



HAUGALAND OG SUNNHORDLAND TINGRETT

Skjønn

Avsagt: 01.04.2022 i Haugaland og Sunnhordland tingrett,

Saksnr.: 21-072069SKJ-THOS/THAU

Dommer: Tingrettsdommer Per Annstein Aarvik

Skjønnsmedlemmer:

Byggmester	Jan Willy Fjetland Martin Laurhammer Håkon André Nilsen
Sivilarkitekt/Ingeniør	Ivar Magne Clausen

Saken gjelder: Ekspropriasjon for gjennomføring av reguleringsplan

Karmøy kommune

Advokat Jan Erik Johansen

mot

Ragnar Sørensen
Karen Marie Sandvik

Advokat Elisabeth Nygård
Advokat Elisabeth Nygård

SKJØNN

Skjønnsbegjæringen gjelder fastsettelse av erstatning for avståelse av fast eiendom ved ekspropriasjon.

De saksøkte grunneierne er Ragnar Sørensen, eier av gnr 125 bnr 2 i Karmøy kommune, og Karen Marie Sandvik, som eier den tilstøtende gnr 149 bnr 1. Karen Marie Sandviks partsinteresser i saken blir ivaretatt av hennes sønn Jarle Sandvik.

Begge eiendommene er ubebygde, med unntak av en mindre driftsbygning på Sandviks eiendom. Det må avstås 63 396 kvm fra Sørensens 125/2 og 47 868 kvm fra Sandviks 149/1. Begge eiendommene ligger i et LNF-område på Spanne på Karmøy kommunes fastlandsside. Arealet på Sandviks 149/1 er resteiendommen etter tidligere avståelse ved salg, til boligutbygging. Arealet som er bygget ut til bolig lå også i LNF-området.

Grunnervervet har sin bakgrunn i utarbeidet reguleringsplan for Spanne Seniorlandsby. Planen ble godkjent av kommunestyret i Karmøy den 19.12.2016. Forhandlinger mellom kommunen og grunneierne om frivillig avståelse førte ikke frem. Kommunestyret fattet den 01.07.2019 vedtak om ekspropriasjon av arealene, i samsvar med rådmannens innstilling. Vedtaket ble påklaget av grunneiernes daværende prosessfullmektig. Kommunestyret behandlet klagen i møte 25.11.2019, der flertallet opprettholdt ekspropriasjonsvedtaket. Saken ble oversendt daværende fylkesmannen i Rogaland (nå statsforvalteren), som i vedtak truffet den 26.05.2020 ikke tok klagen til følge. Rådmannen var i ekspropriasjonsvedtaket gitt fullmakt til å begjære skjønn i saken. Skjønnsbegjæring ble inngitt av kommunens (daværende) prosessfullmektig den 18.05.2021.

De saksøktes prosessfullmektig tok i sitt tilsvarende svar til skjønnsbegjæringen forbehold om å bestride gyldigheten av ekspropriasjonsvedtaket på vegne av saksøkte Ragnar Sørensen. Under saksforberedelsen ble det imidlertid klarlagt at slik påstand ikke ville bli fremsatt. Skjønnsrettens oppgave er følgelig nå utelukkende å fastsette ekspropriasjonserstatningen.

Arbeidene med etablering av Spanne Seniorlandsby har ikke startet, og området er ikke forhåndstiltrådt.

Retten finner det ikke påkrevd å gi noen utførlig beskrivelse av planene for Spanne Seniorlandsby og tilknyttede tiltak, men siterer følgende fra kommunens saksfremstilling knyttet til områdereguleringen:

«Planforslaget omfatter et areal på ca. 214 da. Den foreslåtte arealdisponeringen er i hovedtrekkene byggeområder for seniorboliger, byggeområde for offentlig tjenesteyting, friområder inklusive parkareal, lek og barnehagetomt, friluftsområde vann/naturområde og offentlige veg- og parkeringsanlegg.

Planens formål er å legge til rette for kommunens satsning på helse- og omsorgstilbudet i denne delen av Karmøy kommune. Arealbruken angir arealer som kan utbygges med seniorboliger, omsorgsfunksjoner, sykehjem og institusjoner - eksempelvis en såkalt demenslandsby-med mer. I tillegg gis det muligheter for å etablere bygningsmasse med et variert tjenestetilbud som naturlig kan knyttes opp mot disse funksjonene. Det er avsatt omfattende friområder som kan gi muligheter for varierte friluftaktiviteter, både i tilknytning til de etablerte funksjonene innenfor planområdet og som et naturlig rekreasjonsområde for beboere i tilgrensende boligområder. Områdets attraktive beliggenhet ved Spannevatnet kan også, når turveier og aktivitetsarealer er etablert, bli et naturlig turmål også for en større del av kommunens befolkning.

Beskrivelse av de eksisterende forhold og planens hovedtema:

Arealet er ubebygd og jordsmonnet er klassifisert som åpen fastmark og innmarksbeite med innslag av enkelte myrpartier. Deler av arealet benyttes som beiteområde for sau. Det er også en viss bruk av arealet til rekreasjon i form av turstier, men flere høye gjerder og topografi legger begrensninger på slik bruk.

Det er i kommuneplanen stilt krav til utredning om transportbehov, miljøvennlige og felles transportløsninger. Dette er beskrevet i kapittel 8 i planbeskrivelsen. Planforslaget legger vekt på å fordele trafikken, og tilrettelegge for at gående og syklende lett skal kunne ta seg frem i planområdet. Planområdet vil være tilknyttet miljøgaten gjennom Stemmemyr, som også har kollektivtrase. Tiltak som er nevnt utover de direkte grepene i områdereguleringsplanen, er følgende:

- Et visst antall sykler og /eller el-sykler som kan disponeres av de ansatte til transportbehov i arbeidstiden.
- Tilsvarende løsninger kan tenkes for el-biler
- Motivasjonstiltak for å inspirere til bruk av helsefremmende transport til og fra arbeid til fots eller via sykkel samt å stimulere til utstrakt «kompiskjøring» for de som må bruke bil som framkomstmiddel.
- Det samme tiltaket kan brukes for å stimulere de ansatte til å bruke kollektive transportmidler og derved bygge opp under et godt trafikkgrunnlag og rutetilbud for slik transport.

Friområdene er tenkt tilrettelagt for aktiv bruk som rekreasjonsarealer ved at det etableres et sammenhengende nett av turveger med tilhørende aktivitetsarealer. Det kan i denne forbindelse tenkes etablert «rasteplasser» med benker og bord samt aktivitetssoner som tilrettelegges for eksempelvis minigolf, bocciabane, stort sjakkspill, ballspill med mer. Det er avsatt område for park for de aktivitetene som trenger mer opparbeidelse enn friområdene åpner for.

Hovedadkomstvei planlegges med sykkelvei og fortau, slik at det tilrettelegges for aktiv bruk av sykkel i området. Planområdet har adkomst fra miljøgaten Spannavegen, og på sikt kan dette området knyttes sammen med et overordnet nettverk for sykkel på fastlands - Karmøy.

Den overordnede målsettingen med å legge ut større friområder i planen har vært å legge til rette for rekreasjon og naturopplevelser i nærområdene til seniorlandsbyen og tilliggende bebyggelse i tråd med nasjonale retningslinjer. Det legges vekt på at turveier skal opparbeides slik at alle kan bruke dem, og knytte seniorlandsbyen til boligområdene i nord.

Det er ikke kjente kulturminner eller verdifulle kulturmiljø i planområdet. De kulturhistoriske interessene er i første rekke knyttet til potensielle funn i Spannevannet. Det er ikke planlagt inngrep i Spannevannet som gjør det nødvendig med registreringer av potensielle funn.»

Saksøkeren har lagt frem utkast til alminnelige skjønnsforutsetninger, som ikke er møtt med innvendinger. Retten legger da følgende alminnelige skjønnsforutsetninger til grunn:

«1. Omfanget av eiendomsinngrepet

Arealer og rettigheter som fremgår av det fremlagte materialet erverves til full eiendom.

Arealene erverves med påstående anlegg og innretninger, skog og annen vegetasjon.

Der hvor arealene støter til vann følger grunn under vann med så langt denne er en fortsettelse av tilstøtende landareal.

2. Delingsforretning

Med grunnlag i avhjemlet skjønn kan saksøkeren kreve delingsforretning.

3. Andre erstatningsforhold

De erstatninger som skjønnsretten fastsetter skal dekke alle erstatningsbetingende skader og ulemper i forbindelse med ekspropriasjonstiltaket, bortsett fra de forhold som i skjønnsforutsetningene eller ved skjønnsrettens avgjørelse uttrykkelig er holdt utenfor skjønnet.

4. Oppgjør og erstatning for avsavnstap

Erstatningsoppgjør skjer i samsvar med skjønnslovens §§ 53 og 57, eventuelt direkte med saksøkte ved at erstatningen blir utbetalt mot tinglyst heftelsesfritt skjøte til kommunen eller den kommunen utpeker. Tap som følger av at utbetaling av erstatning skjer etter at tiltredelse har funnet sted, fastsettes av skjønnsretten etter bestemmelsene i § 10 tredje punktum i lov nr. 17 av 6. april 1984 om vederlag ved oreigning av fast eigedom.»

Ekspropriasjonen innebærer at de to eiendommene blir innløst i sin helhet, slik at det ikke er gitt spesielle skjønnsforutsetninger.

Skjønnsforhandling ble holdt tirsdag den 22. og onsdag den 23.03.2022. Befaring på eiendommene fant sted ved avslutningen av første rettsdag. Den ene saksøkte, Ragnar Sørensen, var bare til stede på befaringen, der han også gav forklaring, jf rettsboken. Jarle Sandvik fulgte hele skjønnsforhandlingen på vegne av Karen Marie Sandvik, og gav vitneforklaring. Juridisk rådgiver Stein Nygård møtte som partsrepresentant for Karmøy kommune, og avga forklaring under befaringen. Kommunen førte i tillegg fire vitner.

Karmøy kommunes anførsler:

Eksprl fastsetter at grunneier skal ha full erstatning for avstått areal. Erstatningen fastsettes ofte etter et differanseprinsipp, der restverdi av eiendommen etter avståelsen holdes opp mot verdien forut for inngrepet. Grunneieren har en tapsbegrensningsplikt. Skjønnet skal baseres på verdien på avhjemlingstidspunktet. Retten skal se bort fra verdistigning for avståtte arealer som skyldes eller har sammenheng med inngrepet.

Grunneieren har krav på erstatning av det som er høyest av bruksverdi eller salgsverdi. I den aktuelle saken er det salgsverdien som er den aktuelle. Spørsmålet er hva en vanlig kjøper ville gi. I HR-2017-333-A avsnitt 34 uttales at uttrykket «vanlege kjøparar» henspiller på den alminnelige rasjonelle kjøper, jf også Rt 2011-1683. Det er tale om en tenkt markedsverdi som er knyttet til et hypotetisk salg av eiendommen.

Retten skal se bort fra reguleringsplanen som ligger til grunn for eksproprieringen. Verdien må være etablert som påregnelig på eierens hånd når det ses bort fra reguleringen til offentlig formål, jf Lenadommen Rt 1996.521, se side 540. Ot.prp. 50 uttrykker at det ikke skal gis erstatning for å kunne sitte med eiendommen i påvente av gunstig prisutvikling; venteverdien.

Utgangspunktet er også at det ikke kan iverksettes tiltak som er i strid med kommuneplan. Det kan imidlertid foreligge situasjoner der tiden har løpt fra eksisterende plan, som f.eks. ved Moldegård-dommen, Rt 1988.120. Det stilles strenge krav dersom dette unntaket skal komme til anvendelse. Bevisbyrden for at endret bruk og plan er relevant hviler på ekspropriaten, jf Ot.prp. 50. Løse planer og tenkelige prosjekter tas ikke i betraktning. Et eksisterende alminnelig byggepress tilsier ikke utbygging på akkurat disse arealene, jf Rt 1992.143.

I den aktuelle saken er det ikke sannsynliggjort at området har fått en verdi som boligområde nå det ses bort fra planen for helseformål. Reguleringsplanen, som i prosessen har møtt motstand, skyldes behov for store sammenhengende arealer til ivaretagelse av viktige offentlige behov i fremtiden: helseformål med store friområder. Både tidligere plansjef Røys og arkitekt Stunes understreket dette i sine forklaringer. Spesielt innsigelsene fra daværende fylkesmannen i Rogaland (statsforvalteren) viser at utbyggingsplanen ble møtt med omfattende motforestillinger, og at saken måtte løses ved meglings. Det ble vist til at arealet var sammenhengende LNF-område, at det forelå landbruksverdier, og at hensynet til samlet arealbruk og overordnede og regionale planer — også trafikkplaner — talte mot utbygging. Dette var et tema i RG-2011-1562.

Grunneierne har ikke påvist at forslag om utbygging til alminnelige boliger ville ha fått tilsvarende gjennomslag. Allerede i 2008-planen er det uttrykt at de mange ønskene om omdisponering av LNF-arealer i stor grad ble avslått fordi det allerede var mer enn tilstrekkelig utbyggingsareal for boliger. Som Oddrun Lund redegjorde for, er dette også situasjonen i dag og det foreligger ikke noe reelt behov for å øke omfanget av utbyggingsarealet utover det som er i dag. Det er ikke adgang til å overprøve disse vurderingene, basert på et syn om at det er ønskelig med flere boliger i Norheimsområdet. Det er kommunens vurdering eller overordnet planmyndighets vurdering som må legges til grunn. Dette temaet er behandlet i Rt-2007-464, der Høyesterett gav uttrykk for at det var feilaktig rettsanvendelse når lagmannsretten satte egen vurdering av arealdisponering foran kommunens. Videre vises til RG-2011-666 (Nesodden).

Det er også verdt å merke seg innsigelsene som ble fremmet mot andre foreslåtte boligområder i LNF-område.

Planstrategien og arbeidet med ny planprosess har vært i tråd med regionale og statlige føringer, som uansett fortsatt vil være en begrensning i praksis.

Disse momentene er helt sentrale for retten, og anførselsrekken kunne egentlig ha vært stanset her. Saken representerer ikke noe grensetilfelle, men et ordinært erverv av utmark.

I tillegg kommer imidlertid de store og usikre omkostningene som er knyttet til infrastruktur — vann, avløp, elektrisitet med behov for omlegginger mv. Det vises til relevante eksempler fra rettspraksis som er fremlagt.

Konklusjonen er følgelig at de rettslige vilkårene for salgsverdi til boligformål ikke er oppfylt. Det er ikke oppstått en salgsverdi til boligformål for alminnelige kjøpere. Bruksverdien er den høyeste og erstatningen må baseres på det.

De aktuelle arealene er i hovedsak utmarksbeite, og verdsettelsen i skjønnnet knyttet til T-forbindelsen er da relevant. Det må også differensieres mellom de ulike arealene, ikke fastsettes en enhets- eller gjennomsnittspris slik TakstTeam gjorde i sin takst. Det er ikke grunnlag for å se bort fra reguleringsplanen for friområder og parker — de skal uansett erstattes etter bruksverdi.

TakstTeam bygger på noen grunnleggende forutsetninger. Det er spesielt sentralt at taksten forutsetter at arealet har verdi som råtomter. Legges dette til grunn, må prisen under alle omstendigheter neddiskonteres fordi det ikke er sannsynlighet for salg i nærmeste fremtid.

Til parkarealene anføres at de ikke kan ses bort fra. Friområdene er forutsatt brukt av en større krets, med sammenhengende turveier. Dette gjelder også parkformålet. Disse arealene står i direkte sammenheng med langt større grøntområder. Det er enighet om at friområdene ikke skal erstattes som utbyggingsarealer. Det kreves imidlertid strøkspris for Park 1, fordi det gis en mer intensiv utnyttelse/opparbeidelse. Bakgrunnen for valg av parkformål er behovet for rasteplasser mv tilknyttet turveiene og øvrige friarealer. Retten kan ikke se bort fra gjeldende planformål, jf Rt 1993.166.

Det er alltid en forutsetning for å benytte strøkspris at arealet kunne ha vært brukt til utbygging.

Karmøy kommunes **påstand:**

Skjønnnet fremmes.

Karmøy kommune dekker de saksøktes saksomkostninger.

Ragnar Sørensen og Karen Marie Sandviks anførsler:

Grunneieres krav på erstatning er hjemlet i Grl § 105, som uttrykker retten til full erstatning ved innløsning av fast eiendom. Rettighetene er nærmere lovfestet i ekspropriasjonserstatningsloven. Etter eksprl §§ 4, 5 og 6 har grunneierne krav på det som gir høyest erstatning av salgsverdi og bruksverdi. Salgsverdien er i § 5 første ledd definert som det «som må reknast med at vanlege kjøparar vil gje for eigedomen ved friviljug sal.» § 5 annet ledd uttrykker momentene i vurderingen. Det skal legges vekt på «kva slags eigedom det gjeld, kvar eigedomen ligg og den pårekelege utnytting som det røylneg er

grunnlag for etter tilhøva på staden.» I vurderingen vil det da være relevant å legge vekt på priser som er oppnådd ved sammenlignbare eiendommer.

Kommunen har vist en gjerrig holdning i prosessen. Det er ikke grunnlag for å angripe de enkelte representantene fra kommunens administrasjon som har vært involvert i prosessen, men retten kan ikke overse kommunens dobbeltrolle i saken — både som forvaltningsmyndighet og som erverver av grunn.

Gjeldende plan forut for omreguleringen skal legges til grunn, men det er etablert domstolsskapte unntak, jf Rt 1977 (Østensjødommen), som omhandler tilegnelsesplaner, strøksprinsippet og betydningen av at gjeldende plan er foreldet.

For tilegnelsesplaner, ved etablering av offentlige anlegg, vises til Rt 1996.521 (Lena) der det gis uttrykk for at utbyggingsverdien et areal har overføres fra den private eieren til det offentlige. Videre vises til Rt 1997.1914 (Vangberg) som omhandler kirke og gravlund, Rt 2004-2010 (Lørenskog), som uttrykker at det kan tas hensyn til usikkerhet ved alternativ utnyttelse ved erstatningsutmålingen. Avgjørelser som er illustrerende for påregnelighetsvurderingen er også Rt 2009.740 (Seimsmyrane) og RG 2012.793 (Stryn).

Grunneierne vil hevde at boligformål er den påregnelige utnyttelsen av arealene dersom planene om seniorlandsby etc ikke hadde kommet. Eiendommene ligger i et attraktivt område ved Spannevatnet, er tilknyttet miljøgaten Spannavegen med kollektivtrasé, ligger nær områdesenteret Norheim som er et satsingsområde for Karmøy kommune, og har også nærhet til store næringsområder med mange arbeidsplasser.

Eiendommene grenser til allerede utbygde områder, og bygging på de aktuelle arealene representerer en naturlig forlengelse av boligområdene i nord. Sandviks eiendom 149/1 er allerede gradvis blitt utbygget til boligformål, og kommunens disponeringsplan representerer siste rest. Kommunen har selv medvirket til å blokkere til videre landbruksdrift på 149/1, pga bommene som stenger trafikk gjennom boligområdet. Det er ikke lenger mulig å kjøre til eiendommen med landbruksredskaper. I plan 5015 er det forutsatt at fremtidige boligtomter skulle ha atkomst fra Spannavegen, og arealet i øst for planområdet er også avsatt til utbyggingsformål og frigitt for utbygging.

Den nordligste delen av planområdet, tilhørende 149/1, er regulert til bolig. Området er ikke omfattet av det aktuelle ekspropriasjonsvedtaket. I rådmannens konsekvensutredning er det vist til at området er uten vesentlig verdi for hverken landbruks- natur- eller fritidsinteresser. Frigivelse har iht utredningen ingen vesentlige negative konsekvenser, og det foreligger ingen kjente kulturminner eller verdifulle kulturmiljøer som blir skadelydende.

Innsigelsene mot kommuneplanen gjelder kravet om at helse- og omsorgsfunksjoner bør plasseres i/ved sentrum. Det stilles ikke samme krav til boligområder. Videre uttrykkes det at byggeområdet ved vatn/sjø må forbeholdes helsefunksjoner og at friluftsliv og ferdsel knyttet til vassdraget må sikres.

Innsigelsene fra daværende fylkesmannen i Rogaland inneholdt også kritikk for manglende oppfølging av kravet om elektrisk kabel i bakken i stedet for luftspenn, for å bedre arealutnyttelsen.

Kommunens beskrivelse av bebyggelsens art gir ikke holdepunkter for at området har vært tenkt holdt fritt for utbygging.

ATP-planens betydning er begrenset. Dette er en regional plan der kommunen er planmyndighet, men er ikke juridisk bindende og stenger ikke for boligutbygging andre steder. Retningslinjene for boligutbygging er også gitt som anbefalinger — bør-bestemmelser. Grunneierne vil fremheve at et nytt felt med 25 eneboligtomter nylig er lagt ut i samme området, etter vedtagelsen av ATP.

Retten skal benytte strøksprinsippet, og det vises også her til Østensjødommen, Rt 1983.700 (Gommerud), Rt 1992.55 (Oppdal) og Seimsmyranedommen. Det er også relevant å vise til hovedintensjonen bak kommunens tiltak:

- «Det er satt av omfattende friområder som kan gi muligheter for etablerte friluftaktiviteter, både i tilknytning til de etablerte funksjonene innenfor planområdet og som et naturlig rekreasjonsområde for beboerne i tilgrensende boligområder
- Den overordnede målsetningen med å legge ut større friområder i planen har vært å legge til rette for rekreasjon og naturopplevelser i nærområdene til seniorlandsbyen og tilliggende bebyggelse i tråd med nasjonale retningslinjer.»

Det er satt av område for park for de aktivitetene som trenger mer opparbeidelse enn det friområdene åpner for

Det er satt av område for park for de aktivitetene som trenger mer opparbeidelse enn det friområdene åpner for.

Det er også et rettslig utgangspunkt at gjeldende arealformål har markedsmessig appell, jf Rt 2006.473 (Stange/Steinerskolen). Her stilles det to vilkår: Arealformålet må ha markedsmessig appell og eiendommene må ha markedsmessig appell. Grunneierne vil også peke på at omsorgstjenester i dag utøves både av private og offentlige aktører. De private driver virksomheten for å oppnå økonomisk overskudd. Det offentlige skal betale like mye for grunnervet som en privat aktør ville ha gjort. I administrasjonens saksfremlegg er det da også vist til at det skal ytes ulike omsorgstjenester; både det som foregår i offentlig og det som er overlatt til privat regi. Det vises også til at lokaliseringen av området kan være attraktivt for utvikling av interkommunalt samarbeid.

Eiendommene fremtrer som svært attraktive for boligbygging, og det vises til priseksemples for areal som tidligere er blitt solgt for utbygging. Selv om prissettingen ikke har direkte overføringsverdi for den prissettingen retten nå skal foreta, illustrerer den verdinivået.

Retten kan ikke fastsette en samlet, generell kvm-pris, men må ta stilling de ulike arealene.

Ragnar Sørensen og Karen Marie Sandviks **påstand**:

1. *Skjønnnet fremmes.*
2. *De saksøkte tilkjennes full erstatning for avståelse av eiendom og rettigheter.*
3. *Karmøy kommune tilpliktes å erstatte de saksøktes kostnader til teknisk og juridisk bistand.*

Skjønnsrettens vurdering

Det er ikke omstridt at grunneierne har krav på full erstatning etter grunnregelen i Grl § 105 og i medhold av eksprl § 3. I lovens § 4 er det fastsatt at verdsettelsen skal foretas med grunnlag i salgsverdien eller bruksverdien, der retten skal velge den høyeste av disse verddivurderingene.

Kommunen mener at erstatningen må baseres på bruksverdien, som anføres å utgjøre kr 20 pr kvadratmeter. Dette er basert på at det etter § 6 første ledd skal legges vekt på «kva slags eiedom det gjeld, kvar eiedomen ligg og den påreknelege utnytting som det røynleg er grunnlag for etter tilhøva på staden.» Kommunens standpunkt er basert på at retten skal se bort fra gjeldende regulering for seniorlandsbyen med tilhørende planlagte tiltak/installasjoner, og har vist til at eiendommene ligger i LNF-område.

Skjønnsretten legger også til grunn at verdifastsettelsen skal foretas ut fra den tenkte situasjon at seniorlandsbyprosjektet ikke eksisterte. Kommunen anfører, etter det skjønnsretten kan forstå, at retten i realiteten er avskåret fra å ta i betraktning mulighetene for en fremtidig tillatelse til boligutbygging.

Basert på rettspraksis legger retten imidlertid til grunn at det kan og skal legges vekt på hvilken utnyttelse av eiendommene som ville ha vært påregnelig. Retten viser først til Rt 1997-1914, der Høyesterett gir uttrykk for følgende:

«Det er etter dette en korrekt rettsoppfatning lagmannsretten gir uttrykk for når den har sett bort fra reguleringen til grav- og urnelund og tatt utgangspunkt i hvilken alternativ utnyttelse området ville ha fått når en ser bort fra denne planen. Lagmannsrettens uttalelse om at det var påregnelig at Vangberg ville ha blitt utnyttet til bebyggelse, — en vurdering som er utførlig begrunnet i overskjønnet — kan Høyesterett ikke overprøve.»

I Rt 2004-2010 (33-35) uttales følgende:

«Som jeg kommer tilbake til, har lagmannsretten i sin videre drøftelse gjengitt anførselene til støtte for kommunens syn om at en regulering til boligformål ikke ville være påregnelig, men i

overskuelig fremtid snarere utelukket. Lagmannsretten konkluderte likevel med at den anser det «påregnelig at ekspropriasjonsarealet — uten kirkegårdsutvidelsen — på sikt ville bli åpnet for boligbygging» Når lagmannsretten også la til grunn at det er en sterk etterspørsel etter arealet fra utbyggere og investorer — noe som heller ikke er omtvistet — kan jeg vanskelig se at lagmannsrettens rettsanvendelse var uriktig i forhold til påregnelighetskriteriet i vederlagsloven.

...

Jeg legger til at selv om lagmannsretten mente at dette er en sannsynlig utvikling, kan det ikke være uriktig at retten ved erstatningsutmålingen trakk inn den usikkerheten som likevel foreligger, og som det må regnes med at en kjøper av arealet ville ta hensyn til.»

Av interesse for denne saken er også følgende (39-40):

«I overskjønnet er det vist til kommunens målsetting om å dekke boligbehovet ved å fortette eksisterende boligområder. Det er videre pekt på at kultur- og landskapsmiljøet rundt kirken antas å ha nasjonal verdi, som kommunen vil beskytte, og til anførselen om at det også av denne grunn ville være upåregnelig med en regulering til boligformål. Det er endelig vist til anførselen om forventede innsigelser mot en slik regulering, jf plan- og bygningsloven § 27-2.

Lagmannsretten pekte på den annen side på at arealet ligger i utkanten av det følsomme området og langt fra de verdifulle objektene.....og at arealet også har undergått endringer som retten anser for å ha svekket verneverdien. Det ble videre vist til at arealet er velegnet for boligbygging, herunder ved nærheten til offentlige veier og ledningsnett, til sentrum og andre boligfelt og til eksisterende og planlagte skoler (rettens understr.)»

Retten viser i tillegg til RG-2012-793:

«Dernest blir spørsmålet hvilken påregnelig utnyttelse som det reelt er grunnlag for etter forholdene på stedet, jf vederlagslovens § 5 annet ledd, når det ses bort fra reguleringsplanen. Skjønnetsretten skal ikke sette seg i regulantens sted, men må utelukkende vurdere hvordan den alternative fremtidige utnyttelsen av arealet ville blitt, sett i lys av en ventelig utvikling i området, om idrettsanlegget ikke hadde kommet. Sentralt vil bl.a. være eiendommens beliggenhet, markedsinteressen for utbyggingsarealer, og offentlige myndigheters syn på arealdisponeringen. Det må foretas en bred vurdering der alle relevante momenter ses i sammenheng, og hvor det til slutt foretas en samlet vurdering og trekkes konklusjon.»

Det er nødvendig å gi en beskrivelse av hvordan skjønnsretten vurderer situasjonen og fremtiden for Norheims- og Spanneområdet. Norheim er i løpet av de siste tiårene blitt det sentrale området i fastlandsdelen av Karmøy kommune. Oasen kjøpesenter, som har eksistert i mange tiår, er nylig utvidet, og omgis nå av flere forretningsbygg. Norheim næringspark ligger bare et par hundre meter fra kjøpesenterområdet, med både produksjonsbedrifter, bilforretninger og annen næringsvirksomhet. Norheim fremstår i realiteten med den samme utrustningen som et tettsted, med bussterminal, skole, barnehage og idrettsanlegg med hall og kulturhus, sykehjem, kirke og gravplass.

Parallelt med den økte aktiviteten er det også bygget ut store boligområder. Dette startet allerede på 1970-tallet. Det er nå lite uutnyttet boligareal på selve Norheim.

Spanneområdet ligger øst for Norheim, og er blitt et stort boligområde i løpet av de siste ca ti årene — med både leilighetskomplekser, rekkehus og eneboliger. Nærheten til Norheim har utvilsomt bidratt til å gjøre området til et attraktivt boområde. Økningen i antall arbeidsplasser innebærer at potensielle boligkjøpere ser fordeler ved kort avstand mellom hjem og arbeidsplass. Den korte avstanden til næringsområdet på Raglamyr, og også til Haugesund sentrum, virker i samme retning. Boligutbyggingen på Spanne har derfor vært egnet til å trekke til seg innflyttere fra andre kommuner og da spesielt Haugesund.

De to eiendommene som nå eksproprieres, ligger maksimalt to kilometer fra det sentrale Norheim; idrettsanlegget og skolen enda nærmere.

Kommunen har henvist til innsigelsene fra statsforvalteren (da fylkesmannen) i Rogaland mot etablering av seniorlandsby, til støtte for sin oppfatning av at boligbygging ville ha vært lite aktuelt. Argumentasjonen er ikke overbevisende: Statsforvalterens skepsis har uttrykkelig vært begrunnet i ønsket om at anlegg som skal tjene omsorgsfunksjoner legges svært nær mot by/tettsted, fordi eldre og andre med redusert mobilitet lettere kan gjøre seg nytte av de ulike tjenestetilbudene. Vurderingen av beliggenheten til et nytt boligområde blir her helt ulik. Både voksne og barn i det allerede eksisterende boligområdet på Spanne som grenser opp mot de aktuelle eiendommene, bor sentralt opp mot Norheimsområdet.

Utviklingen av næringsområder på fastlands-Karmøy og av boligområder på Norheim og Spanne må være utslag av en villet politikk fra Karmøy kommunes side. Retten betrakter derfor den negative holdningen til tenkt boligutbygging på de aktuelle områdene som situasjonsbestemt. Det er ikke lett å finne indikasjoner på at kommunen har vært negativ til videre boligutbygging her.

Retten fikk under skjønnsforhandlingen opplyst at kommunen mener å ha tilstrekkelig boligutbyggingsareal, med ca 5000 dekar der ca 1300 ligger i fastlandsdelen av kommunen. Sistnevnte areal antas av kommunen å være tilstrekkelig for de neste ca fire årene. Det avgjørende er imidlertid ikke hvor store arealer som er tilgjengelig, men om arealet er attraktivt. I dagens situasjon utgjør de to eiendommene et svært attraktivt areal for eiendomsutviklere, som er den aktuelle kjøpergruppen.

Det er ikke avgjørende om området p.t. er en resterende del av et LNF-område. Retten er for øvrig enig med grunneierne i at begrepet LNF ikke innebærer noen fasttømret regulering av et område, men snarere er en samlebetegnelse på arealer som ikke har vært gjenstand for konkret regulering. Boligarealet som grenser opp mot de to aktuelle eiendommene er da også blitt regulert fra det samme LNF-området.

Skjønnsretten holder det etter dette for sannsynlig at arealomfanget til friområde langs Spannavatnet i gjeldende reguleringsplan i det alt vesentlige også ville blitt gjeldende for en reguleringsplan til boligformål. Dette friområdet vil øke attraktiviteten for hele

boligområdet og tilføre viktige opplevels- og brukskvalitet for beboerne samtidig som hensynet til strandsonen blir sikret.

For å oppfylle offentlige føringer til utnyttelsesgrad av boligarealet holder skjønnnsretten det sannsynlig at nordre del av arealet vil bli gjennomført med høyere utnyttelsesgrad enn søndre del. Det anses naturlig at utnyttelsesgraden for de sist gjennomførte boligprosjekter nord for det aktuelle området vil bli videreført for den nordre del av arealet til fordel for en lavere utnyttelsesgrad i sør. Eksisterende og nødvendige tiltak for ny infrastruktur for aktuelt tomteareal underbygger dette resonnementet. Dessuten vurderes det som planfaglig naturlig at den nye boligbebyggelsen løser seg noe opp mot eksisterende landskap sør for det aktuelle tomteareal.

Selv om nærhet til eksisterende infrastruktur sammenholdt med at sannsynlig utnyttelsesgrad vil variere i området, vil ikke dette få konsekvens for verdsettelsen av arealene. Normalt kan nærhet til eksisterende infrastruktur og høy utnyttelsesgrad medføre høyere arealverdi sammenliknet med lavere utnyttelsesgrad uten tilsvarende nærhet til eksisterende infrastruktur. Men i dette tilfellet legger skjønnnsretten til grunn at øket markedsattraktivitet for den søndre delen vil kompensere for disse elementene. Etter dette verdsettes enhetsarealet i utgangspunktet likt for begge grunneiere.

Skjønnnsretten legger videre til grunn at en utbygging av det anførte boligområdet ville ha tatt tid. For det første er det sannsynlig at planprosessen ville ha vært tidkrevende. For det andre tilsier arealets størrelse en oppdeling i flere utbyggingstrinn. Av hensyn til eksisterende infrastruktur i området holder skjønnnsretten det for sannsynlig at aktuell utbygging ville startet opp i nordre del av området og deretter suksessivt sørover. Som følge av dette må enhetsverdien av arealene neddiskonteres i takt med påregnelig fremdrift for utbyggingen.

Arealavståelsens omfang varierer noe for hver av de to grunneierne. Skjønnnsretten holder det likevel sannsynlig at utbyggingen av arealet for hver grunneier ville ha foregått i flere trinn. Etter dette fastsetter skjønnnsretten en selvstendig neddiskontert tomteverdi for hver av grunneierne.

De saksøkte har anført at de enkelte delene av eiendommene må prissettes isolert. Skjønnnsretten bygger imidlertid sin prisvurdering på et tenkt tilbud fra en profesjonell eiendomsutvikler, der utnyttelsesgraden til boliger og annen utnyttelse av arealene samlet ville ha vært bestemmende for kjøpesummen som grunneierne ville ha blitt tilbudt. Det er da like naturlig å estimere en samlet sum, som igjen benyttes til å fastsette kvm-pris.

Et ledd i vurderingen av et slikt samlet kjøp er opparbeidelsesomkostningene. Skjønnnsretten ser at det vil føre med seg betydelige omkostninger å opparbeide området til boligformål. Dette gjelder både VA-anlegg, ny veiforbindelse og omlegging av høyspentanlegg. Skjønnnsretten har tatt hensyn til disse forholdene.

Skjønnsretten er etter dette kommet til at Karmøy kommune skal betale ekspropriasjonserstatning slik:

- til Ragnar Sørensen for ekspropriasjon av gnr 125 bnr 2 med kr 125 - etthundreogtjuefem - pr kvadratmeter.
- til Karen Marie Sandvik for ekspropriasjon av gnr 149 bnr 1 med kr 175 - etthundreogsyttifem - pr kvadratmeter.

Saksomkostninger

Karmøy kommune er innforstått med saksomkostningsansvaret for eksproprianten, slik det fremgår av kommunens påstand.

Advokat Nygård har lagt frem omkostningsoppgave som utgjør totalt kr 319 904 inkl mva. Det er ikke kommet innsigelser fra motparten mot oppgaven, og retten legger den til grunn.

**

Skjønnsavgjørelsen er enstemmig.

SLUTNING

1. Karmøy kommune betaler erstatning som fastsatt under de enkelte takstnumre.
2. Karmøy kommune betaler de lovbestemte utgiftene ved skjønnet.
3. Karmøy kommune dekker de saksøktes omkostninger ved skjønnsforhandlingen med kr 252 500 og reise/oppholdsomkostninger kr 4 279, med tillegg av mva kr 63 125, til sammen kr 319 904 - trehundreognittentusennihundreogfire -. Beløpet forfaller til betaling 2 - to - uker etter forkynnelse.

Retten hevet.

Per Annstein Aarvik

Jan Willy Fjetland

Martin Laurhammer

Håkon André Nilsen

Ivar Magne Clausen

*Dokument i samsvar med undertegnet original.
Nils S. Mogleiv, førstekonsulent*

Veiledning om overprøving av skjønn

BEGJÆRING OM OVERSKJØNN TIL LAGMANNSRETTE

Du har rett til å be om å få skjønnet overprøvd

Hvis tingretten eller jordskifteretten har avsagt et skjønn som du mener er feil, kan du be om at lagmannsretten overprøver skjønnet. Det kalles å begjære overskjønn.

Fristen for å begjære overskjønn er én måned fra tingrettens eller jordskifterettens avgjørelse ble forkynt (gjort kjent) for deg.

Slik begjærer du overskjønn

Hvis du har advokat, er det den som begjærer overskjønn. Begjæringen fremmes da skriftlig for den retten som har avsagt underskjønnet. Hvis du er selvprosederende (ikke har advokat), kan du begjære overskjønn muntlig. Du må da kontakte retten i god tid før fristen utløper, for å avtale tidspunkt. Retten kan tillate at prosessfullmektiger som ikke er advokater, begjærer overskjønn muntlig.

Når du ber om overskjønn, må du spesifisere:

- hvilken lagmannsrett som skal overprøve skjønnet
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hvilket skjønn du ønsker å få overprøvd
- om det er hele skjønnet eller bare deler av det du vil få overprøvd
- hva du mener er feil ved skjønnet
- hvorfor du mener du har rett til å kreve overskjønn

Dersom saken din gjelder et samlet krav på under 250 000 kroner, må lagmannsretten samtykke til å behandle saken. Når lagmannsretten vurderer om den skal samtykke, tar den hensyn til sakens karakter, hvilket behov partene har for å overprøve skjønnet, og om den finner svakheter ved skjønnet eller saksbehandlingen.

Lagmannsretten kan i alle tilfeller nekte deg overskjønn hvis den kommer til at det er klart at kravet ditt ikke vil føre fram.

ANKE AV OVERSKJØNN TIL HØYESTERETT

Når kan du anke overskjønnet til Høyesterett?

Et overskjønn fra lagmannsretten kan du bare anke til Høyesterett hvis du mener det er feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil) eller feil i saksbehandlingen. Anken fremmes skriftlig for lagmannsretten.

Ankefristen er én måned fra overskjønnet ble forkynt (gjort kjent) for deg. Behandling av anke over overskjønn krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. For å bli behandlet i Høyesterett må anken gjelde spørsmål som har betydning utover din sak, eller det må foreligge andre særlige grunner.

Gebyr

Den som begjærer overskjønn til lagmannsretten eller anker til Høyesterett, må betale behandlingsgebyr. Du kan få mer informasjon om gebyret fra domstolen.

Aktuelt regelverk

- Reglene for overskjønn finner du i skjønnsprosessloven § 32 til § 39.
 - Reglene for anke av overskjønn til Høyesterett finner du i tvisteloven kapittel 30.
-