



RINGERIKE, ASKER OG BÆRUM TINGRETT

SKJØNN

Avsagt: 29.11.2021 i Ringerike, Asker og Bærum tingrett,

Saksnr.: 21-070182SKJ-TRAB/TSAV

Dommer: Tingrettsdommer Cicilie Røttum

Skjønnsmedlemmer:

Førsteamanuensis Håvard Steinsholt

Eiendomsmegler Morten Thøgersen

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

Bærum kommune

Advokat Lene Køster

mot

Nan Li
Xin Zhang

Advokat Ingerid Eidesvik Lie
Advokat Ingerid Eidesvik Lie

SKJØNN

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

Sakens bakgrunn

Bærum kommune skal gjennomføre et separeringsprosjekt for vann og avløp i området Gjønnes – Haukeveien. Formålet er blant annet å forhindre fremtidige flomhendelser ved å øke kapasiteten på avløpsnettlet ved oppdimensjonering og separering. Separering innebærer at rent overvann skilles fra spillvann og føres i separate rør.

Prosjektet vil berøre Nadderudveien 22, gnr 19 bnr 265, i Bærum kommune, som eies av Nan Li og Xin Zhang. Pr i dag ligger det en avløpsledning på eiendommen, i det gamle bekeleiet til Gravsbekken. Eksisterende ledning skal erstattes med en ny ledning, og det skal etableres ytterligere en ledning. Tiltaket innebærer ellers utvidelse av restriksjonsbelte rundt ledningene, midlertidig erverv av grunn i anleggsperioden samt tap av tomteobjekter som gjerder, vegetasjon mv.

Bærum kommune innga søknad 4. desember 2020 om samtykke til ekspropriasjon av rettigheter, midlertidig erverv og forhåndstiltredelse etter oereigningslova § 2 nr. 47. Statsforvalteren i Oslo og Viken fattet vedtak om samtykke til ekspropriasjon og forhåndstiltredelse 19. februar 2021. Vedtaket ble ikke påklaget.

Skjønnsbegjæring ble inngitt 12. mai 2021. Li og Zhang innga uttalelse av 30. juni 2021 med påstand om at skjønnet fremmes og tilkjennelse av full erstatning for økonomisk tap.

Skjønnsforhandlinger ble avholdt 11. november 2021. Nan Li og Xin Zhang møtte, og avga forklaring. Det ble ellers ført tre vitner, gjennomført befarung og foretatt slik dokumentasjon som fremgår av rettsboken.

I forbindelse med skjønnsforhandlingene ble det fremlagt følgende utkast til alminnelige skjønnsforutsetninger, som det ikke ble fremsatt innvendinger mot:

«1. SKJØNNSFORUTSETNINGENE

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

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

- 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 skjønnet 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 skjønnsbegjæringen. 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.*
- 2.2 *Eiendomsinngrepet omfatter midlertidig anleggsbelte i henhold til vedlagte kart til skjønnsbegjæringen.*
- 2.3 *Eiendomsinngrepet kan innebære eventuell midlertidig omlegging av atkomst til eiendommen.*

3. ERSTATNINGSFORHOLD

- 3.1 *Erstatningsutmålingen anmodes fastsatt som rundsum etter differanseprinsippet.*
- 3.2 *Berørt areal vil reetableres med planering. Vekstjord skal ha minimum 10 cm tykkelse på gressareal og et fagmessig riktig volum i plantegroper. Gressdekket reetableres ikke.*
- 3.3 *Erstatning for skade og ulempe som følge av anleggsdriften, skal holdes utenfor skjønnet med mindre annet er bestemt i de spesielle skjønnsforutsetningene.*
- 3.4 *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. Således omfatter erstatningene også eventuell skade eller ulempe i forbindelse med forutgående stiknings- og målearbeider, grunnundersøkelser o.l.

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.»

Bærum kommune har i det vesentlige anført:

Det ligger allerede en avløpsledning på eiendommen. Det er ikke gjenfunnet noen avtale som bekrefter kommunens rett til å ha ledningen på eiendommen, men det er en presumsjon for at ledningen ikke ble lagt ned uten grunneiers tillatelse. Kommunen har uansett hevdet rett til å ha eksisterende avløpsledning liggende, jf. hevdsloven § 2.

Kommunens rett til å ha ledningen på eiendommen er ikke bestridt. Grunneier var også klar over ledningen da de kjøpte eiendommen i 2013. Uenigheten gjelder rettighetens omfang, dvs. om det gjelder et restriksjonsbelte rundt ledningen som begrenser grunneiers bruk av omkringliggende arealer.

Restriksjonsbelte rundt ledningen er en nødvendig del av retten til å ha ledningen liggende. Det er behov for tilgang til ledningen for inspeksjon, vedlikehold og reparasjon, og det kreves en viss størrelse på arealet for å kunne komme til med anleggsmaskiner. Det er også behov for begrenning av grunneiers bruk av omkringliggende arealer for å unngå skade på ledningen ved ytre påvirkning. For eldre servitutter anses nødvendig restriksjonsbelte for å ligge minimum 3 meter til hver side, da dette ble ansett som teknisk nødvendig areal for å kunne komme til ledningene. Nødvendigheten av et visst restriksjonsbelte rundt ledninger underbygges av avstandskravet som er fastsatt i Standard abonnementsvilkår for vann- og avløp punkt 3.4. Den aktuelle bestemmelsen gjelder riktignok ikke i denne saken, men dokumenterer at det er nødvendig med et visst restriksjonsbelte for ivaretagelse av ledningen.

Erstatning utmåles på grunnlag av salgsværdien, jf. vederlagsloven § 5, og fastsettes i henhold til differanseprinsippet, jf. Rt-1976-1507, dvs. at det er differansen mellom eiendommens salgsværdi før og etter inngrepet som skal erstattes.

Grunneierne skal ikke avstå eiendom. Tiltaket innebærer at det etableres to ledninger istedenfor en ledning, utvidelse av eksisterende restriksjonsbelte, midlertidig erverv av grunn for å gjennomføre anleggsarbeider og tap av tomteobjekter (vegetasjon o.l.).

Tiltaket innebærer at det må fjernes belegningsstein, hekk, flettverksgjerde, mur med tregjerde, støttemur, plen og trær. Enkelte tomteobjekter vurderes å ha betydning for eiendommens salgsværdi, så som for eksempel hekk mot nabo, flettverksgjerde og plen, og

det skal utmåles erstatning for økonomisk tap som følge av at slike objekter fjernes. Det vil derimot ikke være grunnlag for erstatning for tomteobjekter, som for eksempel deler av hekk, deler av mur med tregjerde og støttemur, som har blitt etablert i strid med eksisterende restriksjonsbelte og/eller som er etablert i strid med gjeldende reguleringsplan, eksempelvis frisiktsone, byggegrense o.l. Slike forhold skal hensyntas med negativ verdi tilsvarende kostnadene forbundet med å få dem fjernet.

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

Midlertidig erverv av anleggsområde fører til midlertidige ulemper for eiendommene, men ikke til økonomisk tap som skal erstattes. Kommunen har likevel ut fra en konkret vurdering i denne saken akseptert å betale kr 1 000,- pr bil til dekning av kostnader som vil oppstå som følge av at grunneierne ikke får ladet bilene på egen grunn i en anleggsperiode på to måneder.

Samlet sett anslås at det vil være grunnlag for en erstatning på kr 200 000,-.

Det ble lagt ned slik påstand:

Skjønnnet fremmes.

Nan Li og Xin Zhang har i det vesentlige anført:

Tiltaket innebærer etablering av et anleggsområde på 527,5 kvm, restriksjonsområde på 473,3 kvm og fjerning av flere tomteobjekter, som belegningsstein, hekk, mur med gjerde, flettverksgjerde, plen, støttemur og trær.

Inngrepet på eiendommen skal verdsettes basert på eiendommens reduserte salgsverdi, dvs. differanseprinsippet. Differanseprinsippet innebærer at eiendommens verdi før inngrepet må sammenlignes med verdien etter inngrepet, dvs. etter at det er etablert restriksjonsområde og etter tap av tomteobjekter. Erstatningen skal tilsvare differansen mellom disse verdiene.

Salgsverdien reduseres tilsvarende kostnadene med å reetablere tomteobjektene som fjernes. Alle tomteobjektene er vesentlige og har en funksjon. Eksempelvis nevnes at tujahekken skjermes for innsyn og reduserer støy, mens gjerdene avgrensner eiendommen. Støttemuren hindrer utrasing og gir plass til to biloppstillingsplasser. En alminnelig kjøper vil kalkulere hva det vil koste å reetablere tomteobjektene ved kjøp av boligen.

Anleggsgartner Erik Høstmark Løve har i sitt prisanslag av 4. mars 2020 beregnet at det vil koste kr 837 275,- å istandsette eiendommen etter anleggsarbeidene. I prisanslaget er det

imidlertid lagt til grunn et mindre areal med belegningsstein og plen enn det som er realiteten.

Det bestrides ikke at kommunen har fått tillatelse til å anlegge eksisterende ledning i sin tid, men det bestrides at det foreligger et restriksjonsbelte knyttet til den eksisterende ledningen. Etablering av et restriksjonsbelte på 473,3 kvm vil begrense eiendommens utviklings- og utnyttelsespotensiale. Forholdet vil ha betydning for eiendommens verdi, og dette verditapet skal erstattes.

Grunneierne vil i tillegg bli påført tap i anleggsperioden. De vil ikke kunne parkere på eiendommen i anleggsperioden, og det må tilrettelegges for alternativ parkering for tre biler. De vil også være forhindret fra å lade sine to elbiler på egen eiendom, og må kompenseres for ekstra kostnader forbundet med dette.

Det ble lagt ned slik påstand:

1. Skjønnets fremmes og de saksøkte tilkjennes full erstatning for sitt økonomiske tap.
2. Saksøkeren erstatter de saksøktes kostnader til juridisk og teknisk bistand.

Rettsens merknader

Bærum kommune skal gjennomføre et separeringsprosjekt for vann og avløp i området Gjønnes – Haukeveien. Eksisterende ledningsnett er ikke tilstrekkelig til å ta unna vannmengdene som passerer gjennom området, noe som har ført til flomskader ved store nedbørmengder. Etablering av ny separat overvannsledning vurderes å kunne forbedre disse forholdene. Separering vurderes også som fordelaktig ved at mengden overvann som føres til renseanlegget reduseres.

For å få gjennomført prosjektet må det gjøres tiltak på gnr 19 bnr 265 i Bærum kommune. Tiltaket innebærer at det etableres to ledninger i stedet for en ledning som går over eiendommen pr i dag, utvidelse av restriksjonsbeltet rundt ledningene, midlertidig erverv av grunn i anleggsperioden samt tap av tomteobjekter.

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 omskipling og avskipping etter servitutloven.

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 bruksverdi, 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. Endre Stavang m.fl. «*Ekspropriasjon*» 2019 side 140 og NOU 1981:5 side 248-249.

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 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 «*Ekspropriasjonerstatningsloven, kommentarutgave*» 4. utgave side 120 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 ekspropriasjonerstatningen, se for eksempel LE-2016-7502 med videre henvisninger.

Retten vil i det følgende foreta en vurdering av om det er grunnlag for erstatning, men vil først knytte noen merknader til kommunens rett til å ha eksisterende ledning på eiendommen.

Nærmere om dagens eksisterende rettighet

Det ligger pr i dag en avløpsledning på eiendommen, i det gamle bekkeleiet til Gravsbekken. Kommunens rett til å ha ledningen liggende på eiendommen er ikke omtvistet, men partene er uenige om det gjelder restriksjoner på arealene rundt den eksisterende ledningen.

Etter servituttoloven § 2 må «*[k]orkje rettshavaren eller eigaren [...] bruka rådveldet sitt over eignedomen såleis at det urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe for den andre*» og «*[i] avgjerda om noko er urimeleg skal det leggjast vekt på kva som er føremålet med retten, kva som er i samsvar med tida og tilhøva, og kva som høver til å fremje naturmangfaldet på staden.*»

Bestemmelsen utgjør bakgrunnsretten for omfanget av rådighet og harmonisering av begge parters bruk av den samme eiendommen, dersom annet ikke er avtalt eller særlig regulert. Bestemmelsen er basert på det grunnsyn at eier og rettighetshaver skal ta rimelig hensyn til hverandre, og at tålegrensen skal fastsettes i samsvar med formålet med retten og «*tida og tilhøva*».

Det foreligger her ingen skriftlig avtale om retten til å ha avløpsledningen liggende. Slike servitutter forstås imidlertid normalt slik at en rett til å ha en ledning liggende på en eiendom også innebærer en begrensning på grunneiers rett til bruk av omkringliggende arealer, bl.a. for å beskytte ledningen mot skader, for å sikre adgang til ledningen for inspeksjon, vedlikehold og reparasjon samt for å kunne komme til med anleggsmaskiner for å kunne utføre arbeider. I følge prosjektleder i Bærum kommune, Rune Berge, har det av disse grunner selv i forhold til gamle erklæringer fra begynnelsen av 1900-tallet blitt lagt til grunn at det gjaldt restriksjoner på omkringliggende arealer. Fra 1970-tallet ble restriksjonsbeltets størrelse tallfestet til tre meter fra ytterkant av ledningene, mens det i nasjonale retningslinjer for vann- og avløpsbransjen, som har vært gjeldende helt siden 2008, ble lagt til grunn et restriksjonsbelte på fire meter.

Retten kan ikke se at det foreligger forhold som skulle tilsi at det her ikke skulle gjelde tilsvarende restriksjoner på omkringliggende arealer. Tvert imot så tilsier servituttens formål og en tidsmessig forståelse av forholdene, hvor det bl.a. ses hen til behovet for nødvendig anleggsområde samt bruk av anleggsmaskiner for å kunne utføre vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, at det gjelder et restriksjonsbelte med en bredde på tre meter fra eksisterende avløpsledning. En slik restriksjon kan ikke ses å gå lenger enn det som «*er føremålet med retten*» og «*kva som er i samsvar med tida og tilhøva*», jf. servituttloven § 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 dessuten være i tråd med det som ellers anses å gjelde for eldre servitutter, jf. ovenfor.

Retten legger etter dette til grunn at det gjelder et restriksjonsbelte på tre meter fra ytterkant på eksisterende avløpsledning.

Om eiendommen, tiltaket og erstatningsutmålingen

Gnr 19 bnr 265 ligger i tettbygd strøk, og er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplanen. Eiendommen har et areal på 1369 kvm, er bebygd med bolig og grenser mot Nadderudveien og Brageveien. Tomten er opparbeidet med belegningsstein på gårdsplassen, plen, hekk, flettverksgjerder, støttemur og mur med tregjerde. Deler av hekken og flettverksgjerdet grenser mot naboeiendommen i nord, mens øvrige deler av hekken og flettverksgjerdet grenser mot Nadderudveien. Støttemuren ligger mot Nadderudveien, mens muren med tregjerdet grenser mot Brageveien.

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 ved siden av den nåværende ledningen, mot Brageveien. Utvidelsen av antall ledninger vil således ikke medføre særlige endringer i forhold til nåværende restriksjonsbelte ut over en økning av bredden (fra tre meter til fire meter). I forbindelse med inngrepet utvides arealet som er underlagt restriksjoner med 113,4 kvm fra 359,9 kvm til 473,3 kvm.

Grunneierne har anført at etablering av restriksjonsbeltet innebærer at de fratras muligheten for ytterligere utbygging/utnyttelse av eiendommen, og at dette verditapet må erstattes. Salgsverdien skal imidlertid 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 i foreliggende sak, vil derimot ikke være relevant, se Gyldendal rettsdatas kommentarer til vederlagsloven § 5 note 25.

Ved påregnelighetsvurderingen må det som nevnt også ses hen til reguleringer og restriksjoner som ligger på eiendommen. Eiendommen er som nevnt allerede beheftet med restriksjoner knyttet til eksisterende avløpsledning, og utvidelsen av restriksjonsbeltet er begrenset, jf. ovenfor. Deler av arealene som nå underlegges restriksjoner ligger dessuten innenfor byggeforbudsgrensen på 50 meter (Nadderudveien - fylkesvei) og 15 meter (Brageveien - kommunal vei), jf. vegloven § 29 annet ledd, og det har ikke fremkommet konkrete holdepunkter gjennom bevisførselen for at det vil bli gitt dispensasjon fra disse bestemmelsene.

Ut fra det som har fremkommet gjennom bevisførselen kan retten således ikke se at utvidelsen av eksisterende restriksjonsbelte vil påvirke eiendommens utnyttelse. I tilknytning til dette finner retten ellers grunn til å bemerke at tiltaket ikke vil være til hinder for utvikling/utbygging av øvrige deler av eiendommen, eksempelvis i området som ligger sørvest på eiendommen.

Grunneierne har videre anført at de vil bli påført tap i anleggsperioden, som kreves erstattet. Kommunen har på sin side bestridt at det foreligger økonomisk tap, men har likevel ut fra en konkret vurdering i denne saken akseptert å betale kr 1 000,- pr elbil til dekning av kostnader som vil oppstå som følge av at grunneierne ikke får ladet sine to elbiler på egen grunn i en anleggsperiode på to måneder.

Slik retten ser det vil det midlertidige ervervet føre til midlertidige ulemper, men ikke til økonomisk tap som kan kreves erstattes ut over det som kommunen allerede har akseptert å dekke (dvs. kr 4 000,-). Retten har for øvrig forstått det slik og legger til grunn at kommunen vil sørge for alternativ parkering for grunneiers biler i løpet av anleggsperioden.

Av hensyn til anleggsarbeidene må det fjernes tomteobjekter, så som gjerde, plen, trær mv.

Grunneierne har anført at salgsverdien vil bli redusert tilsvarende kostnadene med å reetablere tomteobjektene som fjernes, og har under henvisning til anleggsgartner Løves prisanslag av 4. mars 2020 anført at det vil koste kr 837 275,- å istandsette eiendommen etter anleggsarbeidene. Ut fra Løves oppstilling og redegjørelse kan det se ut til at det er en form for gjenervervserstatning, og ikke differanseprinsippet, som har blitt lagt til grunn. Det har i tillegg blitt tatt med innretninger som har blitt opparbeidet i strid med gjeldende regulering og eksisterende restriksjoner, se nedenfor. Slike forhold vil imidlertid - som nevnt - ikke ha erstatningsrettslig vern.

Tomteobjekter som støttemur med belegningsstein, to trær samt deler av hekken og flettverksgjerdet mot Nadderudveien har blitt etablert over eksisterende ledning og innenfor eksisterende restriksjonsbelte. Deler av hekken mot Nadderudveien og Brageveien er i tillegg i strid med frisiktsonen som er fastsatt i medhold av gjeldende reguleringsplan og vegloven § 43. Tilsvarende gjelder deler av mur med tregjerde mot Brageveien. Disse tomteobjektene vil klarligvis ikke vil nyte ekspropriasjonsrettslig vern, jf. ovenfor. Kostnadene forbundet med fjerning av nevnte tomteobjekter må derimot hensyntas ved fratrukk i utmålt erstatning. Fradraget settes skjønnsmessig til kr 20 000,-.

Av hensyn til anleggsarbeidene må det i tillegg fjernes ca. 180 kvm belegningsstein, ca. 365 kvm bruksplen, ca. 45 løpemeter flettverksgjerde (mot naboeiendommen og Nadderudveien), ca. 25 løpemeter med hekk mot naboeiendommen og et tre. Tiltaket rammer her de mest attraktive delene av eiendommens uteareal; tiltaket innebærer at store deler av etablert plen og belegningsstein som er lagt på gårdsplassen må fjernes. Belegningssteinen kan riktignok gjenbrukes, men det vil oppstå kostnader forbundet med tilbakeføring. Tiltaket innebærer videre fjerning av hekk som gir god skjerming mot innsyn fra naboeiendommen, samt flettverksgjerde som fungerer som en naturlig avgrensning av eiendommen. Med unntak av treet (en alm) anses følgelig tap av nevnte tomteobjekter for å ha betydning for eiendommens salgsverdi. Ut over dette kan det ikke ses å foreligge forhold som vil kunne ha betydning for salgsverdien.

Som nevnt finner retten at inngrep i forannevnte tomteobjekter vil ha konsekvenser for eiendommens salgsverdi, og dette tapet skal erstattes. I tillegg har kommunen akseptert å betale kr 4 000,- til dekning av kostnader forbundet med lading av to elbiler i anleggsperioden. Etter fradrag for kostnader forbundet med fjerning av tomteobjekter som har blitt etablert i strid med regulering/eksisterende restriksjonsbelte, settes den samlede erstatningen skjønnsmessig til kr 200 000,-.

Sakskostnader

Etter skjønnsprosessloven § 54 har saksøkte krav på å få erstattet sine nødvendige utgifter i anledning av skjønnsaken. Ved vurderingen av om utgifter har vært nødvendige ses bl.a. hen til sakens omfang, kompleksitet og økonomiske betydning. Kvaliteten og omfanget av eksproprietens forberedelse og opplegg av saken er også av betydning.

Advokat Lie har på vegne av sine klienter fremmet et salærkrav på kr 251 237,50,- inkl. mva. Av dette beløpet utgjør salær kr 197 000,-, merverdiavgift kr 49 250,- samt kostnader forbundet med sakkyndig vitne med kr 4 987,50 (inkl. mva.).

Kommunens prosessfullmektig har fremsatt innvendinger mot kostnadsoppgaven. Hun har i den forbindelse anført at salærkravet fremstår som høyt, og at kostnadene overstiger det som kan anses rimelig og nødvendig. Hun har i tillegg bemerket at det må hensyntas at det allerede er utbetalt et à konto beløp på kr 80 000,- til dekning av sakskostnadene.

Retten er enig med saksøkeren i at sakskostnadene overstiger det som fremstår som rimelige og nødvendige utgifter i sakens anledning. Foreliggende sak har hatt svært begrenset omfang, og lot seg avvikle over en rettsdag. Den har omfattet kun en boligeiendom, og det har vært tale om begrensede inngrep. Saken har ikke hatt et komplisert faktum. Den har heller ikke reist spesielt kompliserte ekspropriasjonsrettslige problemstillinger. Grunneierne er riktignok engelskspråklige, men dette kan – slik retten ser det – ikke begrunne et så høyt timeforbruket som angitt i kostnadsoppgaven (i alt 64 timer frem til skjønnsforhandlingene). Retten finner det således klart at sakskostnadene overstiger det som kan anses som rimelig og nødvendig for en forsvarlig ivaretagelse av grunneierens interesser.

Retten finner etter en samlet vurdering at de samlede sakskostnadene passende kan settes til kr 180 000,- inkl. mva. Til fratrekk kommer tidligere utbetalt à konto beløp med kr 80 000,-. Etter dette dømmes kommunen til å betale sakskostnader med kr 100 000,- til grunneierne. Kommunen skal i tillegg dekke lovbestemte utgifter til skjønnen, herunder utgifter til skjønnsmenn i samsvar med egen salærfastsetting.

Skjønnen er enstemmig.

SLUTNING

1. Erstatningen til Nan Li og Xin Zhang settes til kr 200 000,-
– kronertohundretusen –.
2. Bærum kommune dømmes til å betale sakskostnader til Nan Li og Xin Zhang med
kr 100 000,- – kroneretthundretusen – innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av
skjønnet.
3. Bærum kommune dømmes til å betale de lovbestemte utgifter ved skjønnet.

Retten hevet

Cicilie Røttum

Jeg bekrefter ved min underskrift at rettens øvrige medlemmer har godkjent avgjørelsens innhold, jf. LOV-2020-05-26-47 § 8 annet ledd.

Cicilie Røttum

Veiledning om anke i sivile saker vedlegges.

Veiledning om anke i sivile saker

I sivile saker er det reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 som gjelder for anke. Reglene for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger er litt ulike. Nedenfor finner du mer informasjon og veiledning om reglene.

Ankefrist og gebyr

Fristen for å anke er én måned fra den dagen avgjørelsen ble gjort kjent for deg, hvis ikke retten har fastsatt en annen frist. Disse periodene tas ikke med når fristen beregnes (rettsferie):

- fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med annen påskedag
- fra og med 1. juli til og med 15. august
- fra og med 24. desember til og med 3. januar

Den som anker, må betale behandlingsgebyr. Du kan få mer informasjon om gebyret fra den domstolen som har behandlet saken.

Hva må ankeerklæringen inneholde?

I ankeerklæringen må du nevne

- hvilken avgjørelse du anker
- hvilken domstol du anker til
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hva du mener er feil med den avgjørelsen som er tatt
- den faktiske og rettslige begrunnelsen for at det foreligger feil
- hvilke nye fakta, bevis eller rettslige begrunnelser du vil legge fram
- om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
- det kravet ankesaken gjelder, og hvilket resultat du krever
- grunnlaget for at retten kan behandle anken, dersom det har vært tvil om det
- hvordan du mener at anken skal behandles videre

Hvis du vil anke en tingrettsdom til lagmannsretten

Dommer fra tingretten kan ankes til lagmannsretten. Du kan anke en dom hvis du mener det er

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i dommen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Hvis du ønsker å anke, må du sende en skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har behandlet saken. Hvis du fører saken selv uten advokat, kan du møte opp i tingretten og anke muntlig. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater, anker muntlig.

Det er vanligvis en muntlig forhandling i lagmannsretten som avgjør en anke over en dom. I ankebehandlingen skal lagmannsretten konsentrere seg om de delene av tingrettens avgjørelse som er omtvistet, og som det er knyttet tvil til.

Lagmannsretten kan nekte å behandle en anke hvis den kommer til at det er klart at dommen fra tingretten ikke vil bli endret. I tillegg kan retten nekte å behandle noen krav eller ankegrunner, selv om resten av anken blir behandlet.

Retten til å anke er begrenset i saker som gjelder formuesverdi under 250 000 kroner

Hvis anken gjelder en formuesverdi under 250 000 kroner, kreves det samtykke fra lagmannsretten for at anken skal kunne bli behandlet.

Når lagmannsretten vurderer om den skal gi samtykke, legger den vekt på

- sakens karakter
- partenes behov for å få saken prøvd på nytt
- om det ser ut til å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket, eller ved behandlingen av saken

Hvis du vil anke en tingretts kjennelse eller beslutning til lagmannsretten

En *kjennelse* kan du som hovedregel anke på grunn av

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i kjennelsen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Kjennelser som gjelder saksbehandlingen, og som er tatt på bakgrunn av skjønn, kan bare ankes dersom du mener at skjønnsutøvelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan du bare anke hvis du mener

- at retten ikke hadde rett til å ta denne typen avgjørelse på det lovgrunnlaget, eller
- at avgjørelsen åpenbart er uforsvarlig eller urimelig

Hvis tingretten har avsagt dom i saken, kan tingrettens avgjørelser om saksbehandlingen ikke ankes særskilt. Da kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Kjennelser og beslutninger anker du til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anken avgjøres normalt ved kjennelse etter skriftlig behandling i lagmannsretten.

Hvis du vil anke lagmannsrettens avgjørelse til Høyesterett

Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Samtykke gis bare når anken gjelder spørsmål som har betydning utover den aktuelle saken, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. Anke over dommer avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta anker over *kjennelser* og *beslutninger* til behandling.

Hvis de blir tatt til behandling, er det som regel hvis spørsmålet har betydning utover den aktuelle saken, hvis andre hensyn taler for at anken bør prøves, eller hvis saken reiser omfattende bevisspørsmål.

Når en anke over kjennelser og beslutninger i tingretten er avgjort ved kjennelse i lagmannsretten, kan avgjørelsen som hovedregel ikke ankes videre til Høyesterett.

Anke over lagmannsrettens kjennelser og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.