderingen av eiendommenes egnethet for utbygging før ny reguleringsplan la lagmannsretten til grunn at tiden hadde løpt fra de tidligere reguleringsplanene fra 1983 og 2001. Med dette utgangspunktet vurderte lagmannsretten hvilken verdi eiendommene ville ha for en eiendomsutvikler før ny plan ble påbegynt. Kommunen fikk ikke andel i planskapt netto verdiøkning for arealene som utgjorde vei og friområder i planområdet.

Lagmannsretten mente at det falt utenfor lovens ordning at kommunen skulle oppnå en andel av arealverdiøkningen på grunnlag av kommunale arealer som allerede betjente fellesskapet, og som det før ny plan var uaktuelt å bebygge for å oppnå gevinst. Lagmannsretten fjernet videre fristen for å rive bygningene til Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS for så vidt disse ikke var i samsvar med utnyttelse etter den nye planen. Gjennom opprettelse av festetomter og sikring av adkomst til bygningene ble det lagt til rette for at virksomheten i bygningene kunne fortsette på ubestemt tid dersom eierne skulle ønske det, jf. blant annet slutningen punkt 2 og 3. Bygningenes verdi og kostnadene ved eventuell riving ble på dette grunnlag ikke tatt med ved beregningen av netto verdiøkning for disse selskapenes eiendommer.

- (13) Tønsberg kommune har anket til Høyesterett, prinsipielt over rettsanvendelsen, subsidiært over saksbehandlingen i form av mangelfull begrunnelse. Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS har også anket over rettsanvendelsen og saksbehandlingen.
- (14) Som ankende part har *Tønsberg kommune* i korte trekk anført:
- (15) Lagmannsretten har i realiteten bygget på tidligere reguleringsplaner når den – med unntak for en liten del av ett av de bruksnumrene som kommunen eier innenfor skiftefeltet – har nektet kommunen andel i netto planskapt verdiøkning. Dette er feil anvendelse av jordskifteloven § 28 fjerde ledd og § 2 første ledd bokstav h jf. plan- og bygningsloven § 12-5 nr. 1. Kommunens eiendommer faller dels direkte inn under reguleringsformålet «bebyggelse og anlegg» – det gjelder særlig deler av dagens vei – og dels skal de betjene disse områdene. Andre eiendommer med de samme funksjonene innenfor skiftefeltet er godskrevet andeler i netto verdiøkning.
- (16) Dagens friområde er en forutsetning for en så tett bebyggelse som reguleringsplanen legger opp til på andres eiendommer, og kommunen må da ha krav på andel i den netto verdiøkningen som den høye utnyttelsesgraden medfører. Lagmannsretten mener riktignok at kravene til uteareal er oppfylt uten at det kommuneide friområdet medregnes, men det beror på en feilaktig forståelse av reguleringsplanen og dermed på feil rettsanvendelse som Høyesterett kan overprøve.
- (17) Det er i alle fall uklart hva lagmannsretten har bygget på – om den mener at kommunens arealer faller utenfor jordskifteloven § 2 første ledd bokstav h, noe som i så fall ville innebære en rettsstridig overprøving av reguleringsplanens arealkrav, eller om jordskifteloven § 28 fjerde ledd fører til at skifteverdien må settes til null. Disse uklarhetene utgjør en saksbehandlingsfeil som fører til at lagmannsretten avgjørelse må oppheves.
- (18) Tønsberg kommune har valgt ikke å nedlegge påstand om å bli tilkjent sakskostnader.
- (19) Tønsberg kommune har nedlagt slik påstand:
- «Jordskifteavgjørelsen oppheves så langt den er påanket.»**
- (20) Som ankende parter har *Reservatveien 4 AS* og *Reservatveien 8 AS* i det vesentlige gjort gjeldende:

- (21) Lagmannsretten har begått rettsanvendelsesfeil i måten den har behandlet verdien av de ankende parters bygninger på. Lagmannsretten har bare tatt hensyn til tomteverdien. I den grad bygningene må rives for å gjennomføre reguleringsplanen, er det nødvendig å fastlegge verdien av dem. Rivingen må ses som et fellestiltak, og det tap eierne påføres ved rivingen, skal da fordeles i henhold til den enkelte eierandel i planområdet. Rivingskostnadene skal også fordeles på hele feltet når netto verdiøkning skal beregnes. Hvis ikke, risikerer man å krenke så vel tapsgarantien i jordskifteloven § 3 bokstav a som vilkåret i § 3 bokstav b om at samtlige eiendommer i skiftefeltet skal ha sin andel av verdiøkningen i feltet.
- (22) Dette kompenseres ikke ved at lagmannsretten fjerner rivingspåbudet og la til rette for at virksomheten i bygningene kunne fortsette. Bygningene må uansett fjernes for at eierne skal få tilgang til den verdiøkningen de er tildelt. Videre er eierne pålagt å dekke andeler av felleskostnadene, og Reservatveien 4 AS er dessuten pålagt å betale rundt 2 millioner kroner som ledd i fordelingen av netto verdiøkning av utbyggingsområdene. Dette må eierne ut med selv om de velger å fortsette sin virksomhet i bygningene og ikke være med på utbyggingen av planområdet.
- (23) Det er for øvrig en misforståelse fra lagmannsrettens side at Reservatveien 4 AS ønsket en arealoverføring til seg mot å betale et vederlag – ønsket var å bli kjøpt ut av rekvirenten av jordskiftet, altså Kilen Syd mfl.
- (24) Under enhver omstendighet er det en saksbehandlingsfeil som må føre til opphevelse, at lagmannsretten ikke har gjort nærmere rede for sine verdivurderinger. Det er ikke mulig å se av premissene at lagmannsrettens konklusjon om at vilkårene for jordskifte er oppfylt for Reservatveien 4 AS' og Reservatveien 8 AS' del, er riktig.
- (25) Anke til Høyesterett over lagmannsrettens jordskifteavgjørelse behandles etter tvistelovens regler, og det må inkludere kapittel 20 om sakskostnader.
- (26) Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS har nedlagt slik påstand:
- «1. Agder lagmannsretts jordskifteavgjørelse av 31.08.2018 oppheves.
 2. Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS tilkjennes dekning for sine sakskostnader for Høyesterett.»
- (27) Ankemotpartene – *Reservatveien Bolig AS, Kilen Syd AS og Tolvkanten AS* – har i korte trekk anført:
- (28) Skiftegrunnlaget for tildeling av netto verdiøkning skal etter jordskifteloven § 28 fjerde ledd fastsettes på grunnlag av den enkelte eiendoms egenskaper til utbyggingsformål – altså hvordan en utbygger ville ha vurdert denne eiendommen isolert sett. Er eiendommen ikke egnet til utbygging ut fra disse kriteriene, har den ikke rett til andel i netto verdiøkning. Både fysiske og rettslige egenskaper er relevante, men man ser bort fra gjeldende plan. Det er ikke riktig at lagmannsretten ved vurderingen la avgjørende vekt på tidligere planer.
- (29) Lagmannsretten har korrekt kommet til at kommunens eiendommer, med et unntak som partene er enige om, ikke er egnet til utbygging. Veien er åpen for allmennheten og skal tjene som adkomst ikke bare til byggeområdene, men til friområdet og naturvernområdet.

Den kan ikke avvikles uten å erstattes av en ny vei – slik gjeldende plan går ut på. Også friområdet tjener allmennhetens interesser, og det er utenkelig at det ville bli gjenstand for utbygging. Friområdet er videre – slik lagmannsrettens har lagt til grunn – ikke nødvendig for å oppfylle reguleringsplanens krav til uteområder for den planlagte bebyggelsen. Lagmannsrettens konstatering av dette bygger på en korrekt forståelse av reguleringsplanens arealkrav.

- (30) Når det gjelder eiendommene til Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS, må de vurderes etter samme verdsettelsesprinsipper som alle de andre eiendommene. Vurdert til utbyggingsformål har bygningene negativ verdi. Lagmannsrettens løsning fører til at eierne mottar sin del av netto planskapt arealverdiøkning beregnet ut fra eiendommenes verdi til utbyggingsformål. Den verdien ligger latent inntil eierne selv velger å realisere den. At de uansett må betale sin andel av felleskostnadene i forkant, er ikke feil. Det er ikke rekvirentens oppgave å yte kreditt, og rekvirenten kan ikke pålegges å utløse andre eiere i penger mot sin vilje. Om Reservatveien 4 AS i et tilfelle som dette ikke kan pålegges å betale verdiutjevning etter jordskifteloven § 30, blir urbant jordskifte i praksis umulig. Hvis de to eierne ikke er i stand til å betale, kan de selge eiendommene med eksisterende bebyggelse og få full erstatning for bruksverdien på den måten.
- (31) Dersom bruksverdien overstiger utbyggingsverdien, må man kanskje innfortolke et unntak. Men det må i så fall kombineres med et pålegg om riving. Når bruksverdien ikke avstås – her fordi virksomheten kan fortsette så lenge eierne måtte ønske – skal den heller ikke fastsettes. Planskapt verdier kan fordeles uten at denne verdien er kjent.
- (32) Det var følgelig ikke nødvendig for lagmannsretten å foreta flere verdsettelsers av eiendommene til Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS enn den gjorde. Lagmannsrettens domsgrunner er tilstrekkelige til å konstatere at rettsanvendelsen er riktig.
- (33) Saken for Høyesterett gjelder ingen tvist under jordskiftet, og jordskiftelovens hovedregel om at hver part bærer sine omkostninger, gjelder dermed også for Høyesterett. For det tilfelle at Høyesterett skulle se annerledes på dette, nedlegges likevel påstand om sakskostnader.
- (34) Reservatveien Bolig AS, Kilen Syd AS og Tolvkanten AS har nedlagt slik påstand:
- «1. **Ankene fra Tønsberg kommune, Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS forkastes.**
2. **Kilen Syd AS, Reservatveien Bolig AS og Tolvkanten AS tilkjennes sakskostninger for Høyesterett.»**
- (35) Formelt sett er også *Reservatveien 4 AS* og *Reservatveien 8 AS* ankemotparter i Tønsberg kommunes anke, og *Tønsberg kommune* er også ankemotpart i *Reservatveien 4 AS* og *Reservatveien 8 AS* anker. De har imidlertid ikke argumentert mot hverandres syn for Høyesterett.
- (36) *Mitt syn på saken*
- (37) Høyesteretts kompetanse er i en sak som denne begrenset til å prøve lagmannsrettens rettsanvendelse og saksbehandling, jf. jordskiftelova 2013 § 8-13.

- (38) Jeg vil først si noe generelt om såkalt urbant jordskifte.
- (39) Jordskifteinstituttets tradisjonelle oppgave har vært å legge forholdene bedre til rette for rasjonell drift av landbrukseiendommer, typisk gjennom ombygging av grunn og rettigheter mellom de involverte eiendommene. Også i tettbygd strøk kan man imidlertid stå overfor kompliserte, uklare og uhensiktsmessige eiendomsforhold som kan vanskeliggjøre en utnyttelse av området gjennom utbygging og andre tiltak. De tradisjonelle virkemidlene i plan- og bygningsloven, i første rekke ekspropriasjon og refusjon, er blitt ansett som utilstrekkelige. Rundt årtusenskiftet ble det derfor utredet ulike tiltak for å forbedre situasjonen, og jordskifteinstituttet ble trukket frem som en mulighet.
- (40) I Rt-2000-1119 ble det slått fast at jordskifteloven i utgangspunktet gjelder for hele landet, ikke bare for landbrukseiendommer. Spørsmålet var dermed om det burde innføres ytterligere jordskiftevirkemidler som var bedre tilpasset utfordringene i tettbygde strøk.
- (41) Dette ledet frem til en rapport i 2003 fra et utvalg nedsatt av Landbruksdepartementet, det såkalte Movik-utvalget, der et flertall blant annet gikk inn for å innføre et nytt virkemiddel i form av fordeling av netto planskapt arealverdier ved utbygging, jordskifteloven § 2 første ledd bokstav h.
- (42) På side 71 i rapporten ble det pekt på at verdsetting av arealer og rettigheter i urbane strøk kunne by på nye utfordringer sammenlignet med tradisjonelt jordskifte. Blant de spørsmål det burde arbeides videre med, var verdsetting av bygninger som reguleringsplanen forutsetter revet eller ombygget, og hvilke faktorer som mer generelt skal vektlegges ved vurderingen av arealverdier innenfor et utbyggingsområde. Utvalgsflertallet mente imidlertid at de verdsettingsmetodene som ble utviklet, ikke måtte være for kompliserte.
- (43) Flertallets forslag til nytt virkemiddel i form av fordeling av netto planskapt arealverdier ble fulgt opp i Ot.prp. nr. 78 (2004–2005). Denne proposisjonen ligger til grunn for de reglene som kommer til anvendelse i saken her. Departementet sluttet seg ikke til arbeidsgruppens forslag om nærmere forskrifter eller retningslinjer for verdsettingen. Tvert om ble hjemmelen for å gi slike forskrifter fjernet, jf. proposisjonens side 23.
- (44) Jordskifteloven § 2 første ledd fikk etter dette en bestemmelse – noe endret i forbindelse med plan- og bygningsloven 2009 – om at jordskifte kan gå ut på å
- «(h) fordele arealverdier og fordele kostnader ved ulike sams tiltak i og for område for bebyggelse og anlegg etter § 11-7 nr. 1 og § 12-5 nr. 1 plan- og bygningsloven.»**
- (45) Plan- og bygningsloven § 11-7 og § 12-5 gjelder arealformål i kommuneplanens arealdel og i reguleringsplan. Jordskiftelova 2013 viderefører reglene om urbant jordskifte og har en tilsvarende bestemmelse i § 3-30 om fordeling av «planskapt netto verdiauke mellom eigedommar som er omfatta av ein reguleringsplan».
- (46) Selve fordelingen skjer ved at netto verdiøkning så langt råd er legges ut som hele utbyggingsrettigheter – det vil si tomteareal – på eller inntil egen eiendom, jf. jordskifteloven 1979 § 29 a. Lar det seg ikke gjøre å legge ut eiendommene på tjenlig vis etter skiftegrunnlaget, kan jordskifteretten overføre jord mot vederlag i penger eller annet, jf. § 30 annet ledd.

- (47) Det fremgår videre av § 3 bokstav b at jordskifte etter § 2 første ledd bokstav h ikke kan fremmes med mindre «kvar eiedom får sin del av verdauken i skiftefeltet». Dette vilkåret gjenspeiles i § 28 tredje ledd. Der heter det at i saker etter § 2 første ledd bokstav h «skal det skiftast slik at kvar eiedom får sin del av verdauken». Skiftegrunnlaget skal ifølge § 28 fjerde ledd «fastsetjast på grunnlag av dei eigenskapane eiedomen har til utbyggingsføremål».
- (48) Den grunnleggende tanken bak § 2 første ledd bokstav h er uttrykt slik i Ot.prp. nr. 78 (2004–2005) side 20:
- «Drøftelsen [i Movik-utvalgets rapport] tar utgangspunkt i at det skapes arealverdier og utløses kostnader når reguleringsplan eller bebyggelsesplan gjennomføres. Gjennom planen får enkelte eiere utlagt boligtomter eller næringsarealer på sine eiendommer. Eierne vil etter omstendighetene kunne få betydelig verdiøkning på sine eiendommer. Andre vil få utlagt anlegg, f.eks. veier, mens andre får utlagt friluftsområder, friarealer, gravlunder, fareområder m.v. på sine eiendommer. Gjennom planvedtaket vil det således kunne oppstå betydelige verdiforskyvninger eiendommene i mellom. Verdiøkningen på de eiendommer som får «utbyggingsgevinstene» er imidlertid ofte en funksjon av at de andre eiendommene «betjener» utbyggingsarealene med veier, barnehager, friområder m.v.»**
- (49) Jordskifte etter § 2 første ledd bokstav h skal altså bidra til å lette gjennomføring av planen ved at den netto merverdien som utbygging i henhold til planen medfører, fordeles på eiendommene i skiftefeltet. Fordelingsnøkkelen skal være de egenskapene som eiendommene har til utbyggingsformål – men da slik at eiendommene verdsettes som utbyggingsgrunn *uavhengig av planen*, jf. Ot.prp. nr. 78 (2004–2005) side 23.
- (50) I jordskiftelova 2013 er kravet om at hver eiendom skal få sin del av verdiøkningen i skiftefeltet ikke videreført som et vilkår for at jordskiftet kan fremmes. Dette vilkåret er i stedet tatt inn i § 3-32 første ledd som et krav til selve jordskifteløsningen, lik jordskifteloven 1979 § 28 tredje ledd. Jordskifteloven § 28 fjerde ledd gjenfinnes i den nye loven § 3-31 siste punktum. Der fremgår det av selve lovteksten at verdsettingen av eiendommenes egenskaper til utbyggingsformål skal skje «uavhengig av kva som går fram av reguleringsplanen». At en eiendom er avsatt til friområde eller vei i den nye – gjeldende – reguleringsplanen, er altså ikke avgjørende.
- (51) *Tønsbergs kommunes anke: skiftegrunnlaget for offentlig eide veier og friområder*
- (52) Jeg ser så nærmere på anken fra Tønsberg kommune. Hovedspørsmålet her er hvilken betydning det skal ha for fastsettingen av eiendommenes egenskaper til utbyggingsformål at de allerede er gjort til vei eller friområde.
- (53) Jordskifteretten la for sin del tidligere reguleringsplaner til grunn for egnethetsvurderingen. På det grunnlaget kom den til at kommunens eiendommer ikke var egnet til utbygging ut fra sin daværende reguleringsstatus. Jordskifteretten bemerket at områdene også i tidligere planer hadde en mer omfattende og vidtgående funksjon enn primært å betjene byggeområdene.
- (54) Jeg finner ikke holdepunkter for at meningen med loven her har vært at man uten videre skal legge tidligere reguleringsplaner til grunn. Allerede uttrykket «egenskapane eiedomen har», tyder på at man har hatt i tankene en bedømmelse som ikke er bundet til

den tidligere planrettslige reguleringen av området. Ot.prp. nr. 78 (2004–2005) side 23 bekrefter etter mitt syn dette. Her heter det:

«Ved verdsetting av arealene som utbyggingsgrunn, bør etter departementets vurdering for eksempel beliggenhet, tilgjengelighet, utsikt, opparbeidelseskostnader for bolig, adkomst og hage m.v. inngå i vurderingen.»

- (55) Selv om dette ikke er en uttømmende oppregning, er den vanskelig å forene med en regel om at det er tidligere reguleringsplan som skal være avgjørende.
- (56) Det kan imidlertid ikke bety at tidligere reguleringsplaner er irrelevante, og at det bare er et spørsmål om å vurdere eiendommenes fysiske egenskaper og eventuelle rettslige begrensninger i form av servitutter og lignende. Poenget må være å finne frem til det som fremstår som realistisk utnyttelse av eiendommene vurdert ut fra deres egnethet som utbyggingsgrunn.
- (57) I Ot.prp. nr. 78 (2004–2005) side 32–33 er det riktignok tatt avstand fra at skiftegrunnlaget kan baseres på påregnelig bruk, men da ut fra en forutsetning om at det er *den nye* reguleringsplanen som skulle gi uttrykk for påregnelig bruk. I så fall ville jo reglene om fordeling av *planskapt verdiøkning* gi liten mening.
- (58) At tidligere reguleringsplaner ikke er bindende for hva som skal anses som påregnelig bruk, kan altså ikke utelukke at de, etter en konkret vurdering, kan ha betydning når «dei eigenskapane eigedomen har til utbyggingsføremål» skal fastsettes.
- (59) Lagmannsretten har innledningsvis gitt følgende kortfattede uttrykk for sitt syn på dette spørsmålet:

«Lagmannsretten mener det er riktig å legge mindre vekt på de gamle reguleringsplanene ved beregning av skiftegrunnlaget [enn jordskifteretten gjorde]. Jordskifteloven (1979) § 28 fjerde ledd om at skiftegrunnlaget skal *fastsetjast på grunnlag av dei eigenskapane eigedomen har til utbyggingsføremål* er sentral. Egenskapene må vurderes bredere enn bare ut fra tidligere planer.»

- (60) Dette mener jeg er uttrykk for en riktig forståelse av loven. Uttalelsen fører frem til følgende vurdering fra lagmannsrettens side, som også gir uttrykk for riktig rettsanvendelse:

«Slik lagmannsretten ser det, var tiden for reguleringsplanene fra 1983 og 2001 ute. Det var tid for å tenke nytt og for å videreutvikle arealene. Det var også tid for å utarbeide ny reguleringsplan. Et naturlig utgangspunkt for å vurdere egnetheten for utbygging er hvilken verdi arealene ville hatt for en eiendomsutvikler før ny plan ble påbegynt. Arealene lå der med sine fysiske egenskaper, og reguleringsplanene viste at de var aktuelle for utbygging. Hva slags utbygging ville først bli avklart gjennom ny reguleringsplan.»

- (61) Lagmannsretten har likevel kommet til at veigrunnen og friområdet som kommunen eier innenfor skiffefeltet, ikke skal ha noen andel av netto verdiøkning – skiftegrunnlaget er med andre ord satt til null for disse eiendommenes del.
- (62) Jeg nevner først at § 3 bokstav b og § 28 tredje ledd om at hver eiendom skal ha sin del av verdiøkningen, ikke kan forstås slik at vurderingen av egnethet for utbygging etter § 28 fjerde ledd aldri kan lede til at skiftegrunnlaget settes til null for en eiendom. En

annen sak er at ingen eiendom skal komme ut med tap. Det siste kommer jeg tilbake til i forbindelse med ankene fra Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS.

- (63) Lagmannsrettens utgangspunkt for vurderingen av de kommunale eiendommene er ikke at det er en grunnleggende forskjell på offentlig og privat eid eiendom. Tvert om bemerker lagmannsretten at dersom kommunen hadde deltatt med et areal som var egnet for utbygging – for eksempel en skole som var omregulert i ny plan – skulle den hatt en andel i den planskapt verdien. Dette er jeg enig i.
- (64) Når veien og friområdet er holdt utenfor, er det ut fra en konkret vurdering av egnethet for utbygging. Det inngår i lagmannsrettens vurdering at arealene skal tjene allmennhetens interesser, ikke bare virksomheter og fremtidige beboere i reguleringsområdet. Lagmannsretten har også lagt vekt på at disse arealene var regulert til henholdsvis vei og friområde i de tidligere planene. Begge deler kan etter mitt syn være relevante hensyn når egenskapene for utbyggingsformål skal vurderes. Lagmannsrettens syn er, slik jeg forstår det, at disse momentene tilsier at veien og friområdet etter alt å dømme ville ha blitt beholdt, og at de derfor må anses som uegnet for utbyggingsformål.
- (65) Dette er etter mitt syn utslag av riktig rettsanvendelse.
- (66) Deler av nåværende veiløp vil riktignok bli bygget ned og inngår dermed i reguleringsformålet «bebyggelse og anlegg», men det kommer et privateid gatetun noe lenger sør til erstatning, og det etableres en gangvei til naturreservatet. Når lagmannsretten legger til grunn at veien på denne måten i praksis bare flyttes noe, er det ikke uttrykk for uriktig rettsanvendelse å anse tidligere veiareal som uegnet til bebyggelse. Den vesentligste konsekvensen for kommunen er, som lagmannsretten fremhever, at den slipper vedlikeholdsansvaret, siden gatetunet blir privateid.
- (67) Noe av dagens friområde inngår i det som er avsatt til lekeplass i reguleringsplanen. Men lekeplassen går etter det jeg skjønner nokså sømløst over i friområdet, og den skal avhjelpe mangel på lekearealer også i tilgrensende boligområder, ikke bare i reguleringsområdet. Også her mener jeg det er forenlig med riktig rettsanvendelse å holde denne delen av området utenfor skiftegrunlaget.
- (68) Kommunen har fremhevet at vei og friområde gir resten av utbyggingsområdet en økt verdi. Lagmannsretten har for sin del kommet til at reguleringsplanens krav til uteoppholdsplass per boenhet er oppfylt uten at man trekker inn noe av kommunens eiendom. Tønsberg kommune mener dette beror på en feilaktig forståelse av reguleringsplanen fra lagmannsrettens side – eventuelt en rettsstridig overprøving av reguleringsplanens arealkrav. Men selv om en del av kommunens eiendom skulle være nødvendig for å oppfylle reguleringsplanens krav til uteområder, følger det likevel ikke av dette at disse arealene skal delta i fordelingen av netto planskapt verdiøkning. Spørsmålet er fortsatt om de må regnes som uegnet til utbyggingsformål – for eksempel fordi området skal oppfylle behovet for adkomst eller områder til lek og fritidsaktiviteter også for den omkringliggende befolkning. Jeg kan slutte meg til følgende uttalelse fra lagmannsretten:

«Tønsberg kommune påberoper seg parkprinsippet og mener det må gjelde også i denne saken. Parkprinsippet ivaretar noe av det samme som jordskifteloven (1979) § 2 bokstav h: Alle som har grunn egnet for utbygging skal få en andel i verdiøkningen, uavhengig av hva arealet tilfeldigvis er regulert til. Men om vurderingene som skal gjøres likner, så er det egenskapene eiendommen har til utbyggingsformål (jf. jordskifteloven (1979) § 28)

som skal vurderes i denne saken. Areal som er ubebyggelige skal ikke ha andel i den planskapte verdien etter § 2 bokstav h. Arealet kan være ubebyggelig på grunn av fysiske egenskaper eller f.eks. fordi det tjener offentlige formål. Veien er flyttet litt. Friområdet ligger som en buffer mot naturreservatet, og det er nærmest utenkelig å bygge der.»

- (69) Jeg mener etter dette at anken fra Tønsberg kommune må forkastes.
- (70) *Ankene fra Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS: betydningen av eksisterende bygninger på eiendommene*
- (71) Skiftegrunnlaget skal altså ifølge jordskifteloven § 28 fjerde ledd fastsettes på grunnlag av eiendommenes egenskaper til utbyggingsformål. Som påpekt i forarbeidene til jordskiftelova 2013, Prop. 101 L (2012–2013) side 437–438, skal jordskifteretten fastsette en brøk eller lignende fordelingsnøkkel, og alle arealer innenfor området for fordeling skal vurderes etter de samme kriteriene. Movik-utvalget uttaler på side 71 i rapporten at hovedregelen må være at man tar utgangspunkt i arealenes verdi som byggegrunn. Dette innebærer at det i denne sammenheng må ses bort fra verdien av den bygningsmasse som må rives for at planen skal kunne gjennomføres.
- (72) Den merverdi som skapes ved den nye planen, må så beregnes og fordeles i det forhold som fremkommer ved fastsettelsen av den enkelte eiendoms verdi som byggegrunn forut for planendringen. Lagmannsretten har i tråd med dette beregnet og fordelt den merverdi som er resultatet av planendringen.
- (73) Spørsmålet er hvordan man skal ta hensyn til påstående bygninger når det skal vurderes om den aktuelle løsningen sikrer de berørte grunneierne en andel i plangevinsten. Den grunnleggende anførsel i anken fra Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS er at slik lagmannsretten har behandlet problemet, blir disse grunneierne ikke tilført noen andel av plangevinsten, men i stedet påført et tap. Dette vil, hevdes det, bli resultatet enten bygningsmassen forutsettes revet eller ikke.
- (74) Ved jordskifte er det et prinsipp at ingen skal tape, den såkalte ikke-tapsgarantien. Dette følger for så vidt allerede av at jordskifte i sin grunnleggende natur kan beskrives som en slags ekspropriasjon mot naturalerstatning. Jeg viser til Stenseth, De nye reglene om «urbant jordskifte». En presentasjon og vurdering, Tidsskrift for eiendomsrett 2007 side 293 følgende, på side 300. Av jordskifteloven § 3 bokstav a fremgår det at skiftet ikke kan fremmes dersom «kostnadene og ulempene blir større enn nytten for kvar einskild eignedom», og av § 3 bokstav b at skifte etter § 2 første ledd bokstav h ikke kan fremmes med mindre «kvar eignedom får sin del av verdauken i skiftefeltet».
- (75) I Ot.prp. nr. 78 (2004–2005) side 6 heter det at § 3 bokstav b kommer i stedet for § 3 bokstav a når jordskiftet skal skje i medhold av § 2 første ledd bokstav h. Men jeg forstår dette slik at man bare har ansett § 3 bokstav b for å konsumere garantien mot tap i bokstav a. Jeg viser til side 23 i proposisjonen, der det om § 3 bokstav b heter at det «med andre ord ikke [er] tilstrekkelig at ingen lider tap» – det kreves at «hver enkelt eiendom kan få sin forholdsmessige andel av netto verdiøkning i området». Dette legger også lagmannsretten til grunn.
- (76) Om bygningenes betydning i denne sammenheng uttaler lagmannsretten først på side 25–26 i sin avgjørelse:

«Slik lagmannsretten ser det, er det tilstrekkelig med to verdsetninger. Først eiendommenes egnethet uavhengig av gjeldende plan. Så med ny plan og justerte eiendomsforhold.

...

Det kommer likevel inn et tilleggsmoment. Jordskiftesaker kan ikke gjennomføres dersom kostnadene og ulempene blir større enn nytten for noen av eiendommene, jf. jordskifteloven (1979) § 3 bokstav a. I saker etter § 2 bokstav h kommer i tillegg vilkåret om at *hver eiendom får sin del av verdiauken*, jf. § 3 bokstav b. For å sikre at vilkårene i § 3 er oppfylt, blir det i tillegg nødvendig å sjekke ut at ikke verdien med den bruken partene gjør av eiendommen uavhengig av gjeldende plan er høyere enn med ny reguleringsplan. Forholdet for Reservatveien 4 AS drøftes nærmere nedenfor. Reservatveien 8 AS mottar så stor verdi at det synes klart at vilkårene i jordskifteloven (1979) § 3 er tilfredsstillt.»

- (77) Jeg forstår lagmannsretten slik at det her siktes til den bruksverdi som bygningene har, og som eierne forutsetningsvis må oppgi for å nyttiggjøre seg den verdiøkningen som planen skaper for eiendommene deres *som byggegrunn*. Når man skal ta standpunkt til om vilkårene i jordskifteloven § 3 er oppfylt, kan man ikke se bort fra denne oppofrelsen.
- (78) På side 29–30 i avgjørelsen forklarer lagmannsretten sitt syn nærmere:

«Slik lagmannsretten ser det, er det ikke noe i veien for å bruke virkemiddelet for fordeling av planskapt verdi også om det står bygninger på eiendommene. Vilkalet er at det må være så god økonomi i utbyggingen at det utvilsomt er gunstigere å fjerne bygningene og innkassere verdiøkningen som ligger i å realisere planen, enn det er å fortsette driften i de eksisterende bygningene. Om det ikke er tilfelle, er det en fordel om planen legger til rette for at bygningene kan stå inntil det blir interessant for eierne å rive dem. Om det ikke lar seg gjøre å legge til rette for at bygningene kan stå, må situasjonen isteden løses for eksempel ved ekspropriasjon.

Slik lagmannsretten ser det, må erstatningen partene ville fått ved ekspropriasjon fungere som et sikkerhetsnett. Ved ekspropriasjon skal grunneieren ha erstattet det økonomiske tapet (ekspropriasjonslova § 3). Jordskifte med fordeling av planskapt netto verdiøkning forutsetter fordeling av en gevinst. Da må de komme bedre ut enn ved ekspropriasjon.

Både Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS får betydelig økning av verdien på eiendommene. For å realisere den økte verdien, må Reservatveien 4 AS rive bygningen. For at området skal kunne bygges ut i tråd med planen, er det tilstrekkelig at Reservatveien 8 AS river produksjonsdelen. Kontordelen av bygget er i tråd med formålet i planen. Men om de vil utnytte potensialet til eiendommen fullt ut, er det trolig hensiktsmessig å rive nåværende bygning og etablere boliger.

Om Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS skulle blitt pålagt å rive bygningene, f.eks. innen tre år, måtte vi være sikre på at det er en gunstigere løsning for eierne enn å fortsette dagens virksomhet. Om det skulle være gunstigere å fortsette dagens virksomhet enn å rive og realisere verdien ved å utvikle området, vil ikke kravet i jordskifteloven § 3 bokstav b være tilfredsstillt. Kostnadene og ulempene ved saken vil kunne bli større enn nytten.

Slik lagmannsretten ser det, er tallmaterialet for svakt og usikkerheten for stor til å kunne slå fast at det er gunstigere å rive bygningene og endre eller avvikle virksomheten enn å drive videre. Lagmannsretten velger derfor å fjerne jordskifterettens pålegg om riving innen tre år.

Om eierne kunne vært pålagt riving forutsatt at det var klart at det var økonomisk gunstigere enn å fortsette dagens drift, tar lagmannsretten ikke stilling til.

Ved å ikke pålegge riving, mottar Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS en betydelig verdiøkning. Samtidig kan de inntil videre fortsette virksomheten. Når utviklingen av området er kommet så langt at bygningene deres står i veien for utbyggingen, kan de enten rive og utvikle eiendommene selv, eller de kan selge til andre som ønsker å utvikle området. Siste utvei vil kunne være tvangsverv i medhold av reguleringsplanen.

At pålegget om riving fjernes, medfører at deler av eiendommene til Kilen Syd AS mfl. ikke kan bygges ut før de har avtaler med Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS om å fjerne bygninger, alternativt at de får Tønsberg kommune med på å ekspropriere.»

- (79) Før jeg går videre, bemerker jeg at lagmannsretten i de to sitatene uttaler seg noe motstridende om Reservatveien 8 AS. I det første sitatet heter det at denne grunneieren «mottar så stor verdi at det synes klart at vilkårene i jordskifteloven (1979) § 3 er tilfredsstillende». I det andre sitatet heter det derimot at «tallmaterialet [er] for svakt og usikkerheten for stor til å kunne slå fast at det er gunstigere å rive bygningene og endre eller avvike virksomheten enn å drive videre». Ut fra sammenhengen synes det klart at denne uttalelsen gjelder både Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS. På side 32 skriver lagmannsrettens videre at det «ikke [er] sikkert at det vil være mer lønnsomt for Reservatveien 8 AS å rive bygningen for å kunne utvikle eiendommen enn det vil være å fortsette nåværende virksomhet». I det følgende legger jeg de to siste uttalelsene til grunn som lagmannsrettens mening om dette spørsmålet.
- (80) Med utgangspunkt i det jeg har sitert, fastsetter lagmannsretten i tabell 7 til 10 i sin avgjørelse arealverdier og andeler i verdiøkning i henhold til reguleringsplanen for Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS uten å bringe bygningenes verdi inn i beregningene. Lagmannsrettens forutsetning er – som det fremgår av det jeg har sitert – at disse grunneierne ikke pålegges å rive bygningsmassen, og dermed kan drive virksomheten i bygningene videre inntil eventuell ekspropriasjon eller frivillig salg. Slik lagmannsretten ser det, sikrer dette dem en andel av netto planskapt verdiøkning, og altså mot tap, slik § 3 krever.
- (81) Langt på vei kan jeg følge lagmannsrettens tankegang her: Så lenge begge grunneierne kan drive virksomheten på eiendommene videre som før, påføres de ikke noe tap i forhold til situasjonen uten jordskiftet. Den nye utformingen av tomtene som uansett følger av jordskiftet, tilfører samtidig eierne en potensiell merverdi som de kan utnytte hvis de på et tidspunkt skulle finne grunnlag for å bygge ut tomtene i henhold til planen.
- (82) Her må det imidlertid etter mitt skjønn tas hensyn til de andelene i felleskostnader i planområdet som lagmannsretten har pålagt Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS å betale. Reservatveien 4 AS må dessuten betale rundt 2 millioner kroner i mellomlegg i forbindelse med ny utforming av tomtene. Riktignok er andel i felleskostnadene og mellomlegg som betales for en omformet tomt, som utgangspunkt ikke kostnader, men investeringer i utviklingen av området – den utviklingen som reguleringsplanen muliggjør. Så lenge Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS ikke deltar i denne utviklingen, men fortsetter virksomheten sin fra bygningene som står på eiendommene, blir imidlertid dette for dem reelt sett bare en kostnad, ikke en investering. Jeg kan ikke se at lagmannsretten har tatt hensyn til dette når den har kommet til at vilkårene i jordskifteloven § 3 vil være oppfylt forutsatt at Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS får drive virksomheten videre også etter jordskiftet.

- (83) Lagmannsretten holder det åpent om eiendommene etter en stund likevel vil bli solgt eller ekspropriert. Skulle vilkårene i jordskifteloven § 3 bli ivaretatt, måtte man vel i så fall tenke seg at ekspropriasjonen bare vil gjelde *selve bygningene* – for å få bygningene revet – mens Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS skulle bli sittende igjen som eiere av byggeklare tomter. I så fall ville andel i felleskostnader og mellomlegg i forbindelse med ny utforming av tomtene bare være en likviditetsulempe som i seg selv ikke nødvendigvis er i strid med § 3. Jeg viser til Movik-utvalgets rapport side 47 høyre spalte om dette. Men lagmannsrettens dom gir ikke holdepunkter for at noen ville være interessert i å stå bak en slik form for ekspropriasjon.
- (84) Skulle det komme til ekspropriasjon av *eiendommene*, og man tenker seg at erstatningen baseres på eiendommens bruksverdi med de bygningene som står der nå, vil Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS derimot ikke få noe igjen for felleskostnadene og mellomlegget når erstatningen skal beregnes. Det er riktignok mulig at de tiltakene som felleskostnadene skal finansiere, uansett vil ha en viss verdiøkende effekt for eiendommene, men det sier lagmannsretten ikke noe om.
- (85) Alternativt kunne man tenke seg at ekspropriasjonserstatningen for eiendommene baseres på utbyggingsinteressen. Som tidligere nevnt har imidlertid lagmannsretten funnet tallmaterialet for svakt, og usikkerheten for stor, til å kunne slå fast om det er gunstigere å rive bygningene og endre eller avvikle virksomheten, enn å drive videre. Det er ikke noe holdepunkt i dommen for at forholdet mellom utbyggingsinteresse og verdien av eiendommene med nåværende bygninger i behold skulle endre seg over tid.
- (86) Jeg er etter dette kommet til at lagmannsrettens jordskifteavgjørelse må oppheves fordi det ikke fremgår at lagmannsrettens løsning for Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS oppfyller vilkårene i jordskifteloven § 3.
- (87) *Sakskostnader*
- (88) Kravene om sakskostnader skal behandles etter reglene i jordskiftelova 2013.
- (89) Ankene fra Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS har etter dette ført frem. De har nedlagt påstand om å bli tilkjent sakskostnader for Høyesterett. Anken fra Tønsberg kommune har ikke ført frem. Ankemotpartene Kilen Syd mfl. har også fremsatt krav om å bli tilkjent sakskostnader for Høyesterett.
- (90) Dette er en anke over lagmannsrettens jordskifteavgjørelse. Jordskiftelova har ikke en egen bestemmelse om sakskostnadsansvar ved anke til Høyesterett. Jordskiftelova § 7-8 bestemmer at med de unntak som går frem av § 7-9, skal hver part bære sine kostnader til rettshjelp og annen sakkyndig hjelp i saker etter kapittel 3 og 4. Her står vi overfor en sak etter kapittel 3. Unntakene i § 7-9 gjelder i det vesentlige de tilfellene der det avses dom i tvist. Da gjelder tvisteloven kapittel 20 om sakskostnader.
- (91) Paragraf 7-8 står i kapittel 7 del IV. Kapittel 7 del V har i § 7-11 tredje ledd første punktum en tilsvarende regel om at hver part bære sine kostnader til rettshjelp og annen sakkyndig hjelp ved anke til lagmannsretten over en jordskifteavgjørelse. Dobbelbehandlingen av sakskostnadene ved jordskifteavgjørelser i § 7-8 og § 7-11 tilsier at § 7-8 ikke er ment som en generell regel som også gjelder sakskostnadsansvaret ved anke til Høyesterett.

- (92) Begrunnelsen for regelen i § 7-8 om at hver part skal dekke egne omkostninger til rettshjelp og annen sakkyndige hjelp i saker etter kapittel 3, passer ikke godt ved anke til Høyesterett. I forarbeidene, Prop. 101 L (2012–2013) side 355, er denne regelen begrunnet slik:

«Departementet meiner elles at prinsippet om ansvar for egne kostnader til rettshjelp er eit viktig element i tilrettelegginga for at partane òg i framtida skal klare seg utan å bruke rettshjelp i jordskifte, rettsutgreiing og grensefastsetjing for jordskifterett.»

- (93) Høyesteretts prøving er til forskjell fra lagmannsrettens av helt rettslig art. Det er mer nærliggende å sammenligne Høyesteretts prøving av anken med situasjonen der jordskifteretten eller lagmannsretten avsier «dom i tvist». Da gjelder de alminnelig reglene om sakskostnader i tvisteloven kapittel 20, jf. jordskiftelova § 7-9.
- (94) Man må etter dette falle tilbake på jordskiftelova § 6-1 annet ledd, der det er angitt visse regler i tvisteloven som skal gjelde i saker blant annet etter kapittel 3 «slik det går fram i paragrafane i lova her, og elles så langt dei høver». Blant de reglene som er nevnt, er tvisteloven kapittel 20 om sakskostnader.
- (95) Sakskostnader etter tvisteloven kapittel 20 omfatter også ankegebyr. Det følger av HR-2016-2448-U at anke til Høyesterett over lagmannsrettens jordskifteavgjørelse behandles etter reglene om anke over dom. Ankegebyret blir da 33 900 kroner i denne saken. Det er naturlig å se det slik at halvparten av ankegebyret gjelder Tønsbergs kommunes anke og den andre halvparten anken fra Reservatveien 4AS og Reservatveien 8 AS.
- (96) Kilen Syd mfl. har fremsatt et kostnadskrav på 769 238 kroner. Det er ikke oppgitt hvor stor del av dette som gjelder anken fra Tønsberg kommune. Det spørsmålet som anken fra Tønsberg kommune reiste, er imidlertid et prinsippspørsmål, og det er oppgitt at eierinteressene bak Kilen Syd mfl. er engasjert i en rekke store utbyggingsprosjekter. De har en klar generell interesse i få avklart dette spørsmålet. Jeg mener derfor at sakskostnader ikke bør tilkjennes for denne delen av ankesaken, jf. tvisteloven § 20-2 tredje ledd.
- (97) Som nevnt har også Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS fremsatt krav om å bli tilkjent sakskostnader. Overfor Kilen Syd mfl. mener jeg dette sakskostnadskravet må tas til følge i medhold av hovedregelen i § 20-2 første ledd. Også denne del av saken har reist prinsippspørsmål, men jeg kan ikke se at Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS har noen interesse i å få avklart disse spørsmålene utover å vinne frem i denne saken.
- (98) Også Tønsberg kommune er formelt sett ankemotpart i anken fra Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS. Anken fra Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS er imidlertid reelt sett bare rettet mot Kilen Syd mfl. Tønsberg kommunes få kommentarer til denne delen av saken under ankeforhandlingen var reelt sett til støtte for Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS. Tønsberg kommune må derfor etter mitt syn fritas for kostnadsansvar i medhold av tvisteloven § 20-2 tredje ledd.
- (99) Kravet fra Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS er på 1 377 125 kroner i tillegg til ankegebyr. Dette kravet overstiger etter min mening klart det som kan anses som nødvendig i saken. Det er brukt en snau tredjedel mer tid til arbeid fra anke og frem til ankeforhandling enn det prosessfullmektigen for Kilen Syd mfl. har brukt, og timetallet fra

prosessfullmektigen for Kilen Syd mfl. omfatter også imøtegåelsen av Tønsberg kommunes anke. Slik saken ble prosedert, har jeg også vanskelig for å se behovet for den rettslig medhjelperen under selve ankeforhandlingen. Jeg mener at de nødvendige sakskostnadene kan settes til 800 000 kroner. I tillegg kommer en halvpart av ankegebyret, det vil si 16 950 kroner.

(100) *Tidspunkt for domsavsigelsen*

(101) Etter tvisteloven § 19-4 femte ledd skal årsaken gjengis i dommen dersom domsavsigelsen skjer senere enn fire uker etter ankeforhandlingen. I dette tilfellet, hvor det er gått vel tre uker etter fristen, skyldes overskridelsen et sammentreff av påfølgende reisefravær blant rettens medlemmer.

(102) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Lagmannsrettens jordskifteavgjørelse oppheves.
2. I sakskostnader betaler Reservatveien Bolig AS, Kilen Syd AS og Tolvkanten AS én for alle og alle for én 816 950 – åttehundreogsekstentusennihundreogfemti – kroner til Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS i fellesskap innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

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

(104) Dommer **Arntzen:** Likeså.

(105) Dommer **Møse:** Likeså.

(106) Dommer **Endresen:** Likeså.

(107) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Lagmannsrettens jordskifteavgjørelse oppheves.
2. I sakskostnader betaler Reservatveien Bolig AS, Kilen Syd AS og Tolvkanten AS én for alle og alle for én 816 950 – åttehundreogsekstentusennihundreogfemti – kroner til Reservatveien 4 AS og Reservatveien 8 AS i fellesskap innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.