



## Frostating lagmannsrett - Overskjønn - LF-2018-154383

Instans	Frostating lagmannsrett – Overskjønn
Dato	2019-05-31
Publisert	LF-2018-154383
Stikkord	Fast eiendoms rettsforhold. Skjønn. Overskjønn. Verdsetting. Ekspropriasjonerstatningsloven § 8 og § 10.
Sammendrag	Saken gjaldt verdsetting i forbindelse med overskjønn. Bakgrunnen for overskjønnet var etableringen av Metrovann-ledningen mellom Melhus og Trondheim kommune. Lagmannsretten foretok en konkret utmåling av erstatning etter reglene i ekspropriasjonerstatningsloven og Grunnloven § 105. (Sammendrag ved Lovdata.)
Saksgang	Sør-Trøndelag tingrett TSTRO-2017-71130 – Frostating lagmannsrett LF-2018-154383 (18-154383SKJ-FROS).
Parter	Trondheim kommune (advokat Sverre Bernt Schistad) mot Fritz Arne Haugen (advokat Ivar Christian Andersskog) og Arild Ove Eidem (advokat Frode Kvernød).
Forfatter	Lagdommer Arve Rosvold Alver. Skjønnsmedlemmer: Daglig leder Trygve Berdal, ingeniør Per Oddvar Mære, gårdbruker/entreprenør Kjell Håbjørg og personalrådgiver Rita Pedersen.

---

Overskjønnet gjelder verdsetting i forbindelse med avtaleskjønn.

Bakgrunnen for saken er etableringen av Metrovann-ledningen, som er et samarbeidsprosjekt mellom Trondheim og Melhus kommuner om reservevannkilde for begge kommuner. Vannet hentes fra Jonsvatnet i Trondheim og fra Benna i Melhus.

Alle parter har lagt ned påstand om fremme av overskjønnet og lagmannsretten går derfor ikke nærmere inn på det avtalegrunnlag som ligger til grunn for skjønnet. De alminnelige skjønnsforutsetningene gjengis her:

#### «1. SKJØNNSFORUTSETNINGENE

Skjønnsforutsetningene angir det faktiske grunnlaget som skjønnsretten skal bygge på ved fastsetting av erstatninger.

Sammen med skjønnsforutsetningene blir det fremlagt kart, arealoppgaver og lignende materiale. Ut over det som er fastsatt i skjønnsforutsetningene og det øvrige fremlagte materialet som er nevnt foran, påtar saksøkeren seg ikke arbeid eller andre plikter.

1.2 Skjønnsforutsetningene består av en allmenn del og en spesiell del. De spesielle forutsetningene inneholder særlige regler for det enkelte takstnummeret. Så langt de spesielle forutsetningene er i strid med de alminnelige, eller med det generelle kartmaterialet som er fremlagt, går de spesielle forutsetningene foran.

1.3 Det tas forbehold om endring av eller supplering av skjønnsforutsetningene inntil skjønnet tas opp til avhjemling

#### 2. ALMINNELIGE SKJØNNSFORUTSETNINGER (ASF)

2.1 Grunneier gir Trondheim kommune og Melhus kommune (Kommunene) rett til å etablere/legge, ha liggende, vedlikeholde, skifte ut, og om nødvendig endre dimensjon på det vann- og avløpsanlegget som er planlagt/etablert over Grunneier sin eiendom. Grunneier gir Kommunene rett til adkomst til anlegget, både i forbindelse med etablering/legging og ved senere behov.

Ledningstraséen er klausulert. Bygninger, andre varige konstruksjoner eller trær skal ikke etableres/plantes nærmere enn 5 meter fra anlegget uten skriftlig tillatelse fra Kommunene. Grunneier plikter å ta hensyn til anlegget ved bebyggelse og disponering av grunnen, bl.a. slik at anlegget ikke utsettes for frost, trykk, forskyvninger eller endringer av grunnforholdene. Det kan heller ikke utføres andre arbeider eller drives virksomhet som kan utsette anlegget for skade eller vanskeliggjøre tilsyn, vedlikehold, reparasjoner eller opprusting av anleggene. På landbrukseiendom tillates vanlig jordbruksdrift; uten masseforskyvning.

2.2 Juletreproduksjon er tillatt i klausulert trasé.

2.3 Trondheim kommune og Melhus kommune har inngått en intern avtale der Trondheim kommune har ansvaret for å gjennomføre skjønnsaken på vegne av begge kommunene Trondheim kommune opptrer følgelig alene på saksøkersiden i skjønnet.

2.4 Saksøkeren ber skjønnsretten fastsette erstatning for hvert takstnummer.

2.5 Skjønnet skal fastsette vederlag for de rettigheter som erverves og den klausulering av ledningstraséen som pålegges, samt skader/ulempen på den enkelte eiendom som følge av anleggsarbeidene. Eventuelle skader på de saksøktes eiendom på grunn av fremtidig vedlikehold eller reparasjon holdes utenfor skjønnet. Slike skader forutsettes utbedret, eller erstattet etter særskilt avtale. I mangel av avtale fastsettes slik erstatning ved skjønn.

2.6 Ved utmåling av erstatning legges ekspropriasjonserstatningsloven av 06.04.1984 og ekspropriasjonserstatningsrettslige prinsipper til grunn. Tidspunkt for avhjemlingen av skjønnet legges til grunn for verdsettingen, jfr § 10.

2.7 Vederlaget betales innen 30 dager etter rettskraftig skjønn.

2.8 Avsavnrente er avtalt mellom partene til 5 %»

Kommunene har i avtale fastsatt at Trondheim kommune skal bistå begge kommunene i forbindelse med skjønnet, slik at Trondheim kommune er oppgitt som saksøker i overskjønnet, selv om begge grunneierne for overskjønnet har sin eiendom i Melhus kommune.

Totalt har Metrovann-ledningen berørt 142 grunneiere, 54 i Trondheim og 88 i Melhus. De fleste kom til enighet med kommunen, og bare 22 grunneiere var omfattet av skjønnsbegjæringen. Flere ble forlikt under saksforberedelsen for tingretten, og bare 4 takstnummer var igjen da Sør-Trøndelag tingrett avhjemlet skjønn 26. juni 2018.

Tre av grunneierne begjærte overskjønn. En av dem inngikk forlik under saksforberedelsen for lagmannsretten og overskjønnet ble dermed gjennomført med to grunneiere.

Overskjønn ble gjennomført på tre dager, 20., 21. og 22. mai 2019. Skjønnskonferanser ble gjennomført 23. og 31. mai 2019. De to eiendommene ble befart 21. mai 2019. Med fullmakt fra ordføreren møtte Sissel Johanne Aas Dahlsveen. De to grunneierne møtte og ga forklaring. Det ble hørt fem vitner og tre partsoppnevnte sakkyndige.

## Generelle vurderinger

Alle grunneierne har avstått rettigheter over sine eiendommer til fremføring av ledningen frivillig. Det er ikke foretatt grunnerv, men eiendommene er beheftet med rådighetsbegrensninger med tanke på bevaring av vannledningene, som i seg selv er 1,2 meter i bredde. En klausuleringssone er på 5 meter på hver side av ledningen, totalt klausulert er således 11,2 meters bredde. I tillegg kommer en anleggssone på 20 meter på hver side av klausuleringssonen, til sammen 40 meter. Denne sonen har vært tilgjengelig for entreprenøren under byggefasen.

Tingretten har fastsatt en løpemetererstatning på 12 kroner per løpemeter for alle takstnummer. Dette er av tingretten omtalt som: «i røynda gjeld laupemeterserstatninga ein eingongskompensasjon for ikkje-økonomisk skade».

Denne løpemetererstatningen er ikke anket inn for lagmannsretten og anses rettskraftig avgjort mellom partene i overskjønnet.

Det samme gjelder den avsavnsrenten på 5 % som følger av de alminnelige skjønnsforutsetninger, som heller ikke er omfattet av anken.

Inngrepet (rådighetsbegrensingen) innebærer at det i klausulert sone ikke skal etableres varige konstruksjoner eller plantes trær nærmere enn fem meter fra anlegget uten skriftlig tillatelse fra kommunen. Grunneieren plikter dessuten å ta hensyn til anlegget ved bygging og disponering av grunnen ved at anlegget ikke blir utsatt for frost, trykk, forskyvninger eller endringer av grunnforholdene. Det kan heller ikke bli utført andre arbeider eller drives virksomhet som kan utsette anlegget for skade eller som kan gjøre tilsyn, vedlikehold, reparasjoner eller opprusting av anlegget vanskelig. På landbrukseiendom er vanlig jordbruksdrift uten masseforskyving tillatt.

Det følger av avtalen mellom partene at skjønnet skal fastsette erstatningen til grunneierne ut fra ekspropriasjonsrettslige regler.

Erstatningene utmåles av lagmannsretten i tråd med ekspropriasjonserstatningsloven og Grunnloven § 105, som lovfester kravet om «full erstatning». Det er en rikholdig høyesterettspraksis omkring forståelsen av dette begrepet, som er bindende for overskjønnet.

I ekspropriasjonserstatningsloven er det særlig § 8 om ulemper som får betydning her, og § 9 om fradrag for fordeler. For eiendommen tilhørende Arild Ove Eidem, som delvis er avsatt til byggeområde, må vurderes salgsverdi opp mot bruksverdi etter §§ 4-6.

Før saken kom for retten hadde kommunen innhentet taksering av ulempene knyttet til de forskjellige eiendommer fra konsulentfirmaet Rambøll ved Lars Harald Låhne, som avga en rapport 13. oktober 2014. Rapporten omfatter ikke de endringer som er kommet i ettertid. Dessuten innhentet kommunen en rapport om erstatningsberegning for de som var omfattet av skjønnet fra sivilagronom Jon Rannem per 5. mai 2018. Grunneierne har innhentet rapporter utarbeidet av Norsk landbruksrådgivning (NLR) ved Håvard Endre Hanger for det enkelte tapsår. Lagmannsretten har hørt forklaringer fra alle de tre rapportskriverne.

## Tiltredelse/verdsettelsestidspunkt

Skjønnsforutsetningene viser til ekspropriasjonserstatningsloven § 10 på dette punkt. Etter bestemmelsen skal verdsettelsen skje på skjønnstidspunktet, med mindre arealet er forhåndstilrådt, da skal det verdsettes fra dato for forhåndstiltredelsen. Fra dette tidspunkt av skal det betales avsavnsrente med 5 %.

For de takstnummer som er med i overskjønnet anses tiltredelsen å ha skjedd på dato for den enkelte grunneiers undertegnelse av avtalen med kommunene. Avtalen er for Eidem inngått 4. november 2011 og for Haugen 19. september 2013.

### Takst nr 20:

Eie Gn

nd r.

om 61

sbe bnr

teg . 1

nel

se:

Gr Ari

un ld

nei Ov

er: e

Ei

de

m

Ar 40

eal da

res a

sur ful

ser ldy

: rke

t

are

al

(gj 7

en da

gitt a

ett bei

er te

Ra

nn

em

)

71

da

a

pro

du

kti

v

sk

og

24

da

a  
an  
net  
are  
al

Generelle bemerkninger om dette takstnummeret: Jorda er bortleid til eier av takstnr. 21, Fritz Arne Haugen.

Erstatningskravet vedrørende denne eiendom gjelder i sin helhet redusert salgsverdi av den parsellen som er avsatt til boligbygging.

En del øvrige poster fastsatt av tingretten er ikke omfattet av anken. Dette gjelder tap av leieinntekt fra Haugen i anleggsperioden (3 500 kroner), redusert skogverdi (2 300 kroner), utgifter til bedring av drenering (15 000 kroner), utbedring av bekkeløp (25 757 kroner) og løpemetererstatning (4 248 kroner). Kommunen har gjort gjeldende at løpemetererstatningen må bortfalle om det gis erstatning for reduserte utbyggingsmuligheter, noe Eidem ikke har bestridt.

Tingretten fastsatte et beløp på 100 000 kroner for tap ved den negative servitutt for fremtidig boligområde. Det er dette som en anket og gjenstand for overskjønnet.

Fra 2006 har innmarka vært avsatt i kommuneplanen til formål bebyggelse sammen med totalt ca. 680 daa i det samme området, på vestsiden av Bennaveien. Dette arealet omfatter 16 grunneiere. Ingen del av området er til nå bygget ut. Fra 2007 til 2015 hadde Block Watne opsjon på Eidems areal. De trakk seg ut av prosjektet. Det er opplyst at dette skjedde først og fremst fordi rekkefølgebestemmelser gjorde området ubebyggelig inntil det var anlagt gang-/sykkelvei langs Bennaveien, som skulle etableres sammenhengende fra Losen-krysset ved Kvål sentrum. Noe som virket negativt var også muligheten for arkeologiske funn i området. De samme problemstillingene hevdes å være bakgrunnen for at neste interessent, Børseth og Bjerkseth, entreprenørfirma fra Støren, også valgte å gå fra prosjektet. Firmaet underskrev aldri noen avtale med grunneier, men det skal eksistere et forslag.

Situasjonen har endret seg ved at fylkeskommunen nå har besluttet å igangsette bygging av gang-/sykkelveien, noe som er opplyst skal skje i løpet av 2020. Det anleggsbidrag som skal komme fra boligfeltet er også blitt lavere enn det som tidligere var antatt, ca. 80 000 kroner pr. enhet. Vitnet Guri Vik fra Melhus kommune ga uttrykk for at beløpet nå kunne forventes å komme på et lavere nivå.

En ytterligere endring er at planene for ny E6-tracé er fastlagt og gjør at avkjørsel vil skje til Kvål og ikke til Ler. Dette hevdes å ville gjøre boligbygging ved Bennaveien mer attraktiv fordi tidsavstanden til Trondheim med bil vil bli redusert til ca. 30 minutter.

Løwi Eiendom AS inngikk opsjonsavtale om kjøp av Eidems areal avsatt til boligbebyggelse 19. april 2018. Prisen er satt til 300 kr per kvadratmeter. Det er lagt opp til en etappevis utbygging ved tiltredelse av fem definerte delfelt. Det er betinget at grunneieren skal beholde tre av tomtene i feltet.

Det er fremlagt en ny opsjonsavtale mellom Løwi Eiendom AS og AGEidem Holdning AS datert 25. september 2018. Denne er i tekst lik den forrige opsjonsavtalen og bakgrunnen hevdes å være skattemessig.

Et nytt dokument for lagmannsretten er den mulighetsstudie som er utarbeidet av Multiconsult AS, på oppdrag av Løwi Eiendom AS, og som er datert 2. april 2019. For lagmannsretten har arkitekt Kevin Gabriel Robert Sanouille forklart seg om arbeidet med denne studien og hvilke problemområder som finnes. Multiconsult AS arbeider nå med et utkast til reguleringsplan for området. Det er opplyst at oppstartsmøte med Melhus kommune i anledningen planarbeidet ble gjennomført i mai 2018.

Det er i mulighetsstudien for «Lykkja boligfelt» tatt inn følgende:

«På Lykkja er terrenget til dels bratt og utfordrende mhp fremføring av infrastruktur. En kombinasjon av ambisjoner fra oppdragsgiveren og ulike krav fra myndigheter, har gjort utredningsarbeidet krevende.

..

Vegtraséen følger terrenget godt og maks høydeforskjell er ca. 3 m, eksisterende metrovannledning gjennom området har også vært førende og utfordrende mtp løsning og utnyttelse. Med grunnlag i vår 3D-modell kommer infrastruktur og bebyggelse ikke i konflikt med metrovannledningen. Alt areal på bakken oppå ledningens sikkerhetssone vil bli regulert til fellesformål, slik at kommunen lett kan gjennomføre røvedlikehold.»

Sanouille redegjøre for at klausuleringen gikk gjennom det påtenkte boligområdet og la visse begrensninger på utnyttelsen. Mulighetsstudien tilpasser seg vannledningen slik at veiene innen feltet i stor grad plasseres over ledningen, noe som er fullt mulig. Husene kan ikke plasseres over det klausulerte beltet på 11,2 meter. Et problemområde var internveiens tilknytning til fylkesveien (Bennaveien), der det bød på utfordringer å få til en kryssning i plan, noe som er ønskelig av trafikksikkerhetshensyn.

## **[Lagmannsretten bemerker:]**

Lagmannsretten legger til grunn at for den del av Eidems eiendom som er avsatt til boligområde etter kommuneplanen, vil salgsverdien langt overstige bruksverdien til landbruk.

Erstatning blir å utmåle for de særulempene som klausuleringen av området påfører det planlagte boligfeltet, jf. vederlagsloven § 8. De «allmenne» ulemper som påføres alle eiendommer i distriktet holdes utenfor, om de ikke overstiger tålegrensen i naboloven eller forurensningsloven.

Lagmannsretten legger til grunn for sin avgjørelse at det aktuelle boligfeltet med stor sannsynlighet vil bli bygget ut. I så måte er situasjonen nå lysere enn den kan ha sett ut da tingretten avhjemlet sitt skjønn. Dette særlig fordi fylket vil oppføre gang-/sykkelveien og dermed vil fjerne den hindring som ligger i rekkefølgebestemmelsen. Avkjørselsmuligheten til ny E6 vil også bidra til å gjøre feltet mer attraktivt for huskjøpere. Det må legges til grunn at kvikkleireproblematikk har hindret boligbygging i nærheten av Kvål sentrum noen år, noe som har samlet opp en del etterspørsel for denne del av kommunen.

Avstanden til Kvål sentrum på 2,8 km med jevn stigning vil fortsatt være betenkelig for kjøperne og det samme vil mangel på kollektivtrafikk være. Kvål sentrum er også lite og har svært begrenset tilbud, men her finnes barneskole. Lagmannsretten viser også til tidligere leder for Melhus tomteselskap, Tor Viktor Fagernes, som mente feltet lå på feil side av dalføret med tanke på ettermiddagssol, noe som gjorde det mindre attraktivt.

For utmåling av ulempererstatning behøver ikke lagmannsretten å ta standpunkt til råtomteverdien av tomtfeltet. Det er fortsatt uvisst om opsjonsavtalen vil bli benyttet eller om det vil komme nye prisdiskusjoner i etterkant. Det er nok for lagmannsretten å konstatere at utbyggingen med stor sannsynlighet vil finne sted. For lagmannsretten fremstår det også som noe usikkert når en eventuell utbygging vil komme i gang, selv om det nå synes å være bra fart i arbeidet med å få detaljregulert området.

Foruten Sanouille har Per J. Winsnes fra firmaet Løwi Eiendom AS forklart seg for lagmannsretten om planene. På spørsmål om Metrovann-ledningen vil redusere antall boenheter i feltet ga disse til kjenne litt forskjellige synspunkter. Sanouille mente antall boenheter ikke var redusert som følge av ledningen, mens Winsnes mente det motsatte. Winsnes mente for øvrig at prosjekteringskostnadene ville øke som en følge av vannledningen og at det hadde vært lettere å bygge ut området uten vannledningen. Han antydte at en tenkt pris uten vannledningen kunne være inntil 100 kroner mer per kvadratmeter.

Lagmannsretten har kommet til at vannledningen alt i alt representerer en negativ heftelse som vil gi seg utslag i hvilken pris grunneieren vil få for tomtearealet.

Lagmannsretten har i vurderingen av størrelsen lagt vekt på at grunneieren har en tilpasningsplikt som innebærer at han skal tilpasse bruken av gjenværende eiendom slik at tapet ikke blir større enn nødvendig.

Planleggingen av tomtearealet har «tilpasset» seg den nå eksisterende vannledningen. Det må grunneier finne seg i etter tilpasningsplikten. Han skal imidlertid ikke måtte ta ekstra omkostninger uten at det erstattes. Her ser lagmannsretten at selve eksistensen av vannledningen vil virke prisreduserende ved salg av boligfeltet og det er sannsynliggjort at dette i tillegg vil påføre grunneieren et tap på grunn av utbyggers økte kostnader til prosjektering.

Ut fra de opplysninger lagmannsretten har om prosjektet er den skjønnsmessig kommet til at erstatningen skal settes til 250 000 kroner. Det er da hensyntatt at løpemetereerstatningen, som allerede er utbetalt skal komme til fradrag.

Tapet er utmålt på grunnlag av dagens situasjon og er ennå ikke oppstått, fordi utbyggingen fortsatt ligger inn i fremtiden. Denne erstatningsposten skal dermed ikke tillegges avsavnsrente før utløpet av den betalingsfrist som følger av de alminnelige skjønnsforutsetningene, nemlig 30 dager etter rettskraftig skjønn.

### **Takst nr 21:**

Eie Gn

nd r.  
om 64,  
sbe bnr  
teg . 3  
nel  
se:  
Gr Fri  
un tz  
nei Ar  
er: ne  
Ha  
ug  
en  
Ar 83  
eal da  
res a  
sur ful  
ser ldy  
: rke  
t  
jor  
d  
(ett l  
er da  
Jo a  
n bei  
Ra te  
nn  
em  
)  
10  
9  
da  
a  
pro  
du  
kti  
v  
sk  
og  
13  
da  
a  
an  
net  
are  
al  
Lei ca.  
ear 25  
eal 0  
: da  
a  
ifø  
lge  
Ra  
nn

em  
i  
næ  
ro  
mr  
åd  
et.  
Ca.  
56  
da  
a  
ve  
d  
Me  
lhu  
s  
sen  
tru  
m.

Det påberopte tapet på dette takstnummer er basert på landbruksproduksjonen på eiendommen og de rammede deler av leieareal i drift av grunneieren. Samt et krav om tilpasningstap oppstått ved innleie av nytt areal begrunnet i inngrepet.

For tingretten ble det prosedert på et tap oppstått i forbindelse med serveringsvirksomhet som drives på gården. Dette kravet er frafalt.

På landbruksjorda drives det økologisk grasproduksjon og det produseres kjøtt med ca. 20 ammekyr samt ca. 40 øvrige storfe. Også de leide arealene drives økologisk.

Metrovann-ledningen ligger på Haugens eiendom på vestsiden av Bennaveien, relativt tett inntil veien og parallelt med denne. Ledningen er dels lagt under dyrket mark og dels under en parkeringsplass. På østsiden av Bennaveien har vi en særlig problemstilling vedørende en overvannsledning. I tillegg kreves erstatning for ulemper ved at Metrovann-ledningen også går over flere parseller av leiejord. Dessuten har vi problemstillinger vedrørende avstengning fra et utmarksområde og kostnadene ved et leid område ved Melhus sentrum, ca 10 km unna.

Lagmannsretten baserer seg i stor grad på Rannems beregninger av tapet, delvis supplert med opplysninger fra Hangers (NLR) rapport. Tapsberegningen i rapportene tar hensyn til tap av arealtilskudd og kulturlandskapstilskudd. Haugen har på spørsmål opplyst at han har mottatt disse tilskuddene uavhengig av inngrepet, slik at dette – slik lagmannsretten ser det – må trekkes fra i oppgjøret. Dette er ikke et pådratt tap hos Haugen og han kan dermed ikke kreve det erstattet. Tilsvarende gjelder ikke fremtidstapet, der vi ikke får tilsvarende utslag.

Det årlige tapet erstattes for to år. For tapet oppstått i forbindelse med leie av Eidems areal, utmåles tapet for tre år overensstemmende med Rannems beregning for 17,5 daa. Fremtidstap erstattes generelt ved å beregne 50 % tap i fem år. Det gjøres ikke fradrag for frigjøring av arbeidskraft.

I fortsettelsen har lagmannsretten basert erstatningsberegningen på et dekningsbidrag for økologisk grasproduksjon på 850 kroner pr. daa uten areal- og kulturlandskapstilskudd.

## **Avlingstap i anleggsperioden oppstått på egen eiendom**

Det legges til grunn at Metrovann-ledningen går over Haugens innmark i en lengde av 235 meter, og gjør at anleggsarealet utgjør ca. 10 000 kvadratmeter.

Basert på dekningsbidrag (fratrasket semivariable kostnader) og fratrukket arealtilskuddene i en toårsperiode utgjør tapet ca. 20 000 kroner. I tillegg kommer fremtidig avlingsreduksjon grunnet jordpakking, fornying av



eng og økt steinplukking og steinmengde, slik at lagmannsretten er kommet til at det erstatningsmessige tapet totalt skal settes til 60 000 kroner.

Det er i prosedyren fra advokat Andersskog vist til at tidshorisonten for fremtidig avlingsreduksjon ble satt vesentlig lenger i Rotvoll-skjønnnet (LF-2014-202284). Lagmannsretten mener denne avgjørelsen baserer seg på helt spesielle forhold der det var snakk om en flerårig svært omfattende transport med spesielt store og tunge kjøretøyer. Dette er ikke sammenlignbart med vårt tilfelle.

### **Avlingstap i anleggsperioden på Grønlis areal**

Det er fremlagt leieavtale med Marit Grønli 30 daa løpende fra 2010 til 2019 for 100 kroner pr. år pr. daa. Det er et meget begrenset areal, på 0,3 daa som er berørt av arbeidet med Metrovann-ledningen. For leiearealene kommer årsleien til fradrag. Den regnes som innspart.

Basert på de samme parametre som for eget areal utgjør en erstatning skjønsmessig satt til 1 500 kroner.

### **Avlingstap i anleggsperioden på Hermanstads areal**

Det er fremlagt leieavtale på totalt 16 daa i tidsperioden 2012 – 2019. Det berørte areal utgjør 8,4 daa.

Kommunen har anført at avlingstap er inkludert i den erstatning som allerede er utbetalt til grunneier Hermanstad. Bakgrunnen for dette er at kommunen ikke hadde kjennskap til at det var leietaker som drev arealet etter avtale. Kommunen har derfor vist til at kravet fra Haugen må fremmes overfor bortleieren.

Lagmannsretten kan vanskelig se det annerledes enn at leietaker må kunne kreve avlingstapet på det arealet han disponerer i henhold til leieavtale. Det fremgår at avtalen skal gå i kopi til landbrukskontoret, noe som også følger av regelverket for å oppfylle driveplikten på jordbruksarealer. Kommunen har ikke bestridt at det eksisterer et leieforhold. Lagmannsretten mener det ikke er rettslig grunnlag til å henvise skadelidte til å innkassere erstatningsbeløpet fra en annen, som eventuelt urettmessig har fått beløpet i hende.

Basert på de samme parametre som nevnt foran vedørende egne arealer med fradrag for leiekostnaden utgjør erstatningen 50 000 kroner.

### **Avlingstap i anleggsperioden vedrørende Eidems areal**

Det er fremlagt leieavtale for tidsperioden 2011 til 2020 som omfatter 40 daa for 100 kroner pr. da pr. år.

For tingretten var det tvist mellom partene om et areal mot vest på ca. 7,5 daa skulle omfattes av avlingsskadeerstatningen eller ikke. Kommunen bestred dette. For lagmannsretten har kommunen endret syn på dette og aksepterer at anleggsvirksomheten avskar utnyttelse av denne del av arealet for Haugen som leietaker. Anleggsvirksomheten har imidlertid ikke berørt området, og det er derfor ikke grunnlag for å kreve erstatning for fremtidig avlingsreduksjon, anleggelse av ny eng og økt steinmengde og steinplukking for disse 7,5 daa.

Den resterende del av arealet utgjør ca. 10 daa.

Basert på de samme parametre som ovenfor setter lagmannsretten erstatningen for avlingstap knyttet til areal leid fra Eidem til 85 000 kroner.

### **Overvannsledningen**

Den hittil utmålte erstatning skyldes ulemper oppstått langs av Bennaveien. Statens vegvesen hadde nord for bebyggelsen på Haugens eiendom, mange år tidligere anlagt en kulvert for avledning av overvann under fylkesveien. Haugen lukket bekken og foretok bakkeplanering videre østover over innmark til bekken.

Metrovann-ledningen hadde behov for en utspylingsmulighet og ville nyttiggjøre seg den overvannsledning som allerede var der. Det viste seg at dette anlegget ikke var av slik kvalitet at det kunne benyttes til kommunens formål. Kommunen fornyet anlegget og pådro seg i den forbindelse kostnader på 583 347 kroner eks. merverdiavgift, på et nytt overvannsanlegg.

Anleggsarbeidet berørte Haugens landbruksdrift i dette området og han ble påført avlingstap samt redusert produksjon grunnet jordpakking og ombytting av masser.

For overskjønnet har det vært tvist om dette tapet skal erstattes. Kommunen har vist til at Haugen gjennom det nye avløpet er tilført en særfordel ved etablering av fornyelse av jordbruksdreneringen av arealet, noe som langt overstiger det avlingstap han har lidt. Dette tapet skal dermed ikke erstattes, da slike fordeler skal komme til fradrag etter bestemmelsen om fordelsfradrag i vederlagsloven § 9.

Lagmannsretten legger til grunn opplysningene fra byggeleder Bjørgan om den gamle overvannsledningens tilstand. Denne ble dokumentert gjennom TV-kontroll og lagmannsretten kan slutte seg til kommunens oppfatning om at det var helt nødvendig å gjennomføre en nybygging av anlegget. På den annen side er lagmannsretten av den oppfatning at denne del av inngrepet er en del av Metrovann-ledningen og dermed prinsipielt sett er erstatningsmessig.

Lagmannsretten ser det – som tingretten – slik at denne store investering fra kommunens side kommer grunneieren direkte til gode som en spesialfordel. Han vil relativt enkelt kunne tilpasse sin landbruksdrenering til det anlegget kommunen har anlagt og vil dermed få økonomiske fordeler av det aktuelle inngrepet i årene fremover. Blant annet tilhører denne del av anlegget kommunen, som dermed må holde det i stand. Dette gjør at avlingstapet på denne del av eiendommen ikke skal erstattes, jf. vederlagsloven § 9.

Erstatningen på avlingsskader m.v. på dette arealet settes til 0 kroner.

## **Utmarksområdet og leie av areal nært Melhus sentrum**

Haugens eiendom er medeier i et utmarksområde på ca. 10 000 daa. Haugen har gjennom flere år brukt dette til sommerbeiting for kviger. Siste sesong han utnyttet beitet var 2012. Kommunens anlegg tok ned gjerdene på korte strekninger og det ble da umulig å benytte området er det som anføres.

Tidligere var utmarksområdet benyttet av flere rettighetshavere, men i 2012 var det bare Haugens dyr som gjorde bruk av det.

Haugen har vist til at han i mai 2013 inngikk en avtale om leie av totalt 56,8 daa økologisk, vesentlig fulldyrket jord fra eiendommen gnr. 23 bnr. 1 og 2 i Melhus. Arealet ligger nært til Melhus sentrum, ca. 10 km fra driftssenteret på Haugens eiendom. Avtalen er av 10 års varighet og løper til 31. desember 2022. Leien utgjør 12 000 kroner årlig, indeksregulert fra år 3.

Haugen har krevd leiekostnaden for dette arealet samt merkostnadene ved transport mellom bruket og leiearealet erstattet for de årene utmarksområdet ikke var skikkelig gjerdet. Han måtte da, for å kompensere for bortfallet av utmarka, i driftssesongene 2013-2018, leie inn arealet ved Melhus sentrum og kan kreve merkostnadene ved dette erstattet.

Haugen har anført at denne tilpasningen til det kommunale inngrepet er billigere enn andre alternativer, og innebærer at han har oppfylt sin tilpasningsplikt. Eksempelvis er det en billigere løsning enn om Haugen hadde slaktet ned deler av sin besetning for å tilpasse seg til det manglende foret, noe som ville gitt langvarige ettervirkninger for hans gårdsdrift.

Kommunen har på sin side anført at dette er et udokumentert tap, som ikke er fremsatt før i forbindelse med NLRs beregning, i brev 25. november 2016, av tap påført i driftssesongen 2016. Det er også anført at Låhnes fotos fra høsten 2012 viser at gjerdene dels lå nede allerede da, slik at det ikke er årsakssammenheng mellom kommunens inngrep og tapet. Det er gjort gjeldende at feristene i fylkesveien ble fjernet i 2014 i forbindelse med at veien ble asfaltert. Kommunen har også erstattet oppsetting av gjerder fortløpende. Dessverre har noen av dem som har fått erstatning ikke satt opp gjerdene igjen. En del boligeiere som grenser inntil utmarka har enten fjernet eller latt gjerdet forfalle fordi beitebruken har vært borte i 5-6 år.

Lagmannsretten er kommet til at det ikke er ført bevis for eller sannsynliggjort at merkostnadene ved å leie et areal ca. 10 km fra driftssenteret på gården har årsakssammenheng med gjerdeproblematikken. Det var bare på relativt korte distanser at Metrovann-ledningen kom i konflikt med utmarksgjerdningen. Det erkjennes fra kommunens side at gjerdene ble tatt ned på disse strekningene. Dels ble de satt opp igjen, dels ble det utbetalt erstatninger for gjenoppsetting av gjerder. Kommunen mener den har vært velvillig innstilt hele veien for å håndtere disse spørsmålene. For Haugens vedkommende ble det imidlertid ikke krevd noe i den forbindelse før etter at anlegget var avsluttet.

Lagmannsretten legger til grunn at tilpasningsplikten tilsier at Haugen måtte ha forholdt seg til kommunen på et tidligere tidspunkt, slikt at eventuelle problemer kunne vært håndtert fortløpende. Lagmannsretten har forøvrig det bestemte inntrykk at det for øvrig var en åpen og god dialog mellom kommunens byggeleder og Haugen.

Lagmannsretten legger for øvrig til grunn at gjerdeholdet for det meget betydelige utmarksområdet ble for kostbart og arbeidskrevende for Haugen, etter at utviklingen hadde medført at de øvrige rettighetshaverne ikke lenger brukte området. Under disse omstendighetene ble det dermed direkte ulønnsomt for Haugen å opprettholde denne del av driften. Hans langsiktige leieforhold ved Melhus sentrum for å skaffe tilleggsareal økologisk dyrket må først og fremst ses i dette lys.

Lagmannsretten finner imidlertid at det kan fastsettes et skjønsmessig tap for driftssesongen 2013, stort 25 000 kroner, da de nødvendige tilpasninger ennå ikke da var skjedd og påførte Haugen merarbeid og kostnader. Ut over denne sesongen kunne Haugen ha tilpasset seg ved kommunens hjelp slik at det ikke oppsto tap grunnet manglende gjerdebiter.

*Oppsummerte erstatningsbeløp Fritz Arne Haugen*

Avlingstap egen eiendom	kr. 60 000
Avlingstap Grønlis eiendom	kr. 1 500
Avlingstap Hermanstads eiendom	kr. 50 000
Avlingstap Eidems eiendom	kr. 85 000
Overvannsledning	kr. 0
Utmarksområde	<u>kr. 25 000</u>
Sum	<u>kr 221 500</u>

## Sakskostnader

Begge de saksøkte tilkjennes dekning av sine sakskostnader for lagmannsretten i medhold av skjønnsprosessloven § 54 a første ledd. Selv om overskjønnet alene er forlangt av de saksøkte, har de ved overskjønnet oppnådd en «bedre» avgjørelse enn ved underskjønnet.

Advokat Kvernød har lagt frem en sakskostnadsoppgave på 141 511,50 kroner inklusive merverdiavgift, inklusive 5 375 kroner til vitnet Sanouiller. Det er fra kommunens side ikke fremsatt noen bemerkninger til oppgaven, som lagmannsretten legger til grunn.

Advokat Andersskog har lagt frem sakskostnadsoppgave på 162 500 kroner eksklusive merverdiavgift. I tillegg kommer utgifter til den privatopnevnte sakkyndige, Hanger NLR med 19 000 kroner. Totalt utgjør dette 181 500 kroner. Det er fra kommunens side ikke fremsatt noen bemerkninger til oppgaven, som lagmannsretten legger til grunn.

Overskjønnet er enstemmig.

### SLUTNING

1. Trondheim kommune betaler erstatning som fastsatt under det enkelte takstnummer.
2. Trondheim kommune betaler de lovbestede utgiftene ved skjønnet.
3. Trondheim kommune betaler sakskostnader for lagmannsretten til Arild Ove Eidem ved advokat Frode Kvernød med 141 511,50 -etthundreogførtientusenfemhundreogelleve 50/100 – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av skjønnet.
4. Trondheim kommune betaler sakskostnader for lagmannsretten til Fritz Arne Haugen ved advokat Ivar Chr. Andersskog med 181 500 – etthundreogåttientusenfemhundre – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av skjønnet.