



ROMERIKE OG GLÅMDAL TINGRETT

SKJØNN

Avsagt: 14.05.2024 i Romerike og Glåmdal tingrett,

Saksnr.: 21-120915SKJ-TROG/TEID

Dommer: Tingrettsdommer Hildegunn Piro

Skjønnsmedlemmer:

Direktør kommersiell eiendomsdrift	Bjørn Harald Bratt-Aanensen
Direktør kommersiell eiendomsdriftLandbrukssjef	Anne Bjørg Rian
Direktør kommersiell eiendomsdriftlektor	Gerd Sylvi Rausand Hertenberg
Direktør kommersiell eiendomsdrift	Lars Kjell Tomren

Saken gjelder: Ekspropriasjonserstatningslova - orvl, 06.04.1984 nr. 17

Eidsvoll kommune

Advokat Stine Renée Bergli Jarslett

mot

Nils Egil Søvde

Advokat Anders Christian Stray
Ryssdal

SKJØNN

Saken gjelder fastsettelse av erstatning til grunneier etter kommunens ekspropriasjon av grunn og rettigheter i forbindelse med etablering av barneskole.

Sakens bakgrunn

Eidsvoll kommune har besluttet å etablere ny Vilberg barneskole og flerbrukshall på Tynsåkjordet, samt kollektivholdeplass, og gang- og sykkelvei i tilknytning til den nye barneskolen. Flere eiendommer ble berørt av tiltaket, herunder saksøkte Nils Egil Søvde (Søvde) sin eiendom gnr. 18, bnr 1-4 i Eidsvoll kommune.

Områderegeringsplan for Vilbergområdet ble vedtatt i planvedtak datert 10. oktober 2017. Det ble fremmet innsigelse til planen blant annet fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Innsigelsen var begrunnet i hensynet til nasjonale føringer for jordvern og økt matproduksjon, samt regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Ved vedtak 20. desember 2018 godkjente Kommunal- og moderniseringsdepartementet planen slik den var vedtatt av kommunen.

Eidsvoll kommunestyre traff slikt vedtak datert 10. desember 2019 om ekspropriasjon av deler av eiendom gnr. 18, bnr 1-4 i Eidsvoll kommune tilhørende Søvde.

I medhold av plan- og bygningsloven §16-2 fattes vedtak om ekspropriasjon av nødvendig grunn og rettigheter overfor eier av gnr. 18 bnr. 1-4 i Eidsvoll kommune for gjennomføring av områderegeringsplan for Vilberg område (PlanID0237262000), felt BU3 og SKH4. Med hjemmel i oreigningsloven §5 annet ledd vedtas at en eventuell klage over ekspropriasjonsvedtaket ikke skal ha oppsettende virkning. Eidsvoll kommune vil søke Fylkesmannen i Oslo og Viken om forhåndstiltredelse, jf. oreigningsloven § 25.

Eiendommen har i kommuneplanen vært avsatt til LNFR-formål, herunder i kommuneplan for 2015-2026 som gjaldt på tidspunktet for vedtak av områderegeringen og ekspropriasjonsvedtaket, og senest i gjeldende kommuneplan 2021-2031, likevel slik at det eksproprierte arealet i den gjeldende kommuneplanen er avsatt til fremtidig tjenesteyting. Det eksproprierte arealet er benyttet til korndyrking.

Ekspropriasjonsvedtaket ble påklaget av Søvde den 3. januar 2020. Kommunestyret fastholdt vedtaket, og oversendte klagen til Fylkesmannen. Kommunal- og moderniseringsdepartementet traff vedtak i klagesaken den 10. september 2020, hvorved klagen ikke ble tatt til følge.

Søvde tok ut søksmål for Oslo tingrett om gyldigheten av ekspropriasjonsvedtaket. Oslo tingrett avsa dom datert 18. mai 2021, der slutningen gikk ut på at staten ved Kommunal-

og moderniseringsdepartementet frifinnes. Søvde innga anke den 21. juni 2021. Borgarting lagmannsrett avsa kjennelse om heving av saken den 1. mars 2023. Kjennelsen ble påanket av Søvde, og Høyesteretts ankeutvalg besluttet den 2. juni 2023 å nekte anken fremmet.

Statsforvalteren i Oslo og Viken fremsatte innsigelse mot kommunens forslag til detaljreguleringsplan den 4. mars 2021, med slik konklusjon:

Ut fra hensynet til nasjonale og regionale føringer for jordvern og om økt matproduksjon fremmer Statsforvalteren i Oslo og Viken innsigelse til at tapet av dyrka jord ikke er redusert i forslaget til detaljregulering for Vilberg skole.

Kommunestyret fattet slikt vedtak den 21. juni 2022: Kommunestyret tar innsigelsen til følge og reduserer arealet til skolen med minimum 10 dekar, i tillegg til å bedre adkomsten for landbruksmaskiner i øst. Kommunen anmoder om at Statsforvalteren trekker innsigelsen på bakgrunn av det.

Kommunestyret vedtok detaljreguleringsplan den 13. desember 2022, med plankart og planbestemmelser datert 5. desember 2022. Det fremgår i vurderingen i vedtaket punkt 2.5:

Tapet av matjord er nå på 43,5 dekar, sammenlignet med 53,6 dekar som i opprinnelig planforslag. Dette er akseptert av Statsforvalteren i Oslo og Viken. [...] Situasjonen er ved dette at kommunen kun gjennomfører den delen av ekspropriasjonsvedtaket som følger av den endelige vedtatte detaljreguleringsplanen, og det av de årsaker som begrunner nedjusteringen ifm. plansaken.

Kommunal- og distriktsdepartementet fattet vedtak datert 22. februar 2023 om delvis omgjøring av ekspropriasjonsvedtaket, der det fremgår at omfanget av ekspropriasjonsvedtaket reduseres med 10,1 dekar, slik at arealet som eksproprieres samsvarer med detaljreguleringsplanen.

Kommunen innga skjønnsbegjæring datert 31. august 2021, til fastsettelse av erstatning i henhold til ekspropriasjonsvedtaket. Søvde innga uttalelse til skjønnsbegjæringen den 11. oktober 2021, og nedla påstand om avvisning. Retten avsa kjennelse datert 21. desember 2021, og fremmet skjønnet. Lagmannsretten forkastet anken i kjennelse datert 14. mars 2022. Høyesteretts ankeutvalg forkastet anken i kjennelse datert 17. juni 2022.

Søvde nedla på nytt påstand om avvisning i prosesskriv datert 2. november 2022, og begjærte bevis tilgang for nærmere konkretiserte dokumenter. Tingretten avsa kjennelse datert 16. januar 2023, hvorved begjæringen om bevis tilgang ikke ble tatt til følge, skjønnet ble fremmet, og saken ble stanset frem til det forelå rettskraftig avgjørelse i saken om gyldigheten av ekspropriasjonsvedtaket. Kjennelsen ble ikke påanket. Retten besluttet å bringe saken i gang igjen den 16. august 2023.

Statsforvalteren i Oslo og Viken fattet vedtak om forhåndstiltredelse den 25. januar 2022. Kommunen forhåndstiltrådte arealene ved beslutning av namsmyndighetene den 1. april 2022. Ved kommunens beslutning datert 24. januar 2023 ble 10,1 dekar tilbakeført til Søvde.

Nøyaktig oppmåling utført 3. april 2024 viser at det eksproprierte arealet utgjør 42 168 kvadratmeter.

Hovedforhandling ble avholdt over fire dager fra 15. til 18. april 2024. Partene møtte med sine prosessfullmektiger og avga forklaring. Det ble gjennomført befarings, og avhørt fem vitner, hvorav tre sakkyndige vitner. For bevisførselen for øvrig vises til rettsboken.

Eidsvoll kommune har i det vesentlige gjort gjeldende:

Det skal fastsettes erstatning til Søvde for permanent avståelse grunn og rettigheter, cirka 42,2 dekar, samt for midlertidig båndlegging i perioden 1. april 2022 til 24. januar 2023 av grunn og rettigheter, cirka 10,1 dekar.

Grunneier skal ha full erstatning for sitt økonomiske tap, jf. grunnloven § 105 og ekspropriasjonerstatningsloven, men heller ikke mer. Verdsettelsen skal skje på grunnlag av det høyeste av salgsverdi, jf. ekspropriasjonerstatningsloven § 5, eller bruksverdi, jf. ekspropriasjonerstatningsloven §6, jf. ekspropriasjonerstatningsloven § 4. Det skal tas utgangspunkt i situasjonen på tiltredelsestidspunktet den 1. april 2022, jf. ekspropriasjonerstatningsloven § 10.

Dersom erstatningen skal beregnes etter salgsverdi til boligformål, slik grunneier anfører, må salg til boligbygging være den påregnelige utnyttelsen dersom området ikke hadde blitt ekspropriert. Det må være tale om konkrete, reelle og realistiske utnyttingsmuligheter. Det er ikke tilstrekkelig at det er en mulighet for fremtidig boligbygging.

Den utnyttelsen som skal anses påregnelig, må som utgangspunkt ikke være i strid med bindende offentlige arealdisponeringsplaner. Det kreves klare holdepunkter hvis annen bruk skal legges til grunn. Retten skal ikke ta stilling til hvordan arealene bør disponeres, og ved det kunne overprøve kommune. Det er vesentlige forskjeller mellom Rt-2004-2010 (Lørenskog) og vår sak som innebærer at den saken ikke har overføringsverdi til vår sak.

Det skal sees bort fra reguleringen til det offentlige tiltaket ved verdsettelsen.

Det klare utgangspunktet i et tilfelle der kommunen relativt nylig har vurdert arealbruken, er at erstatningen må basere seg på utnyttelse som er i samsvar med hva arealet er avsatt til i arealplanen. I vår sak ble arealutnyttelsen vurdert både i forbindelse med rullering av kommuneplan og ifm detaljreguleringen i 2022. Kommunen har vurdert og bestemt at utnyttelsen av eiendommen og området fortsatt skal være LNRF-formål.

Det har betydning hva slags eiendom det er tale om og hvor denne ligger, jf. ekspropriasjonsloven §5. Det er i vår sak tale om en landbrukseiendom, som ligger utenfor sentrum. Dette taler for at det ikke er sannsynlig med omregulering til boligutbygging. Det har aldri vært aktuelt med omregulering til bolig. Kommunen hadde viktige grunner for å omregulere landbrukseiendommen til barneskole, slik som behovet for samlokalisering, tidsperspektivet, og at et skolebygg er arealkrevende. Det forelå derfor spesielle forhold som tilsa at hensynet til jordvern da måtte vike av hensyn til viktige samfunnsinteresser. Dette tilsier likevel ikke at det ville være sannsynlig at jordvern måtte vike for boligutbygging. Kommunen må forholde seg til nasjonale og regionale føringer om jordvern, som er blitt skjerpet de siste årene. Dersom kommunen – hypotetisk – hadde tillatt omregulering til boligutbygging, ville dette uansett ha blitt møtte med innsigelse fra sentrale myndigheter. Eiendommen og dens karakter tilsier altså i seg selv at det ikke er påregnelig med omregulering til boligutbygging i overskuelig fremtid.

Eiendommen ligger ikke innenfor noe naturlig område for utbygging. Det er ikke dokumentert at det finnes kjøpere til området som ønsker å få det omregulert til bolig. Det finnes en rekke områder og tomter i kommunen som i kommuneplanen er tillatt for utbygging, men som fortsatt ikke er utbygget, herunder Lundsjordet som har vært inne i kommuneplanen siden 1995 og Holsjordet som har vært inne i kommuneplanen siden 2003. Det er betydelige boligreserver i kommunen, herunder i Sundet. Det er således ingen holdepunkter for at «markedsinteressen» vil slå gjennom, jf. Rt-2004-2010. Det er vesentlige forskjeller mellom vår sak og LB-2018-183745 og LA-2005-12716.

Det foreligger ikke sannsynlighetsovervekt for Tynsåkjordet i overskuelig fremtid ville blitt omregulert til boligutbygging dersom ekspropriasjon ikke hadde skjedd. Vurderingen må gjøres ut fra om den vanlige fornuftige kjøper/utbygger ville kjøpt eiendommen i dag med tanke på boligutbygging.

Subsidiært, dersom retten likevel skulle legge til grunn at det er mest sannsynlig at Tynsåkjordet i overskuelig fremtid ville blitt omregulert til bolig, fremstår det ikke sannsynlig at en vanlig kjøper ville betale mer enn landbruksverdi for eiendommen, hensyntatt usikkerhet, tidsperspektiv, kostnader til å klargjøre arealet, samt usikre grunnforhold.

Den påregnelige bruken av arealene er således landbruk og korndyrking som i dag, og erstatningen må beregnes basert på bruksverdien, jf. ekspropriasjonsloven § 6. Bruksverdien skal fastsettes konkret og individuelt, basert på grunneiers egen sannsynlige bruk av eiendommen. Det skal tas utgangspunkt i faktisk avkastning av eiendommen.

Kapitaliseringsrenten fastsettes til 4 %.

Det skal betales avsavnsrente for perioden fra tiltredelse den 1. april 2022 til beløpet utbetales. Rentesatsen kan settes til 3,25 %.

I den konkrete utmålingen sees hen til vurderingen gjort av sakkyndig Arild Sunde, som har beregnet erstatning for det permanente erverv av dyrket mark til kr. 1 714 814, og ulempe til kr. 146 000. Kommunen mener ulempeerstatningen er satt noe lavt, og mener det økonomiske tapet er kr. 2 millioner. I tillegg kommer tap for midlertidig båndlegging, som av sakkyndig Sunde er beregnet til kr. 15 926.

Eidsvoll kommune har nedlagt slik påstand:

1. Skjønnnet fremmes.
2. Eidsvoll kommune tilkjennes sakskostnader påløpt i anledning tingrettens behandling av spørsmålet om avvisning, jf. kjennelse 21. februar 2021.
3. Eidsvoll kommune tilkjennes sakskostnader påløpt i anledning tingrettens behandling av spørsmålet om bevisstilgang, avvisning og stansing, jf. kjennelse 16. januar 2023.
4. Dekning av sakskostnader for øvrig følger lovens regler.

Nils Egil Søvde har i det vesentlige gjort gjeldende:

Søvde har krav på full erstatning, jf. Grunnloven § 105 og EMK TP1-1. Full erstatning utgjør i dette tilfellet den summen Søvde ville fått ved å selge eiendommen til boligutbygging.

Utgangspunktet er at grunneier kan velge mellom salgsverdi og bruksverdi. Grunneier har krav på det som er høyest av salgsverdi og bruksverdi, jf. ekspropriasjonerstatningsloven § 4. Forholdene på tiltredelsestidspunktet skal legges til grunn, jf. ekspropriasjonerstatningsloven § 10. Vederlaget skal fastsettes med utgangspunkt i det vanlige kjøpere, dvs boligutviklere, ville gitt for eiendommen ved frivillig salg, jf. ekspropriasjonerstatningsloven § 5, det vil si markedsverdi. Det fremgår av denne bestemmelsen av det skal legges vekt på hva slags eiendom det gjelder, hvor eiendommen ligger, og den påregnelige utnytting som det er grunnlag for.

De sakene som er vist til av kommunen, Rt-2007-464, Rt-2006-473 og Rt-1995-521 passer ikke i vår sak.

Påregnelighetsvurderingen i ekspropriasjonerstatningsloven § 5 er ikke knyttet til offentlige planer, herunder reguleringsplaner, men til «tilhøva på staden». Offentlige planer er derfor ikke noe mer enn et utgangspunkt. For det første; fremtiden er usikker, og kommunen har liten innflytelse over den. Bosettingsmønstre, offentlig satsning på

infrastruktur, samt arbeidsplasser bestemmes av andre enn kommunen. For det andre; kommunen har makt til å misbruke sin lokale myndighet til å tilegne seg særfordeler ved å samordne sine økonomiske interesser med sin reguleringskompetanse. I vår sak vil kommunen komme økonomisk gunstig ut av å ekspropriere Søvdes eiendom til landbrukspris, og selge gamle Vilberg skole som tomter til for pris som boligtomt. For det tredje; reguleringsmyndighet skal være et fleksibelt virkemiddel som tilpasses over tid. Kommunal regulering er derfor kun et utgangspunkt, som ofte fravikes med god grunn.

Grønn linje er et verktøy, men med svakere effekt enn regulering. Når reguleringsplaner ikke binder påregnelighetsvurderingen, gjelder dette enn mindre for grønne linjer. Det er ingen rettspraksis som baserer påregnelighetsvurderingen på grønn linje. Grønn linje forbyr uansett ikke boligbygging utenfor. Det er ikke enkelt å estimere boligbehovet, det styres av boligkjøperes preferanser.

Det avgjørende kriteriet er hva som er påregnelig utnyttelse. Det er utnyttelsesmulighetene som er avgjørende, ikke den aktuelle bruken på ekspropriasjonstidspunktet. Det er riktig at man skal se bort fra ekspropriasjonsvedtaket, men det kan ikke sees bort fra at kommunen har tatt området til skole. Gjeldende regulering er ikke avgjørende.

Regulering til LNFR-formål er ikke til hinder for boligutbygging. Det må foretas en konkret vurdering av om det er påregnelig med annen bruk enn det eiendommen var regulert til. Kommunens ekspropriasjonsvedtak viser at området egner seg for utbygging, og at det er velegnet for boligutbygging. I rettspraksis fremgår at konkrete vurderinger har medført at ekspropriert jordbruksområde er verdsatt etter salgsverdi til boligformål, jf. LB-2018-183745, HR-2004-2119-A (Lørenskog), LB-2005-12716 og LB-2001-1960.

Det var påregnelig med salg til boligutbygging på eiendommen. Det må legges mindre vekt på forklaringene fra ordfører og saksbehandler i kommunen, da disse er avgitt i anledning tvisten, og derfor vil være preget av situasjonen. Dokumentene kommunen har utarbeidet i anledningen Fylkesmannens/Statsforvalterens innsigelser mot områdereguleringen og detaljreguleringsplanen må tillegges stor vekt, da dette er begivenhetsnære bevis og ikke er utarbeidet i anledning ekspropriasjonssaken. Kommunen viste til avstanden mellom bolig og skole, samt at Eidsvoll sentrum er prioritert tettsted, og at kommunen derfor har valgt å utvide byggesonen for å legge skolen på Tynsåkjordet. Dette viser at det er påregnelig med boliger på Tynsåkjordet. Kommunen viste også til at det var 2,1 km gangavstand fra Tynsåkjordet til Eidsvoll stasjon, og at det er 1,2 km til sentrum. Det fremgår ikke noe i kommunens dokumenter om at Tynsåkjordet er en del av viktig vernet landbrudområdet.

I forbindelse med innsigelsen til detaljreguleringsplanen viste kommunen til at ny bebyggelse førte til endring fra ubebygd jordbrukslandskap til en «utvidelse av tettstedet østover, hvor skolen markerer avslutning på byggesonen», og at Tynsåkjordet er innenfor

bymessig vekstkontekst. Dette gir sterke holdepunkter for at boligutbygging ville kommet på eiendommen.

Eiendommen ligger innenfor den logiske utbyggingssonen i tilknytning til Eidsvoll som knutepunkt, og grenser til boligområder i vest og syd. Det er kort gangsavstand til barnehage, barneskole, ungdomsskole, videregående skole, eldresentger, helsesenter, legevakt, idrettshall, matbutikker, rådhus, vinmonopol etc. Det er et nært busstopp, kort vei til E6, gode fortau, ca 30 minutter gåavstand til Eidsvoll stasjon, med kort reiseavstand til Oslo.

Andre boligområder er allerede utbygd, og det finnes ikke mange andre eksisterende utbyggingsområder i kommunen som er nærmere sentrum. Flere av momentene som begrunner bygging av skole, tilsier at det var attraktivt å bygge boliger på eiendommen.

Eidsvoll er et prioritert tettsted, et kollektivt knutepunkt med forventning om massiv befolkningsvekst. Dette er understreket både i lokale, regionale og nasjonale plandokumenter. Dette fremgår også av fremlagte avisartikler. Sakkyndig vitne Bjønness konkluderte med at det var sannsynlig med boligutbygging på eiendommen. Diskusjonen mellom de sakkyndige var mer hvor lang tid det ville ta før boligbygging kom, enn om den ville komme.

Det må foretas en realistisk bedømmelse av påregnelig utnyttelse, planbeskrivelsen kan ikke legges til grunn. Det må da legges til grunn at det før eller senere ville blitt bygget boliger på Tynsåkjordet.

Det må foretas en konkret beregning av salgsverdi. Rapporten fra Veridian har konkludert med en verdi, eksklusiv tidsrisiko, på kr. 63 500 000, og at markedsverdi hensyntatt tidsrisiko er kr. 35 800 000. Bjønness konkluderte med at den reelle tomteverdien er cirka kr. 63 500 000. Det er påregnelig at markedsverdien ville være om lag kr. 63,5 millioner.

Søvde har rett på avsavnsrente på 5,2 %.

Nils Egil Søvde har nedlagt slik påstand:

1. Nils Egil Søvde tilkjennes full erstatning for ekspropriasjon av tomt gnr. 18 bnr. 1–4 i Eidsvoll kommune.
2. Nils Egil Søvde tilkjennes sakskostnader for tingretten.

Rettsens vurdering

Saken gjelder fastsettelse av erstatning til grunneier etter kommunens ekspropriasjon av et landbruksareal på cirka 42,2 dekar dyrket mark benyttet til kornproduksjon, samt midlertidig båndlegging av et tilstøtende areal med samme bruk på cirka 10,1 dekar, i forbindelse med kommunens etablering av ny barneskole på Tynsåkjordet i Eidsvoll kommune.

Partene er i all hovedsak enige om de generelle rettslige utgangspunktene for verdsettelsen, og det springende spørsmålet i saken er om verdsettelsen av eiendommen skal skje basert på at dagens bruk som landbruksareal er påregnelig utnyttelse, eller basert på at det er påregnelig med salg for boligutbygging.

Rettslige utgangspunkter

Grunnloven § 105 fastsetter at ved ekspropriasjon har grunneieren krav på full erstatning for sitt økonomiske tap. Dette innebærer at grunneieren skal settes i den stilling han ville vært om ikke ekspropriasjonstiltaket hadde funnet sted, det skal altså ikke skje noen forringelse av hans økonomiske situasjon. Grunneier har imidlertid ikke krav på mer enn full erstatning, jf. HR-2018-1715-A avsnitt 30.

Ekspropriasjonserstatningsloven (eel.) § 4 bestemmer at ekspropriasjonserstatningen skal fastsettes etter salgs- eller bruksverdi, alt etter hvilken som er høyest. Kommunen anfører at bruksverdi som landbruksareal til korndyrking gir den høyeste verdi, jf. eel. § 6, mens Søvde anfører at salgsverdi som areal til boligutbygging gir den høyeste verdi, jf. eel. § 5. Erstatningen skal, hva enten den fastsettes på grunnlag av salgsverdi eller bruksverdi, fastsettes på grunnlag av «*påreknelig utnyttning som det røyenleg er grunnlag for etter tilhøva på staden*», jf. ekspropriasjonserstatningsloven § 5 annet ledd og § 6 første ledd.

Påregnelighetskravet innebærer at det er den sannsynlige og forsvarlige utnyttning av eiendommen i overskuelig fremtid som er vurderingstema, jf. Rt-1992-217. Det skal ses bort fra mer eller mindre løse planer og tenkelige prosjekter, jf. Ot.prp.nr. 50 (1982–1983) side 48. Det må være tale om konkrete og reelle utnyttelsesmuligheter, jf. LE-2015-42865.

Salgsverdien, jf. eel. § 5, skal fastsettes etter en vurdering av hva andre kjøpere ville gi for eiendommen ved et frivillig salg, jf. HR-2017-333-A avsnitt 34, der det fremgår:

Målet er å finne en mest mulig realistisk salgspris, og ikke en pris som hviler på et spekulativt grunnlag, jf. Ot.prp.nr.50 (1982-83) side 48. Det ligger i dette at uttrykket «vanlege kjøparar» henspeiler på den alminnelige, rasjonelle kjøper, jf. Rt-2011-1683, avsnittene 24-26. Salgsverdi blir dermed «en tenkt markedsverdi som er knyttet til et

hypotetisk salg av eiendommen», jf. Stavang (red.), Ekspropriasjon, andre utgave (2015), side 128.

Utnyttingen må være lovlig, hvilket innebærer at det må tas hensyn til både eksisterende og påregnelige fremtidige begrensninger i adgangen til utnytting av eiendommen, jf. Rt-1993-278.

Utgangspunktet er at bindende arealplan skal legges til grunn som et utgangspunkt for vurderingen av hva som er påregnelig utnyttelse, jf. blant annet Rt-2006-473 avsnitt 28, Rt-2007-363 avsnitt 94 og Rt-2009-740 avsnitt 42. Søvde har vist til at i lovteksten til eel. § 5 er ikke påregnelighetsvurderingen knyttet til offentlige planer, men til «tilhøva på staden». Retten finner det likevel ikke tvilsomt at ved påregnelighetsvurderingen skal det tas utgangspunkt i bindende arealplan, slik det er lagt til grunn i rettspraksis.

Retten finner videre at det må foreligge klare holdepunkter for å kunne legge til grunn en annen fremtidig utnyttelse enn den som fremgår av planen, når kommunen selv har vurdert utnyttelsen forholdsvis kort tid før vurderingen i skjønnet, jf. Rt-Rt-2007-464 avsnitt 97.

I vurderingen av hva som er sannsynlig fremtidig utnyttelse må retten se hen til hva som sannsynligvis vil være kommunens vurdering av fremtidig utnyttelse, jf. Rt-2007-464 avsnitt 98. Dette vil være av stor betydning for om en utbygger vil være interessert i å erverve arealet til boligutbygging. Rettens skal således ikke foreta en egen vurdering av hvordan arealet burde disponeres, jf. Rt-2007-464 avsnitt 99.

I et tilfelle som det foreliggende, hvor det eksproprieres grunn avsatt til offentlige formål i en bindende reguleringsplan og til gjennomføring av en slik plan, skal erstatningen fastsettes på grunnlag av slik utnyttelse som ville ha vært påregnelig dersom området ikke hadde vært regulert til slikt formål, jf. slik blant annet Rt-2006-473 og Rt-2007-464 avsnitt 94 med videre henvisninger.

Ved vurderingen skal retten bygge på situasjonen på tiltredelsestidspunktet, det vil si 1. april 2022, jf. eel. § 10.

Det skal skje en objektivisert vurdering av hva som er påregnelig. Det er altså ikke påkrevd at ekspropriaten selv hadde aktuelle planer om slik utnyttelse, jf. Rt-2011-1683 avsnitt 24.

Vurderingen av hva som er påregnelig må foretas konkret basert på de konkrete forholdene i den enkelte sak.

Retten går etter dette over til den konkrete påregnelighetsvurderingen.

Konkret vurdering av påregnelig bruk

Det eksproprierte arealet er en del av en større landbrukseiendom. Arealet har vært brukt til korndyrking, og det er ikke påvist noen annen tidligere bruk. Eiendommen grenser til noe spredt bebyggelse i sør og vest, og til dyrket mark og skogsarealer i øst og nord.

Det er ingen opplysninger i saken om at Søvde har hatt noen konkrete planer om salg av det aktuelle arealet til boligutbyggere, og han har heller ikke mottatt noen henvendelser fra potensielle kjøpere som har ønsket å kjøpe arealet til boligutbygging. Søvde har eid eiendommen siden 2013, da han ervervet eiendommen fra sin søster, som i 2007/2008 ervervet den fra foreldrene. Det er som nevnt ikke avgjørende hva slags planer Søvde selv hadde, da påregnelighetsvurderingen er objektivisert. Det er likevel ett element i den samlede vurderingen at det ikke på noe tidspunkt synes å ha vært noen aktuell interesse for verken salg eller kjøp av eiendommen til boligutvikling.

Utgangspunktet er som nevnt at påregnelig bruk ligger innenfor rammene av den arealbruken som er fastsatt i bindende arealplaner. Det aktuelle arealet har vært avsatt til LNFR i arealdelen til kommuneplanen. Dette var også tilfellet for kommuneplanen (2016-2026) vedtatt 10. mars 2015 som gjaldt på tidspunktet for ekspropriasjonsvedtaket og områdereguleringsplanen. I gjeldende kommuneplan er Søvdes eiendom fortsatt avsatt til LNFR, mens det eksproprierte arealet er avsatt til undervisning.

Det eksproprierte området var uregulert frem til områdereguleringen vedtatt 10. oktober 2017 og detaljreguleringsplanen som ble vedtatt den 13. desember 2022 i forbindelse med vedtaket om utbyggingen av ny skole, som er bakgrunnen for ekspropriasjonsvedtaket. Det skal som nevnt sees bort fra reguleringen til skole i påregnelighetsvurderingen.

I vurderingen av hva som ville være påregnelig fremtidig bruk, legger retten stor vekt på de nasjonale retningslinjene om jordvern, som må forventes å legge begrensninger på kommunens adgang til å omdisponere dyrket mark til boligformål i lang tid fremover. Stortinget vedtok i 2015 en nasjonal jordvernstrategi med målsetning om at matproduksjonen skal øke med 20 % fra 2010 til 2030. Disse føringene må hensyntas både av kommunen, men også av Statsforvalteren.

Hensynet til jordvern medførte innsigelser fra Fylkesmannen/Statsforvalteren både til områdereguleringsplanen og til detaljreguleringsplanen. Det fremgår i Fylkesmannens innsigelse datert 17. februar 2017 til områdereguleringsplanen:

Jordvern danner grunnlag for langsiktig matsikkerhet, landbruksproduktivitet og næringsvirksomhet. Hensynet til jordvern må vektes tungt i lys av framtidig befolkningsvekst og behovet for å øke matproduksjonen, se Fylkesmannens forventningsbrev for 2016. Fylkesmannen kan ikke se at nasjonale føringene for jordvern

har blitt tillagt tilstrekkelig vekt i den politiske behandlingen av saken, og kommunen har ikke gjort noen helhetlig vurdering av hvordan de kan bidra til å nå de overordnede politiske målene for jordvern og økt matproduksjon.

[...]

Vi mener at alternativer til plassering av Vilberg barneskole på dyrka jord ikke er godt nok vurdert og at den valgte plasseringen ikke er godt nok begrunnet. Fylkesmannen fremmer derfor innsigelse til planforslaget om å plassere barneskolen utenfor sentrum på dyrka mark. Vi mener at plasseringen er i strid med nasjonale mål for jordvern og økt matproduksjon og regional plan for areal og transport.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet godkjente imidlertid områdereguleringen i vedtak datert 20. desember 2018. Departementet understreket likevel at en lokalisering innenfor eksisterende byggesone «ville vært den beste løsningen for å følge opp regional og nasjonal arealpolitikk», og viste til at «verdifulle [...] jordbruksarealer [kunne] ha blitt spart for utbygging». Når departementet likevel godkjente plasseringen av den nye barneskolen på Tynsåkjordet, ble det vist til behovet for rask fremdrift, at barneskolen er «et samfunnsnyttig formål av stor betydning», og muligheten for «en funksjonell skole med gode utearealer innenfor et sammenhengende areal, samt muligheten for en god samdrift med øvrige skole- og idrettsanlegg». Det ble samtidig fremholdt av departementet: «Kommunen bør derfor i forbindelse med detaljreguleringen foreta en grundigere vurdering av arealbehovet og fotavtrykket for skolen, for å redusere arealbeslaget av dyrka mark så mye som mulig.»

Statsforvalteren fremmet også innsigelse datert 4. mars 2022 til kommunens forslag til detaljreguleringsplan, under henvisning til hensynet til jordvern, der det blant annet fremgår:

Ut fra hensynet til nasjonale og regionale føringer for jordvern og om økt matproduksjon fremmer Statsforvalteren i Oslo og Viken innsigelse til at tapet av dyrka jord ikke er redusert i forslaget til detaljregulering for Vilberg skole.

Statsforvalteren viste blant annet til at «nasjonale og regionale føringer [er] ytterligere skjerpet gjennom Stortingets vedtak av oppdatert nasjonal jordvernstrategi (2021) med forsterket jordvernmål, og Viken fylkeskommunes vedtak av regional planstrategi (2020) og Landbruksstrategien (2021), se også årets arealvedlegg til Statsforvalterens forventningsbrev til kommunene i Viken og Oslo.»

Statsforvalterens innsigelse førte som nevnt til at kommunen reduserte det eksproprierte arealet, og tilbakeførte cirka 10,1 dekar til Søvde, til landbruksareal.

Statsforvalteren fremsatte også merknader til revidert reguleringsplan i brev datert 1. desember 2022, der det fremgår:

Det er positivt at arealbeslaget til kollektivterminal mm er redusert. Forsterkede nasjonale og regionale føringer for jordvern og om økt bærekraftig matproduksjon samt den globale matvaresituasjonen, tilsier at kommunen også bør vurdere om inngrepet i verdifull fulldyrka jord kan reduseres ytterligere, se blant annet jordvernbrev av mars 2022 til kommunen fra regjeringen.

Planprosessen og særlig innsigelsene fra Fylkesmannen/Statsforvalteren viser at hensynet til jordvern veier svært tungt, og at de nasjonale og regionale føringene i så måte er ytterligere skjerpet. Det er ingen holdepunkter for at hensynet til jordvern vil få mindre vekt i overskuelig fremtid. Dette viser etter rettens syn med tyngde at det ikke er påregnelig at Tynsåkjordet ville blitt regulert til boligutbygging, dersom reguleringen til skole tenkes bort.

Søvde har pekt på at kommunen har valgt å ekspropriere dyrket mark til etablering av skole, og at dette indikerer at det ellers ville vært påregnelig å regulere området til boligformål. Retten er ikke enig i det. Kommunens valg av Tynsåkjordet som skoletomt er gjort etter en interesseavveining der hensynet til jordvern etter en konkret vurdering måtte vike for et ønske om å plassere skolen på det aktuelle arealet. Dette var begrunnet særlig i et ønske om å plassere ny skole og flerbrukshall i nærheten av eksisterende ungdomsskole og videregående skole for å oppnå en såkalt campus-effekt. I tillegg var plasseringen begrunnet i behovet for et større sammenhengende areal, samt behov for rask fremdrift. Etablering av ny barneskole er et viktig tiltak i fellesskapets interesse, og det er ingen holdepunkter for at interesseavveiningen ville blitt den samme ved spørsmål om regulering til bolig.

Både virksomhetsleder Tonje Bekkadal Eik og ordfører Nina Kristengård forklarte i retten at det ikke er sannsynlig at det aktuelle området ville blitt regulert til boligutvikling i overskuelig fremtid. Det ble vist til at hensynet til boligutvikling ikke vil veie tyngre enn hensynet til jordvern, samt at det finnes boligreserver andre steder i kommunen, herunder i Sundet, som først bør benyttes. Kristengård forklarte at det er tverrpolitisk enighet om at regulering til bolig på Tynsåkjordet ikke ville vært aktuelt.

Kommunens holdning må som nevnt veie tungt. Søvde har pekt på at kommunen har en egeninteresse i utfallet av skjønnsaken, og at forklaringene fra Bekkadal Eik og Kristengård derfor må tillegges mindre vekt. Retten anser at forklaringene langt på vei er underbygget av øvrige opplysninger i saken, og finner at disse derfor må tillegges vekt.

Søvde har videre vist til kommunens beskrivelse av det eksproprierte arealet i planprosessen som ledet frem til områdereguleringsplanen og detaljreguleringsplanen, og anført at de samme synspunktene som kommunen der fremmet er egnet til å underbygge at kommunen også ville vært positiv til regulering til bolig. Herunder er det pekt på at kommunen har vektlagt «avstanden mellom bolig og skole», at kommunen har valgt å «utvide byggesonen» i «det prioriterte tettstedet Eidsvoll», at «skolen markerer avslutning på byggesonen», og at «Tynsåkjordet ligger innenfor radius på 2,1 km gangavstand fra

Eidsvoll stasjon (1,2 km i luftlinje) og er innenfor en bymessig vekstkontekst, med 1,2 km gangavstand til sentrum i Sundet». Retten finner ikke at disse beskrivelsene underbygger at kommunen ville regulert det aktuelle arealet til boligutvikling. Retten peker på at saken gjaldt regulering til skole – og at interesseavveiningen som nevnt ikke vil være den samme ved regulering til bolig.

Søvde har pekt på at eiendommen ligger innenfor den logiske utbyggingssonen i tilknytning til Eidsvoll som knutepunkt, med grenser til boligområder i sør og vest, og gangavstand til sentrum, barnehage, videregående skole, legevakt med mer, at det er nær busstopp, cirka 30 minutter gåavstand til Eidsvoll stasjon hvor det er litt i overkant av 30 minutter til Oslo med tog. Retten er ikke uenig i beskrivelsen av eiendommens beliggenhet og omgivelser, men det er etter rettens syn ikke treffende å betegne dette som en «logisk utbyggingssone».

Det er uansett ikke avgjørende hva retten måtte finne at fremstår som en «logisk utbyggingssone». Det avgjørende er om det er sannsynlig at en utbygger ville kjøpe dette arealet med sikte på boligutvikling, hvilket henger nært sammen med om det er sannsynlig at kommunen ville regulere området til boligformål.

Retten har allerede pekt på at hensynet til jordvern med tyngde taler imot. Retten vil i tillegg peke på andre forhold som gjør det lite sannsynlig at arealet ville blitt regulert til boligformål.

Søvde har vist til at i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus vedtatt desember 2015 (RATP), med en planperiode frem til 2030, er Eidsvoll et prioritert tettsted, og det fremgår: *Vekst bør gå foran vern av jordbruksområder og regional grønnstruktur i prioriterte vekstområder, mens vernet bør stå sterkere utenfor.* Søvde har anført at dette taler for at det aktuelle arealet ville blitt regulert til bolig.

Retten er ikke enig i det. Når det fremgår i RATP at vekst bør gå foran vern av jordbruksområder i prioriterte vekstområder, betyr det ikke at det skal tilrettelegges for boligutbygging på landbruksarealer i hele kommunen. RATP forutsetter at kommunen utarbeider en grønn grense rundt de prioriterte vekstområdene basert på nærmere bestemte forutsetninger, og at grønn grense markerer hvor tettstedet slutter og vernet begynner, og «skal gi stabile rammer for den langsiktige planleggingen av arealene innenfor grensen», jf. RATP s. 29.

Eidsvoll kommune har utarbeidet et grunnlagsdokument datert 19. juni 2017 for definering av grønn grense. Det fremgår her:

I Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RATP) forventer regionale myndigheter at kommunene definerer en langsiktig avgrensning av de prioriterte vekstområdene. Avgrensingen skal defineres på grunnlag av ønsket langsiktig utvikling av

stedet. Prinsipper om gangavstand mellom viktige funksjoner er et viktig kriterium for fastsetting av grensen.

Tettstedene Sundet og Råholt er prioriterte lokale fremtidige vekstområder i kommuneplanen. Dette er i tråd med RATP. Disse områdene er i RATP pekt ut som Eidsvoll kommunes vekstområder for fremtidig utvikling. I RATP retningslinje R3 forventes det at kommunen utarbeider et dimensjoneringsgrunnlag for bolig- og arbeidsplassvekst i prioriterte vekstområder. Det skal legges til rette for at minimum 80% av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skjer innenfor prioriterte vekstområder. Når det gjelder utbygging utover disse prioriterte stedene, må det tas sikte på en begrenset utbygging innenfor eksisterende byggesone i form av fortetting, såkalt vedlikeholdsvekst.

Nasjonalt jordvernmål er skjerpet med 30 prosent gjennom Stortingets vedtak av Nasjonal jordvernstrategi i desember 2015, og det er vedtatt et mål om at matproduksjonen i Norge skal øke med 20 prosent fra 2010 til 2030. Kommunen som planmyndighet har et ansvar for å bidra til at målene nås, og må derfor ha et bevisst forhold til hvilke grep og langsiktige strategier som må legges til grunn for den kommunale politikken for å oppnå dette. I RATP retningslinje R8 Langsiktig grønn grense for prioriterte vekstområder heter det at hensynet til vekst bør gå foran vern av jordbruksområder og regional grønnstruktur innenfor en langsiktig grønn grense i de definerte vekstområdene. Hvis utbyggingshensyn – vekst skal gå foran vern er det forutsatt at:

- Potensialet for fortetting og transformasjon i eksisterende byggeområde er planlagt utnyttet.*
- Nye arealer som ønskes tatt i bruk gis en høyarealutnyttelse. Dette vil begrense behovet for å utvide byggeområdet.*
- En utvidelse av byggesonen er nødvendig ut fra mål for bolig- og arbeidsplassvekst i prioriterte vekstområder.*

Tynsåkjordet ligger utenfor grønn grense. Grønn grense kan være gjenstand for endring, og er uansett ikke i seg selv nok til å utelukke fremtidig boligbygging, slik Søvde har påpekt. Det er imidlertid en målsetning i kommunen at 80 % av boligveksten skal skje innenfor grønn grense, som tilsvarer en radius på cirka én kilometer fra togstasjonen. Tynsåkjordet ligger cirka 2,1 km fra togstasjonen i Eidsvoll. Det fremstår derfor mer nærliggende med boligutbygging på vestsiden av Vorma, som er nær togstasjonen og ligger innenfor grønn grense, enn på Tynsåkjordet, slik også Kristengård forklarte.

I vurderingen av hva som ville vært påregnelig fremtidig utnyttelse av arealet ser retten også hen til hvilket behov det vil være for å avsette nye arealer til boligutbygging i det aktuelle området.

I planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel (2015-2016) punkt 3.2 fremgår at man den gang forventet en befolkningsvekst på 2,5 % årlig, hvilket innebærer et behov for 200-240 nye boliger i året. Det fremgikk også at det var avsatt boligarealer som representerer en reserve per 2. januar 2013 som tilsvarer cirka 4 000 boliger, og det ble uttalt:

Dette representerer en meget solid boligreserve, og det er i utgangspunktet ikke et behov for å øke denne. Like fullt ønsker kommunen å være åpne for nye utbyggingsplaner og ha en stor grad av fleksibilitet i kommuneplanen med hensyn til fremtidige utviklingsmuligheter, og det er således tatt inn 12 nye byggeområder for bolig i herværende plan.

De prioriterte tettstedene i kommunen er Sundet og Råholt. I grunnlagsdokumentet for Grønn grense datert 19. juni 2017 fremgår at cirka 20 % av kommunens innbyggere bor i Sundet, mens 53 % bor i Råholt/Dal-området. Boligbehovet i perioden 2018-2030 er beregnet til cirka 3 640 boliger, mens boligpotensialet totalt i kommunen er beregnet til cirka 7 311, hvorav 2 535 er i Eidsvoll sentrum, hvilket utgjør cirka 35 % av det totale boligpotensialet.

I kommunal planstrategi for Eidsvoll kommune for 2020-2023 vedtatt av kommunestyret den 9. mars 2021 fremgår i punkt 4.1 at gjennomsnittlig befolkningsvekst i kommunen de siste fem årene har vært cirka 2 %, og det fremgår at kommunens boligreserve per november 2019 på cirka 4 000 boliger, og det er uttalt:

Dette representerer en meget betydelig boligreserve. Da er ikke kombinerte formål, sentrumsområder og fortettingsområder tatt med i beregningen. Her ligger det også mye potensiale for boligutvikling.

I kommuneplanen finnes allerede flere områder som er satt av til boligutbygging, men som fortsatt ikke er utbygget. Dette gjelder blant annet Lundsjordet som har vært avsatt til bolig siden 1995 og Holsjordet som har vært avsatt siden 2003. Også i Sundet finnes det betydelige boligreserver som ikke er utnyttet.

Dette viser at kommunen har betydelige boligreserver i Eidsvoll kommune, herunder i Sundet, som vil være tilstrekkelig til å dekke boligbehovet i minst 15-20 år fremover. Dette underbygger at det er lite sannsynlig at kommunen ville regulert det eksproprierte området til bolig.

To av de 12 nye byggeområdene som ble tatt inn i kommuneplanen (2015-2026) berørte dyrket mark, men dette gjaldt «mindre, inneklemte landbruksarealer». Det ble uttrykkelig uttalt i punkt 4.2.2: «*Utbyggingsområdene unngår de store sammenhengende landbruksarealene.*» Ved rulleringen av kommuneplanen har kommunen tatt ut enkelte områder som i forrige kommuneplan (2015-2025) var avsatt til boligformål, blant annet de to områdene som berørte dyrket mark, Tyskerud og Finstad, som ble tilbakeført til landbruk. Det vises til forklaringen fra Bekkadal Eik. Dette viser at kommunen har lagt vekt på å unngå boligutbygging på store sammenhengende landbruksarealer, og underbygger også at det er lite sannsynlig at kommunen ville regulert området til bolig.

Grunneier har særlig vist til Rt-2004-2010 (Lørenskog) og anført at saksforholdet er tilsvarende i vår sak. Retten finner at saksforholdet i den saken i liten grad er

sammenlignbart med vår sak. Det skal uansett foretas en konkret vurdering i den enkelte sak, slik at det gir liten veiledning å vise til de konkrete vurderingene som er foretatt i andre saker. Retten peker særlig på at det i Lørenskog-saken var det «en sterk etterspørsel etter arealet fra utbyggere og investorer», og at det var tale om et areal som «ligger i utkanten av det følsomme området og langt fra de verdifulle objektene». I vår sak er det som nevnt ikke påvist noen form for etterspørsel fra utbyggere og investorer. Det aktuelle arealet er et stort sammenhengende landbruksareal som er i aktiv bruk til korndyrking, og må således anses å være et verdifullt areal som er ønskelig å verne, slik det også ble påpekt både av Statsforvalteren og departementet under planprosessen.

Retten kan heller ikke se at LB-2018-183475 eller LA-2005-12716, som Søvde har vist til, gir veiledning for de konkrete vurderingene som skal foretas i vår sak.

Retten er etter dette kommet til at det ikke er påregnelig at det eksproprierte området ville blitt solgt til boligutbygging, dersom reguleringen til skole tenkes borte. Retten viser særlig til hensynet til jordvern, men også til at det er tilstrekkelige boligreserver i områder som det fremstår mer aktuelt å bygge ut, som gjør det svært lite sannsynlig at arealet ville blitt regulert til bolig.

Retten finner derfor at vederlaget skal settes til bruksverdi som landbrukseiendom, jf. eel. § 6.

Konkret verdivurdering

Jordskifte kandidat Arild Sunde har på oppdrag fra kommunen avgitt en sakkyndig verdivurdering av det eksproprierte arealet etter bruksverdi som landbruksareal. Søvde har ikke hatt noen innvendinger til denne verdivurderingen. Retten tar utgangspunkt i Sundes vurdering.

Verdivurderingen er basert på en dekningsbidragskalkyle basert på vekstskifte mellom hvete, havre og bygg, med tillegg for tilskudd og fradrag for kostnader.

Kapitaliseringsrenten er satt til 4 %. Erstatning for permanent avståelse er beregnet til kr. 39 421 per dekar. Arealet som erverves permanent er oppmålt til 42,168 dekar.

Erstatningen for avståelsen av dette arealet blir da kr. 1 662 304, som retten skjønnsmessig avrunder til kr. 1 700 000

Sunde har vurdert ulempene på resteiendommen knyttet til nærhet til skole til kr. 46 000, samt vanskeligheter med adkomst til jorde i nord til kr. 100 000. Kommunen har anført at ulempeerstatningen bør settes noe høyere, og retten er enig i det. Retten finner at erstatning for ulempene på resteiendommen skjønnsmessig bør settes til kr. 300 000.

Det skal i tillegg utmåles erstatning for det midlertidige beslaget av arealet i nord på 10,1 dekar som var omfattet av forhåndstiltredelsen den 1. april 2022, og som ble tilbakeført den 24. januar 2023. Arealet var beslaglagt i én sesong, og ble tilbakeført tidsnok til at det kunne brukes i vekstsesongen 2023. Sunde forklarte at det likevel kan være noen ulemper knyttet til 2023-sesongen, for eksempel at innkjøp av såfrø og gjødsel kan være billigere på høsten. Gjennomsnittlig årlig vekstbidrag er ifølge Sundes beregning kr. 1 576 per dekar. Dette tilsier at erstatningen for det midlertidige beslaget vil være cirka kr. 16 000, som retten runder opp til kr. 20 000 hensyntatt øvrige ulemper og kostnadsøkninger ved det midlertidige beslaget.

Retten finner etter dette at erstatningen skal settes til kr. 2 020 000.

Avsavnsrente

Det er enighet om at det skal betales avsavnsrente for perioden fra tiltredelse 1. april 2022 frem til betaling skjer. Retten legger dette til grunn, jf. ekspropriasjonerstatningsloven § 10 tredje punktum.

Partene er ikke enige om hvilken rentesats som skal benyttes. Avsavnsrenten skal gjenspeile hvilken avkastning beløpet ville gitt dersom det hadde blitt utbetalt den 1. april 2022. Ved fastsettelse av renten er det vanlig å se hen til hvilken rente grunneieren kunne oppnådd om han hadde plassert beløpet i bank eller på tilsvarende måte i den aktuelle perioden.

Norges Banks styringsrente 1. april 2022 var 0,75 %, og den har i perioden steget jevnt til 3 % i april 2023 til 4,5 % som har vært gjeldende siden per desember 2023. Bankenes innskuddsrenter varierer avhengig av betingelser, men de beste innskuddsrentene vil som regel ligge noe høyere enn styringsrenten. Retten må foreta konkret vurdering, med utgangspunkt i en sannsynlig gjennomsnittlig avkastning i den aktuelle perioden.

Retten finner at avsavnsrenten passende kan settes til 3,5 %.

Sakskostnader

Det følger av skjønnsprosessloven § 54 at kommunen «skal erstatte saksøkte nødvendige utgifter i anledning av skjønnsaken». Utgangspunktet er altså at kommunen skal dekke Søvdes sakskostnader så langt disse er nødvendige.

Advokat Ryssdal innga ved avslutning av hovedforhandlingen sakskostnadsoppgave hvor salærkravet totalt utgjorde kr. 1 793 000 med tillegg av merverdiavgift.

Kravet var basert på at det var medgått kr. 218 400 eks mva for advokat Aursnes' arbeid med saken, som er oppgitt å utgjøre 91 timer à kr. 2 400, i tillegg til arbeidet utført av advokatene i Glittertind etter advokatbyttet. Advokat Aursnes var prosessfullmektig for Søvde fra skjønnsbegjæringen ble inngitt den 31. august 2021 til han varslet at han ville fratre i prosesskriv datert 18. august 2023.

I ny sakskostnadsoppgave innsendt 29. april 2024, er kravet for advokat Aursnes' arbeid redusert til kr. 24 000 eks mva, basert på at det er medgått 10 timer à kr. 2 400. Kravet for advokatene i advokatfirmaet Glittertind som har utført arbeidet etter at advokat Aursnes er uendret i den nye sakskostnadsoppgaven.

Kravet for tiden etter at advokat Aursnes fratradte er basert på at det er utført arbeid av tre advokater i advokatfirmaet Glittertind forut for hovedforhandlingen med totalt 369 timer, fordelt på 77,75 timer à kr. 5 300 eks mva av advokat Ryssdal, 118 timer à kr. 3 000 av advokat Andreas Lindseth og 173,25 timer à kr. 3 000 av advokat Åsta Foldvik. I tillegg kommer 34 timer for advokat Ryssdal og 35 timer til advokat Foldvik til gjennomføring av hovedforhandlingen.

Når det nå ikke kreves for mer enn 10 timer for arbeidet til advokat Aursnes, legger retten til grunn at kravet ikke innebærer betaling for noe dobbeltarbeid som følge av advokatbyttet.

Retten legger til grunn at det har påført saken et betydelig dobbeltarbeid at det har vært tre advokater hos advokatfirmaet Glittertind som har utført arbeidet. Retten kan ikke se at det har vært nødvendig å være mer enn én advokat på denne saken, tilsvarende som på saksøkersiden. Retten viser også til at saken tidligere var håndtert av én advokat også på saksøktresiden. Saken fremstår ikke mer enn vanlig komplisert og omfattende hva gjelder de faktiske og rettslige temaene. Tvert imot, tvistetemaet har i hovedsak vært begrenset til spørsmålet om påregnelig fremtidig bruk. Selve erstatningsberegningen har ikke vært gjenstand for mye uenighet. Hovedforhandlingen har vært avholdt over fire dager, og det har blitt gjennomgått en del dokumentasjon, gjennomført befaring, to partsforklaringer, to vitneforklaringer, samt tre sakkyndige vitneforklaringer. Riktignok kan advokater på lavere timesats til en viss grad ha medført en besparelse for advokat Ryssdal som har en høyere timesats, og retten hensyntar derfor at en del av arbeidet kan utføres av advokater på lavere timesats. Samtidig må det forventes at advokater med så høy timesats som det er tale om her, har god kjennskap til det aktuelle rettsområdet, og derfor kan jobbe særlig effektivt.

Arbeidet fra august 2023 til april 2024 utgjør totalt 369 timer, noe som med vanlig 40 timers arbeidsuke utgjør drøyt 9 ukers arbeid, det vil si nærmere 2,5 måneders arbeid. Advokat Jarslett har opplyst at hun i perioden juni 2023 til april 2024 har hatt cirka halvparten så mange timer. Det utførte arbeidet består i prosesskriv med gjennomgang av sakens materielle sider og anførsler knyttet til påregnelig utnyttelse av eiendommen, samt prosesskriv knyttet til oppnevning av skjønnsmedlemmer, samt fremleggelse av noe ny

dokumentasjon. Det er imidlertid kommunen som i det vesentlige har fremlagt ny dokumentasjon i denne perioden.

Retten har i den samlede vurdering av hva som er nødvendige sakskostnader også sett hen til at Søvde har krevet erstatning med inntil 63,5 millioner, og at det således er betydelige økonomiske verdier som har vært omtvistet.

Retten finner at det samlede timeantallet utført av advokat Ryssdal og hans kolleger er unødvendig høyt.

Retten har etter en skjønnsmessig vurdering kommet til at det anses nødvendig med 185 timer etter at advokat Ryssdal overtok som prosessfullmektig, hvorav 120 timer til en timesats på kr. 5 300 eks mva, totalt kr. 636 000 og 65 timer til en timesats på kr. 3 000 eks mva totalt kr. 195 000. Totalt utgjør dette kr. 831 000 eks mva, og kr. 1 038 750 inkludert merverdiavgift. I tillegg kommer 10 timer til advokat Aursnes à kr 2 400 eks mva, totalt kr. 30 000 inkludert merverdiavgift.

Samlet tilkjennes kr. 1 068 750 i sakskostnader for så vidt gjelder Søvdes utgifter til advokat.

Søvde har i tillegg krevet dekket kostnader til to sakkyndige vitner, med kr. 106 562 til Johan Berg-Svendsen i Veridian Analyse og kr. 106 875 til Geir Høidal Bjønness, førsteamanuensis ved Handelshøyskolen BI. Retten finner at det ikke har vært nødvendig med to sakkyndige vitner, og at det ville vært tilstrekkelig med vitnet Johan Berg-Svendsen. Vitnet Berg-Svendsen har utført en grundig verdivurdering av eiendommen forutsatt regulering til boligutbygging. Retten kan ikke se at vurderingen fra vitnet Bjønness var nødvendig for sakens opplysning, utover det som allerede fremgikk av rapporten og forklaringen til Berg-Svendsen.

Det tilkjennes følgelig sakskostnader med kr. 106 562 for så vidt gjelder Søvdes utgifter til sakkyndig.

Søvde har i tillegg krevet dekket utlegg til parkering, reise og måltider med kr. 2 053.

Søvde tilkjennes samlet sakskostnader med kr. 1 177 365, hvorav kr. 1 068 750 gjelder utgifter til advokat, kr. 106 562 gjelder utgifter til sakkyndig, og kr. 2 053 gjelder utlegg til parkering, reise og måltider.

Retten gjør Søvde oppmerksom på at han kan be om at retten fastsetter prosessfullmektigens godtgjørelse, jf. tvisteloven § 3-8. Slik begjæring må være innkommet til retten innen én måned etter forkynnelse av skjønnen.

Kommunen har fremsatt krav om å få dekket egne sakskostnader i anledning tingrettens behandling av spørsmålet om avvisning som ledet frem til kjennelsen datert 21. desember

2021 med kr. 97 919,50 inkludert merverdiavgift, samt tingrettens behandling av spørsmålet om bevistilgang, avvisning og stansing som ledet frem til kjennelsen datert 16. januar 2023 med kr. 37 375 inkludert merverdiavgift. Utgangspunktet for sakskostnadsavgjørelsen er som nevnt skjønnsprosessloven § 54, der det fremgår at «*saksøkeren skal erstatte saksøkte nødvendige utgifter i anledning av skjønnsaken*». Det er ingen bestemmelse i skjønnsprosessloven som gir eksproprianten rett til å kreve egne sakskostnader dekket av ekspropriaten ved behandlingen i første instans. Det er uten betydning at de prosessuelle spørsmålene er behandlet særskilt, det er like fullt en del av skjønnsaken. Retten finner på denne bakgrunn at kommunens krav om delvis dekning av egne sakskostnader ikke skal tas til følge.

Eidsvoll kommune skal dekke rettens kostnader, gebyr og kostnadene til skjønnsmedlemmene, som fastsettes senere i egen avgjørelse.

Skjønnen er enstemmig.

SLUTNING

1. Eidsvoll kommune betaler erstatning til Nils Egil Søvde med 2 020 000 – tomillionerogtjuetusen – kroner, med tillegg av avsavnsrente på 3,5 prosent fra 1. april 2022 og til betaling skjer, innen 2 – to – uker fra forkynnelse av skjønnet.
2. Eidsvoll kommune betaler sakskostnader til Nils Egil Søvde med 1 177 365 – énmillionetthundreogsyttisjutusentrehundreogsekstifem – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelse av skjønnet.
3. Nils Egil Søvde frifinnes for krav om å betale sakskostnader til Eidsvoll kommune.
4. Eidsvoll kommune skal dekke rettens kostnader ved skjønnet, herunder utgiftene til skjønnsmennene.

Retten hevet

Hildegunn Piro

Bjørn Harald Bratt-Aanensen

Anne Bjørg Rian

Gerd Sylvi Rausand Hertenberg

Lars Kjell Tomren

Veiledning om overprøving av skjønn

BEGJÆRING OM OVERSKJØNN TIL LAGMANNSRETTE

Du har rett til å be om å få skjønn overprøvd

Hvis tingretten eller jordskifteretten har avsagt et skjønn som du mener er feil, kan du be om at lagmannsretten overprøver skjønn. 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 denne som begjærer overskjønn. Begjæringen fremmes da skriftlig for den retten som har avsagt underskjønnet. Hvis du er selvprosjederende (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 skjønn
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hvilket skjønn du ønsker å få overprøvd
- om det er hele skjønn eller bare deler av det du vil få overprøvd
- hva du mener er feil ved skjønn
- 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 skjønn, og om den finner svakheter ved skjønn eller saksbehandlingen.

Lagmannsretten kan i alle tilfeller nekte deg overskjønn hvis den kommer til at det er klar sannsynlighetsovervekt for 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.
-