



## MØRE OG ROMSDAL TINGRETT

### SKJØNN

---

**Avsagt:** 25. oktober 2024

**Saksnr.:** 24-041603SKJ-TMOR/TVOL

**Dommer:** Tingrettsdommer Knut Anders Oskarson

**Skjønnsmedlemmer:**  
Ingeniør Rune Dagfinn Stavseng  
konsulent Heidi Hansen

**Saken gjelder:** Ekspropriasjonsskjønn – rett til å legge vann- og avløpsledninger

---

Volda kommune

Advokat Reidar Andresen

**mot**

Nils Lars Seljeset

Advokat Thomas Lundberg  
v/advokatfullmektig Eva Haugen Øye

## SKJØNN

Volda kommune v/ordføreren v/advokat Reidar Andresen tok 12. mars 2024 ut skjønnsbegjæring ved Møre og Romsdal tingrett mot eieren av gnr. 203 bnr. 5 i Volda kommune, Nils Lars Seljeset. Det fremgikk av begjæringen at Statsforvalteren i Møre og Romsdal har gitt Volda kommune samtykke til å ekspropriere rett til å føre vann- og avløpsledninger over Seljesets eiendom. Volda kommune nedla påstand om at skjønnen fremmes.

Tilsvar fra Nils Lars Seljeset v/advokat Thomas Lundberg forelå 15. april 2024. Det ble ikke nedlagt noen påstand i tilsvaret, men opplyst at en ville komme tilbake til det dersom rettsmegling ikke førte frem.

Den 26. april 2024 ble det avholdt planleggingsmøte i saken. Volda kommunes prosessfullmektig meddelte at kommunen ikke ønsket rettsmegling. Det var enighet om at retten kunne settes med to skjønnsmedlemmer.

Nils Lars Seljeset har i senere prosesskriv nedlagt påstand om at skjønnen fremmes, og at han tilkjennes erstatning etter rettens skjønn, samt dekning av sakskostnader.

Skjønnsforhandlinger fant sted torsdag 26. september 2024 i det tidligere kommunehuset på Grodås. Nils Lars Seljeset møtte og avga partsforklaring. Han ble bistått av advokatfullmektig Eva Haugen Øye ved advokat Lundbergs kontor. Fire vitner avga forklaringer. Ledningstraséen over Seljesets eiendom ble befart. Det ble ellers gått frem slik rettsboken viser.

### **Alminnelige og spesielle skjønnsforutsetninger.**

Volda kommune har fremlagt slik skjønnsforutsetninger:

*Det skal utmåles erstatning for at Volda kommune skal ha:*

- *rett til å bygge, drive og vedlikeholde vann og overvassledning,*
- *rett til å fornye eller bygge om anlegget,*
- *rett til nødvendig tilkomst, og*
- *rett til å forby bygging, planting eller oppfylling av masser på eiendommen over vann og overvassledningen som kan være til skade for ledningene mv.*

*Skjønnnsretten skal skjønne over erstatning for tapt grasavling på 1,25 dekar i to vekstsesonger.*

### **Sakens bakgrunn:**

Volda kommune har vedtatt å legge ny vannledning mellom Løvland byggefelt og Raudemel i Hornindal, en strekning på cirka 1820 meter. Dette for å sikre at det kommunale vannverket ved Holebakkane får tilstrekkelig kapasitet til å forsyne Harevadet hyttefelt og boliger og industriområdet på Raudemel. Kommunen tar sikte på å få avklart om Grodås vassverk på sikt kan forsyne hele Hornindal med vann fra Hornindalsvatnet. For at dette skal kunne gjennomføres, må en koble sammen ledningsnett til Holebakkane vassverk og Grodås vassverk. Gamle Hornindal kommune startet i 2009 arbeidet med å sikre seg tillatelser fra berørte grunneiere til å ha vannledningen liggende, men prosjektet stoppet opp, og det ble første videreført etter kommunesammenslåingen med Volda.

Traséen for den nye vannledningen går over 10 eiendommer. 9 av 10 grunneiere har underskrevet avtaler der de vederlagsfritt gir Volda kommune rett til å ha ledningen liggende på sine eiendommer. Én av grunneierne, Nils Lars Seljeset, eier av gnr. 203 bnr. 5 i Volda, har ikke akseptert fremlagt avtaleutkast.

Volda kommunestyre vedtok 14. desember 2023 under behandlingen av sak 102/23 enstemmig å be Statsforvalteren om å fatte vedtak med hjemmel i ekspropriasjonsloven § 2 nr. 47 om å ekspropriere rett til å ha vannledning liggende over gnr. 203 bnr. 5. Statsforvalteren ga ekspropriasjonssamtykke i vedtak av 6. mars 2024.

### **Nærmere om saksøktes eiendom og inngrepet.**

Nils Lars Seljesets eiendom, gnr. 203 bnr. 5, som er lokalisert ved Tomasgard i Hornindal er en landbrukseiendom som består av i alt fem teiger, totalt 662 dekar. Fulldyrka jord utgjør vel 50 dekar, innmarksbeite cirka 20 dekar, produktiv skog 487 dekar og annet markslag 98 dekar. Seljeset (78) som ble uføretrygdet i 1994 tok eiendommen på odal i 2004. Han flyttet til bruket ved årsskiftet 2007/2008. Seljeset drev tidligere en større gård med omfattende husdyrhold på Seljeset i Hornindal. Gården drives nå av sønnen, Johnny Seljeset. Sønnen slår markene på farens eiendom og benytter graset som fôr i egen virksomhet.

Vannledningstraséen går over tre av teigene på 203/5. Det samlede ledningsstrekket over eiendommen er på vel 200 meter, og klausuleringsbeltet på dyrket mark utgjør cirka 250 m<sup>2</sup>. Vest for fv. 5830 – Tomasgardvegen – legges

ledningen over lagerplass for rundballer og utmark/masselager. Øst for fylkesveien er det delvis skog/elvekant og noe dyrket mark. Arealet lenger øst er et skogkledt myrområde.

Samtidig med at Volda kommune legger nye vannledninger, legger Linja AS kraftkabel i samme grøft. Jordkabelen gjør at en luftlinjetrasé som også berører gnr. 203 bnr. 5 vil bli tatt ned. Klausuleringsbeltet for luftspennet har en bredde på 12 meter. For den nye kombinerte vann- og strømkabeltraséen blir klausuleringsbeltet på seks meter.

Gnr. 203 bnr. 5 ligger i et uregulert område. I kommuneplanens arealdel godkjent 18. oktober 2023 er området avsatt til LNF-formål (landbruk-, natur- og friluftsmål).

### **Erstatningsutmålingen.**

Erstatning til grunneiere ved ekspropriasjon skal fastsettes med utgangspunkt i Grunnloven § 105, ekspropriasjonserstatningsloven (vederlagsloven) og relevant rettspraksis. Det følger av vederlagsloven § 3 at erstatning til grunneier skal omfatte vederlag for avståelse av eiendom og for skade eller ulempe på gjenværende eiendom. Det utløser også erstatningsplikt dersom det avstås rettigheter «i eller over særskilte faste egedomar», jf. § 2 bokstav a. I dette tilfellet erverver Volda kommune en stedsevarig bruksrett. Konkret handler det om erverv av «rett til å bygge, drive og vedlikeholde vann og overvassledning», jf. skjønnsforutsetningene opplistet foran. Foruten retten til å legge/ha liggende vannledninger, må grunneieren tåle enkelte rådighetsbegrensninger i forhold til hva arealet i klausuleringsbeltet kan nyttes til.

Volda kommune har anført at de båndlagte arealer ikke er salgbare. I og med at arealene er avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel, er det ingen påregnelig utbyggingsforventning som skal erstattes. Den tapte bruksverdi er ut fra områdets beskaffenhet og regulering helt marginal og tilnærmet kroner null.

Nils Lars Seljeset har gjort gjeldende at når en tenker ekspropriasjonstiltaket bort, så ville det vært påregnelig å nytte det båndlagte areal sør for tunet på eiendommen til etablering av nye driftsbygninger (fjøs, silo og gjødsellager). Ved å plassere bygningene her, sparer en verdifull matjord nord og vest for tunet. Det vises i den forbindelse til fremlagt skisse basert på kart fra NIBIO. En slik utnyttelse av grunnen vil ikke komme i strid med LNF-formålet. Seljeset har i senere år solgt to boligtomter fra eiendommen, og basert på den pris han oppnådde ved salgene, bør båndlagt areal erstattes med 50-70 kroner per m<sup>2</sup>.

Retten vil understreke at grunneier skal ha erstattes sitt økonomiske tap. Det er *tapet* som skal erstattes, hverken mer eller mindre.

For retten er det åpenbart at det ikke er grunnlag for å erstatte de båndlagte arealer etter salgsverdi som tomt, jf. vederlagsloven § 5. I kommuneplanens arealdel er alt areal som omfattes av skjønnet utlagt til LNF. Med denne formålsangivelsen er det ikke påregnelig at det vil bli åpnet for boligbygging. Det understrekes at vi her befinner oss midt i et stort sammenhengende jordbruksområde.

En eventuell erstatning må forankres i bruksverdien. Det følger av vederlagsloven § 6 at vederlag etter bruksverdi skal fastsettes på grunnlag av «avkastninga av eiegenomen ved slik pårekneleg utnytting som det røyneleg er grunnlag for etter tilhøva på staden». Dagens bruk danner utgangspunktet for påregnelighetsvurderingen. Seljeset nytter eiendommen til grasproduksjon, og retten kan ikke se at ekspropriasjonstiltaket vil legge noen hindringer i veien for fortsatt bruk av eiendommen til dette formålet. Tvert imot, etableringen av ledningsanlegget vil tilføre eiendommen fordeler som langt overstiger eventuelle ulemper.

Fra rettens side er det viktig å understreke at situasjonen vil være den samme om en over noe tid tenker seg en omlegging av driften på bruket til aktivt husdyrhold. I sin vitneforklaring under skjønnsforhandlingene opplyste Johnny Seljeset, sønn av Nils Lars Seljeset, at han vurderer å flytte husdyrene sine fra Seljeset til Tomasgard. Etter rettens oppfatning, er ekspropriasjonstiltaket trolig en forutsetning for en slik omlegging av driften. Tomasgard har ikke tilfredsstillende vannforsyning i dag. Det har vært etterlyst i lang tid. Det nye ledningsanlegget vil sørge for at bruket får rikelig vann av god kvalitet.

Sør for tunet på 203/5 går det et bekkeløp/elvefar kalt «Grova». Ledningstraséen kommer relativt tett på elvefaret, og det krysser et område som i tidligere tider ble benyttet til grasproduksjon, men som nå er gjengrodd med skog og kratt. Anleggsarbeidet åpner opp og tilrettelegger for at dette området igjen kan nyttes produktivt. En annen fordel som tilføres eiendommen er at høyspentledningen som krysser bruket vil bli lagt i jord i samme grøft som vannledningen. Det reduserer klausuleringsbeltet fra nåværende 12 meter til seks meter.

Til Seljesets anførsel om at ekspropriasjonstiltaket vil hindre neste generasjons drivere av 203/5 fra å realisere planene om å etablere nytt fjøs, silo med mer sør for tunet på eiendommen, så er rettens standpunkt at denne begrensningen ikke

utløser noen erstatningsplikt for tiltakshaver. Retten skal fastsette en eventuell erstatning basert på grunneierens egen sannsynlige fremtidige bruk av eiendommen, ikke neste generasjons. Seljeset er 78 år gammel, og det er ikke påregnelig at han vil starte en storstilt utbygging av bruket. Uansett så vil det være slik at den som til enhver tid innehar eiendomsretten til bruket, vil ha tilgang til store arealer. Grunneieren vil ikke være avhengig av å plassere ny bygningsmasse der hvor den kommer i konflikt med ledningstraséen. Grunneier har tilpasningsplikt, og slik retten ser det, kan grunneier uten å bli påført ekstra kostnader bygge på andre egnede lokaliteter på eiendommen, også i umiddelbar nærhet til tunet.

Anleggsarbeidene langs ledningstraséen har resultert i et avlingstap. Konkret handler det om tapt grasproduksjon på et 1,25 dekar stort område i to vekstsesonger. Med henvisning til Seljesets forklaring om at han overlater grasavlingen til sønnen som kompensasjon for tjenester som sønnen yter ham, har kommunen anført at Seljeset ikke har lidt noe økonomisk tap, og at han dermed ikke har krav på erstatning. Retten kan ikke følge kommunen her. Hvis Seljeset ikke kunne gjort opp for sønnens tjenester med rundballer, så hadde han måttet betalt på annet vis. Retten har også oppfattet det slik at samtlige ni andre gårdbrukere som berøres av ledningstraséen har fått erstattet avlingstap.

Seljeset har gjort gjeldende at samlet avlingstap over to år på det aktuelle areal utgjør åtte rundballer á 600 kroner. Retten tar kravet til følge og tilkjenner Seljeset en erstatning på **4800 kroner**.

#### **Sakskostnader:**

Den som utsettes for ekspropriasjon har krav på få dekket sine nødvendige utgifter til juridisk bistand fra saksøkeren, jf. skjønnsprosessloven § 54 og ekspropriasjonsloven § 15.

Advokat Thomas Lundberg v/advokatfullmektig Eva Haugen Øye som representerer Nils Lars Seljeset har fremlagt en kostnadsoppgave som summerer seg til 250 583,75 kroner inklusive merverdiavgift. Bortsett fra 490 kroner i reiseutgifter dreier kravet seg om salær for i alt 136,25 timer arbeid. I tillegg til advokat Lundberg har to advokatfullmektiger vært sysselsatt med saken. Brorparten av fakturerte timer er fullmektigtimer til 1400 kroner eksklusiv avgift.

Volda kommunen har protestert på oppgaven og vist til at saken er blitt unødig vidløftiggjort. Retten er enig i det. Temaet for saken er oversiktlig. Jussen er ikke spesielt komplisert: Lider grunneier et økonomisk tap ved å gi kommunen

rettigheter til å ha vannledninger liggende nedgravd over sin eiendom, og hvis svaret er ja, hvor stort er tapet? Når tematikken er så begrenset, er det påfallende at en har klart å fakturere 62,75 timer frem til tilsvar og deretter ytterligere 66,5 timer frem til skjønnsforhandlingene. Det er anført at kommunen har stilt seg avvisende til dialog, men når grunneier har signalisert forventninger om en erstatning på flere hundre tusen kroner, er det i en sak som dette ikke særlig oppsiktsvekkende at kommunen har vært noe reservert mot å begi seg inn i omfattende forhandlinger. Uansett er det ingen rimelig sammenheng mellom det saken «bærer» av kostnader og det som er nedlagt av advokattimer.

Det er nødvendig å foreta et betydelig kutt i sakskostnadsoppgaven. På skjønnsmessig grunnlag er retten kommet til at Volda kommune skal tilpliktes å erstatte Seljesets utgifter til juridisk bistand med 100 000 kroner.

Skjønnen er enstemmig.

### **SLUTNING**

1. Volda kommune v/ordføreren betaler erstatning som fastsatt i skjønnen.
2. Volda kommune v/ordføreren betaler de lovbestemte utgiftene ved skjønnen.
3. Volda kommune v/ordføreren tilpliktes til innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av skjønnen å betale sakskostnader til Nils Lars Seljeset v/advokat Thomas Lundberg v/advokatfullmektig Eva Haugen Øye med 100 000 – etthundretusen 00/100 – kroner.

Retten hevet

Knut Anders Oskarson

Rune Dagfinn Stavseng

Heidi Hansen

## 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 selvprosjederende (ikke har advokat), kan du begjære overskjønn muntlig. Du må da kontakte retten i god tid før fristen utløper, for å avtale tidspunkt. Retten kan tillate at prosessfullmektiger som ikke er advokater, begjærer overskjønn muntlig.

Når du ber om overskjønn, må du spesifisere:

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

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

Lagmannsretten kan i alle tilfeller nekte deg overskjønn hvis den kommer til at det er klar overvekt av sannsynlighet for at kravet ditt ikke vil føre fram.

### ANKE AV OVERSKJØNN TIL HØYESTERETT

#### **Når kan du anke overskjønnet til Høyesterett?**

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

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

#### **Gebyr**

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

#### **Aktuelt regelverk**

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