



ASKER OG BÆRUM TINGRETT

Skjønn

Avsagt: 30.11.2020 i Asker og Bærum tingrett, Sandvika

Saksnr.: 20-056031SKJ-AHER/1

Dommer: Tingrettsdommer Cicilie Røttum

Skjønnsmedlemmer:
Eiendomsmegler Morten Thøgersen
Daglig leder Rolf Lorentz Langeland

Saken gjelder: Ekspropriasjon etter oreigningslova § 2 første ledd nr 47

Bærum kommune

Advokat Lene Køster

mot

Snow Isabelle Elizabeth Thaulow

Advokat Tone Ingrid Gjertsen
v/advokatfullmektig Anders Hilt

Anders Solaas
Ida Heggedal

Advokat Even Berg
Advokat Even Berg

SKJØNN

Saken gjelder skjønn ved ekspropriasjon etter oreigningslova § 2 første ledd nr 47.

Sakens bakgrunn

Bærum kommune skal gjennomføre et separeringsprosjekt for vann og avløp i området Skallum – Tjernsrud. Separering innebærer at rent overvann skilles fra spillvann og føres i separate rør. Formålet er bl.a. å forhindre fremtidige flomhendelser ved å øke kapasiteten på avløpsnettets ved oppdimensjonering og separering.

Tiltaket vil berøre 38 private eiendommer, herunder de to eiendommene som omfattes av skjønnet; Tjernsrudveien 43A, gnr 17 bnr 253, som eies av Snow Isabelle Elizabeth Thaulow, og Tjernsrudveien 43C, gnr 17 bnr 961, som eies av Ida Heggedal og Anders Solaas. Øvrige berørte grunneiere har inngått frivillig avtale med kommunen.

Eksisterende ledning ligger pr i dag over Tjernsrudveien 43A og Tjernsrudveien 43C i henhold til tinglyst servitutt fra 1936. Forannevnte tiltak innebærer at det etableres to ledninger i stedet for en ledning, slik at rent overvann skilles fra spillvann, noe endring av trase over eiendommene samt endring av restriksjonsbeltet rundt ledningene. I anleggsperioden erverves det også grunn midlertidig for å kunne gjennomføre arbeidene.

Bærum kommune innga søknad av 5. september 2019 om ekspropriasjon av rettigheter og midlertidig erverv for gnr 17 bnr 253 og gnr 17 bnr 961 etter oreigningslova § 2 første ledd nr 47. Fylkesmannen fattet vedtak om samtykke til ekspropriasjon 11. desember 2019. Vedtaket ble påklaget av Thaulow, Heggedal og Solaas. Ved Miljødirektoratets vedtak av 11. august 2020 ble det gitt samtykke til ekspropriasjon av nødvendige rettigheter, dog på vilkår om at

1. Ekspropriasjonen må utføres på en slik måte at eika på eiendom 17/19 ikke blir skadet. Anbefalingene i rapporten til Vaktmesterkompaniet datert 10. november 2017 skal følges så langt det er praktisk mulig og økonomisk forsvarlig.
2. Ethvert senere vedlikehold av vann- og avløpsledningene må gjøres slik at eiken ikke utsettes for fare for skade. Anbefalingene i rapporten til Vaktmesterkompaniet datert 10. november 2017 skal følges så langt det er praktisk mulig og økonomisk forsvarlig.

Skjønnsbegjæring ble inngitt 15. april 2020. Thaulow innga uttalelse av 22. mai 2020 med prinsippal påstand om at skjønnet nektes fremmes, subsidiært tilkjennelse av erstatning. Samme dag ble det også inngitt uttalelse fra Heggedal og Solaas med prinsippal påstand om

at skjønnen skulle avvises, subsidiært at de ble tilkjent erstatning for midlertidige og varige inngrep og begrensinger som følge av ekspropriasjonstiltaket.

Skjønnsforhandlinger ble avholdt 16. og 17. november 2020. Thaulow og Solaas møtte, og avga forklaring. Det ble ellers ført seks vitner, foretatt befaring på eiendommene og foretatt slik dokumentasjon som fremgår av rettsboken.

I forbindelse med skjønnsforhandlingene ble det fremlagt følgende utkast til alminnelige skjønnsforutsetninger:

1. SKJØNNSFORUTSETNINGENE

1.1 Skjønnsforutsetningene angir det faktiske grunnlaget som skjønnsretten skal bygge på ved fastsetting av erstatninger, herunder:

- omfang av eiendomsinngrepet;*
- saksøkerens fremgangsmåte ved beregning og utbetaling av erstatning;*
- hvilke tiltak saksøkeren påtar seg;*
- hvilke forhold som skal holdes utenfor skjønnen*

1.2 Skjønnsforutsetningen består av en alminnelig del og en spesiell del. De spesielle forutsetningene inneholder særlige regler for den enkelte saksøkte. 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 Saksøkeren forbeholder seg retten til å endre eller supplere det forannevnte materialet inntil skjønnen blir tatt opp til avhjemling.

1.4 Sammen med skjønnsforutsetningene følger fremlagt kart til skjønnsbegjæringen. Ut over det som er fastsatt i skjønnsforutsetningene og fremlagt kart påtar saksøkeren seg ikke arbeid eller andre forpliktelser.

2. OMFANGET AV EIENDOMSINNGREPET

2.1 Eiendomsinngrepet omfatter rett til å ha liggende to ledninger over eiendommen istedenfor eksisterende avløpsledning, jf vedlagte kart til skjønnsbegjæring av 15.04.2020. Videre enhver rett som er nødvendig for etablering, utbedring og vedlikehold av drift av de anlegg og innretninger som inngår i ekspropriasjonstiltaket. Restriksjonsbeltet er tegnet inn på vedlagte kart til skjønnsbegjæringen.

2.2 Det etableres et restriksjonsbelte på 4 meter målt fra ledningens ytterkant. I restriksjonsbeltet kan det ikke, uten samtykke fra Bærum kommune ved vann- og avløpsansvarlig, utføres byggetiltak eller andre arbeider/virksomheter som kan utsette ledningsanlegget for skade eller vanskeliggjøre fremtidig ettersyn, vedlikehold, eventuelle reparasjoner eller fornying av ledninger og installasjoner.

- 2.3 *Eiendomsinngrepet omfatter midlertidig anleggsbelte i henhold til vedlagte kart til skjønnsbegjæringen.*
- 2.4 *Ekspropriasjonen må gjøres på en slik måte at eika på gnr. 17 bnr. 19 ikke blir skadet. Anbefalingene i rapporten til Vaktmesterkompaniet datert 10. november 2017 skal følges så langt det er praktisk mulig.*
- 2.5 *Ethvert senere vedlikehold av vann- og avløpsledningene må gjøres slik at eiken ikke utsettes for fare eller skade. Anbefalingene i rapporten til Vaktmesterkompaniet datert 10. november 2017 skal følges så langt det er praktisk mulig og økonomisk forsvarlig.*
- 2.6 *Den midlertidige ervervsperioden for anleggsarbeidet er 2 år.*

3. *ERSTATNINGSFORHOLD*

- 3.1 *Berørt areal vil reetableres med planering til eksisterende nivå og avrenningsforhold. Vekstjord skal ha minimum 10 cm tykkelse på gressareal og et fagmessig riktig volum i plantegroper. Gressdekket reetableres ikke.*
- 3.2 *Erstatning for skade og ulempe som følge av anleggsdriften, skal holdes utenfor skjønnet med mindre annet er bestemt i de spesielle skjønnsforutsetningene.*
- 3.3 *Andre erstatningsforhold*
De erstatninger som skjønnsretten fastsetter, skal dekke alle erstatningsbetingende skader og ulemper i forbindelse med ekspropriasjonsvedtaket, bortsett fra de forhold som i skjønnsforutsetningene eller ved skjønnsretten avgjørelse uttrykkelig er holdt utenfor skjønnet.

4. *OPPGJØR OG ERSTATNING FOR AVSAVNSTAP*

- 4.1 *Erstatningsoppgjør skjer i samsvar med skjønnsloven §§ 53 og 57, eventuelt direkte med saksøkte.*
- 4.2 *Tap som følge av at utbetaling av erstatning skjer etter at tiltredelse har funnet sted, fastsettes av skjønnsretten etter bestemmelsene i § 10, tredje punktum i lov av 6. april 1984 nr. 17 om erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom.*

Grunneierne har fremsatt innvendinger mot deler av de alminnelige skjønnsforutsetninger. Retten vil komme tilbake til dette nedenfor.

For gnr 17 bnr 253 har det i tillegg blitt fremlagt følgende spesielle skjønnsforutsetninger:

1. *Saksøker reetablerer forstøtningsmuren mellom Ringstabekkveien 138 og eiendommen til minimum opprinnelig stand.*

2. *Det er enighet om at tap av natursteinsmur i grensen til Gamle Ringeriksvei ikke erstattes.*
3. *Saksøkte nr. 1 mottar forskudd på sakskostnader stort kr 50 000. Skjønnetsretten utmåler sakskostnader uten hensyn til forskuddet. Ved oppgjør etter rettskraftig skjønn går forskuddet til fradrag.*

Bærum kommune har i det vesentlige anført:

Vedrørende skjønnets fremme

Miljødirektoratets vedtak om samtykke til ekspropriasjon er gyldig. Det foreligger hjemmel for tiltaket, og det foreligger ingen saksbehandlingsfeil. Skjønnen skal dermed fremmes.

Tiltaket, herunder restriksjonsbeltets størrelse, anleggsbeltets størrelse og anleggsperioden, har hjemmel i oreigningsloven § 2 første ledd nr. 47.

Tiltaket er nødvendig for vedlikehold og oppgradering av ledningsnettet for spillvann og overvann, og er en forutsetning for å holde tritt med klimaendringer, fortetting og utbygging av nye områder. Samfunnets interesser er betydelige sett i forhold til grunneiernes ulemper ved tiltaket.

Anleggsarbeidene har vært utredet og prosjektert av Sweco Norge AS («Sweco»). Tiltaket er komplekst, bl.a. på grunn av grunnforholdene, fallforholdene og eksisterende bebyggelse som ligger tett inntil eksisterende ledning.

Valg av ledningstrase har vært grundig utredet. Alternativ anleggstrase og utførelse ble funnet å være uegnet. Valgt trase er i tråd med anbefalingene fra Sweco.

Kommunen har behov for tilgang til ledningene til enhver tid av hensyn til vedlikehold, reparasjon og utskiftning. Restriksjonsbeltets størrelse er i henhold til gjeldende regelverk for avstandskrav og generelt nødvendig for å ivareta kommunens ledninger, jf. blant annet kommunens abonnementsvilkår og veiledningen til plan- og bygningslovens tekniske forskrift (tek 17) § 15-8 fjerde ledd bokstav b. Det vises også til forklaringen fra senioringeniør Rune Berge.

Anleggsbeltets størrelse og anleggsperioden er nødvendig for å gjennomføre arbeidet, og er i tråd med anbefalingene fra Sweco. Anleggsbeltets størrelse er satt av anleggstekniske grunner. Anleggsperioden på to år gjelder hele prosjektet. Hele prosjektet berører ca 30 eiendommer, og arbeidene vil bli gjennomført etappevis. Anleggsgjerdene vil m.a.o. ikke være på den enkelte eiendom i hele anleggsperioden, kun i den perioden som anleggsarbeidet utføres forbi eiendommen. Det er imidlertid på forhånd ikke mulig å angi en konkret tidsperiode for den enkelte eiendom i hele prosjektet.

Vedrørende erstatningsfastsettelsen – generelle merknader

Som hovedregel har grunneier krav på det høyeste av salgs- og bruksverdi, jf. vederlagslova § 4. I foreliggende tilfelle skal økonomisk tap utmåles på grunnlag av salgsverdi, jf. § 5.

Erstatningen fastsettes i henhold til differanseprinsippet, jf. Rt-1976-1507, dvs. at det er differansen mellom eiendommens salgsverdi før og etter inngrepet som skal erstattes.

Grunneierne skal ikke avstå eiendom. Inngrepet innebærer at eksisterende restriksjonsbelte rundt ledningene utvides. I tillegg må det fjernes tomteobjekter i forbindelse med arbeidene som skal utføres.

Utvidelsen av restriksjonsbeltet fører ikke til økonomisk tap hos grunneierne. Eiendommenes utnyttelsesgrad påvirkes ikke. Grunneierne har dessuten tilpasningsplikt.

Enkelte av tomteobjektene som må fjernes har betydning for eiendommens kvalitetsmessige elementer. Det skal utmåles erstatning for økonomisk tap som oppstår som følge av dette. Det vil imidlertid ikke være grunnlag for erstatning for ulovlige byggetiltak, innretninger som har blitt etablert i strid med eksisterende restriksjonsbelte mv.

Midlertidig erverv av anleggsområde som følge av anleggsarbeidene fører til midlertidige ulemper for eiendommene, men ikke til økonomisk tap som skal erstattes.

Nærmere om Tjernsrudveien 43A, gnr 17 bnr 253 (Thaulow)

Utvidelsen av restriksjonsbeltet fører ikke til økonomisk tap. Det vil dessuten ikke være tale om særlig endring av det allerede foreliggende restriksjonsbeltet, ettersom ledning nr 2 legges mot naboeiendommen.

Tiltaket innebærer at det må fjernes 321 kvm bruksplen, 31 meter hekk, 20 meter flettverksgjerde mot Ringstabekkveien 138 og 10 meter stakittgjerde mellom eiendommene som omfattes av skjønnet. Tomteobjektene vurderes å ha betydning for eiendommens salgsverdi.

Det vil ikke være grunnlag for erstatning for garasje og platting, som har blitt oppført uten byggesøknad. Garasjen og deler av plattingen har dessuten blitt etablert i strid med eksisterende restriksjonsbelte.

Nærmere om Tjernsrudveien 43C, gnr 17 bnr 961 (Heggedal/Solaas)

Utvidelsen av restriksjonsbeltet fører ikke til økonomisk tap. Det vil heller ikke være tale om særlig endring av det allerede foreliggende restriksjonsbeltet, ettersom ledning nr 2 etableres på naboeiendommen. Etableringen av ledningene har kun som konsekvens at arealet med restriksjoner øker med 7 kvm.

Tiltaket innebærer at det må fjernes 35 kvm bruksplen, 30 kvm med stauder og 10 meter stakittgjerde mellom eiendommene som omfattes av skjønnet. Tomteobjektene vurderes å ha betydning for eiendommens salgsverdi.

Støpt utepeis, fundamentert støyskjerm/levegg og ca 50 % av plattingen er etablert innenfor eksisterende restriksjonsbelte. Den fundamenterte støyskjermer/leveggen er dessuten etablert i strid med gjeldende reguleringsplan av 24. august 1973 § 4. Det vil ikke være grunnlag for erstatning for slike forhold.

Det ble nedlagt slik påstand:

Skjønnet fremmes.

Thaulow har i det vesentlige anført:

Vedrørende skjønnets fremme

Miljødirektoratets vedtak er ugyldig. Det foreligger både rettsanvendelsesfeil, og saksbehandlingsfeil som har innvirket på vedtakets innhold. Skjønnet må derfor nektes fremmet.

Vilkårene for ekspropriasjon etter oreigningslova § 2 er ikke oppfylt, verken for det permanente eller midlertidige ervervet av rettigheter.

Ekspropriasjonstiltaket går lenger enn det som er nødvendig for å oppnå formålet. Kommunen har valgt en trase som er unødig inngripende, og som avviker fra normal praksis. Det er godt dokumentert at det foreligger et fullverdig og bedre alternativ, ved legging av vann- og avløpsledninger i eller langs veggrunn, som vil være betydelig mindre inngripende. Dette vil også legge til rette for utskiftning av eksisterende infrastruktur, utbedring av veier mv, og vil sikre at fredet eik og nærliggende bebyggelse ikke skades. Kommunen har ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon som begrunner den valgte traseen.

Restriksjonene er i tillegg for omfattende. Ethvert inngrep eller beplanting kan ikke være i strid med restriksjonsbeltet. Det må være en forutsetning at restriksjonene begrenses til tiltak som kan utsette ledningene for fare.

Det midlertidige ekspropriasjonen oppfyller heller ikke nødvendighetskriteriet. Det er ikke behov for å båndlegge eiendommen i to år. Det er tilstrekkelig at grunneierne stiller sin eiendom til disposisjon for kommunen når de ber om dette.

Vilkårene etter oreigningslova § 2 annet ledd er ikke oppfylt. Fordelene ved inngrepet er ikke «tvillaust større» enn ulempene. Ulempene ved inngrepet er vesentlige, og større enn fordelene ved den valgte trase.

Det foreligger i tillegg mangler og saksbehandlingsfeil som har virket inn på vedtakets innhold. Kravene etter forvaltningsloven § 17 er ikke overholdt. Saken har ikke vært tilstrekkelig utredet når det gjelder alternative traseer, og inngrepet kan ikke gjennomføres i henhold til vilkårene knyttet til eika i ekspropriasjonstillatelsen. Kravene etter forvaltningsloven § § 25 er heller ikke overholdt. Saksbehandlingsfeilene er av betydelig og vesentlig karakter, og må føre til at vedtaket kjennes ugyldig.

Vedrørende erstatningsfastsettelsen

Det er enighet om at erstatningen skal fastsettes i samsvar med differanseprinsippet.

Det bestrides at det pr i dag foreligger et restriksjonsbelte knyttet til eksisterende ledning. Den tinglyste erklæringen inneholder ingen konkret angivelse av avstand til ledningen for oppføring av bebyggelse. Servituttloven § 2 gir heller ikke grunnlag for økning av restriksjonsbeltet.

Eiendommen har med bakgrunn i gjeldende regulering et utbyggingspotensiale på omtrent 42 kvm BYA. Restriksjonsbeltet vil frata grunneier muligheten for å utnytte eiendommen fullt ut til boligformål. Hun fratras også muligheten for å oppføre en garasje på eiendommen. Begge forholdene har vesentlig betydning for eiendommens verdi. Tapet må erstattes i tråd med takstmann Tom Gunnar Olsens verdivurdering.

Restriksjonsbeltet innebærer i tillegg at hagearealer ikke lenger kan utnyttes fritt, og rammer utearealer med minst innsyn og gode solforhold. Grunneier fratras bl.a. muligheten for opparbeidelse av platting, svømmebasseng og andre konstruksjoner.

Det skal også gis erstatning for tomteobjekter. Garasjen og plattingen må erstattes fullt ut. Garasjen har vært lovlig oppført, og har vært registrert i matrikkelen på alminnelig måte. Grunneier kan ikke holdes ansvarlig for mangler ved kommunens arkivføring. Godkjenning av plattingen vil være en formalitet, og det foreligger ingen avslagsgrunn.

Det skal i tillegg gis erstatning for asfaltdekke, stakittgjerde, flettverksgjerde, flytting av svømmebasseng, syriner og hekk.

Erstatningen utmåles i tråd med det som fremgår av takstmann Tom Gunnar Olsens takstrappport.

Det ble nedlagt slik påstand:

1. Prinsipalt: Skjønnen nektes fremmet
2. Subsidiært: Grunneier tilkjennes full erstatning.
3. For begge tilfeller: Bærum kommune v/ordføreren dømmes til å dekke de saksøktes omkostninger for både forvaltningssaken og skjønnsaken i tråd med skjønnsprosessloven § 54.

Solaas og Heggedal har i det vesentlige anført:

Angående skjønns fremme

Inngrepet går ut over de rettslige skrankene i oreigningslova § 2 første ledd («så langt det trengst til eller for»).

Det er kommunens rettigheter etter skjønnsforutsetningene som er vurderingstemaet for «så langt det trengst» for nedlegging og vedlikehold av ledningene. Uenigheten knytter seg til skjønnsforutsetningenes punkt 2.2, 2.3 og 2.6.

Inngrepet innebærer et evigvarende og omfattende restriksjonsbelte med unødig strenge bruksbegrensninger for grunneier, som i stor utstrekning reelt er det samme som grunnavståelse, og som ikke står i forhold til behovet for tiltaket. Skjønnsforutsetningenes punkt 2.2 går langt ut over det som trengs for vedlikehold/repasjon av ledningene.

Inngrepet innebærer også midlertidig avståelse av store deler av eiendommen som klart ikke er nødvendig for gjennomføring av tiltaket. Anleggsområdet må begrenses til det som konkret er nødvendig på grunneiers eiendom.

Inngrepet innebærer i tillegg en anleggsperiode på hele to år for Heggedal/Solaas sin eiendom, noe som ikke er nødvendig for å gjennomføre tiltaket. Varigheten på anleggsperioden må begrenses til det som er nødvendig for ledningsnedleggelsen på deres eiendom.

Verken kommunen, fylkesmannen eller Miljødirektoratet har vurdert omfanget og konsekvensene av inngrepet mot Heggedal/ Solaas. Kommunen har ikke en gang ønsket dialog i forbindelse med ekspropriasjonsprosessen.

Det anføres etter dette at skjønnnet skal fremmes, men at restriksjoner innenfor restriksjonsbeltet samt varigheten og arealbeslaget for det midlertidige ervervet begrenses til det som anses nødvendig for gjennomføring av tiltaket.

Vedrørende erstatningsfastsettelsen

Det er enighet om at erstatningen skal fastsettes etter differanseprinsippet. Vurderingen må foretas ut fra en sammenligning av eiendommens verdi med og uten inngrepet.

Det bestrides at det foreligger et eksisterende restriksjonsbelte på eiendommen. Kommunens anførsler har på dette punkt ingen rettslig forankring. Dagens installasjoner er ikke i strid med erklæringen. Eventuelle begrensninger i privat eiendomsrett må erverves gjennom avtale eller ekspropriasjon, og kan ikke utledes av kommunale retningslinjer. Det skal følgelig ikke gjøres fradrag i erstatningen som følge av at det er etablert platting, utepeis og gjerde over eksisterende ledning.

Takstrapporten fra Oslo Taksthus av 27. oktober 2020 gir et nøkternt og riktig bilde av de økonomiske konsekvensene inngrepet får for deres eiendom, og bør legges til grunn ved rettens skjønnsutøvelse. Ved midlertidige inngrep må også antatte kostnader til gjenerverv og ulemper i anleggsperioden erstattes for å sikre at grunneier gis full erstatning.

Det ble nedlagt slik påstand:

1. Skjønnnet fremmes, men korrigeres slik at varighet og arealbeslag for det midlertidige ervervet, samt restriksjonene innenfor restriksjonsbeltet, begrenses til det som etter rettens oppfatning er nødvendig for gjennomføring av tiltaket.
2. Grunneier tilkjennes full erstatning for midlertidige og varige inngrep og begrensninger som følge av ekspropriasjonstiltaket.
3. Grunneier tilkjennes saksomkostninger for klagesaken knyttet til ekspropriasjonsvedtaket, saksomkostnader til forhåndstiltredelsen og saksomkostnadene til skjønnssaken.

Rettens merknader

Skjønnets fremme

Det er reist innsigelser mot gyldigheten av Miljødirektoratets vedtak om samtykke til ekspropriasjon etter oreigningslova § 2, og det må tas prejudisielt stilling til dette spørsmålet.

Ved prøving av vedtakets gyldighet gjelder de alminnelige regler om domstolskontroll med forvaltningen. Retten kan eksempelvis prøve lovanvendelsen, saksbehandlingen, om vedtaket bygger på et korrekt og tilstrekkelig faktisk grunnlag og om det foreligger myndighetsmisbruk i noen form. Forvaltningens konkrete, skjønnsmessige vurdering kan derimot som hovedregel ikke overprøves. Dette gjelder for eksempel vurderingene etter oreigningslova § 2 annet ledd av kravet til interesseovervekt, se for eksempel LF-2019-25788 og Endre Stavang m.fl. «*Ekspropriasjon*» 2019 («Stavang») side 61. Det samme gjelder vurderingene av hvor langt inngrepet konkret bør gå fordi det «trengst» til tiltaket, se for eksempel LB-2019-48184-1 og Erik Keiserud/Kristin Bjella «*Oreigningslova, kommentarutgave*» 2015 side 96 med videre henvisninger.

Vedtaket om samtykke til ekspropriasjon er hjemlet i oreigningslova § 2 første ledd nr 47. Bestemmelsen gir en generell ekspropriasjonsadgang til vannforsyning og avløp, og gir også rett til å fastsette rådighetsinnskrenkninger rundt vannkilden, se Gyldendal rettsdatas kommentarer til § 2 note 14. Ekspropriasjon etter denne bestemmelsen kan brukes som et alternativ til omskiping og avskiping etter servituttloven.

Etter oreigningslova § 2 må oreigningsinngrepet være nødvendig for gjennomføring av formålet, og det må regnes med at inngrepet «*tvillaust er til meir gagn enn skade*». Uttrykket «*tvillaust*» innebærer ikke et krav om kvalifisert interesseovervekt, men er uttrykk for et klarhetskrav, jf. Rt-2009-1142 og Gyldendal rettsdatas kommentarer til § 2 note 21.

Det er ikke omtvistet at tiltaket omfattes av oreigningsloven § 2 første ledd nr 47. Innvendingene knytter seg til nødvendighetsvilkåret etter bestemmelsens første ledd og kravet til interesseovervekt etter bestemmelsens annet ledd. I tillegg har det blitt gjort gjeldende at det foreligger saksbehandlingsfeil som må føre til at vedtaket anses ugyldig. Retten vil nedenfor behandle forhold knyttet til gyldighetsspørsmålet, men anser det først hensiktsmessig å gi en kort beskrivelse av prosjektet.

Prosjektet Skallum – Tjernsrud

Kommunen ønsker å rehabilitere og separere avløpsnett i området Skallum – Tjernsrud. Eksisterende ledningsnett er, grunnet elde og fortetting i området, ikke tilstrekkelig til å ta

unna vannmengdene som passerer gjennom området. Dette har medført regelmessige flomsituasjoner ved store nedbørsmengder, og mange eiendommer har hatt problemer med kjelleroversvømmelser, både i form av innlekkasje av grunnvann og tilbakestuvning av avløpsvann. Etablering av ny separat overvannsledning vil kunne forbedre denne situasjonen, og minske risikoen for fremtidige oversvømmelser.

Dagens etablerte løsning innebærer også at alt overvann og spillvann føres til renseanlegget. Tilrenningen av rent overvann til Skallumdammen er avskåret, og har ført til at bekkeløpet er tilnærmet tørrlagt og vannutskiftingen i dammen er liten. Den nye løsningen vil innebære at belastninger og kostnader ved å sende rent overvann til renseanlegget reduseres, og at situasjonen for Skallumdammen forbedres med økt tilsig av overvann.

Saksutredning, søknad om samtykke til ekspropriasjon, klagebehandling mv.

I 2015 inngikk Bærum kommune Vann og Avløp prosjektavtale med Bærum kommune Prosjektenheten. Sistnevnte avga en redegjørelse 9. mai 2019, som anga at prosjektet hadde følgende formål:

- «1. Fornye og separere et gammelt ledningsanlegg
2. Eliminere flomfare og kapasitetsproblemer
3. Dimensjonere for forventede konsekvenser av klimaendringer (økning i dimensjonerende nedbørintensitet og hyppighet)
4. Bedre vannkvaliteten i sjø og vassdrag
5. Redusere fremmedvannmengde til VEAS
6. Øke tilsiget av overvann til Skallum-dammen»

Redegjørelsen inneholdt beskrivelser av utredninger, anleggsmetode, trase mv. I tilknytning til dette ble det fremhevet at

«Prosjektet er utredet ved forprosjekt og detaljprosjektering, sistnevnte i to forskjellige omganger. Årsaken til gjentagelsen av detaljprosjekteringsfasen var at det ble frembragt mer informasjon om de geotekniske forholdene som endret mange av forutsetningene og i realiteten gjorde at valgt løsning ikke lenger ble ansett som forsvarlige.

Opprinnelig ble det prosjektert en anleggsutførelse hvor forskjellige «gravefrie» løsninger ville benyttes. Eksisterende AF-ledning ville da gjenbrukes og rehabiliteres med en innvendig strømppe. Ny overvannsledning skulle da etableres grunnere enn eksisterende AF og i samme trase. Disse løsningene ble forkastet da geoteknisk rapport avdekket at grunnforholdene langs hele trase i hovedsak består av bløt leire og det fantes forekomster av kvikkleire. Grunnforholdene kombinert med traseens nærhet til bebyggelsen utløste behov for grunnstabiliserende tiltak som ikke lar seg kombinere med tiltenkt løsning.

Endelig prosjektert løsning innebærer separering av avløpsnett ved graving og forskjellige grunnstabiliserende tiltak. Den totale lengden av ledningsnett som skal separeres er ca 1800 meter. Grunnstabiliserende tiltak inkluderer graving i grøftekasser, kalk/semestabilisering, svevespunt, spunt forankret i fjell og kombinasjoner av disse. De grunnstabiliserende tiltakene sikrer forsvarlig anleggsutførelse for utførende mannskap og sikrer eiendommer mot akutte og langsiktige setningsproblemer.»

Prosjektenheten bemerket at prosjektets hovedutfordring var at ledningstraseen ville gå gjennom områder som var utbygd med småhusbebyggelse, og at 38 private hager ville bli berørt. På den annen side ble tiltaket vurdert for å ha viktige samfunnsmessige effekter. I tilknytning til sistnevnte ble det bemerket at

«Prosjektet er en del av en overordnet plan for rehabilitering og separering av avløpsnett i Bærum kommune. Prosjektet er høyt prioritert fordi området er utsatt for flomsituasjoner, hvor kommunens ledningsnett ikke vil kunne håndtere store nedbørsmengder og dette resulterer i skade på private eiendommer. Prosjektet vil medføre et bedret miljø og biologi for nedstrøms vassdrag. I tillegg reduseres belastningen og kostnadene ved å sende rent overvann til renseanlegg.

Konsekvensen av å avvete gjennomføringen er at man skyver problemene foran seg og i mellomtiden risikerer man at nye flomhendelser forårsaker skade og ulempe for beboerne i området».

Utredningen på forprosjektstadiet ble foretatt av Sweco. De avga et foreløpig utkast til rapport 10. oktober 2016 og en endelig utgave 6. februar 2017, med beskrivelser og vurderinger av eksisterende forhold, utfordringer, alternative traseer og ulike anleggstekniske metoder, som graving med og uten tiltak for stabilisering, boring i fjell og løsmasser mv.

I begynnelsen av 2016 ble det gjennomført grunnundersøkelser, som avdekket løsmasser bestående av leire og kvikkleire. Det ble også lokalisert en større steiltstående syenittgang, og det var fare for at inngrep i denne kunne medføre senkning av grunnvannstanden og setningsskader på omkringliggende bygg. Sweco vurderte at forholdene som ble avdekket med hensyn til syenittgangen, fjellkvalitet og løsmassemeknighet i de aktuelle traseer ville påvirke mulige anleggsmetoder, og fant derfor grunn til å foreta ytterligere grunnundersøkelser før de kunne gi anbefaling med hensyn til metode og trase. I følge rådgiver i Sweco, Christopher Strauman, avdekket undersøkelsene at grunnforholdene i området la begrensninger på valg av trase og anleggsmetode, og de valgte derfor til slutt å anbefale løsningen som ligger til grunn for vedtaket om samtykke til ekspropriasjon.

Sweco påpekte at det også forelå en rekke andre utfordringer, som bl.a. gjør seg gjeldende for eiendommene i foreliggende sak, så som at terrenget har svært lite fall, at arbeidene vil

passere svært nær privatboligene og nærhet til en stor eik. Sweco fremhevet at arbeidene må gjennomføres slik at det ikke er fare for skader på private boliger, og at det må påses tilstrekkelig avstand mellom spunt og eksisterende ledning for å unngå skader på eika. For å få belyst forhold knyttet til eika ble det deretter innhentet en eksternt konsekvensutredning fra en fagutdannet trepleier i Vaktmesterkompaniet, som er datert 10. november 2017, som senere ble lagt inn som vilkår i konkurransegrunnlaget da arbeidet gikk ut på anbud.

Det har videre fremkommet at Sweco har prosjektert forhold som bl.a. restriksjonsbeltets og anleggsbeltets størrelse. I følge rådgiver Strauman ble bredden satt ut fra en konkret vurdering av grunnforholdene, dybde på grøfter, behov for tilkomst, omkringliggende bygg mv. I tilknytning til eiendommene som omfattes av skjønnet, så var det bl.a. behov for å grave dype grøfter, sørge for tilkomst til anleggsområdet, sørge for tilstrekkelig plass for anleggsmaskiner og annet nødvendig utstyr samt å sikre avstand til eneboligene.

Senioringeniør i Prosjektenheten, Rune Berge, har under sin forklaring for retten gitt sin tilslutning til at det er behov for et restriksjonsbelte av den fastsatte størrelse (fire meter fra ledningene) for å sikre tilgang til ledningene på vilkårlige punkter til vilkårlig tid for å kunne foreta vedlikehold, reparasjon og utskiftninger. Berge fremhevet at bredden var nødvendig av hensyn til behovet for bruk av maskinelt utstyr og for å unngå skade på omkringliggende bygninger ved graving, setninger e.l. Han fremhevet videre at fastsatt bredde var i tråd med det som er fastsatt i nasjonale retningslinjer for vann- og avløpsbransjen, som har vært gjeldende helt siden 2008. Han fremhevet i den forbindelse at det også gjaldt avstandskrav forut for dette, men at det for eldre servitutter var mer vanlig med en avstand på tre meter fra ledningen.

Det har ellers fremkommet at anleggsperiodens lengde er fastsatt i tråd med anbefalingene fra Sweco. Anleggsperioden på to år gjelder imidlertid prosjektet som helhet, og for å unngå at den enkelte eiendom berøres i lengre tid enn nødvendig har det blitt lagt opp til at anleggsarbeidene skal gjennomføres etappevis.

Bevisførselen har, etter rettens oppfatning, vist at det har blitt foretatt grundige utredninger av prosjektet før det ble tatt beslutning med hensyn til trase, arbeidsmetode, utførelse mv. Innhentede rapporter/utredninger belyser, beskriver og vurderer alternative traseer, alternative løsninger, konsekvenser for berørte eiendommer, tekniske aspekter og økonomiske konsekvenser, jf. ovenfor, og har senere blitt benyttet som beslutningsgrunnlag. Problemstillinger og alternative løsninger har også blitt diskutert og vurdert i forbindelse med saksutredningen, se for eksempel møtereferat fra prosjekteringsmøte 9, som ble avholdt 17. oktober 2016. Saksutredningen og saksbehandlingen fremstår således som grundig og forsvarlig.

Kommunen innga senere søknad om samtykke til ekspropriasjon 5. september 2019, som inneholdt en nærmere redegjørelse for tiltaket, formålet, konsekvenser for aktuelle eiendommer, omfanget av eiendomsinngrepet mv. I søknaden gis videre en redegjørelse for nødvendigheten av inngrepet og interesseavveiningen etter oreigningslova § 2. Eksempelvis bemerkes at det er behov for å øke kapasiteten på avløpsnett for å forhindre fremtidige flomhendelser, at det må midlertidig erverves grunn for å gjennomføre arbeidene og at kommunen må gis rett til å ha ledningen liggende med nødvendige rettigheter for vedlikehold/utskiftning. Det redegjøres også for avveiningen mellom samfunnsnyttene av inngrepet og ulempene for grunneierne, og konkluderes med at det foreligger nødvendig interesseovervekt i forhold til samfunnets felles interesser etter § 2 annet ledd.

Grunneierne ble gitt anledning til å uttale seg, og i den forbindelse ble det bl.a. anført fra Heggedal/Solaas sin side at saken ikke var tilstrekkelig utredet. Fylkesmannen var ikke enig i dette. Fylkesmannen foretok en vurdering av vilkårene for ekspropriasjon etter oreigningsloven § 2, og fant at inngrepet falt innenfor bestemmelsens første ledd nr 47, at nødvendighetskriteriet var oppfylt og at kravet til interesseovervekt var oppfylt, se vedtakets side 2 til 3.

I forbindelse med grunneiernes klager på vedtaket til samtykke til ekspropriasjon, har også Miljødirektoratet foretatt en vurdering etter oreigningsloven § 2, bl.a. når det gjelder nødvendighetsvilkåret og interesseavveiningen etter bestemmelsens annet ledd, se vedtakets side 3 til 4. I tilknytning til spørsmålet om ekspropriasjonen går ut over det som kan anses nødvendig, bemerkes at

«Miljødirektoratet deler videre Fylkesmannens vurdering av om ekspropriasjonen er innenfor hva som er nødvendig, jf. "så langt det trengst". Vi viser til Fylkesmannens vedtak. Det er en mindre del av eiendommen som blir midlertidig beslaglagt knyttet til selve utbyggingen. Hva gjelder restriksjonsbeltet anser vi at dette ikke går utover det nødvendige. Det er klart kommunen har behov for å sikre at ledningene som legges ikke blir utsatt for inngrep eller ytre påvirkning. Det ville kunne skade ledningene og hele avløpsnett, og dermed medføre ytterligere arbeid og vedlikehold, også til grunneiers ulempe.

Miljødirektoratet legger til grunn at restriksjonsbeltets størrelse og plassering er valgt på bakgrunn av en faglig vurdering, og forutsetter at denne ikke går utover det nødvendige. Etter vår oppfatning er dette, altså å vurdere og bestemme et restriksjonsbelte, en del av de nødvendige rettighetene Bærum kommune her eksproprierer, jf. orl. § 2 jf. § 1.

Ekspropriasjonen går ikke utover hva som er nødvendig.»

Miljødirektoratet foretok også en avveining av fordeler og ulemper ved inngrepet, og fant at det forelå interesseovervekt for ekspropriasjonen etter oreigningslova § 2 annet ledd, se vedtakets side 4.

Grunneierne gjorde også denne gangen gjeldende at saken ikke var tilstrekkelig utredet. Miljødirektoratet fant derimot at saken var tilstrekkelig utredet, og bemerket i den forbindelse at

«Fylkesmannen har basert vedtaket på den innsendte dokumentasjonen. Kommunen har dokumentert hvordan arbeidet skal foregå, hva behovet for ekspropriasjonen er, og kan via projektskisser og interne notater vise til at alternative traseer er utredet og vurdert.

Miljødirektoratet deler Fylkesmannens vurdering slik den fremgår av oversendelsen hit, side 4-5. Vi finner at saken er tilstrekkelig utredet, herunder at det kan dokumenteres at alternative traseer ble vurdert, men ikke funnet like egnet. Traseen som søkes ekspropriet rettigheter til, er den faglig best egnede traseen. Dette bygger blant annet på geotekniske undersøkelser, som viste at grunnforholdene lå slik an at omsøkte trase viste seg å være den beste.»

I tilknytning til grunneiers anførsler rundt anleggsområde og anleggsperiode fremhevet direktoratet at dette var forhold av teknisk karakter som det tillå eksproprianten å avgjøre, men at det ble forutsatt at kommunen og deres oppdragstakere utførte arbeidene på minst mulig inngripende måte. Direktoratet fant imidlertid grunn til sette vilkår for ekspropriasjonen av hensyn til eika som ligger på en naboeiendom, se sakens bakgrunn.

Av det forannevnte følger at samtlige ledd i forvaltningen har vist til, foretatt en vurdering av og konkludert med at vilkårene for ekspropriasjon etter oreigningslova § 2 er oppfylt. Samtlige har bl.a. vurdert og kommet til at nødvendighetsvilkåret og kravet til interesseovervekt er oppfylt. Det kan ikke ses å hefte feil ved forvaltningens rettsanvendelse eller de faktiske forutsetninger som ligger til grunn for vedtakene. Det kan heller ikke ses å foreligge spesielle forhold i foreliggende sak som skulle tilsi at det er grunn til å overprøve forvaltningens konkrete, skjønnsmessige vurderinger rundt inngrepets nødvendighet og interesseavveiningen etter bestemmelsens annet ledd. Eksempelvis kan det ikke ses å foreligge noen form for myndighetsmisbruk i den forstand at det er tatt utenforliggende hensyn eller at skjønnnet som er utvist er vilkårlig. Det kan heller ikke ses å foreligge grunnlag for anførselene om at det skulle foreligge brudd på utredningsplikten eller andre feil eller mangler som skulle kunne gi grunnlag for å konstatere ugyldighet. Saksutredningen og saksbehandlingen fremstår derimot som grundig og forsvarlig.

Rettens konklusjon er etter dette at vedtaket om samtykke til ekspropriasjon anses gyldig. Skjønnnet blir følgelig å fremme.

Vedrørende de alminnelige skjønnsforutsetninger

Grunneierne har reist innsigelser mot deler av de alminnelige skjønnsforutsetningene.

Utgangspunktet er at eksproprianten har full rådighet over skjønnsforutsetningene så lenge disse ligger innenfor rammen av ekspropriasjonstillatelsen og lovhjemmelen for denne, se Nils Erik Lie «*Skjønnsprosessloven, kommentarutgave*» 2017 («Nils Erik Lie») side 65-66 og Sverre Dragsten og Ingolf Vislie «*Skjønnsloven*» side 74 og 75.

De fremlagte skjønnsforutsetningene inneholder bl.a. en beskrivelse av inngrepet, måten det skal gjennomføres på, hva som skal erstattes, oppgjøret mv. Ut fra det som har fremkommet i saken finner retten det klart at skjønnsforutsetningene ikke går utenfor rammen av ekspropriasjonstillatelsen eller lovhjemmelen for denne, se rettens forutgående merknader. Skjønnsforutsetningene legges følgelig til grunn for skjønnet.

Ekspropriasjonserstatningen

Grunneiere har krav på å få erstattet økonomisk tap som de lider ved ekspropriasjonsinngrep. Verdsettingen av det økonomiske tapet foretas på grunnlag av det som er høyest av salgsverdi eller bruksv verdi, jf. vederlagsloven § 4, jf. § 5 og § 6. I begge tilfeller fastsettes verdien med utgangspunkt i påregnelig utnyttelse på stedet. Påregnelighetsvurderingen har dels en side mot faktiske utnyttelsesmuligheter ut fra beliggenhet og naturgitte forhold, dels en side mot reguleringer og restriksjoner som ligger på arealet.

Som utgangspunkt vil den aktuelle bruk av ekspropriasjonsarealet måtte anses som påregnelig. Utnyttelse i strid med lovgivning og reguleringer anses imidlertid ikke for å ha erstatningsrettslig vern, se bl.a. Stavang side 140, NOU 1981:5 side 248-249 og Ot. prp. nr. 50 (1982-1983) side 51.

Det er enighet om at differanseprinsippet skal legges til grunn ved erstatningsfastsettelsen. Prinsippet innebærer at erstatningen settes til forskjellen mellom eiendommens verdi før og etter inngrepet, jf. blant annet Rt-1976-1507. Det skal i så fall foretas en konkret vurdering av inngrepets betydning for den enkelte eiendoms omsetningsverdi.

Tap av beplantning, trær, innretninger, gjerder, murer e.l. får betydning i den grad det påvirker omsetningsverdien, se for eksempel LB-2018-176056. Det vil ikke være rom for gjenervervserstatning i tillegg, jf. bl.a. Bjørn Stordrange/Ove Chr. Lyngholt «*Ekspropriasjonserstatningsloven, kommentarutgave*» side 165 – 166 og LG-2018-65277.

Eventuelle tilbud som måtte ha vært fremsatt for å søke å løse saken i minnelighet eller minnelige avtaler med andre grunneiere er uten relevans for fastsettelsen av ekspropriasjonserstatningen, se for eksempel LE-2016-7502 med videre henvisninger.

Retten vil nedenfor foreta en vurdering av den enkelte eiendom, men vil først knytte noen merknader til servitutten som hefter på begge eiendommene og til fremlagte takster.

Vedrørende den tinglyste servitutten

Eksisterende avløpsledning ligger pr i dag over Tjernsrudveien 43A og Tjernsrudveien 43C i henhold til tinglyst servitutt fra 1936. Kommunens rett til å ha ledningen liggende er ikke omtvistet. Tvisten gjelder spørsmålet om det gjelder et restriksjonsbelte rundt eksisterende ledning.

Av den tinglyste erklæringen fra 1936 fremgår at kommunen ble gitt tillatelse til uten godtgjørelse å anlegge kloakkledningen. Tillatelsen omfattet *«rett til anlegg av og fremtidig bibehold og drift av kloakken som legges over eiendommen»*, og grunneier forpliktet seg til *«ikke på nogen måte å beskadige kloakkledningen eller ved gravning, bygning, minering, etc. å utsette denne for fare.»* Kommunen skulle for øvrig til enhver tid *«ha adgang til uten godtgjørelse å foreta eftersyn og fornødne reparasjoner.»*

Erklæringen gir etter sin ordlyd rett til anleggelse, drift, ettersyn, reparasjoner mv. av den eksisterende ledningen. I tillegg er det fastsatt uttrykkelige begrensninger på grunneiers rett til å foreta gravearbeider, byggearbeider mv. Formålet med servitutten er klarligvis å sikre rett til å ha avløpsledningen liggende på eiendommene, sikre adgang til ledningen for inspeksjon, vedlikehold og reparasjon, samt å begrense grunneiers bruk av omkringliggende arealer for å unngå skade på ledningen ved inngrep eller ytre påvirkning. Ut fra servituttsens ordlyd, formål og en tidsmessig forståelse av forholdene, hvor det bl.a. ses hen til at det vil være behov for nødvendig anleggsområde samt bruk av anleggsmaskiner for å kunne utføre denne type vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, finner retten å legge til grunn at det gjelder et restriksjonsbelte med en bredde på tre meter fra eksisterende avløpsledning. En slik restriksjon kan ikke ses å gå lenger enn «tida og tilhøva» krever, jf. servituttløven § 2. Restriksjonen kan heller ikke ses å være til nevneverdig skade eller ulempe for grunneierne; Derimot så må en velfungerende avløpsledning anses for å være i begge parters interesser. Restriksjonsbeltets størrelse vil for øvrig være i tråd med det som ellers anses å gjelde for eldre servitutter, se bl.a. forklaringen til senioringeniør Rune Berge som er inntatt ovenfor, og har også blitt lagt til grunn i forbindelse med utbyggingen av gnr 17 bnr 961, se grunneiers dispensasjonssøknad av 11. januar 1982 sammenholdt med kommunens dispensasjon av 14. januar 1982.

Etter dette legges til grunn at det gjelder et restriksjonsbelte på tre meter fra eksisterende avløpsledning.

Vedrørende fremlagte takster

For å få belyst økonomiske konsekvenser av tiltaket har det blitt fremlagt to takster.

Takstmann Tom Gunnar Olsen har avgitt en takst for gnr 17 bnr 253, som er datert 15. november 2020. Av taksten fremgår at han ble gitt i mandat «å fastsette marginalverdien på eiendommen, som en differanse mellom salgsverdi før og etter inngrepet med rådhetsinnskrenkelse.» Under hans forklaring for retten kom det også frem at han hadde sett bort fra eksisterende ledning og eksisterende rådhetsbegrensninger ved vurderingen av eiendommens salgsverdi før inngrepet. Dette vil åpenbart ikke være riktig, jf. ovenfor. Taksten vurderes bl.a. av denne grunn å gi begrenset veiledning for de spørsmål som det nå skal tas stilling til, se også nedenfor.

Bygningsingeniør Trygve Osnes har avgitt en takst av 27. oktober 2020 for gnr 17 bnr 961. Hans vurderinger av inngrepets økonomiske og verdimessige konsekvensene er nærmere behandlet under punkt 13.0. Av taksten fremgår at kostnader forbundet med innkjøp og arbeider for reetablering av grøntanlegg er fastsatt til kr 200 375,-, mens kostnader forbundet med oppbygging og reetablering av terrasse er fastsatt til kr 166 975,-. Videre fremgår at kostnader forbundet med gjerde mot tilstøtende eiendom mot vest er fastsatt til i alt kr 138 810,-, gjerde mot syd til kr 3 125,-, peis til kr 22 500,- og innfelte lamper til kr 37 500,-. Ut fra redegjørelsen, begrunnelsen og sammenfatningen kan det se ut til at det er en form for gjenervervserstatning, og ikke differanseprinsippet, som er lagt til grunn for hans vurderinger og konklusjoner. I tillegg er det lagt til grunn at det skal gis erstatning for innretninger som har blitt opparbeidet i strid med gjeldende regulering og eksisterende restriksjoner, eksempelvis et høyt gjerde som har blitt fundamentert på en betongsokkel, en murpeis og deler av plattingen. Slike forhold vil imidlertid ikke ha erstatningsrettslig vern, jf. ovenfor.

I Osnes sin takst er det for øvrig lagt til grunn at det skal gis kompensasjon for bruk av anleggsområde for en to årsperiode med i alt kr 154 176,-, se takstens side 11. Forholdet har også blitt hensyntatt under konklusjonen på side 12. I tilknytning til denne posten er det fremhevet at grunneierne påføres store ulemper ved at de ikke kan bruke store deler av hagen sin i anleggsperioden som skal vare i inntil to år. Videre bemerkes at

«Så langt TO har kunnet bringe i erfaring kan det ikke dokumenteres at Bærum kommune praktiserer å betale leie til privatpersoner i situasjoner hvor de krever å benytte grunn for opparbeidelse av kommunaltekniske tjenester.

Dette vil med andre ord si:

Ingen erstatning for kommunens bruk av «Areal for anleggsområde» i en toårsperiode.

Både menneskelig sett og rettferdighetsmessig er denne praksis svært lite forståelig.

TO mener at det bør gis økonomisk kompensasjon for bruk av grunn for de belastninger eierne blir påført.»

Erstatning for skader og ulemper er imidlertid avhengig av at det foreligger økonomisk tap, noe som ikke kan ses å foreligge i nærværende sak. Ut fra de foreliggende omstendighetene vurderes således også denne taksten å gi begrenset veiledning for de spørsmål som retten skal ta stilling til.

Tjernsrudveien 43A, gnr 17 bnr 253. Grunneier: Snow Isabelle Elizabeth Thaulow

Begge eiendommene ligger i tettbygd strøk, og er avsatt til nåværende boligbebyggelse i Kommuneplan for Bærum kommune 2017-2035, som ble vedtatt 4. april 2018.

Gnr 17 bnr 253 har et tomteareal på ca 1107 kvm, og grenser mot Gamle Ringeriksvei og Ringstabekkveien. Eiendommen ligger delvis i rød, oransje, gul og grønn støysone i henhold til støysonekart fra kommunekart for Bærum kommune.

På tomten er det ført opp en enebolig over to plan med kjeller på til sammen ca 313 kvm BRA. Det har også vært en garasje på ca 45 kvm på tomten, som har blitt fjernet i forbindelse med ekspropriasjonssaken. Det har i tillegg blitt fjernet et basseng.

Tomten er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel, plen, platting, hekk, trær og annen beplantning. Det er ført opp et stakittgjerde mot naboeiendommen som tilhører Heggedal/Storaas. Det er også ført opp en forstøtningsmur mot Ringstabekkveien 138 og en natursteinsmur i grensen mot Gamle Ringeriksvei. Partene er enige om at de to murene skal holdes utenfor skjønnnet, se de spesielle skjønnsetningene som er inntatt foran.

Tiltaket innebærer ingen avståelse av eiendom, men gir kommunen rett til å ha ledningen liggende med tilhørende rettigheter for vedlikehold, reparasjoner og utskiftning. Eksisterende avløpsledning erstattes med to nye ledninger, og den ekstra ledningen legges mot naboeiendommen (Ringstabekkveien 138). Utvidelsen av antall ledninger vil dermed ikke medføre særlige endringer i forhold til nåværende restriksjonsbelte ut over en økning av bredden (fra tre meter til fire meter). Ledningstraseen endres derimot i noen grad i hjørnet av eiendommens nordlige grense, dvs. i hjørnet mot Ringstabekkveien 138 og Tjernsrudveien 43C. I forbindelse med inngrepet utvides arealet som er underlagt restriksjoner med 92 kvm fra 256 kvm til 348 kvm.

Grunneier har anført at etablering av restriksjonsbeltet innebærer at hun fratras muligheten for ytterligere utbygging av eiendommen. Hun har i den forbindelse vist til vurderingene som er gjort i taksten av 15. november 2020 av takstmann Tom Gunnar Olsen.

Retten finner i tilknytning til dette grunn til å bemerke at salgsværdien skal fastsettes med utgangspunkt i eiendommens påregnelig utnyttelse, og det må foretas en vurdering av fremtidig, realistisk utnyttelse av den aktuelle eiendommen. Eventuelle løse planer eller

tenkelige prosjekter, som fremlagt i foreliggende sak, vil ikke være relevant, se Gyldendal rettsdatas kommentarer til vederlagsloven § 5 note 25.

Ved påregnelighetsvurderingen må det dessuten ses hen til reguleringer og restriksjoner som ligger på eiendommen. Takstmann Olsen har imidlertid sett bort fra eksisterende restriksjoner knyttet til dagens avløpsledning ved vurderingen av eiendommens utbyggings-/utviklingspotensiale, se for eksempel takstens side 2, 5, 6 og 7. Han har også lagt til grunn at det vil bli gitt dispensasjon fra veglovas bestemmelser om byggegrenser, jf. takstens side 5, uten at det kan ses å ha fremkommet holdepunkter for dette gjennom bevisførselen. Han synes også i liten grad å ha sett hen til avstandskravene som gjør seg gjeldende i forhold til eksisterende naboeiendommer.

Sett hen til det som har fremkommet under bevisførselen, bl.a. med hensyn til tomtas beliggenhet, gjeldende regulering, foreliggende restriksjoner, tomtas utforming og størrelsen på allerede eksisterende bebyggelse, kan retten ikke se at det vil være påregnelig med ytterligere utbygging/videreutvikling av denne eiendommen. Det ses følgelig bort fra slike forhold ved verdsettelsen. Økningen av arealet som er underlagt restriksjoner kan, ut fra størrelse og beliggenhet mot eiendomsgrenser/naboeiendommer/vei, heller ikke ses å ha særlig negativ innvirkning på eiendommens salgsverdi.

Anleggsarbeidene vil berøre et areal på 466 kvm. Det midlertidige ervervet vil føre til midlertidige ulemper, men kan ikke ses å føre til økonomisk tap som kan kreves erstattes.

Av hensyn til anleggsarbeidene må det fjernes tomteobjekter, så som gjerde, plen, beplantning mv. I den forbindelse har det vært reist spørsmål om plattingen som er etablert i forlengelsen av bolighuset og en garasje som lå inntil eiendomsgrensene mot Ringstadbekkveien 138 og Tjernsrudveien 43C nyter ekspropriasjonsrettslig vern.

Det er på det rene at plattingen, som har en høyde på mer enn 0,5 meter over terrengnivå, ikke har blitt byggesøkt etter plan- og bygningsloven § 20-1, jf. byggesakforskriften § 4-1. Etter bevisførselen kan heller ikke garasjen ses å ha vært lovlig oppført. Garasjen ble oppført på 1990-tallet, og skulle således ha vært godkjent etter daværende plan- og bygningslov § 93 og § 70. Slik godkjennelse kan ikke ses å foreligge. Garasjen og deler av plattingen har dessuten også blitt etablert innenfor eksisterende restriksjonsbelte. Retten finner det således klart at disse forholdene ikke vil nyte ekspropriasjonsrettslig vern, jf. ovenfor.

Av hensyn til anleggsarbeidene må det fjernes 321 kvm bruksplen, 31 meter hekk, syriner, 20 meter flettverksgjerde mot Ringstadbekkveien 138 og 10 meter stakittgjerde mellom eiendommene som omfattes av skjønnet. Inngrepet rammer de mest attraktive delene av eiendommens ute-/hageareal. I tillegg fjernes beplantning som gir god skjerming mot innsyn i sommerhalvåret. Tap av slike tomteobjekter vurderes å ha betydning for

eiendommens salgsverdi. Ut over dette kan det ikke ses å ha fremkommet forhold som vil ha betydning for salgsverdien. Retten fastsetter etter dette tapet skjønnsmessig til kr 150 000,-.

Tjernsrudveien 43C, gnr 17 bnr 961. Grunneiere: Ida Heggedal og Anders Solaas

Naboeiendommen, gnr 17 bnr 253, benyttes også til boligformål. Tomten utgjør 431 kvm, og er bebygget med en enebolig. Uteområdet er pent opparbeidet med platting, plen, prydbusker, stauder og trær. Det er videre ført opp en murpeis og et stakittgjerde mot nabo i syd (Thaulow). Det er også ført opp et høyt gjerde som er fundamentert på en betongsokkel som skjerner mot innsyn fra naboeiendommen i vest (Ringstabekkveien 138).

Tiltaket innebærer ingen avståelse av eiendom, men gir kommunen rett til å ha ledningen liggende med tilhørende rettigheter for vedlikehold, reparasjoner og utskiftning. Eksisterende avløpsledning erstattes her med to nye ledninger som legges utenfor eiendomsgrensen. Eiendommen blir således kun berørt ved at restriksjonsbeltets størrelse økes fra tre til fire meter. Arealet som er underlagt restriksjoner økes på denne måten med 7 kvm fra 73 kvm til 80 kvm. Økningen kan, slik retten ser det, ikke ses å ha betydning for eiendommens salgsverdi.

Anleggsarbeidene vil berøre et areal på 128 kvm. Det midlertidige ervervet vil føre til midlertidige ulemper, men ikke til økonomisk tap som kan kreves erstattes.

Av hensyn til anleggsarbeidene må det fjernes en rekke tomteobjekter. Enkelte tomteobjekter, så som deler av plattingen (ca 50 %), murpeisen og gjerde med betongsokkel, er etablert innenfor restriksjonsbeltet til eksisterende avløpsledning. Gjerdet med betongsokkel er i tillegg opparbeidet i strid med reguleringsbestemmelsene til gjeldende reguleringsplan. Disse forholdene vil således ikke nyte ekspropriasjonsrettslig vern, jf. ovenfor.

Tap av øvrige tomteobjekter, som gjenstående deler av plattingen, 35 kvm med bruksplen, 30 kvm med stauder/beplantning og 10 meter stakittgjerde, vurderes for å ha betydning for eiendommens salgsverdi. Inngrepet rammer her en vesentlig del av de mest attraktive deler av eiendommens ute-/hageareal. Ut over dette kan det ikke ses å ha fremkommet forhold som vil ha betydning for salgsverdien. Retten fastsetter etter dette tapet skjønnsmessig til kr 200 000,-.

Sakskostnader

Etter skjønnsprosessloven § 54 har saksøkte krav på å få erstattet sine nødvendige utgifter i anledning av skjønnsaken. Bestemmelsen forstås slik at den også omfatter utgifter forut

for dette såfremt de er pådratt med sikte på den kommende skjønnsak, se Gyldendal rettsdatas kommentarer til § 54 note 237. Det følger videre av oreigningslova § 15 at utgifter i forbindelse med forvaltningens forutgående behandling av ekspropriasjonssaken kan kreves dekket som en del av utgiftene med skjønnsaken. Også denne bestemmelsen stiller krav om at utgiftene har vært nødvendige. I tilfeller hvor det er fremsatt slikt krav, foretas en samlet sakskostnadsfastsettelse for ekspropriasjonssaken og skjønnsaken, se Gyldendal rettsdatas kommentarer til oreigningslova § 15 note 76.

Ved vurderingen av om utgifter har vært nødvendige ses bl.a. hen til sakens omfang, kompleksitet og økonomiske betydning. Kvaliteten og omfanget av ekspropriasjonens forberedelse og opplegg av saken er også av betydning.

Ved avgjørelsen av spørsmålet om utgiftene har vært nødvendige, skal retten blant annet ha for øye at de saksøkte til ivaretagelse av likeartede interesser som ikke står i strid, bør nytte samme juridiske og tekniske bistand. Hvis skjønnen blir gjennomført med flere prosessfullmektiger enn nødvendig, skal dette, såfremt saksøkeren krever det, medføre en reduksjon av de samlede saksomkostninger som tilkjennes de saksøkte.

Advokatfullmektig Hilt har på vegne av Thaulow fremmet et salærkrav på kr 555 501,- inkl. mva. Av dette beløpet utgjør salær kr 506 938,- inkl. mva., kostnader forbundet med takstmann kr 47 520,- og utlegg kr 1 043,-. Av arbeidsoppgaven fremgår at salæret omfatter et timeforbruk på 159,5 timer i forbindelse med forvaltningssaken og skjønnsaken.

Advokat Berg har på vegne av Heggedal og Solaas fremmet et salærkrav på kr 367 530,- inkl. mva. Av dette beløpet utgjør utgifter til sakkyndig rapport kr 39 405,- inkl. mva. Av arbeidsoppgaven fremgår videre at advokatsalæret omfatter et timeforbruk på 75 timer i forbindelse med forvaltningssaken og skjønnsaken.

Kommunens prosessfullmektig har fremsatt innvendinger mot kostnadsoppgavene. Innvendingene gjelder kostnadene forbundet med juridisk og teknisk bistand, herunder størrelsen på kostnadene, at det var benyttet flere advokater og takstmenn mv.

Retten er enig med kommunen i at skjønnen har blitt gjennomført med flere prosessfullmektiger enn det som kan anses nødvendig. Det kan ikke ses å foreligger forhold i nærværende sak som tilsier at det har vært nødvendig med to advokater på saksøkte-siden.

Skjønnsaken har hatt begrenset omfang; Den gjelder kun to boligeiendommer i samme område, og det er tale om begrensede inngrep på den enkelte eiendom. Saken har ikke hatt et komplisert faktum eller reist spesielt kompliserte ekspropriasjonsrettslige problemstillinger. Det kan heller ikke ses å foreligge ulikeartede eller selvstendige

interesser som skulle tilsi at det har vært nødvendig å benytte flere prosessfullmektiger på saksøktes-side. Derimot så har mange av de faktiske og rettslige problemstillingene vært felles for eiendommene.

Retten finner det utvilsomt at en reduksjon av antall prosessfullmektiger ville ha redusert de samlede utgiftene til juridisk bistand. Selv om det har funnet sted en viss grad av arbeidsfordeling under skjønnsforhandlingene, er det ikke til å komme bort fra at det har vært en god del dobbeltarbeid. Mange av de samme problemstillingene har gjort seg gjeldende, og enkelte tema har blitt behandlet flere ganger. Omkostningene har av disse grunner blitt vesentlig større enn det som kan anses som rimelig og nødvendig for en forsvarlig ivaretagelse av saksøktes interesser. Kostnadene overstiger også isolert sett det som kan anses som rimelig og nødvendig for en forsvarlig ivaretagelse av den enkelte saksøktes interesser under saken.

Retten har derimot ingen innvendinger mot at det har vært benyttet to sakkyndige til å belyse forhold som har vært anført i tilknytning til verdsettelsen. Etter rettens syn har disse vært nødvendige for å klargjøre den enkelte grunneiers krav/anførsler. At retten la et annet utgangspunkt til grunn for sin vurdering, kan i denne sammenheng ikke være avgjørende, all den tid utgiften måtte anses relevant da den ble pådratt, se også Nils Erik Lie side 306-307 med videre henvisning til aktuell rettspraksis.

I tilfeller hvor skjønnet er gjennomført med flere prosessfullmektiger enn nødvendig, skal det, som nevnt ovenfor, foretas en reduksjon av de samlede saksomkostninger som tilkjennes de saksøkte. Sett hen til dette, til at den enkelte prosessfullmektig kun har representert en eiendom hver, til at det er tale om begrensede inngrep på den enkelte eiendom, til at saken ikke har reist spesielt kompliserte problemstillinger og til at det ikke kan ses å foreligge grunnlag for å differensiere mellom prosessfullmektigene, settes saksomkostnadene til den enkelte prosessfullmektig passende til kr 300 000,- inkludert mva. og inklusive utgifter til teknisk bistand. For advokatfullmektig Hilts del må det dog gjøres fradrag for en tidligere forskuddsutbetaling på kr 50 000,-.

Kommunen skal i tillegg dekke lovbestemte utgifter til skjønnet, herunder utgifter til skjønnsmenn i samsvar med egen salærfastsetting.

Skjønnet er enstemmig.

SLUTNING

1. Erstatningen til Snow Isabelle Elisabeth Thaulow settes til kr 150 000,- – kroneretthundreogfemtitalusen –.
2. Erstatningen til Ida Heggedal og Anders Solaas settes til kr 200 000,- – kronertohundretusen –.
3. Bærum kommune dømmes til å betale sakskostnader til Snow Isabelle Elisabeth Thaulow med kr 250 000,- – kronertohundreogfemtitalusen – innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av skjønnet.
4. Bærum kommune dømmes til å betale sakskostnader til Ida Heggedal og Anders Solaas med kr 300 000,- – kronertrehundretusen – innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av skjønnet.
5. Bærum kommune dømmes til å betale de lovbestemte utgifter ved skjønnet.

Retten hevet

Cicilie Røttum

Morten Thøgersen

Rolf Lorentz Langeland

Jeg bekrefter at rettens øvrige medlemmer har godkjent skjønnets innhold, jf. LOV-2020-11-06-125, jf. LOV-2020-05-26-47 § 8 annet ledd.

Cicilie Røttum

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 denne 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 125 000 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.
-