



# NORGES HØYESTERETT

## D O M

avsagt 16. mai 2022 av Høyesterett i avdeling med

dommer Wilhelm Matheson  
dommer Per Erik Bergsjø  
dommer Wenche Elizabeth Arntzen  
dommer Cecilie Østensen Berglund  
dommer Borgar Høgetveit Berg

**HR-2022-993-A, (sak nr. 21-161694SIV-HRET)**  
Anke over Gulating lagmannsretts overskjønn 21. september 2021

Voss Gondol AS  
Voss herad

(advokat Kathrine Lien Mjell – til prøve)

mot

A  
B  
C  
D  
E  
F  
G  
H  
I  
J  
K  
L  
M  
N  
O  
P  
Q

(advokat Endre Grande)

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

(1) Dommer **Østensen Berglund:****Sakens spørsmål og bakgrunn**

- (2) Saken gjelder eiendomsrettens utstrekning oppover. Det er spørsmål om grunneierne under en gondolbane har ekspropriasjonsrettslig vern, slik at de skal være parter i en skjønns sak.
- (3) På Vossevangen er det etablert en gondolbane (taubane) som går fra kollektivknutepunktet ved Voss jernbanestasjon til toppen av fjellet Hanguren. Banen går over jernbanelinjen, og fortsetter over et boligområde med eneboliger og tomannsboliger. Deretter går banen over innmark, før den i øvre del passerer et skog- og fjellområde.
- (4) Gondolbanen består for tiden av ni vogner, som hver tar i overkant av 30 passasjerer. Vognene hviler på to bærekabler. Det er en trekkabel i hver retning, slik at det til sammen er seks kabler i traséen. Banen er i drift hele året, inntil tretten timer i døgnet. Ved spesielle anledninger kjøres den også nattestid. Høydeavstanden mellom grunneiendommene i saken her og vognene varierer fra 10 meter til i overkant av 60 meter. Gondolbanen virker inn på innsyn til og utsikt fra eiendommene, medfører støy og nedfall i form av rust og is, samt ulemper som følge av skygge og bevegelser. Dette medfører verdiforringelse på eiendommene. Også flere av eiendommene som ikke ligger rett under traséen, er påført ulemper av delvis samme karakter.
- (5) Vedtak om ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan for gondolbanen ble truffet av Voss herad 25. april 2017, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 16-2. Avgjørelsen ble påklaget til Fylkesmannen i Hordaland, som 14. juli 2017 stadfestet vedtaket.
- (6) Ved ekspropriasjonsvedtaket ble Voss Gondol AS, som skulle drifte banen, gitt fullmakt til blant annet å begjære skjønn i saken. Skjønnsbegjæringen til Bergen tingrett ble inngitt 31. mai 2017, men partene var enige om at skjønnsforhandlingene først burde avholdes etter at banen sto ferdig. Banen åpnet i juli 2019.
- (7) Bergen tingrett avhjemlet deretter skjønn. Den 17. desember 2020 kom tingretten til at grunneierne hadde krav på erstatning for ulike konsekvenser av tiltaket. Avsavsrenten ble satt til 3,25 prosent. Grunneierne ble også tilkjent sakskostnader.
- (8) Voss herad og Voss Gondol AS begjærte overskjønn. Det samme gjorde flere av grunneierne.
- (9) Gulating lagmannsrett avhjemlet overskjønn 21. september 2021. Slutningens punkt 1 til 3 lyder:
- «1. Overskjønnet fremmes.
  2. Voss kommune v/ Voss Gondol AS betaler erstatning som fastsatt under skjønnsgrunnene.
  3. Avsavsrenten settes til 3,25 %.»

- (10) Kommunen og selskapet ble også holdt ansvarlig for kostnadene ved skjønnsaken, inklusiv sakskostnader til grunneierne.
- (11) Lagmannsretten la til grunn at eiendomsretten innebærer at det som hovedregel ikke kan plasseres permanente innretninger over en naboeiendom. Retten mente videre at eiendomsretten strekker seg så langt som grunneieren har påregnelig interesse i å utnytte egen eiendom, eller må anses å ha berettiget og saklig interesse i å nekte aktivitet over egen grunn.
- (12) Voss herad og Voss Gondol AS har anket til Høyesterett. Anken gjelder lovanvendelsen og saksbehandlingen knyttet til eiendomsrettens utstrekning oppover, forholdet mellom differanseprinsippet og erstatning for ulemper, forholdet mellom alminnelige ulemper og særulemper samt lagmannsrettens vurdering av den enkelte eiendoms tap.
- (13) Ved Høyesteretts ankeutvalgs beslutning 23. desember 2021 ble anken over eiendomsrettens utstrekning oppover fremmet til behandling. For øvrig ble ikke anken tillatt fremmet.

### **Partenes syn på saken**

- (14) *Voss herad* og *Voss Gondol AS* har i korte trekk gjort gjeldende:
- (15) Lagmannsretten har uriktig lagt til grunn at det ikke kan plasseres permanente innretninger over en eiendom uten at dette kommer i konflikt med grunneierens eiendomsrett, uavhengig av om det kan påvises aktuelle skader eller ulemper av tiltaket. Eiendomsretten strekker seg i luftrommet ikke lenger enn hva eieren har en rimelig interesse av å eie. Grensen må derfor i utgangspunktet trekkes på bakgrunn av om det aktuelle tiltaket hindrer grunneierens egen påregnelige utnyttelse i luftrommet eller på bakken, tilsvarende eiendomsrettens utstrekning i undergrunnen. Det er tale om en alminnelig ekspropriasjonsrettslig påregnelighet. En slik forståelse av eiendomsretten samsvarer med reglene for eiendomsrett mot sjø og strandretten. Dette gir en klar regel.
- (16) Internasjonale forpliktelser, tidligere underrettspraksis og juridisk teori tilsier ikke en annen løsning. Forslaget i NOU 1988: 16 Rådsegn 14 – Eieidomsgrenser og administrative inndelingsgrenser, gikk utover hva som var og er gjeldende rett, og det ble ikke vedtatt.
- (17) Det er mer nærliggende å behandle grunneiers interesse i å unngå tiltak over egen eiendom som et naborettslig spørsmål enn som et utslag av eiendomsretten. Videre vil offentligrettslig planlovgivning ivareta de involvertes kryssende interesser.
- (18) I saken her er det ikke påregnelig at grunneierne ville ha utnyttet den delen av luftrommet som gondolbanen strekker seg gjennom. Det må ved vurderingen ses hen til gjeldende reguleringsplan. Eventuelle subjektive interesser knyttet til innsyn, svekket utsikt og andre ulemper er ikke egnet til å belyse eiendomsrettens utstrekning, men kan gi grunnlag for erstatning etter naborettslige regler. Hver eiendom må vurderes særskilt, men eiendomsretten er ikke krenket for noen av eiendommene i saken her.

- (19) Subsidiært anføres det at lagmannsrettens skjønnsgrunner ikke gir tilstrekkelig grunnlag for prøving av lagmannsrettens rettsanvendelse. Det er enkelte selvmotsigelser i avgjørelsen, og det er ikke foretatt en konkret vurdering av den enkelte eiendom. Dette innebærer at det foreligger en saksbehandlingsfeil som må lede til opphevelse.
- (20) Voss herad og Voss Gondol AS har lagt ned slik påstand:
- «1. Skjønnen avvises.
- Subsidiært:
2. Gulating lagmannsretts overskjønn oppheves så langt det er påanket.»
- (21) Grunneierne, A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P og Q, har i korte trekk gjort gjeldende:
- (22) Lagmannsretten har korrekt lagt til grunn at eiendomsretten både har en positiv og en negativ side, men retten er mer omfattende enn hva lagmannsretten har lagt til grunn. Eiendomsretten oppover gjelder så langt eieren har et saklig eller reelt behov for å iverksette egne tiltak eller hindre andre i å gjøre tiltak. Vurderingene må tas med utgangspunkt i den enkelte eiers forventninger og interesser, og ivareta fremtidig teknologisk utvikling. Retten til å nekte aktivitet over eiendommen krever ingen nærmere begrunnelse, subsidiært må det være tilstrekkelig at slik aktivitet innebærer en ulempe.
- (23) Lovgivningen knyttet til blant annet taubane og kraftlinjer forutsetter eiendomsrett oppover, ettersom inngrep i medhold av disse lovene krever ekspropriasjon eller avtale med grunneier. En slik forståelse er også lagt til grunn i langvarig underrettspraksis og juridisk teori. Internasjonale forpliktelser og høyesterettsavgjørelser på tilstøtende områder trekker i samme retning. Forslaget i NOU 1988: 16 var og er dekkende for rettstilstanden.
- (24) Det foreligger ingen saksbehandlingsfeil i form av mangelfulle skjønnsgrunner, idet lagmannsrettens begrunnelse er tilstrekkelig til at lovanvendelsen kan prøves.
- (25) Grunneierne har lagt ned slik påstand:
- «1. Anken forkastes.
2. Ankemotpartene tilkjennes sakskostnader for Høyesterett.»

## **Mitt syn på saken**

### ***Problemstillingen***

- (26) Tvistetemaet i saken er formelt om grunneierne skal være part i skjønnssaken som følge av at de har et ekspropriasjonsrettslig vern fordi en gondolbane krysser deres eiendom. Spørsmålet henger sammen med eiendomsrettens utstrekning i luftrommet over de faste eiendommene.

### ***Generelt om eiendomsretten***

- (27) Jeg bemerker innledningsvis at det ikke er gitt noen generell definisjon i lov av eiendomsrettens utstrekning. På visse områder er det gitt særskilte bestemmelser om eiendomsrettens grenser, og på noen felt er grensene trukket opp gjennom rettspraksis. Jeg kommer nærmere tilbake til dette.
- (28) I Rt-2011-780 avsnitt 59 og 60, som gjaldt spørsmålet om plassering av vindmøller på egen eiendom krenket naboens eiendomsrett, omtalte Høyesterett eiendomsretten slik:
- «(59) ... en rett til å råde rettslig og faktisk over ting eller fast eiendom så langt dette ikke er forbudt ved lov eller strider mot rettigheter som tilkommer andre. Eiendomsretten har også en negativ side, ved at eieren kan hindre andre i å disponere og bruke tingen og eiendommen, se Falkanger og Falkanger: Tingsrett, 6. utgave side 40-41.
- (60) Luft er ikke underlagt eiendomsrett. Eiendomsrett til grunnen vil imidlertid innebære at grunneieren som utgangspunkt har rett til å utnytte luften – og vinden – over egen eiendom ...»
- (29) Den samme forståelsen er lagt til grunn i juridisk teori. Det skilles normalt ikke mellom eiendomsrett og eierbeføyelser, idet uttrykkene «eier» og «eiendomsrett» benyttes som felles betegnelser, og er følgelig koblingsord, jf. Falkanger og Falkanger, Tingsrett, 9. utgave, 2022, side 41. Eiendomsretten omfatter både faktisk og rettslig rådighet, og i begge sammenhenger kan altså rådigheten ha en positiv side – retten til å disponere over eiendommen – og en negativ side – retten til å nekte andre å disponere over den. Samtidig må en eier akseptere at rådigheten kan være begrenset, som følge av bestemmelser i lov, forskrift, avtale eller ulovfestede rådighetsbegrensninger. Tradisjonelt har derfor eiendomsretten vært negativt avgrenset; den omfatter alle de beføyelser som ikke er særskilt unntatt, jf. Falkanger og Falkanger, side 43.
- (30) En eiendomsrett kan strekke seg ned i grunnen, horisontalt på bakkeplan, eller som i tvisten her – vertikalt oppover i luftrommet.

### ***Lovregulering av tiltak i luftrommet***

- (31) Ved avgrensningen av eiendomsrettens utstrekning oppover er det nærliggende å se hen til lovreguleringer av tiltak i luftrommet.
- (32) Allerede i 1894 ble det gitt en lov om tvungen avståelse av grunn til anlegg for elektriske kraftledninger. Av lovens § 2 fremgikk det at grunneiere hadde plikt til å avstå grunn eller tåle skade og ulempe mot erstatning der det ble gitt tillatelse til slike anlegg. Bestemmelsen var ikke begrenset til plassering av master eller liknende på eiendommen. Av forarbeidene fulgte det uttrykkelig at enhver grunneier hadde rett til å nekte elektriske ledninger over sin eiendom, slik at det var nødvendig med lovgivning på feltet, jf. Oth. Prp. No. 32 (1894) side 1 og 3.
- (33) Også den tidligere loven om tvungen avståelse av grunn til taubaner og løypestrenger fra 1912 synes å bygge på at det forelå en eiendomsrett oppover til en viss høyde. Eksempelvis

kunne ikke en taubane eller løypestreng anlegges over hus der det til stadighet oppholdt seg mennesker, eller over hage, jf. § 5, med mindre det forelå samtykke fra eier eller bruker. Grunneierne selv sto fritt til å anlegge en taubane på egen grunn, såfremt banen var under to kilometer, jf. § 3.

- (34) Av forarbeidene til lovens § 5, Indstilling II fra Den departementale veilovkomité i 1907, side 15, fremgår det at en rekke stortingsrepresentanter under behandlingen av et tidligere lovforslag i 1899, mente at det ville være et vel sterkt inngrep i den private eiendomsretten «om man med loven i haand skulde kunne tvinge sig frem med et anlæg av heromhandlede art over andenmands vaaningshus, gaardstun eller lignende». Derimot ble det ikke ansett som et utilbørlig inngrep i eiendomsretten om det kunne gis tillatelse til slike anlegg over bygninger som lå atskilt fra en gård, som for eksempel sommerfjøs eller avsidesliggende bygninger.
- (35) I Indst. O. XVII. (1902–1903) om anlegg for telegraf, telefon og lignende meddelelsesmidler, side 2, drøftes betydningen av at en plassering av ledninger kan vanskeliggjøre eller innskrenke muligheten til å utnytte den underliggende eiendommen. Det fremgår at dersom et slikt tiltak innebærer et økonomisk tap, må dette kompenseres etter Grunnloven § 105. Samtidig vises det til at ikke enhver føring av ledninger over eiendommen ville medføre en slik økonomisk byrde eller ulempe at tiltaket ville gi grunnlag for erstatning.
- (36) Samlet ser jeg det slik at lovgiver siden slutten av 1800-tallet har forutsatt en beskyttet eiendomsrett i høyden som i alle fall omfatter de høyder en taubane, kraftlinjer eller telefonledninger normalt ble lagt i. Det er gjennomgående gitt bestemmelser om ekspropriasjon eller avtale som forutsetning for at tiltak skal kunne gjennomføres, og det fremgår av ulike forarbeider at den private eiendomsretten i utgangspunktet gir rett til å nekte inngrep over eiendommen, typisk ved føring av ledninger i alminnelig ledningshøyde. Samtidig er det tatt forbehold om at visse inngrep ikke vil være et utilbørlig inngrep i eiendomsretten, eksempelvis som følge av type eiendom som ville bli berørt, og om at eieren ikke nødvendigvis vil bli påført et tap ved tiltaket.
- (37) De ankende parter har vist til at reguleringen av luftfart er basert på at eiendomsretten oppover er begrenset. Det har imidlertid aldri vært tvil om at en grunneier normalt ikke kan motsette seg overflygning, jf. allerede Gjelsvik, Norsk tingsrett, 1919, på side 35–36, hvor det legges til grunn at eieren ikke har noen slik interesse av dette området. I Brækhus/Hærem, Norsk tingsrett, 1964, side 66, heter det at en eier kan ikke forby luftfartøyer over eiendommen, med mindre de flyr svært lavt. Det samme følger av Lødrup, Luftfart og ansvar, 1966 side 568–570, som understreker at grunneierne ikke kan motsette seg rimelige overflygninger. Også Nordtveit, Jussens Venner, 1990, Grenser for fast eigedom, side 70–71, fremhever retten til overflygning, samtidig som han viser til at dersom overflygningen skjer i så lav høyde at det fører til begrensninger i muligheten for å utnytte eiendommen, vil det kunne gi grunnlag for erstatning. Stavang og Stenseth, Fast eiendoms tingsrett, 2016 på side 72 viser til at grunneieren ikke kan nekte overflygninger av eiendommen, men at dette vil kunne stille seg annerledes ved eksempelvis bruk av droner, som kan fly i lav høyde.
- (38) Slik jeg ser det, viser ikke dette annet enn at eiendomsrettens utstrekning oppover har visse begrensninger. Betydningen av eiendomsrettens utstrekning er i liten grad drøftet i

tilknytning til luftfartsreguleringen, og praksis rundt denne kaster derfor ikke særlig lys over problemstillingen i saken her.

### *Arbeidet med å regulere eiendomsrettens utstrekning*

- (39) I 1984 fikk Sivillovbokutvalet i oppdrag å utrede reglene om grenser for fast eiendom. Utvalget avga NOU 1988: 16 Rådsegn 14 – Eieidomsgrenser og administrative inndelingsgrenser, der det ble foreslått å lovregulere eiendomsretten i ulike retninger. Utredningen førte ikke til en generell lovgivning på området, men utvalgets beskrivelse av gjeldende rett og forslaget til lovtekst kan kaste lys over eiendomsrettens avgrensning og omfang.
- (40) På bakgrunn av det utvalget mente var gjeldende rett, foreslo det at grunneieren skulle ha eiendomsrett til luftrommet så langt han hadde interesse av å gjøre eiendomsretten gjeldende. Ved denne vurderingen skulle man se hen til hva slags utnyttelse det var påregnelig at grunneieren selv ville gjøre av eiendommen, og om eventuelle tiltak ville føre til ulempe eller til fare som påvirket grunneierens egen utnyttelse. Det fremgår at interessen både knyttet seg til eierens eget ønske om å utnytte luftrommet, og interessen av å unngå annen utnyttelse. Det skulle ikke skje noen interesseavveining mellom grunneieren og andre som hadde interesse av luftrommet.
- (41) Det ble videre lagt til grunn at sporadisk eller kortvarig bruk av luftrommet ikke nødvendigvis ga en reell interesse i å motsette seg dette, eksempelvis ved overflygning i en viss høyde. Utvalget foreslo å lovfeste at ledninger og andre innretninger som står på eller har feste på grunnen, ikke kunne komme inn på eiendom som andre eier.
- (42) Slik jeg oppfatter forslaget, mente utvalget det ville være en kodifisering av gjeldende rett, basert på en allmenn, langvarig rettsoppfatning i underrettspraksis og juridisk teori. Forslaget i NOU 1988: 16 synes å ha fått bred støtte i senere juridisk litteratur. Jeg kommer nærmere tilbake til min forståelse av de kildene som utvalget bygget på.

### *Rettspraksis knyttet til utnyttelse av luftrommet*

- (43) Det foreligger ikke praksis fra Høyesterett som direkte tar stilling til spørsmålet som saken her reiser. Forannevnte Rt-2011-780, avsnitt 62, er imidlertid av en viss interesse. I saken var det gitt konsesjon til å sette opp vindmøller på Jæren. Seks av disse hadde en plassering som innebar at naboens mulighet for å utnytte vindkraft på egen eiendom ble begrenset. Ved vurderingen av om eiendomsretten var krenket, la Høyesterett avgjørende vekt på at utnyttelse av vinden i sin helhet skjedde på eiendom som energiselskapet rådet over. Selv om Høyesterett ikke uttalte seg direkte om eiendomsrettens utstrekning, støtter formuleringene oppunder at eiendomsretten kan strekke seg opp i større høyder.
- (44) En tilsvarende forståelse er gjennomgående lagt til grunn i underrettspraksis. Allerede i en dom fra Kristiania byrett i 1888 om telegraflinjer seks meter over eiendommen ble det uttalt at eiendomsretten omfattet det nærmeste luftrommet, og inntil en slik høyde som eieren kunne benytte. Retten uttalte videre at også eiendomsretten oppover har en negativ side i form av retten til å utelukke andre fra å disponere over denne delen av luftrommet.

- (45) I den såkalte Grand Hotell-dommen fra Nedenes herredsrett i 1972, der bokstavene på en gavlvegg krenket eiendomsretten til luftrommet over naboeiendommen, viste retten til at eiendomsretten var oppfattet slik at den strakk seg så langt oppover som en rimelig interesse tilsa. Den la til grunn at det ikke var et krav om at det måtte påvises aktuelle beskyttelsesverdige interesser for at eiendomsretten kunne håndheves.
- (46) Av Tårnkran-kjennelsen, inntatt i RG-1984-742, fremgår det at retten mente eiendomsretten strakk seg dit grunneieren har en reell interesse av den, det vil si så langt det var praktisk mulig å utnytte retten. Det ble vist til at en grunneier måtte være beskyttet mot «inntrengere så høyt opp som det er praktisk mulig å trenge seg inn og forvolde utvilsom fare, ulempe eller sjenanse». Retten fant at eiendomsretten var krenket ved at kranens motvekt på fire tonn svingte inn over naboeiendommen.
- (47) Når jeg har funnet grunn til å referere såpass mye fra underrettspraksis, skyldes dette at denne har vært retningsgivende i lang tid. Det er gjennomgående lagt til grunn at eiendomsretten omfatter den delen av luftrommet som eieren har reell interesse av, og at den innebærer en rett til både å utnytte luftrommet og hindre andres bruk av dette.

#### *Juridisk litteratur om eiendomsrettens utstrekning oppover*

- (48) Avgjørelsene fra lavere instanser er behandlet i en rekke teoretiske fremstillinger. De har fått allmenn tilslutning etter at Scheel i Forelæsninger over norsk tingsret, 1912, side 44, la til grunn at eiendomsretten oppover strakk seg «saa langt, som menneskelig Virksomhed kan naa». Med dette gikk man bort fra den tidligere læren til blant annet Brandt, Tingsretten, 1892, side 89, om at eiendomsretten gikk «lodret op til Zenit og lodret ned til Jordens Middelpunkt». Scheels lære er videreutviklet gjennom blant annet Gjelsviks Norsk Tingsret på side 36, der det med støtte i tysk rett er lagt til grunn at det er eierens reelle interesse som har krav på respekt. Synspunktene er senere fulgt opp av en rekke forfattere, som Knoph, Oversikt over Norges rett, 2. utgave, 1937 på side 165, Brækhus/Hærem, side 66 der også den negative interessen i at grunneier ikke påføres skade nevnes, samt Falkanger og Falkanger på side 104.
- (49) Både samspillet mellom underrettspraksis og juridisk teori gjennom mer enn hundre år, og den konsistente teoretiske oppfatningen, innebærer etter mitt syn at det er grunn til å legge noe større vekt på juridisk litteratur enn hva som kan være tilfellet der spørsmålet i liten grad har vært gjenstand for drøftelser, eller det ikke foreligger en omforent teori. Jeg viser her til HR-2021-2248-A avsnitt 62 der det er lagt til grunn at «den alminnelige oppfatningen i juridisk litteratur over tid [har] selvstendig betydning som rettskilde utover argumentasjonsverdien i kraft av at denne oppfatningen også i praksis synes å være akseptert som gjeldende rett».

#### *Rettspraksis på tilstøtende områder*

- (50) De ankende parter har anført at både praksis knyttet til eiendomsretten nedover og lovregulering av og praksis om eiendomsretten i sjø og strandretten, tilsier en begrenset eiendomsrett oppover.



- (51) Jeg er ikke enig i dette. For så vidt gjelder retten til undergrunnen, nøyer jeg meg med å vise til at Høyesterett i Rt-1959-1198 *Askøy*, nettopp pekte på eierens interesse av å kunne utnytte grunnen. Retten til grunnvann er nå ved lov lagt til grunneier, jf. vannressursloven § 44. De særskilte grensene som har utviklet seg i rettspraksis knyttet til blant annet sjøen og strandretten, gir etter mitt syn liten veiledning for spørsmålet om eiendomsretten oppover.
- (52) De ankende parter har trukket frem at Høyesterett i Rt-2011-556 *Spellsundet*, la vekt på at naboloven og offentligrettslige regler, samt allmennhetens interesser, tilsa en begrenset eiendomsrett. Saken gjaldt eiendomsretten til sjø der det var brådypt langs land. Med det resultat Høyesterett la til grunn, beholdt imidlertid eierne de samme rettighetene som andre eiere med strandrett hadde. Jeg kan derfor ikke se at dommen har særlig overføringsverdi til saken her.

### ***Reelle hensyn***

- (53) Ved spørsmålet om eiendomsrettens utstrekning oppover tilsier etter mitt syn reelle hensyn at det tas utgangspunkt i allmenne formål med eiendomsretten og i eierens reelle interesse av å kontrollere området i rommet over egen grunn. Det er ikke tvilsomt at en eiers rett til å nekte et tiltak, går betydelig lenger enn hva en nabo vil kunne motsette seg etter naboloven. Dette innebærer etter min oppfatning at naboettslige regler eller offentlig regulering i saker som den foreliggende, ikke vil være et tilstrekkelig alternativ til det vernet som eiendomsretten gir.

### ***Oppsummering***

- (54) Jeg har etter dette kommet til at eiendomsrettens grense oppover kan oppsummeres som følger:
- (55) Fastsettelsen av eiendommens utstrekning oppover må foretas på bakgrunn av allmenne formål med eiendomsretten. Det foreligger ikke rettskilder som tilsier at eiendomsrettens utstrekning oppover kan fastsettes til en bestemt høyde i meter. Avgjørende blir derfor hvor høyt grunneieren har interesse i å utnytte sin eiendom. Ved denne vurderingen må det ses hen til fremtidig utvikling og muligheter, og gjeldende regulering er ikke avgjørende.
- (56) Eiendomsretten strekker seg videre så langt som grunneieren etter en objektiv vurdering har en berettiget og saklig interesse i å nekte aktivitet eller tiltak over egen grunn. I praksis innebærer dette at det ikke kan plasseres permanente innretninger innenfor dette området, uten at det foreligger vedtak om ekspropriasjon eller er inngått avtale med grunneieren.
- (57) Grunneieren kan dermed normalt motsette seg føring av ledninger, taubaner mv. opp til vanlig høyde for slike innretninger. Samtidig er det ikke tvilsomt at eiendomsretten oppover *har* begrensninger. Det er dermed ikke gitt at en taubane som anlegges fra fjelltopp til fjelltopp, over en dyp dal, vil krenke eiendomsretten. Videre kan overflygning som den klare hovedregel skje uten samtykke fra eierne av eiendommene under.

- (58) En slik forståelse av eiendomsretten oppover er etter mitt syn i samsvar med Den europeiske menneskerettskonvensjon protokoll 1 artikkel 1 om retten til å nyte sin eiendom i fred. Det er derfor ikke nødvendig å gå nærmere inn på denne.

### ***Den konkrete vurderingen***

- (59) Lagmannsretten fant at alle grunneierne hadde fått sin eiendomsrett krenket, slik at eiendomsretten måtte anses avstått ved tvang, jf. plan- og bygningsloven § 16-1. Begrunnelsen for dette var:

«Gondolbanen slik den er bygget er en varig og permanent plassert infrastrukturløsning av stort fysisk omfang som på det hyppigste og i lav høyde passerer hvert 42 sekund over de eiendommer og bolighus som er berørt av skjønnet. Passeringshøyden over hustakene og utearealene på den enkelte eiendom, er som allerede påpekt varierende fra knapt elleve meter til knapt 30 meter. Hver gondol, for tiden ni, men kan være 13, frakter hver et antall av vel 30 passasjer om gangen. Gondolene er meget godt synlig fra bakken, og for eksempel på solrike dager legges deler av utearealene på eiendommene i skygge ved passering. Etter lagmannsrettens syn er det etter byggingen gjort et kvalifisert eiendomsinngrep i luftrommet over eiendommene som går klart utover det som en ved et mindre inngripende tiltak kunne vært karakterisert som bare en ulempe ...»

- (60) Jeg slutter meg til denne vurderingen, også for takstnummer 11 der banen krysser et ubebygde areal. Videre nevner jeg at lagmannsretten la til grunn at eiendommene har fått redusert sin verdi. Det er også dokumentert at stadige nedfall over eiendommene i form av tidligere smørefett, nå rust, samt is vinterstid, har vedvart etter at lagmannsretten avhjemlet overskjønnet.
- (61) For én eiendom, takstnummer 18, går banen 40–60 meter over innmark. Ettersom det var plassert en (midlertidig) innretning på denne, og et skogareal var klausulert i forbindelse med byggingen av banen, la lagmannsretten til grunn at det ikke var tvist om partsstatus for denne eiendommen. Lagmannsretten fant videre at eiendommen også hadde erstatningsrettslig vern som følge av redusert bruksverdi og ulemper ved nedfall på dyrket mark. Jeg slutter meg til dette.

### ***Saksbehandlingen i lagmannsretten***

- (62) De ankende parter har subsidiært anført at det foreligger saksbehandlingsfeil i form av mangelfulle skjønnsgrunner og utilstrekkelig vurdering av de ulike eiendommene. Denne anførselen kan etter mitt syn klart ikke føre frem. Jeg nøyer meg derfor med å vise til at lagmannsretten har gitt en grundig redegjørelse for både faktum og jus. Retten har lagt til grunn en rettslig forståelse som i hovedtrekk samsvarer med hva jeg har redegjort for, og den har vurdert de ulike eiendommene tilstrekkelig konkret.

**Konklusjon og sakskostnader**

- (63) Jeg har etter dette kommet til at grunneierne har ekspropriasjonsrettslig vern som følge av at gondolbanen krenker deres eiendomsrett. Lagmannsretten har dermed korrekt lagt til grunn at de skulle ha partsstatus i skjønnsaken. Dette innebærer at anken skal forkastes.
- (64) Grunneierne har vunnet saken. Etter skjønnsprosessloven § 54 b, jf. § 54 skal Voss herad og Voss Gondol AS dekke grunneiernes nødvendige sakskostnader for Høyesterett. Det er fremlagt en sakskostnadsoppgave på 351 000 kroner i salær, med tillegg for dekning av utgifter og merverdiavgift, til sammen 459 472 kroner. Kravet går ikke utover det nødvendige, jf. skjønnsprosessloven § 54, og tas til følge.
- (65) Jeg stemmer for denne

**D O M :**

1. Anken forkastes.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Voss herad og Voss Gondol AS – én for begge og begge for én – til A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P og Q i fellesskap 459 472 – firehundreogfemtinitusenfirehundreogsyttito – kroner innen to uker fra forkynnelsen av denne dom.

- (66) Dommer **Bergsjø:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (67) Dommer **Arntzen:** Likeså.
- (68) Dommar **Høgetveit Berg:** Det same.
- (69) Dommer **Matheson:** Likeså.
- (70) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

**D O M :**

1. Anken forkastes.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Voss herad og Voss Gondol AS – én for begge og begge for én – til A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P og Q i fellesskap 459 472 – firehundreogfemtinitusenfirehundreogsyttito – kroner innen to uker fra forkynnelsen av denne dom.