



NORGES HØYESTERETT

K J E N N E L S E

avsagt 22. desember 2022 av Høyesterett i avdeling med

dommer Hilde Indreberg
dommer Henrik Bull
dommer Wenche Elizabeth Arntzen
dommer Espen Bergh
dommer Kine Steinsvik

HR-2022-2479-A, (sak nr. 22-056174SIV-HRET)
Anke over Borgarting lagmannsretts kjennelse 24. februar 2022

Staten v/Kommunal- og distriktsdepartementet

(Regjeringsadvokaten
v/advokat Karen Mellingen)

mot

Oslo kommune

(Kommuneadvokaten i Oslo
v/advokat Johannes Alois Eriksen
– til prøve)

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

- (1) Dommer **Bull:**

Sakens spørsmål og bakgrunn

- (2) Saken gjelder spørsmål om avvisning av et erstatningskrav som er fremmet i et ekspropriasjonsskjønn. Det Høyesterett skal ta stilling til, er tolkningen av uttrykket «attverande eigedom» i § 8 i lov om vederlag ved oreigning av fast eiendom – vederlagsloven.
- (3) I forbindelse med byggingen av nytt regjeringskvartal i Oslo er det vedtatt en statlig reguleringsplan for området. Til gjennomføring av planen er det i medhold av plan- og bygningsloven § 16-2 annet ledd vedtatt å ekspropriere park- og veiareal rundt regjeringskvartalet. Av sikkerhetsgrunner ønsker staten å være eier av disse arealene, der det skal etableres fysiske sikringstiltak – perimetersikring – blant annet i form av sluser som bare kontrollerte kjøretøyer slipper gjennom. Ekspropriasjonsvedtaket retter seg mot Oslo kommune som grunneier.
- (4) Oslo kommune har ikke hatt innsigelser mot at ekspropriasjonsskjønnet fremmes, og skjønnet er derfor avgrenset til å gjelde erstatningsfastsettelsen. Under saksforberedelsen er det oppnådd enighet om alle krav med ett unntak: krav om erstatning for anført redusert salgsverdi av gamle Deichmanske hovedbibliotek. Ifølge Oslo kommune er salgsverdien redusert, dels som følge av de ulemper anleggsarbeidene medfører – bygningen ligger tett opp til regjeringskvartalet – og dels som følge av at perimetersikringen vil påvirke normal bruk av en nedkjørsel til varelevering og innendørs parkering i bygningens kjeller.
- (5) Partene er uenige om dette erstatningskravet kan fremmes som et krav i skjønnet. Oslo kommune krever det fremmet, mens staten mener at det skal avvises. Det avgjørende er om kravet gjelder vederlag for ulempe på «attverande eigedom», jf. vederlagsloven § 8. I så fall kan det fremmes i skjønnet. Spørsmålet har oppstått fordi det avståtte arealet utgjør andre gårds- og bruksnummer enn det arealet som bygningen står på.
- (6) Spørsmålet om kravet kan behandles i skjønnsprosessens former eller må fremmes gjennom et ordinært sivilt søksmål, har i denne sammenheng først og fremst betydning for sakskostnadsansvaret. Dersom kravet kan behandles som et krav i skjønn, skal saksøkeren – her staten som ekspropriant – erstatte saksøktes – kommunen som ekspropriats – nødvendige utgifter i anledning saken, jf. skjønnsprosessloven § 54. Hvis kommunen må fremme kravet gjennom et vanlig søksmål, gjelder tvistelovens alminnelige sakskostnadsregler.
- (7) Med tilslutning fra partene besluttet Oslo tingrett at saken skulle deles slik at avvisningsspørsmålet skulle avgjøres særskilt, jf. skjønnsprosessloven § 2 jf. tvisteloven § 16-1. Den 2. november 2021 avsa Oslo tingrett kjennelse med slik slutning:

«Statens begjæring om avvisning av kommunens krav om erstatning for ulemper på gnr. 208 bnr. 305 i Oslo kommune (gamle Deichmanske bibliotek), tas ikke til følge.»

- (8) Staten ved daværende Kommunal- og moderniseringsdepartementet anket til Borgarting lagmannsrett, som 24. februar 2022 avsa kjennelse med slik slutning:

- «1. Anken forkastes.
- 2. I sakskostnader for tingretten betaler staten v/Kommunal- og moderniseringsdepartementet 61 750 – sekstientusensyvhundreogfemti – kroner til Oslo kommune innen 2 – to – uker fra denne kjennelsen er forkynt.
- 3. I sakskostnader for lagmannsretten betaler staten v/Kommunal- og moderniseringsdepartementet 39 000 – trettinitusen – kroner til Oslo kommune innen 2 – to – uker fra denne kjennelsen er forkynt.»

- (9) Staten ved nåværende Kommunal- og distriktsdepartementet har anket til Høyesterett. Anken gjelder den generelle rettslige forståelsen av uttrykket «attverande eigedom» i vederlagsloven § 8. Høyesteretts ankeutvalg besluttet 31. mai 2022 at ankesaken skal avgjøres av Høyesterett i avdeling, jf. domstolloven § 5 første ledd annet punktum, og at behandlingen skal følge de reglene som gjelder ved anke over dom, jf. tvisteloven § 30-9 fjerde ledd.

Partenes syn på saken

- (10) Den ankende part – *staten ved Kommunal- og distriktsdepartementet* – har i korte trekk gjort gjeldende:
- (11) Uttrykket «attverande eigedom» i vederlagsloven § 8 betyr som utgangspunkt den delen av et gårds- og bruksnummer som ikke blir ekspropriert. Ett gårds- og bruksnummer som juridisk enhet er den vanlige forståelsen i norsk rett av hva som er én fast eiendom. Rettspraksis om vederlagsloven § 8 bygger også på at dette er hovedregelen.
- (12) I forarbeider og juridisk teori er det likevel lagt til grunn at flere gårds- og bruksnummer med samme eier unntaksvis kan utgjøre én eiendom ved anvendelsen av vederlagsloven § 8, dersom de utgjør én «driftsenhet». Lagmannsretten har imidlertid lagt listen for lavt når den lar det være avgjørende om de aktuelle gårds- og bruksnumrene drives uavhengig av hverandre eller som en enhet, og overlater dette til en konkret skjønnsmessig vurdering av den driftsmessige sammenhengen mellom arealene.
- (13) Det avgjørende for om flere gårds- og bruksnumre med samme eier må anses som én driftsenhet, og dermed én eiendom, må være om hele området har samme bruksformål. Den betydningen som en vei åpen for allmenn ferdsel har for tilgang til en bygning som ligger inntil veien, er dermed ikke tilstrekkelig til at bygningen og veistrekningen foran bygningen kan anses som én driftsenhet.
- (14) Med statens syn på tolkningen av vederlagsloven § 8 er det klart at det gårds- og bruksnummer som gamle Deichmanske hovedbibliotek ligger på, ikke er «attverande eigedom» av de eksproprierte gårds- og bruksnumrene. Høyesterett kan da avgjøre avvisningsspørsmålet fremfor å oppheve lagmannsrettens kjennelse. Staten ved Kommunal- og distriktsdepartementet nedlegger derfor slik påstand:

«Skjønssaken avvises for så vidt angår krav om erstatning for ulemper på gnr. 208 bnr. 305 i Oslo kommune (gamle Deichman hovedbibliotek).»

- (15) Ankemotparten – *Oslo kommune* – har i hovedtrekk anført:
- (16) Lagmannsrettens tolkning av vederlagsloven § 8 er riktig.
- (17) Det er ingen nødvendig sammenheng mellom eiendomsbegrepet i vederlagsloven § 8 og det som utgjør ett gårds- og bruksnummer. Det avgjørende må være om det er en driftsmessig eller funksjonell sammenheng mellom de aktuelle arealene, selv om de er registrert som ulike gårds- og bruksnummer, slik lagmannsrettens har lagt til grunn. Det er denne driftsmessige sammenhengen, basert på en konkret vurdering, som må være avgjørende, ikke om driften på de ulike arealene har samme formål.
- (18) Når kommunen eier bygninger inntil en kommunalt eid vei som er nødvendig for adkomst til bygningen, og dermed bruken av den, er det naturlig å se bygningen og veien utenfor som deler av samme driftsenhet selv om de ligger på ulike gårds- og bruksnummer. Bygningen ligger dermed på «attverande eigedom» om veien foran eksproprieres. At veien også har andre formål enn å være adkomst til bygningen, er ikke avgjørende.
- (19) Skulle Høyesterett være uenig i lagmannsrettens generelle lovforståelse, er det uansett ikke grunnlag for å avgjøre avvisningsspørsmålet.
- (20) Oslo kommune har nedlagt slik påstand:

«Prinsipalt: Anken forkastes.

Subsidiært: Punkt 1 i lagmannsrettens kjennelse oppheves.

For begge tilfeller: Oslo kommune tilkjennes sakskostnader for Høyesterett.»

Mitt syn på saken

Høyesteretts kompetanse

- (21) Lagmannsrettens kjennelse innebærer, i likhet med tingrettens avgjørelse, at kommunens krav ble tillatt fremmet for tingretten. Høyesteretts kompetanse er da begrenset til å gjelde lagmannsrettens saksbehandling og generelle rettslige forståelse av en skreven rettsregel, jf. skjønnsprosessloven § 2 jf. tvisteloven § 30-6 bokstav b og c. Anken gjelder som nevnt det siste.

Litt om faktum

- (22) Selv om Høyesterett bare skal behandle den generelle rettslige forståelsen av vederlagsloven § 8, er det likevel hensiktsmessig å gi et kort riss av faktum i saken.
- (23) Den bygningen som huset gamle Deichmanske hovedbibliotek, ligger tett på regjeringskvartalet, med hovedinngang mot regjeringskvartalet i sør. En gressplen mellom den tidligere bibliotekbygningen og den såkalte Y-blokken i regjeringskvartalet, som er

revet, er nå en del av anleggsområdet for det nye regjeringskvartalet. En gang- og sykkelvei mellom veiene øst og vest for bygningen går fortsatt langsmed og helt inntil fasaden og hovedinngangen på sørsiden av den tidligere bibliotekbygningen. Veien ligger imidlertid, sammen med den tidligere plenen, på et annet gårds- og bruksnummer enn selve bygningen. Grensen mellom de to gårds- og bruksnumrene faller altså sammen med fasaden mot sør.

- (24) I øst munner gang- og sykkelveien ut i en vei – Grubbegata. Fra Grubbegata, rett ved siden av sykkelveien, er det en nedkjørsel til bygningens varelevering og innendørs parkering. Tilgangen til denne nedkjørselen vil bli vanskeliggjort av et anlegg i Grubbegata som inngår i perimetersikringen for regjeringskvartalet. Veien er del av et tredje gårds- og bruksnummer. Alle tre gårds- og bruksnumre tilhørte i utgangspunktet Oslo kommune, men staten har altså ekspropriet fra de to gårds- og bruksnumrene som omfatter veiene.

Generelt om vederlagsloven § 8

- (25) Vederlagsloven § 8 lyder slik:

«Eigaren skal ha vederlag for skade og ulempe på attverande eigedom, så langt dette ikkje vert dekt av vederlaget for den eigedomen som vert avstått. Det skal likevel ikkje gjevast vederlag for ulemper av allmenn karakter for eigedomar i distriktet, dersom ulempene ikkje overstig det ein eigar eller rettshavar må finna seg i utan skadebot eller vederlag etter grannelova eller forurensingslova.»

- (26) Vederlagsloven gir regler om utmåling av ekspropriasjonserstatning. Paragraf 8 innebærer imidlertid også en prosessuell regel om at ulemper som ikke gjelder «attverande eigedom», men andre eiendommer, ikke kan fremmes for skjønnet med mindre eksproprianten samtykker, jf. skjønnsprosessloven § 4 første ledd om at skjønn kan forlanges når dette er hjemlet ved lov eller overenskomst. Jeg viser til Rt-1990-20 på side 23, der dette slås fast.
- (27) De krav som en eier av gjenværende eiendom kan fremme som ledd i et skjønn, omfatter for det første ulemper som er en følge av selve grunnavståelsen, såkalte særulemper eller avståelsesulemper. For det andre kan eieren av gjenværende eiendom på visse vilkår også kreve at skjønnnet skal behandle erstatningskrav knyttet til ulemper som skyldes det tiltaket som det eksproprieres til, såkalte allmenne ulemper eller tiltaksulemper. Dette vil typisk gjelde ulemper som følge av anleggsarbeider, støyplager, adkomstulemper og lignende. At også slike krav kan fremmes, fremgår indirekte av § 8 annet punktum, der det heter at det likevel ikke gis vederlag for ulemper av allmenn karakter for eiendommer i distriktet, dersom de ikke overstiger det en eier eller rettighetshaver må finne seg i uten erstatning eller vederlag etter granneloven eller forurensningsloven. Jeg viser til uttalelsene i Rt-1998-1742 på side 1748 og HR-2016-1114-U. Men forutsetningen er altså at de allmenne ulempene er «på attverande eigedom» etter grunnavståelsen. Krav om erstatning for slike allmenne ulemper på andre eiendommer i strøket må fremmes ved søksmål etter tvistelovens ordinære regler.
- (28) Vederlagsloven legger her opp til en forskjellsbehandling av eieren av en gjenværende eiendom og eieren av andre eiendommer, slik det uttrykkelig er uttalt i forarbeidene til vederlagsloven, Ot.prp. nr. 50 (1982–1983) på side 62. Et forslag i NOU 1993: 35 *Lov om skjønnsprosess* om at også naboer som ikke selv hadde måttet avstå grunn, skulle kunne kreve erstatning for allmenne ulemper ved skjønn, er ikke fulgt opp.

- (29) Jeg nevner for ordens skyld at staten og Oslo kommune er uenige om i hvilken grad kommunens krav i denne saken gjelder særulemper eller allmenne ulemper. Det har imidlertid ikke betydning for det spørsmålet som Høyesterett skal ta stilling til.

Nærmere om «attverande eigedom»

- (30) Norsk rett har ingen generell og allmenngyldig definisjon av hva som utgjør én og samme faste eiendom. Det vanlige er imidlertid å ta utgangspunkt i det som er registrert som ett gårds- og bruksnummer. Jeg viser til Falkanger og Falkanger, *Tingsrett*, 9. utgave 2022, side 83.

- (31) I tråd med dette heter det i NOU 1981: 5 *Fast eiendom. Prisregulering og ekspropriasjonserstatning*, punkt 3.2 på side 22:

«Med eiendomsenhet menes den fysisk avgrensede enhet som i grunnboken eller annet eiendomsregister er gitt eget gårds- og bruksnummer, eventuelt annen registerbetegnelse (som f.eks. gate- eller vegnummer for byeieendommer).»

- (32) NOU 1981: 5 inngår i forarbeidene til blant annet vederlagsloven.

- (33) I avgjørelsen i Rt-1990-20 synes Høyesterett å ta utgangspunkt i denne forståelsen i en sak som nettopp gjaldt vederlagsloven § 8. Her heter det innledningsvis at saken gjelder skjønnsrettens kompetanse, og at spørsmålet er om lagmannsretten som overskjønnsrett kunne avgjøre krav om ulempeerstatning «for to bruksnumre som det ikke ble ekspropriert grunn eller rettigheter fra».

- (34) En slik forståelse vil vel jevnt over også stemme med de reelle forholdene, ettersom grensen mellom ulike bruksnumre gjerne har sammenheng med bruken av arealene.

- (35) Inndelingen i gårds- og bruksnummer avspeiler imidlertid ikke alltid sammenhengen i de reelle bruksforholdene slik de etter hvert har utviklet seg. I NOU 1981: 5 delte utvalget seg i to når det gjaldt utformingen av det som ble § 8 i loven. Den såkalte Laake-fraksjonen omtalte dette spørsmålet på side 197. Her heter det:

«Med uttrykksmåten «gjenværende del av eiendommen» er tatt sikte på å understreke at det bare gis erstatning for ulemper som rammer den eiendom som direkte og fysisk rammes av ekspropriasjonsinngrepet. Om samme person eier flere eiendommer, kan disse (f.eks. i forbindelse med avbrutte driftsveger) bli betraktet som én eiendom.

Men situasjonen kan være at eiendommene er innkjøpt og drives uavhengig av hverandre. Det synes f.eks. lite rimelig at eieren skal kunne kreve erstatning for støyulempe for sin villatomt, som i seg selv er fysisk uberørt av ekspropriasjonstiltaket, fordi han eier en forretningstomt i 500 m avstand som blir berørt av ekspropriasjonstiltaket.»

- (36) Her åpnes det for at «flere eiendommer» – typisk flere gårds- og bruksnummer – kan måtte betraktes som én eiendom, altså slik at det fortsatt kan være tale om en gjenværende del av eiendommen selv om denne delen har et annet gårds- og bruksnummer enn den delen av eiendommen som det er ekspropriert grunn fra.

- (37) Direkte gjelder vel uttalelsen bestemmelsens materielle side – når kan et krav om ulempeerstatning for gjenværende eiendom føre frem? Uttalelsen forutsetter imidlertid at kravet kan fremmes i skjønnet.
- (38) Den andre fraksjonen, Danielsen-fraksjonen, nøyde seg med å foreslå samme ordlyd som i den tidligere ekspropriasjonerstatningsloven fra 1973 uten å kommentere dette eller andre tolkningsspørsmål knyttet til bestemmelsen.
- (39) I Ot.prp. nr. 50 (1982–1983) side 61–62 fulgte departementet Danielsen-fraksjonens forslag om å beholde den tidligere ordlyden. Departementet gjenga imidlertid det som jeg har sitert fra Laake-fraksjonen, og uttalte:

«Departementet mener også at det er tilstrekkelig klart ut fra gjeldende bestemmelse at erstatning for ulemper bare kan kreves for de av ekspropriatens eiendommer som er direkte fysisk berørt av inngrepet, jfr. uttrykket «gjenværende». Spørsmålet om erstatning for ulemper på andre eiendommer må avgjøres ved søksmål etter grannelovens regler, enten eiendommene tilhører ekspropriaten eller andre. ...

Departementet har heller ikke funnet grunn til å ta opp de øvrige forslag til endring av gjeldende lov § 7 som er foreslått av medlemmene Laake m.fl. De endringer som er foreslått, er ikke ifølge motivene ment å gi uttrykk for annet enn presiseringer av det som allerede følger av ordlyden i gjeldende lov sammenholdt med rettspraksis. Rettspraksis har etter departementets syn i stor grad avklart de spørsmål som de nevnte medlemmer her tar opp. Endring av lovteksten kan da virke kompliserende og gi opphav til nye tvilsspørsmål. Departementet går derfor i likhet med utvalgsmedlemmene Danielsen m.fl. inn for at bestemmelsen om erstatning for ulemper gis samme utforming som i gjeldende lov.»

- (40) Departementet understreker altså at erstatning for ulemper bare kan kreves for de av ekspropriatens eiendommer som er direkte fysisk berørt av inngrepet, men tar ikke avstand fra at den gjenværende delen av eiendommen kan ligge på et annet gårds- og bruksnummer enn den delen som det eksproprieres fra. Det er naturlig å oppfatte departementet slik at det mente Laake-fraksjonen i det store og hele ga uttrykk for det som uansett måtte anses som gjeldende rett, også på dette punkt.
- (41) Slik har også juridisk teori oppfattet det. Jeg viser til Stordrange og Lyngholt, *Ekspropriasjonerstatningslova – (orvl.), lovkommentar*, Juridika, à jour per 1. september 2018, kommentarer til § 8 punkt IV, og Pedersen mfl., *Ekspropriasjon – særlig etter plan- og bygningsloven*, 1990, side 278. Begge fremstillingene legger Laake-fraksjonens syn til grunn og bruker ordet «driftsenhet» for å beskrive situasjonen der flere gårds- og bruksnumre må betraktes som én eiendom ved anvendelsen av vederlagsloven § 8.
- (42) Også jeg mener at dette må være uttrykk for gjeldende rett. Staten bestrider da heller ikke dette utgangspunktet. Uenigheten mellom staten og Oslo kommune gjelder de nærmere vilkårene for at et gårds- og bruksnummer kan anses som gjenværende eiendom av et annet gårds- og bruksnummer.
- (43) Høyesteretts praksis gir ikke noe klart svar. Som nevnt var riktignok spørsmålet i saken i Rt-1990-20 om det kunne kreves ulempeerstatning for to bruksnumre som det ikke ble ekspropriert grunn fra. En av anførslene fra grunneiernes side var at de ulike bruksnumrene

som de eide, utgjorde én driftsenhet. Saken gjaldt krav om ulempeerstatning for to boligeiendommer som i sin tid var utskilt fra en tredje boligeiendom bestående av to bruksnumre som begge måtte avstå grunn ved ekspropriasjonen. Da overskjønnet skulle avholdes, var eierne av de to utskilte bruksnumrene blitt eiere av den tredje boligeiendommen. Høyesterett uttalte at det «kan ikke være tvilsomt» at de to utskilte bruksnumrene måtte anses som «andre eiendommer» enn den eiendommen de var utskilt fra, og kommenterte ikke anførselen om «driftsenhet». Det siste skyldes antakelig at Høyesterett fant det åpenbart at boligeiendommene ikke utgjorde én driftsenhet.

- (44) Som jeg også har nevnt, ga Laake-fraksjonen et par eksempler for å illustrere poenget om at et separat gårds- og bruksnummer kan være «attverande eignedom». Eksemplet med villatomten og forretningstomten med 500 meters avstand må imidlertid være ment som et opplagt eksempel på hva som ikke er «attverande eignedom», ikke som et grensetilfelle. Det er likevel mulig å forstå eksemplet slik at ulike bruksformål – i eksemplet bolig kontra forretningsdrift – er relevant for vurderingen. Saksforholdet i Rt-1990-20 viser imidlertid at samme bruksformål – i det tilfellet bolig – ikke nødvendigvis fører til at man står overfor én eiendom. Det må foretas en konkret vurdering av den funksjonelle sammenhengen mellom arealene som er adskilte gårds- og bruksnumre.
- (45) Eksemplet motsatt vei – «flere eiendommer» med «avbrutte driftsveier» mellom seg – viser at behovet for adkomst er relevant. Man må vel også her underforstå en forutsetning om at de aktuelle arealene inngår i en driftsmessig enhet.
- (46) Jeg kan ikke se at juridisk teori gir ytterligere bidrag til en nærmere grensedracting. Stordrange og Lyngholt, *Ekspropriasjonserstatningslova – (orvl.)*, som jeg allerede har vist til, skiller i punkt IV i sine kommentarer til § 8 mellom arealer som «blir drevet som en enhet» og «flere eiendommer hvor det ikke er noen sammenheng i driften». Pedersen mfl., *Ekspropriasjon – særlig etter plan- og bygningsloven*, som jeg også har vist til tidligere, skiller på side 278 mellom det som er «en driftsenhet», og det som er «selvstendige bruksenheter», uten å kommentere nærmere.
- (47) Oslo kommune har pekt på at skjønnsprosesslovens regel om at saksøker skal bære saksøktes sakskostnader, har en side mot kravet i Grunnloven § 105 om full erstatning ved ekspropriasjon. Jeg har imidlertid vanskelig for å se at man kan komme i strid med Grunnloven ved å tolke uttrykket «attverande eignedom» i vederlagsloven § 8 innenfor det tolkningsrommet som ordet «driftsenhet» åpner for. Det er heller ikke anført.
- (48) Staten har fremhevet tre hensyn som etter statens mening tilsier en restriktiv forståelse av «attverande eignedom» i de tilfellene der det er tale om å se flere gårds- og bruksnummer som del av samme eiendom.
- (49) Det er for det første vist til at likhetshensyn tilsier at gårds- og bruksnumre som ligger til det gårds- og bruksnummeret som det eksproprieres fra, bør behandles likt uavhengig av om gårds- og bruksnumrene har samme eller ulike eiere. Har de ulike eiere, er det klart at eieren av det tilstøtende gårds- og bruksnummeret ikke kan kreve ulempeerstatning fastsatt ved skjønn. Til det har kommunen innvendt at det er lovgivningen selv som her i utgangspunktet gjør forskjell ved å la eieren av «attverande eignedom» fremme krav om erstatning for allmenne ulemper – tiltaksulemper – ved skjønn, mens naboer, som kan være like sterkt eller sterkere berørt, ikke kan det. Jeg er enig i at dette svekker statens argument.

- (50) Staten har videre vist til at krav om erstatning for allmenne ulemper kan reise kompliserte spørsmål som det er ressurskrevende å utrede. Etter statens syn tilsier hensynet til hensiktsmessig ressursbruk i domstolene derfor at det utvises tilbakeholdenhet med å tillate slike krav fremmet i skjønn, når sakskostnadsansvaret ikke virker som en sperre mot tvilsomme krav. Dette hensynet bør det imidlertid primært være opp til lovgiver å vurdere. Som nevnt har det vært en debatt om adgangen til å fremme ulempekrav i skjønn burde utvides snarere enn innskrenkes.
- (51) Endelig har staten vist til forutberegnelighet og pekt på at en restriktiv tolkning gir klarere grenser for når separate gårds- og bruksnummer skal regnes som del av den «attverande eideendom». Jeg er for så vidt enig i at en restriktiv holdning her kan ha en slik virkning, men det avhenger av hvordan normen nærmere formuleres.
- (52) Det er etter dette vanskelig å oppstille en generell og noenlunde klar norm. Det jeg får ut av det rettskildematerialet som jeg har gjennomgått, er likevel at ulike gårds- og bruksnumre som del av en «driftsenhet» og derfor som del av «attverande eideendom» er et unntak fra et utgangspunkt om at hvert gårds- og bruksnummer er en eiendom for seg. Videre er bruksformål og driftsmessig sammenheng viktig når det skal avgjøres om ulike gårds- og bruksnumre må betraktes som del av samme driftsenhet. Samtidig er adkomst også et relevant moment.
- (53) Når det gjelder adkomst, mener jeg at det bør vises tilbakeholdenhet med å anse en vei som er åpen for allmenn ferdsel, som del av samme driftsenhet som en bygning som ligger inntil veien. Det samme må gjelde den avgrensede delen av veien som måtte befinne seg foran de enkelte bygningene, dersom det er flere bygninger som ligger inntil veien. Veier som er åpne for allmenn ferdsel, er først og fremst et felles gode for de tiliggende eiendommene og alle andre som benytter veien. Dermed har de et annet bruksformål enn bare å tjene den enkelte bygning. Da er det lite naturlig å omtale vei og bygning som deler av samme driftsenhet eller eiendom, selv om de skulle ha samme eier. Dette må gjelde selv om bygningene er avhengige av adkomst fra veien.
- (54) Dette stiller seg annerledes for veier som primært tjener som adkomst til den gjenværende eiendommen, selv om veien ikke skulle være stengt for andre enn besøkende til eiendommen eller den bygningen som står der. Det samme må etter mitt syn gjelde for grøntanlegg og lignende som inngår i et samlet estetisk uttrykk sammen med resten av eiendommen.
- (55) Veier som er åpne for allmenn ferdsel, er som regel i offentlig eie, og mange av dem er kommunale. Et slikt skille vil nok derfor i praksis kunne ramme kommuner som veieier i større grad enn private veieiere. Dette er imidlertid en faktisk konsekvens som ikke kan innebære at et slikt syn på veier som jeg har gitt uttrykk for, kommer i konflikt med hovedregelen om at kommuner nyter samme ekspropriasjonsrettslig vern som andre grunneiere.

Lagmannsrettens lovforståelse

- (56) Det er som nevnt bare lagmannsrettens generelle lovforståelse som Høyesterett kan prøve. Uttalelser knyttet til den konkrete rettsanvendelsen kan likevel kaste lys over den generelle lovforståelsen. Jeg viser til HR-2018-2403-A avsnitt 27.

- (57) Lagmannsretten tar utgangspunkt i at det avgjørende er om «arealene drives uavhengig av hverandre eller om de drives som en enhet». For så vidt som dette legger opp til «driftsenhet» som et avgjørende kriterium, er dette uttrykk for riktig lovforståelse.
- (58) Deretter siterer lagmannsretten blant annet følgende fra tingrettens avgjørelse:
- «Det er av stor betydning for retten at det er nær sammenheng mellom de eksproprierte parsellene og Deichman-eiendommen, ved fysisk/geografisk tilgrensning, ved at det er samme eier, og ved at de eksproprierte arealene inneholder avgjørende infrastruktur for det eksisterende bygget, et bygg som faktisk ikke kan endres for å tilpasses de endrede forholdene som følger av ekspropriasjonsformålet.»
- (59) Tingretten mener altså at det «er av stor betydning» at eiendommene har nær sammenheng ved at de fysisk og geografisk grenser mot hverandre, har samme eier, og at de eksproprierte arealene inneholder avgjørende infrastruktur. Fysisk og geografisk nærhet og samme eier er imidlertid mer å regne som forutsetninger for at spørsmålet om å anse eiendommene som deler av samme eiendom overhodet kan oppstå, enn som tunge argumenter for at de faktisk også er det. Det som sies om avgjørende infrastruktur i kombinasjon med at bygget ikke kan endres, er nok mer relevant, men dette må i så fall undergis en nærmere vurdering med grunnlag i det jeg har fremhevet om ulike former for adkomstveier.
- (60) Lagmannsretten legger deretter til følgende:
- «Lagmannsretten kan i det vesentlige slutte seg til tingrettens begrunnelse på dette punkt. Det må etter lagmannsrettens syn tillegges betydelig vekt at de eksproprierte arealene er helt sentrale for å kunne bruke Deichman-eiendommen, ved at de er nødvendige for å få tilgang til vareleveringen og hovedinngangen. På grunn av vernebestemmelser er det ikke adgang til å endre dette. Lagmannsretten legger også betydelig vekt på den fysiske nærheten mellom arealene, og viser til at deler av parsell 1 går kant i kant med Deichman-bygningen og må sies å utgjøre en naturlig del av bygningens inngangsparti. Dette indikerer en slik driftsmessig sammenheng at det er naturlig å betrakte Deichman-eiendommen som «attverande eigedom» etter vederlagsloven § 8. ...»
- (61) Lagmannsretten slutter seg altså i det vesentlige til tingrettens begrunnelse og legger til at de eksproprierte arealene «er helt sentrale for å kunne bruke» bygningen ved at de er nødvendige for å få tilgang til vareleveringen og hovedinngangen. Igjen peker jeg på at det etter mitt syn ikke kan slutes fra at en vei er nødvendig for adkomsten, til at veien utenfor bygningen er del av samme driftsenhet som bygningen – det må foretas en nærmere vurdering.
- (62) Jeg mener etter dette at lagmannsretten har basert seg på feil generell lovforståelse når den har kommet til at det gårds- og bruksnummeret som utgjør arealet som gamle Deichmanske hovedbibliotek står på, er «attverande eigedom» av de arealene som er ekspropriert av staten.

Konklusjon og sakskostnader

- (63) Resultatet må da bli at lagmannsrettens kjennelse oppheves. Det er ikke grunnlag for å slå fast at en riktig generell lovforståelse her med nødvendighet fører til at det arealet som gamle Deichmanske hovedbibliotek står på, ikke er «attverande eighet» av hele eller deler de avståtte arealene. Jeg peker her blant annet på lagmannsrettens bedømmelse av arealet foran bygningen som en naturlig del av bygningens inngangsparti.
- (64) I lys av skjønnsprosessloven § 54 b har staten erkjent ansvar for Oslo kommunes sakskostnader. Kommunen har fremsatt et kostnadskrav på 195 250 kroner, som legges til grunn.
- (65) Jeg stemmer etter dette for denne

K J E N N E L S E :

1. Lagmannsrettens kjennelse, slutningens punkt 1, oppheves.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler staten ved Kommunal- og distriktsdepartementet til Oslo kommune 195 250 – etthundreogtiffemtusentohundreogfemti – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne kjennelse.

- (66) Dommer **Arntzen:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (67) Dommer **Steinsvik:** Likeså.
- (68) Dommer **Bergh:** Likeså.
- (69) Dommer **Indreberg:** Likeså.
- (70) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

K J E N N E L S E :

1. Lagmannsrettens kjennelse, slutningens punkt 1, oppheves.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler staten ved Kommunal- og distriktsdepartementet til Oslo kommune 195 250 – etthundreogtiffemtusentohundreogfemti – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne kjennelse.