



NOREGS HØGSTERETT

D O M

sagd 26. september 2024 av Høgsterett i avdeling med

dommar Hilde Indreberg
dommar Wilhelm Matheson
dommar Ingvald Falch
dommar Borgar Høgetveit Berg
dommar Eyvin Sivertsen

HR-2024-1717-A, (sak nr. 23-186094SIV-HRET)
Anke over Borgarting lagmannsretts overskjøn 13. september 2023

Staten v/Samferdselsdepartementet

(Regjeringsadvokaten
v/advokat Kristoffer Nerland – til prøve)

mot

A
B
C
D
E
F
G
H
I
J

(advokat Thomas Andersen)

R Ø Y S T I N G

- (1) Dommar **Høgetveit Berg:**

Spørsmåla i saka og bakgrunnen for henne

- (2) Saka gjeld utmåling av vederlag for støyulemper i ein anleggsperiode og frådrag for særfordelar etter oreigning. Det fyrste spørsmålet er om fleire grunneigarar i Bærum har krav på vederlag for mellombelse støyplager under utbygginga av E18. Det andre spørsmålet er om ein grunneigar som har fått ein del av eigedomens sin oreigna, må tola frådrag i vederlaget fordi den attverande eigedomens vil vera meir attraktiv når vegbygginga er ferdig.
- (3) E18 gjennom Bærum er ein av dei mest trafikkerte vegane i landet. Utviding av vegen har vore diskutert sidan 1980-åra, med ulike planprosessar sidan 1990-åra. I 2010 starta Statens vegvesen, saman med Bærum kommune, arbeidet med ein ny kommunedelplan for E18 i Bærum. I 2014 vedtok kommunen ny kommunedelplan med konsekvensutgreiing for E18 frå Lysaker til Slependsen. På bakgrunn av denne planen utarbeidde Statens vegvesen forslag til reguleringsplan. Denne vart vedteken av kommunestyret i Bærum i mai 2017. Kommunal- og moderniseringsdepartementet godkjende planen i september 2017. Stortinget godkjende finansieringsplanen for strekninga frå Lysaker til Ramstadsletta i juni 2020, og i august same året gav Viken fylkeskommune lånegaranti slik at utbygginga kunne starte. Arbeidet tok til i november 2020 og skal etter planen vera ferdig i 2030. Den fyrste etappen av E18, den såkalla Vestkorridoren, frå Lysaker til Ramstadsletta, er 4,4 kilometer lang. Denne etappen hadde i 2023 ei kostnadsramme på om lag 22 milliardar kroner.
- (4) Eigedomane i saka for Høgsterett er Sandviksveien 48, 50, 52, 54 og 56. Desse eigedomane ligg på sørsida av E18, rett vest for Høvik sentrum. I tillegg gjeld saka Markalleen 42 på Stabekk, rett ved dagens påkøyring til E18 frå Markalleen. Arbeida som går ut over grunneigarane i saka her, tok til i 2022.
- (5) Partane har inngått avtale om skjøn. I desember 2021 kravde Statens vegvesen skjøn for Ringerike, Asker og Bærum tingrett. For eigedomane som er omfatta av anken til Høgsterett, vart krava om innløyising etter oreigningslova § 8 vraka av tingretten. Tingretten tilkjende heller ikkje eigedomane i Sandviksveien vederlag etter grannelova § 2. Retten meinte at tolegrensa i § 2 ikkje var overskriden – og at eigarane heller ikkje hadde noko økonomisk tap, sidan verdireduksjonen som fylgje av ulempene var mellombelse. For eigedomens i Markalleen 42 vart det gjeve vederlag for økonomisk tap med 300 000 kroner.
- (6) Grunneigarane kravde overskjøn. Borgarting lagmannsrett avheimla overskjøn 13. september 2023 med slik slutning:
- «1. Overskjønnet fremmes.
 2. Erstatningen til A – eier av seksjon 1 i Sandviksveien 48 (takstnummer 36) – settes til 1 800 000 – enmillionåttehundretusen – kroner, med tillegg av avsavnsrente på 3,5 – treogenhalf – prosent fra tiltredelsesdagen.

3. Erstatningen til B – eier av seksjon 2 i Sandviksveien 48 (takstnummer 36) – settes til 2 000 000 – tomillioner – kroner, med tillegg av avsavnsrente på 3,5 – treogenhalv – prosent fra tiltredelsesdagen.
 4. Erstatningen til C og D – eiere av Sandviksveien 50 (takstnummer 37) – settes til 4 000 000 – firemillioner – kroner, med tillegg av avsavnsrente på 3,5 – treogenhalv – prosent fra tiltredelsesdagen.
 5. Erstatningen til E og F – eiere av Sandviksveien 52 (takstnummer 38) – settes til 2 500 000 – tomillionerfemhundretusen – kroner, med tillegg av avsavnsrente på 3,5 – treogenhalv – prosent fra tiltredelsesdagen.
 6. Erstatningen til G og H – eiere av Sandviksveien 54 (takstnummer 39) – settes til 3 500 000 – tremillionerfemhundretusen – kroner, med tillegg av avsavnsrente på 3,5 – treogenhalv – prosent fra tiltredelsesdagen.
 7. Erstatningen til I – eier av Sandviksveien 56 (takstnummer 40) – settes til 3 800 000 – tremillioneråttehundretusen – kroner, med tillegg av avsavnsrente på 3,5 – treogenhalv – prosent fra tiltredelsesdagen.
 8. Erstatningen til J – eier av Markalleen 42 (takstnummer 41) – settes til 865 000 – åttehundreogsekstifemtusen – kroner, med tillegg av avsavnsrente på 3,5 – treogenhalv – prosent fra tiltredelsesdagen.
 9. Staten v/Samferdselsdepartementet v/Statens vegvesen betaler sakskostnader for lagmannsretten til de saksøkte med 1 522 859 – enmillionfemhundreogtjuetotusenåttehundreogfemtini – kroner innen 2 – to – uker fra overskjønnets forkynnelse.
 10. Tingrettens sakskostnadsavgjørelse opprettholdes.
 11. Staten v/Samferdselsdepartementet v/Statens vegvesen betaler de lovbestemte utgiftene til overskjønnet, herunder utgifter til skjønnsmedlemmene i samsvar med egen salærfastsetting.»
- (7) Lagmannsretten kom til at ulempene i Sandviksveien måtte likestillast med varige ulemper, og at eiedomane då opplevde eit verdifall på 40 prosent. Lagmannsretten gjorde likevel frådrag i vederlaget på grunn av tolegrensa. For eiedomen i Markalleen kom lagmannsretten til at særfordelen låg så langt fram i tid at ein måtte sjå bort frå han.
- (8) Staten har anka overskjønnet. Anken er retta mot rettsbruken og sakshandsaminga. J har levert avleidd anke over rettsbruken. Høgsteretts ankeutval fremja statens anke over rettsbruken, men nekta elles ankane fremja, sjå HR-2024-188-U. Ankesaka står i same stilling som for lagmannsretten.

Partanes syn

Den ankande partens syn

- (9) Den ankande parten – *staten ved Samferdselsdepartementet* – har i hovuddrag gjort gjeldande:

- (10) Det er berre det «økonomiske tapet» som fylgje av ulemper på attverande eigedom som kan krevjast dekt etter vederlagslova § 8, jf. grannelova §§ 2 og 9. For at noko skal reknast som eit økonomisk tap, må det vera ein reduksjon i formuesstillinga til den skadelidne. Denne finn ein ved å samanlikne den økonomiske situasjonen med og utan skaden eller ulempene. Grunneigarane i Sandviksveien lid ikkje noko økonomisk tap ved ein mellombels verdireduksjon og har difor ikkje krav på vederlag som fylgje av støyulempene, sjølv om anleggsperioden er på om lag åtte år.
- (11) Ved permanente skadar eller ulemper som fører til verdifall på eigedomane, vil dette vera økonomiske tap, sidan omsetnadsverdien ikkje blir vunnen attende seinare. I vår sak er det derimot uomtvista at verdireduksjonen er mellombels. Når anleggsarbeida er ferdige kring 2030, vil omsetnadsverdien på eigedomane vera vunnen attende. Den verdireduksjonen grunneigarane opplever i anleggsperioden, er difor ikkje utan vidare ein reduksjon i formuesstillinga deira. Det er fyrst dersom eigedomane blir realiserte i tidsrommet for verddivariasjonen som det vil oppstå eit økonomisk tap. Dersom grunneigarane sit med eigedomane til ulempene er borte, vil formuesstillinga deira vera den same som før ulempene kom til. Der ulempene er mellombelse, reflekterer ikkje den beinveges verdireduksjonen kva som er eit økonomisk tap.
- (12) Om grunneigarane har eller vil få eit økonomisk tap, må vurderast på vanleg måte, det vil seia på same måte som andre påståtte tap i framtida. Det avgjerande er om det er sannsynleg at den elles mellombelse verdireduksjonen blir realisert, jf. til dømes Rt-2013-116 avsnitt 55 og Rt-2015-216 avsnitt 26. Å halde fast ved dette tradisjonelle utgangspunktet vil best vareta omsyna bak reglane. For det fyrste vil det hindre at grunneigarane får kompensasjon utover det økonomiske tapet dei har lide. For det andre vil det i størst grad vareta likskapsprinsippet.
- (13) Det er ikkje dekning i rettskjeldene for å likestille ein anleggsperiode på om lag åtte år med ei varig ulempe, og med det konstruere ein varig redusert omsetnadsverdi. Den innlåsingeffekten som lagmannsretten skildrar i overskjønnet, kan ikkje vera avgjerande. Ein må rekne med at redusert bruksverdi på grunn av lægje, og risikoen for større byggjearbeid langs E18 var noko grunneigarane tok omsyn til då dei kjøpte eigedomane. Innlåsingeffekten er heller ikkje årsak til noko økonomisk tap, særleg når det ikkje er haldepunkt for at grunneigarane vil selja eigedomane.
- (14) I røynda har lagmannsretten gjeve grunneigarane i Sandviksveien vederlag for redusert bruksnyting i ein lang og plagsam anleggsperiode. Slikt vederlag for ikkje-økonomisk skade er det ikkje rettsleg grunnlag for, jf. særleg Ot.prp. nr. 33 (1988–1989), der eit forslag om nettopp dette vart forkasta.
- (15) Etter vederlagslova § 9 skal særfordelar trekkjast frå i oreigningsvederlaget. Eigedom i Markalleen 42 ligg inntil ein del av E18 som vil bli lagd i tunnel. Vegen som eigedom ligg inntil vil, når anleggstida er over, vera ein lokalveg. Som lagmannsretten korrekt har lagt til grunn, er dette ein særfordel som det skal gjerast frådrag for. Lagmannsretten har derimot gjort feil ved å ikkje gje slikt frådrag fordi fordelten fyrst oppstår i 2030.
- (16) Staten ved Samferdselsdepartementet har sett fram slik påstand:

«Overskjønnet oppheves så langt det er påanket og henvist.»

Ankemotpartanes syn

- (17) Ankemotpartane – A, B, C og D, E og F, G og H, I, og J – har i hovuddrag gjort gjeldande:
- (18) Lagmannsrettens overskjøn byggjer på korrekt rettsbruk. Dette gjeld både bruken av grannelova § 9, om økonomisk tap for eigedomane i Sandviksveien, og vederlagslova § 9, om frådrag for særfordelar for eigedomen i Markalleen.
- (19) Grannelova § 9 omfattar ansvar for mellombelse ulemper. Korkje ordlyden, førearbeida, rettspraksis eller reelle omsyn avgrensar ansvaret til varige ulemper. Redusert omsetnadsverdi er etter sikker rett eit økonomisk tap som har skadebotrettsleg vern. Det er ikkje rettsleg grunnlag for at økonomisk tap ikkje er til, ikkje har oppstått eller ikkje har vern berre fordi det er mellombelse ulemper som er årsaka til verdireduksjonen. Ein mellombels reduksjon i omsetnadsverdien er ikkje eit papirtap.
- (20) Støyulempene i denne saka er så omfattande og særleg langvarige at det er naturleg å likestille dei med varige ulemper. Lagmannsretten har difor korrekt basert utmålinga på at omsetnadsverdien er redusert på ein slik måte at tapet må reknast for å ha oppstått.
- (21) Ansvar etter grannelova § 9 føreset ikkje at tapet skal realiserast, eller at det må vera konkrete planer om sal. Det er ikkje avgjerande for om det er eit økonomisk tap at grunneigaren faktisk har selt eigedomen eller har planer om å selja. Høgsterett har mellom anna i Rt-2013-116 avsnitt 55 lagt til grunn at det ikkje er eit vilkår at kostnaden faktisk er pådregen.
- (22) Konsekvensen av statens standpunkt er at overskriding av tolegrensa etter grannelova § 2 ikkje har økonomiske konsekvensar for staten dersom ulempene er mellombelse. Dette er klart i strid med prinsippet om at den som ureinar, betalar, og i strid med vanlege miljømål. Om ankemotpartane skulle tola ein reduksjon av omsetnadsverdien vederlagsfritt, vil det også føre til ei kraftig skjerping av tilpassingsplikta.
- (23) Statens vegvesens karakteristikk av overskjønet er ikkje råkande. Lagmannsretten har ikkje tilkjent vederlag for redusert bruksnyting i anleggsperioden. Lagmannsretten la derimot til grunn at omsetnadsverdien til eigedomane var redusert, og utmålte vederlaget ut frå dette.
- (24) Vederlagslova § 9 skil mellom allmenne fordelar og særfordelar. Redusert støy frå ny veg er for eigedomen i Markalleen ikkje ein særfordel som skal trekkjast frå i vederlaget. Lagmannsretten la likevel korrekt til grunn at det uansett ikkje skulle gjerast eit slik frådrag i saka her, sidan fordelene låg så langt fram i tid. Frådrag etter vederlagslova § 9 krev nærleik også i tid.
- (25) A, B, C og D, E og F, G og H, I, og J – har sett fram slik påstand:
- «1. Anken forkastes.
 2. Ankemotpartene tilkjennes saksomkostninger.»

Mitt syn

Problemstillingane i saka

- (26) Saka reiser to spørsmål. Det fyrste er om eigarane av eigedomane i Sandviksveien i Bærum (takstnummer 36 til 40) har krav på vederlag for redusert omsetnadsverdi for forbigåande støyplager knytte til utbygginga av E18, jf. vederlagslova § 8, jf. grannelova §§ 2 og 9. Denne delen av saka gjeld kva som skal reknast som økonomisk tap ved mellombels reduksjon av verdien på eigedomane.
- (27) Det andre spørsmålet er om det ved utmålinga av vederlaget for oreigninga av delar av ein annan eigedom ved E18 i Bærum, Markalleen 42, skal gjerast frådrag i vederlaget fordi den attverande eigedommen vil vera meir attraktiv når vegprosjektet er ferdig rundt 2030, jf. vederlagslova § 9. Denne delen av saka gjeld verdsetjing av ein fordel som ligg langt fram i tid.

Eigedomane i Sandviksveien – grannelova § 9

- (28) Vederlagslova § 8 heimlar krav på vederlag for ulemper på attverande eigedom etter oreigning. Det skal ikkje svarast vederlag for allmenne ulemper – typisk støyulemper – med mindre desse ulempene overstig tolegrensa etter grannelova § 2. For grunneigarane i Sandviksveien er det avgjort ved lagmannsrettens overskjøn at ulempene frå anleggsarbeida overstig tolegrensa etter grannelova § 2 fjerde ledd.
- (29) Det er det «økonomiske tapet» som skal erstattast, jf. grannelova § 9 fyrste ledd. Spørsmålet er om den mellombels reduserte omsetnadsverdien skal reknast som eit økonomisk tap etter § 9.
- (30) Vanleg lære er at det økonomiske tapet blir identifisert gjennom differansen i den økonomiske situasjonen for den skadelidne med og utan skaden, sjå til dømes Rt-2010-584 avsnitt 43 og 44. Dette gjeld også ved bruk av grannelova § 9, sjå Rt-2006-486 *Gardermoen* avsnitt 102. Ved permanente skadar eller ulemper som fører til ein varig verdireduksjon på eit formuesgode, vil denne reduksjonen vera det økonomiske tapet. Omsetnadsverdien blir i slike tilfelle ikkje vunnen attende på eit seinare tidspunkt.
- (31) I vår sak er det derimot uomtvista at verdireduksjonen er mellombels. Når anleggsarbeida er ferdige i 2030, vil omsetnadsverdien til eigedomane vera vunnen attende fullt ut. Spørsmålet er om det i ein slik situasjon, der det er klart at verdireduksjonen er mellombels og eigedomane vil få attende den opphavlege verdien når ulempene er borte, likevel kan gjevast vederlag for redusert omsetnadsverdi.
- (32) Korkje ordlyden i grannelova § 9 eller lovførearbeida gjev direkte svar på spørsmålet. Men det er i lovførearbeida ikkje noko som tyder på at det var meininga å ha ei avvikande regulering av kva som skal reknast som tap i denne samanhengen enn det som gjeld i skadebotretten elles. Heller tvert om.
- (33) Sivillovbokutvalet føreslo at det «for uhugnad kan setjast ei høveleg skadebot endå om pengeskade ikkje er valda», sjå Rådsegn 2 (NUT 1957: 3) side 32, jf. side 22–23. Forslaget vart ikkje fylgt opp av departementet, sidan det ikkje var påkravd med eit så vidtfemnande

ansvar i grannehøve, sjå Ot.prp. nr. 24 (1960–1961) side 35. Nokon regel om ansvar for ikkje-økonomisk tap kom difor ikkje med i grannelova då ho vart vedteken. Også i førearbeida til vederlagslova § 8 går det klart fram at det «ikke kan være tvil om at bare økonomisk tap skal erstattes», jf. Ot.prp. nr. 50 (1982–1983) side 61.

- (34) Det er særleg grunn til å nemne Høgsteretts dom i Rt-1980-309 *Nybrottveien*. Også i den saka var spørsmålet om det skulle svarast vederlag for støyulempar i samband med oreigning til utviding av veg. Saka gjaldt støy- og trafikkulempar for eigedomar på Stovner i Oslo i ein anleggsperiode på om lag åtte år. Tolegrensa i grannelova § 2 var overskriden. Lagmannsretten hadde lagt til grunn at dei skadelidne hadde krav på vederlag som sette dei i stand til å dempe støyplagene på eigedomane, uavhengig av om støyen hadde redusert omsetnadsverdien. På side 315 skreiv fyrstvoterande:

«Hvis støyulempene ikke medfører reduksjon verken i eiendommens omsetningsverdi eller i mulighetene for økonomisk utnyttelse av den, er eieren ikke påført noe økonomisk tap direkte ved ulempene. Dette må da legges til grunn ved avgjørelsen av om eieren har krav på erstatning.»

- (35) Det går ikkje eksplisitt fram av det siterte om det var tale om ein reduksjon i omsetnadsverdien som var forbigåande, men ut frå faktum i saka kan det neppe forståast på nokon annan måte.

- (36) Utvalet som utgreidde skadebotreglar for ureining, drøfta i NOU 1982: 19 del VI kapittel 15 om ein skulle innføre reglar om vederlag for redusert bruksnytning som fylgje av ureining. Liknande situasjonar som dei me står overfor i vår sak, vart eksplisitt vurderte på side 178:

«Et spørsmål som har vært omtvistet, er imidlertid om eieren har krav på erstatning for grannerettstridige støyulempar som ikke har ført til inntektstap eller økonomisk utlegg. Når det er tale om en boligeiendom hvor eieren selv bor, vil han ofte ikke kunne påvise utlegg eller inntektstap som følge av støyen. Ulempene gir seg utslag i ubehag og irritasjon, men uten å dra påviselige økonomiske konsekvenser etter seg.

Kan det sies å foreligge erstatningsbetingende økonomisk tap i et slikt tilfelle? En mulighet er å se det slik at eieren lider et økonomisk tap ved å bli boende i en bolig med redusert bruksverdi. Særlig dersom en må gå ut fra at ulempene ville ha gitt seg utslag i redusert leieinntekt ved bortleie av boligen, kan det hevdes at eieren lider et tilsvarende økonomisk tap i sin egen bruksnytelse.

Det er her tale om en noe spesiell form for nedgang i eiendommens bruksverdi. I teori og rettspraksis har erstatningsspørsmålet vært formulert på noe forskjellige måter. Det har således blant annet vært omtalt som et spørsmål om erstatning for eierens subjektive bruksverdi eller egenbruksverdien. Mest dekkende er det kanskje å tale om erstatning for redusert bruksnytelse.

Som eksempel på tilfelle hvor bruksnyttelsen blir redusert uten at det er lett å påvise noen direkte utgifter eller tap av inntekt, kan nevnes at en eiendom rammes av luftforurensning som medfører at det blir mindre klart sollys og mer dis, at det blir utilrådelig å henge klesvask ute til tørk og at vinduer må pusses oftere. (Det siste forhold vil nok for øvrig i noen utstrekning medføre økte utgifter.) Eller det kan tenkes at vei- eller flyplassstøy gjør det lite attraktivt å oppholde seg utendørs, i have eller på veranda, og også skaper sjenerende forstyrrelse innendørs.»

- (37) Lovutvalet viste til eldre underrettspraksis som hadde tilkjent vederlag for redusert bruksnyting, men la til grunn – med referanse til Rt-1973-1193 *Bodø II*, Rt-1974-524 *Fornebu*, Rt-1977-1155 *Flesland*, Rt-1980-309 *Nybrottveien* og Rt-1981-343 *Bybrua* – at det ikkje var heimel for vederlag for redusert bruksnyting ved støyplager utover det som vart fanga opp av verdireduksjonen på eigedomen. Utvalet drøfta deretter å gje ein heimel for skadebot for redusert bruksnyting, og korleis dette i så fall skulle utmålast, ut frå følgjande utgangspunkt, jf. NOU 1982: 19 side 180:

«De hensyn som taler for erstatning, synes således å gjøre seg sterkere gjeldende når det er tale om ansvar som følge av et objektivt ulovlig oljesøl enn når det gjelder lovlig flyplasstøy. Ytterligere er det særlig behov for erstatning for redusert bruksnytelse ved forbigående skader og ulemper hvor det ikke så lett blir tale om verdireduksjon.»

- (38) Utvalet peikte på at når rettspraksis hadde vore lite viljug til å godta skadebot for redusert bruksnyting, hadde dette fyrst og fremst vore grunngjeve med at redusert bruksnyting ikkje representerer eit økonomisk tap. Men utvalet la til at dette i stor grad var eit terminologisk spørsmål, sjå side 181–182. Utvalet føreslo at skadebotansvaret for ureiningsskade også skulle omfatte skadebot for redusert bruksnyting.

- (39) Departementet vurderte forslaget i Ot.prp. nr. 33 (1988–1989) underkapittel 9.3. Innleiingsvis slutta departementet seg til karakteristikken av gjeldande rett – både utgangspunktet om at det berre kan krevjast skadebot for tap av økonomisk karakter, men også at «rent bruksverditap ikke er erstatningsmessig – i et hvert fall ikke ved støyforurensning», sjå side 76. På side 78 la departementet forslaget i skuffen:

«Departementet har i likhet med bl.a. Regjeringsadvokaten umiddelbart sympati for Utvalgets forslag og kan langt på vei tiltre dets begrunnelse.

Departementet finner det likevel problematisk å gå inn for den foreslåtte regel. Som påpekt av flere høringsinstanser legger man avgjørende vekt på at spørsmålet om erstatning for redusert bruksnytelse er et spørsmål som også reiser seg på andre erstatningsrettslige områder enn ved forurensningsskader. Det kan derfor synes problematisk å innføre en utvidet erstatningsadgang ved forurensningsskader uten at man har gjennomdrøftet forholdet til andre erstatningsrettslige områder og behovet for en slik ordning også der.

Som påpekt i høringsuttalelsen fra Regjeringsadvokaten, vil en særregel for forurensningsskadenes vedkommende medføre at man for slike skader får andre regler enn ved skader og ulemper som går inn under granneloven uten å skrive seg fra forurensning. Dette som en følge av at granneloven § 9 kun gir rett til erstatning for økonomisk tap. Heller ikke i ekspropriasjonsretten er det etter gjeldende rett adgang til å kreve erstatning for redusert bruksnytelse. Man vil således få en utvidet rett til erstatning ved de ekspropriasjoner som foretas til fordel for en forurensende virksomhet (f.eks. en vei), mens man ved andre ekspropriasjonstiltak må nøye seg med å kreve erstatning basert på det økonomiske tap. En slik forskjellsbehandling vil etter departementets vurdering være uheldig og lite rimelig. Man finner det derfor ikke tilrådelig å gå inn for Utvalgets forslag på dette punkt uten en nærmere analyse av spørsmålet i en bredere sammenheng.

Departementets prinsipielle standpunkt gjør det overflødig å gå inn på Utvalgets forslag omkring utmålingen av et bruksnytelsestap.»

- (40) Departementets skrinlegging må framleis vera uttrykk for lovgjevarviljen. Innvendingane er mykje dei same i dag. Dersom det skal gjevast skadebot eller vederlag for mellombelse ulemper i grannehøve, må det av dei same grunnane som departementet peikte på, ei breiare utgreiing til. Det kan vera grunn til, frå lovgjevarhald, å sjå på dette på nytt.
- (41) Etter mitt syn kan det ikkje vera særleg tvilsamt at redusert bruksnyting av eigen bustadeigedom *kan* verdsetjast økonomisk. Omsetnadsverdien av eiegenomen kan sjåast på som ein diskontert framtidig kontantstraum ved utleige av eiegenomen. Den tenkte leigereduksjonen ulempene ville føre med seg i ein velfungerande leigemarknad, vil vera eit mogleg utgangspunkt for utrekninga av det økonomiske tapet. I ein slik modell er det i prinsippet irrelevant om eigaren nyttar bustaden sjølv eller leiger han ut. Det var slike synsmåtar som låg til grunn for forslaget i NOU 1982: 19, sjå særleg side 182. Men dette var altså noko departementet meinte ikkje kunne vera avgjerande då det heldt fast ved at slikt bruksverditap ikkje skulle ha skadebotrettsleg vern.
- (42) Ankemotpartane har, slik eg forstår dei, slutta seg til at det i gjeldande rett ikkje er rettsleg grunnlag for eit slikt tenkt leigevederlag for redusert bruksnyting. Dei har derimot kravd vederlag for at støyulempene i Sandviksveien er så langvarige at det ut frå omsynet til rimelegheit er naturleg å *likestille* dei med *varige* ulemper. Vederlaget er kravd utmålt ut frå ein slik føresetnad. Eg går difor over til å vurdere dette grunnlaget.
- (43) Ein vesentleg grunn til at lagmannsretten fann at tolegrensa i grannelova § 2 fjerde ledd var overskriden, var tidshorizonten på ulempene. Ut frå dette fann lagmannsretten det naturleg å likestille ulempene med varige ulemper. Lagmannsretten meinte at dette ikkje berre måtte vera avgjerande for ansvarsgrunnlaget, men at det også måtte få vekt i vurderinga av det økonomiske tapet. Verdireduksjonen var etter lagmannsrettens syn «så varig at den verdireduksjonen som eiendommene har hatt – og som må forventes å vedvare i flere år – må anses å ha oppstått».
- (44) Eg kan ikkje slutte meg til dette. Etter mitt syn er det ikkje haldepunkt i lova, førearbeida eller høgsterettspraksis for å likestille ein anleggsperiode på seks, åtte eller ti år med varige ulemper – og det kan i alle fall ikkje gjerast med den konsekvensen at ein også likestiller ein mellombels redusert omsetnadsverdi med ein permanent redusert verdi. Eit slikt konstruert tap vil lett kunne føre til tilfeldige fordelar i grannehøve i strid med dei grunnleggjande gjenopprettings- og likskapsomsyna som reglane i vederlagslova og grannelova er berarar av. Å tilkjenne eit vederlag for den reduserte omsetnadsverdien vil etter mitt syn vera ei omgåing av lovgjevarstandpunktet om at redusert bruksnyting ikkje har skadebotrettsleg vern.
- (45) I tillegg er den rettslege norma som grunneigarane tek til orde for, og som lagmannsretten nytta i overskjønet, rettsteknisk lite heldig. Ei fyrste innvending er at omsetnadsverdien er lite eigna for å verdsetja ulempene utanfor omsetnadstilfella. Medan den reduserte bruksnytinga vil vera nokolunde konstant i anleggsperioden, vil omsetnadsverdien auke gradvis fram mot slutten av perioden. Som nemnt over vil nok tenkte reduserte leigeinntekter vera ein meir treffande målestokk for tapet. Ei andre innvending er at det gjerne vil vera vanskeleg å seia når ulempene er tilstrekkeleg langvarige for å kunna reknast som varige. Ei tredje innvending vil vera om det må gjerast frådrag for dei ulempene som er innanfor den tidshorizonten som ikkje skal likestillast med det som er varig.

- (46) Etter mitt syn taler rettskjeldene for at ein verdireduksjon som er mellombels, isolert sett ikkje skal reknast for å reflektere noko økonomisk tap etter grannelova § 9.
- (47) Det er fyrst dersom eigedomen blir seld eller verdireduksjonen faktisk blir realisert på annan måte – innanfor perioden for den mellombelse verdireduksjonen – at det eventuelt vil kunna oppstå eit relevant økonomisk tap. Dersom eigaren sit med eigedomen til ulempene er borte, vil formuesstillinga vera den same som før ulempene tok til. Verdien har rett nok variert i anleggsperioden, men noka endra formuesstilling har ikkje materialisert seg.
- (48) Når grunneigaren sit med eigedomen, må spørsmålet om han har eller vil få eit økonomisk tap, vurderast på same måte som andre påståtte framtidige tap. Vurderingstemaet er om det er sannsynleg at den mellombelse verdireduksjonen vil bli realisert, jf. til dømes Rt-2013-116 avsnitt 55 og Rt-2015-216 avsnitt 26. Eg skyt inn at Høgsterett i saka her ikkje skal ta stilling til om utgifter ved rimelege verne- eller reparasjonstiltak skal erstattast. Lagmannsretten har i overskjønet ikkje teke stilling til slike moglege avbøtande tiltak, sidan det vederlaget for redusert omsetnadsverdi som lagmannsretten tilkjende, konsumerte slike kostnader.
- (49) Eg nemner til slutt: Ved vurderinga av ansvarsgrunnlaget la lagmannsretten vekt på at eigedomane «nærmest må anses umulige å realisere uten betydelige tap», og at dette gav ein «innlåsingseffekt». Dersom ein på bakgrunn av denne effekten skal sjå på ein ikkje-realisert verdireduksjon som uttrykk for ei permanent endra formuesstilling som det kan krevjast vederlag for, må ein naturlegvis samstundes rekne inn den tvillause fordel som ligg i at eigedomen vil få ein tilsvarande verdiauke utover i anleggsperioden – nettopp fordi verdireduksjonen er mellombels. Til samanlikning vil eigedomar som ikkje har hatt dei same ulempene, korkje oppleve den same reduksjonen eller den korresponderande auken i verdi fram til vegen er ferdig og omsetnadsverdien er attvunnen.
- (50) Overskjønet må etter dette opphevast for desse takstnummera.

Eigedomen i Markalleen – vederlagslova § 9

- (51) Etter vederlagslova § 9 skal fordelar som oreigningstiltaket fører med seg for den attverande eigedomen, gå til frådrag i vederlaget, med mindre det er tale om allmenne fordelar. For grunneigaren i Markalleen 42 (takstnummer 41) er det slått fast i lagmannsrettens ~~dom~~ *overskjøn** at verdireduksjonen som fylgje av grunnavståinga er 1 million kroner. Spørsmålet er om det frå dette beløpet skal gjerast frådrag for særlege fordelar som eigedomen får når vegprosjektet er ferdig, jf. vederlagslova § 9.
- (52) Sidan E18 langs denne eigedomen vil bli lagt i tunnel, vil eigedomen få eit betre lægje når vegen er ferdig. Vegen som eigedomen ligg rett inntil i dag, vil i 2030 vera ein lokalveg. Lagmannsretten konkluderte med at når vegen er ferdig, vil eigedomen ha «en klart bedre beliggenhet enn i dag». Sidan dette elles berre vil gjelde nokre få eigedomar, var det ikkje tale om ein fordel av allmenn karakter for eigedomar i distriktet, men om ein særfordel som i utgangspunktet skal kome til frådrag i vederlaget.

- (53) Lagmannsretten kom likevel til at det ikkje skulle gjerast frådrag, sidan fordelene fyrst oppstår i 2030. Staten har gjort gjeldande at det ikkje er heimel for å sjå bort frå fordelene berre fordi eigedomen får fordelene fyrst om åtte år.
- (54) Etter vederlagslova § 9 skal det gjerast frådrag for den konkrete positive økonomiske effekten som den aktuelle fordelene har på omsetnadsverdien av den attverande eigedomen, jf. Rt-2000-1997. Vurderinga skal gjerast på tiltredingstidspunktet, jf. vederlagslova § 10. Det er ikkje noko i ordlyden eller lovførearbeida som tilseier at det er eit krav om nærleik i tid for å gjera frådrag. Dette er etter mitt syn heller ikkje eit eigna vilkår, jf. også Arnt E. Skjefstad, *Erstatningsberegning. Særleg om frådrag for fordelar*, 2016 side 477–478. Dersom det fyrst er ein særfordel, «skal» det skjønast over storleiken på denne på tiltredingstidspunktet, jf. § 9. Dersom særfordelen ikkje blir trekt frå i vederlaget, vil grunneigaren bli overkompensert.
- (55) Det som er avgjerande i saka her, er om lagmannsretten faktisk har gjort ei konkret vurdering av den positive økonomiske effekten.
- (56) Etter fyrst å ha gjeve nokre heilt konkrete faktiske opplysningar drøfta lagmannsretten «hvilken betydning det skal ha at veitrafikkstøyen fortsetter i åtte år før den reduseres betydelig, med en korresponderende verdistigning til følge». Lagmannsrettens svar *kan* lesast som ei slags rettsleg norm om at verdien alltid skal setjast til null når særfordelen til eigedomen fyrst viser seg om åtte år. I så fall er dette feil forståing av vederlagslova § 9. Men lagmannsretten gjorde uansett også ei konkret vurdering av kva for økonomisk fordel eigaren av Markalleen 42 hadde, på tiltredingstidspunktet, av at eigedomen i framtida vil få eit betre lægje. Ei slik verdsetjing byggjer på den korrekte rettslege norma. Den konkrete vurderinga kan Høgsterett ikkje prøve.
- (57) Overskjønet skal difor ikkje opphevast for dette takstnummeret.

Konklusjon og sakskostnader

- (58) Eg meiner etter dette at overskjønet må opphevast for dei krava som går fram av lagmannsrettens slutning punkt 2 til 7. Staten har ikkje kravd oppheving av sakskostnadsavgjerda til lagmannsretten.
- (59) Sakskostnader for Høgsterett skal avgjerast etter skjønnsprosesslova § 54 b, jf. § 54. Staten skal erstatte ankemotpartanes naudsynte utgifter med ankesaka.
- (60) Advokat Andersen har på vegner av ankemotpartane kravd 1 273 802 kroner i sakskostnader for Høgsterett. Beløpet er utelukkande advokatsalær for 363,25 timars arbeid. Dette gjev ein gjennomsnittleg timepris på om lag 3 500 kroner. Meirverdiavgift kjem i tillegg.
- (61) Staten meiner at det totale kravet er for høgt. Eg er samd i det – og viser til HR-2023-1157-A avsnitt 52 og likelydande i HR-2023-1239-A avsnitt 71 – som må gjelde tilsvarende ved anke over overskjøn:

«I vurderingen av hva som er ‘nødvendige kostnader’ etter tvisteloven § 20-5 første ledd, skal det skje en samlet vurdering av kravet basert på hva det er ‘rimelig å pådra’.

I dette ligger en proporsjonalitetsbegrensing, jf. HR-2020-611-A avsnitt 67, HR-2020-1515-U avsnitt 20 følgende og HR-2023-1128-A avsnitt 99. I de to sistnevnte avgjørelsene vises det også til at lovforarbeidene gir 'klare signaler' om at kostnadsnivået i sivile saker skal reduseres.»

(62) Saka er forhandla munnleg i Høgsterett over éin utvida rettsdag. Høgsteretts prøving er avgrensa til rettsbruken i overskjønet. Rettskjeldeomfanget er ikkje overveldande for nokon av dei to spørsmåla, og saka er ikkje spesielt kompleks. Etter mitt syn går tidsbruken klart utover det som det er rimeleg å akseptere som naudsynt arbeid. Eg meiner ansvaret må reduserast til 600 000 kroner. I tillegg kjem meirverdiavgift med 150 000 kroner.

(63) Eg røystar for slik

D O M :

1. Lagmannsrettens overskjøn, slutninga punkt 2 til 7, blir oppheva.
2. Elles blir anken vraka.
3. I sakskostnader for Høgsterett betalar staten ved Samferdselsdepartementet til A, B, C, D, E, F, G, H, I og J i fellesskap 750 000 – sjuhundreogfemtitten – kroner innan 2 – to – veker frå dommen er forkynt.

(64) Dommar **Falch:**

Delvis dissens

- (65) Eg er samd med fyrstvoterande i at anken mot grunneigaren i Markalleen 42 ikkje fører fram, og kan i det vesentlege slutte meg til hans grunngjeving for det. Men mitt syn er at heller ikkje anken mot grunneigarane i Sandviksveien fører fram.
- (66) Etter mi meining har lagmannsretten nytta grannelova § 9 rett, då han kom til at «forskjellen i omsetningsverdi før og etter at tiltaket ble iverksatt», utgjør det økonomiske tapet eigarane i Sandviksveien har lide.
- (67) Vilåret i § 9 om at den skadelidne har krav på å få erstatta det økonomiske tapet ho lid, er allment i skadebotretten. I dette ligg at den skadelidne skal bli stilt økonomisk som om skaden – her støyulempene i anleggstida – ikkje hadde skjedd. Dersom den skadelidne si «økonomiske stilling ... svekkes», som er formuleringa i HR-2017-2338-A avsnitt 25, har ho lide eit økonomisk tap. Ein annan måte å seie det same på, er at det som skal bli erstatta, er «reduksjonen i skadelidtes formuesstilling», sjå Viggo Hagstrøm og Are Stenvik, *Erstatningsrett*, 2. utgåve, 2019 side 546.
- (68) Utmålinga av skadebota må difor basere seg på ein *differansetanke*. Formuesstillinga med skaden skal bli samanlikna med formuesstillinga slik ho ville ha vore utan skaden, sjå mellom anna Rt-2005-65 *KILE* avsnitt 45.

- (69) Det er klart at desse allmenne utgangspunkta også skal nyttast når det blir utmålt skadebot etter grannelova § 9. Blir omsetnadsverdien til eigedomen redusert som følgje av støyulempene, skal reduksjonen bli erstatta. Eg nøyer meg her med å vise til Rt-2006-486 *Gardermoen* avsnitt 102, der skadebota blei utmålt på den måten. Det same går indirekte fram av Rt-1980-309 *Nybrottveien* på side 315. Der var omsetnadsverdien ikkje redusert. Spørsmålet var om grunneigaren hadde andre økonomiske tap.
- (70) I denne samanhengen er det ikkje noko krav om at grunneigaren realiserer – sel – eigedomen for at tapet skal vere lide. Det er den reduserte formuesverdien *i seg sjølv* som skal bli erstatta. Den skadelidne grunneigaren treng ikkje overføre eigedomen til nokon annan – gjennom sal, utleige eller anna – til en redusert pris for å ha krav på skadebot. Grunneigaren kan med andre ord velje å konsumere ulempene sjølv, utan å miste skadebotkravet av den grunn. Det er tilstrekkeleg at sjølve reduksjonen i formuesverdien blir identifisert og gjort sannsynleg.
- (71) Slik eg oppfattar det, er det desse heilt allmenne og grunnleggande prinsippa lagmannsretten har brukt ved utmålinga.
- (72) Eg kan ikkje sjå at det er grunn til å fråvike desse prinsippa i eit tilfelle som her, kor støyulempene er mellombelse og stansar når anleggstida er slutt. Også i slike tilfelle kan ulempene resultere i ein redusert omsetnadsverdi. At ulempene er mellombelse, får gjerne den konsekvensen at reduksjonen, og dermed det økonomiske tapet, blir mindre enn om ulempene hadde vore varige. Men prinsipielt sett meiner eg situasjonen er den same: Der ei ulempe – varig eller melombels – resulterer i redusert omsetnadsverdi, er formuesstillinga til eigaren redusert. Avgjerande må i alle tilfelle vere korleis omsetnadsverdien blir påverka.
- (73) Staten har innvendt at når omsetnadsverdien til eigendomen kjem attende når anleggstida tar slutt, er tapet ikkje endeleg lidit, og difor ikkje gjenstand for skadebot. Eg ser dette annleis:
- (74) At omsetnadsverdien til eigedomane kjem attende, vil korrespondere med at eigarane av bustadene løpande konsumerer ulempene sjølve – noko dei som nemnt kan velje å gjere utan å miste skadebotkravet. Eg er samd i at bustadeigarane ikkje *lenger* har noko tap når ulempene er konsumerte fullt ut. Men dei har *hatt* det, i form av ein redusert eigedomsverdi i anleggstida. Dette meiner eg er tilstrekkeleg til at dei har *lide* tapet. At verdien kjem attende, gjev difor ikkje grunnlag for å fråvike differanseprinsippet, og heller ikkje grunnlag for å krevje at bustadeigaren i desse tilfella må overlate – selje – eigedomen til andre for å lide eit økonomisk tap.
- (75) Slik eg ser det, er det difor tilstrekkeleg å konstatere at ulempene, når det blir klart at dei kjem, resulterer i redusert formue. Å yte skadebot for dette tapet er noko anna, meiner eg, enn å yte skadebot for redusert bruksnytting.
- (76) For meg blir resultatet styrkt av denne alternative synsmåten: Ein kan tenkje seg at tapet først blir berekna som om ulempene var *varige*, før det deretter blir gjort eit *frådrag* etter vederlagslova § 9 for den fordel som kjem i 2030, når anleggstida er slutt. Denne synsmåten fører etter mi meining til at *netto*resultatet blir slik som lagmannsretten berekna tapet, og som eg meiner er rett. Skulle ein derimot følgje fyrstvoterande, blir valet mellom denne og hans synsmåte avgjerande for resultatet. For meg er det eit paradoks.

- (77) Eg røystar etter dette for at heile anken blir vraka.
- (78) Dommer **Matheson:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende, dommer Høgetveit Berg.
- (79) Dommer **Sivertsen:** Likeså.
- (80) Dommer **Indreberg:** Likeså.
- (81) Etter røystinga sa Høgsterett slik

D O M :

1. Lagmannsrettens overskjøn, slutninga punkt 2 til 7, blir oppheva.
2. Elles blir anken vraka.
3. I sakskostnader for Høgsterett betalar staten ved Samferdselsdepartementet til A, B, C, D, E, F, G og H, I og J i fellesskap 750 000 – sjuhundreogfemtitusen – kroner innan 2 – to – veker frå dommen er forkynt.

**Rettet 8. september 2024 i medhold av tvisteloven § 19-8.*

Hilde Indreberg
(sign.)