



## Borgarting lagmannsrett - Overskjønn - LB-2023-63672

|            |                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Instans    | Borgarting lagmannsrett – Overskjønn                                                                                                                                                                                                          |
| Dato       | 2023-10-31                                                                                                                                                                                                                                    |
| Publisert  | LB-2023-63672                                                                                                                                                                                                                                 |
| Stikkord   | Ekspropriasjon. Erstatning. Overskjønn. Ekspropriasjonerstatningslova § 6 og § 8.                                                                                                                                                             |
| Sammendrag | Lagmannsretten fastsatte erstatning for tapt gressproduksjon ved midlertidig erverv for legging av en vannledning av Bærum kommune. Ulemper for hestedriften på eiendommen ble ansett som en særulempe, som det også ble gitt erstatning for. |
| Saksgang   | Ringerike, Asker og Bærum tingrett TRAB-2022-42189 – Borgarting lagmannsrett LB-2023-63672 (23-063672SKJ-BORG/02).Anken fremmet til behandling i Høyesterett, HR-2024-200-U.                                                                  |
| Parter     | Bærum kommune (advokat Lene Køster) mot Lars Johan Tandberg (advokat Oddvar Myhren Møllerløkken).                                                                                                                                             |
| Forfatter  | Lagmann Christian Lund.Skjønnsmedlemmer: Jordskifte kandidat Tormod Kjærland Olsen og takstmann Truls Erik Stokker.                                                                                                                           |

---

Saken gjelder overskjønn til fastsettelse av erstatning etter midlertidig avståelse av grunn og ekspropriasjon av rettigheter til grunn i forbindelse med etablering av kommunal vannledning.

Bærum kommune la i 2020-2021 ny hovedvannledning fra Rykkinn til Skui. Vannledningen går fra ledningsnett på Rykkinn til Ringeriksveien, via Busoppveien og Isiveien. Vannledningen ble lagt over tomten til Lars Johan Tandberg, som eier gnr. 72 bnr. 1. Tandberg leier i tillegg naboeiendommen, gnr. 74 bnr. 2, som også er berørt av tiltaket.

De to eiendommene er landbrukseiendommer. Eiendommen som Tandberg eier har et totalt areal på 257 770 kvadratmeter. Tandberg bor på eiendommen sammen med ektefellen Susanne Tandberg. Innmarken brukes hovedsakelig til beite og gressproduksjon. Ekteparet driver også med oppstalling av ridehester og rideskole og rideleir, primært for barn og unge. Den leide eiendommen brukes som tilleggsareal for beite og gressproduksjon.

Tandberg og Bærum kommune inngikk i november 2019 en tiltredelsesavtale – kalt «Avtale om arbeidstillatelse» – der kommunen fikk tillatelse til å sette i gang med arbeidene med å legge vannledningen på Tandbergs tomt og på leietomten. Avtalen inneholdt en rekke bestemmelser om prinsipper for erstatningsfastsettelse for skader og ulemper som følge av inngrepet. Dersom partene ikke kom til enighet om erstatningen, var det avtalt at den skulle fastsettes ved rettslig skjønn etter skjønnsprosessloven § 4. Prinsippene for erstatningsfastsettelsen som fulgte av avtalen kunne da ikke påberopes. Lagmannsretten kommer nærmere tilbake til tiltredelsesavtalen.

Forventet anleggsstart med tilgang til rigg og anleggsvei var opprinnelig februar 2020. Oppstarten ble utsatt og anleggsarbeidene startet opp i juni 2020. Arbeidene tok også betydelig lenger tid enn planlagt, og ble ferdigstilt først sommeren 2021.

Partene ble i etterkant av gjennomføringen av tiltaket ikke enige om erstatningsutmålingen, og Bærum kommune begjærte skjønn ved Ringerike, Asker og Bærum tingrett. Tingretten avhjemlet 17. februar 2023 skjønn med følgende slutning:

- 1 Skjønnet fremmes.
- 2 Bærum kommune betaler 308 000 – trehundreogåttetusen – kroner i erstatning til Lars Johan Tandberg.
- 3 I sakskostnader betaler Bærum kommune 378 900 – trehundreogsyttiåttetusennihundre – kroner til Lars Johan Tandberg.
- 4 Bærum kommune dekker de lovbestemte utgiftene ved skjønnet.
- 5 Oppfyllelsesfristen er to uker.

Tandberg begjærte overskjønn for Borgarting lagmannsrett. Begjæringen gjaldt alle deler av skjønnet bortsett fra et punkt der tingretten hadde tilkjent 100 000 kroner for dekning av advokatkostnader, samt punktet om dekning av sakskostnader (slutningen punkt 3).

Bærum kommune begjærte ikke selv overskjønn, men gjorde i uttalelsen til begjæringen om overskjønn gjeldende at punktet om advokatutgifter hører inn under sakskostnadskravet for skjønssaken og måtte vurderes sammen med dette. Det ble gjort gjeldende at de tilkjente sakskostnadene under skjønssaken var satt for høyt.

Muntlige forhandlinger i overskjønnet ble holdt 28. og 29. september 2023 i Borgarting lagmannsretts hus. Tandberg møtte med sin prosessfullmektig og rettslige medhjelpere og avga forklaring. Bærum kommune møtte med sin prosessfullmektig og avdelingsleder i planavdelingen, Hans Holtbakk Thoresen, som også avga forklaring. Lagmannsretten gjennomførte en befaring på eiendommen. Øvrig bevisførsel fremgår av rettsboken.

**Bærum kommune** har i hovedsak gjort gjeldende:

Det skal utmåles erstatning etter vederlagsloven. Det er enighet om at erstatning for bruksverdi etter § 6 gir høyest erstatning.

Det berørte arealet er på i underkant av 21 dekar. Dette inkluderer et inneklemt område på knapt 2 dekar nord for anleggsområdet, opp mot Busoppveien. Det er imidlertid ikke grunnlag for å inkludere det såkalte «trekantarealet», som ligger på den tomten Tandberg har leid fra kommunen. Dette arealet var – på grunn av arkeologiske undersøkelser foretatt av kommunen i forbindelse med annen bruk av området – utilgjengelig for

Tandberg allerede før anleggsarbeidene startet. Uansett var det mulig for Tandberg å ha adkomst til området under anleggsarbeidene, slik at det ikke var anleggsarbeidene som var årsaken til at Tandberg ikke utnyttet området. Det er heller ikke grunn til å inkludere området helt vest på tomten til Tandberg, nedover mot det som omtales som «sumpskogen». Anleggsarbeidene her ble gjort for å legge en drensledning som ble lagt ut etter Tandbergs ønske. Kommunen hadde ingen interesse i å legge en grøft i dette området.

For tomten eid av Tandberg skal det gis erstatning for tapt gressproduksjon under og etter anleggsarbeidene. Når det gjelder erstatningsutmålingen vises det til rapport 14. august 2023, utarbeidet av Ole Lunde fra Regio360 Rådgivning AS. Lunde la til grunn et avlingstap per år på 1 700 kroner per dekar. Det ble lagt til grunn fullt avlingstap i to år, og fire år med halvt avlingstap. For området som var utsatt for et grunnbrudd la Lunde til grunn at avlingstapet var det dobbelte. Totalt har Lunde beregnet et tap for det eide arealet på 130 000 kroner.

For arealet Tandberg leide av kommunen, skal det utmåles erstatning for avlingstap frem til 31. desember 2021, da leieavtalen utløp. Tandberg leide ikke tomten i 2022 og betalte heller ikke leie det året. Ny leieavtale ble inngått med virkning fra 1. januar 2023. Vilåårene etter denne avtalen er på forretningsmessige vilåå, og gir ikke grunnlag for noen erstatning for tapt gressproduksjon for åårene fra 2023.

Avlingstapet for det leide arealet gjelder for 6 dekar som var berørt av arbeidene. Dette gir en erstatning for dette området på 20 000 kroner, beregnet av Lunde på samme måte som over.

I tillegg er det lagt på 30 000 kroner for øvrige kostnader og tiltak på eiendommen. Dette gir totalt en erstatning på 180 000 kroner knyttet til redusert gressproduksjon, noe som utgjør en romslig erstatning. Beløpet inkluderer ulemper knyttet til kummen som ble etablert på beiteområdet.

I erstatningen må det gjøres fradrag for fordeler, jf. vederlagslova § 9. Den etablerte drensledningen og brannkummen utgjør fordeler for Tandbergs eiendom. Lunde har beregnet fordelene ved drensledningen til mer enn 1 million kroner. Verdien av fordelene overstiger uansett tapet knyttet til tapt gressproduksjon.

Det er ikke grunnlag for å tilkjenne erstatning etter vederlagslova § 8 knyttet til tap og ulemper påført hestevirksomheten til Tandberg. Anleggsarbeidene påførte alle eiendommene i området ulemper. Det er således tale om allmenne ulemper, der det ikke gis erstatning med mindre tålegrensen etter naboloven § 2 er overtrådt. Muligheten til å ri ut av eiendommen og ut på andres eiendom er heller ikke en ulempe som rammer «attverande eignedom».

Tålegrensen etter naboloven § 2 er ikke oversteget. Tiltaket var nødvendig, og arbeidene var ikke unødige. Forsinkelsene ved gjennomføringen skyldes koronaepidemien og problematiske værforhold. Grunnbruddet var uforutsett og rammet uansett ikke hele området. Ulempene var også forbigående.

Vilåårene for erstatning etter naboloven § 2 fjerde ledd er heller ikke oppfylt. Terskelen etter bestemmelsen er høy. Bruken av eiendommen har ikke blitt vesentlig forverret som følge av anleggsarbeidene.

Det er ikke hjemmel for å gi erstatning for advokatkostnader forut for skjønnssaken, slik tingretten gjorde. Slike kostnader kan kun erstattes dersom de har vært relevante for den senere skjønnssaken. Dette er ikke tilfellet her. Kostnadene tilkjent av tingretten er dermed satt for høyt.

Det er nedlagt slik påstand:

1. Overskjønnet fremmes
2. Erstatning av sakskostnader følger lovens regler

**Lars Johan Tandberg** har i hovedsak gjort gjeldende:

Utgangspunktet er at grunneier skal tilkjennes full erstatning for avståelse av eiendom, jf. Grunnloven § 105. I dette tilfellet skal erstatningen utmåles basert på bruksverdi, jf. vederlagslova § 6.

Eiendomsinngrepet utgjør omkring 24 dekar, men det ble lagt beslag på totalt omkring 30 dekar som ikke kunne benyttes. Det vises til oppmåling gjort av Arne Nøkland i Norsk Landbruksrådgivning. Området ned mot sumpskogen må inkluderes. Det var ikke kun Tandberg som hadde nytte av drensledningen, den ble også lagt som sikkerhet mot fremtidige vannskader. Det var heller ikke Tandberg som ønsket at drensledningen skulle føres ned mot sumpskogen, tvert imot hadde han foreslått at den skulle føres ut på et annet område.

Trekantområdet på den leide eiendommen må også inkluderes. Dette området var utilgjengelig for Tandberg under anleggsarbeidene.

Den midlertidige tvangsavståelsen har medført tapt gressproduksjon under anleggsarbeidene. Tapet kan beregnes til tre rundballer per dekar per år i tre år, med en verdi på 1 000 kroner per ball. Dette utgjør 270 000 kroner. I tillegg bør det tillegges 30 000 kroner for usikre vekstvilkår som følge av grunnbruddet. Totalt blir dette 300 000 kroner.

Anleggsarbeidene vil også gi dårligere vekstforhold i tiden fremover. Dette kan i tråd med tiltredelsesavtalen beregnes til fire år med halvt avlingstap. Basert på samme utregningsmetode som ovenfor, utgjør dette tapet 145 000 kroner.

Anleggsarbeidene medførte også at Tandberg måtte leie plass til hester andre steder, særlig i ferietiden. Dette skyldes at hestene ikke kunne beite så fritt som tidligere og trengte mer oppsyn. Erstatning for dette kreves med 150 000 kroner.

Tapene og ulempene knyttet til hestedriften er særulemper etter vederlagslova § 8. Inngrepet var nødvendig for at adkomstulempen skulle oppstå og rammet kun Tandbergs eiendom.

Tandberg skal derfor kompenseres for det økonomiske tapet ulempene har medført. Dette utgjør 8 ledige bokser i 15 måneder, basert på en leiepris per boks på 6 200 kroner. Det er dokumentert en nedgang i omsetningen i anleggsperioden. Tap for redusert boksleie utgjør 750 000 kroner.

Redusert tilbud på rideskole for barn er basert på at det ble solgt 8 færre plasser, til en pris på 3 800 kroner per plass. Totalt utgjør dette 30 000 kroner. Tapte inntekter for helgeridning utgjør 10 000 kroner i måneden, totalt 150 000 kroner.

Det er også grunnlag for å tilkjenne 100 000 kroner for dekning av advokatutgifter forut for skjønssaken, slik tingretten gjorde.

Subsidiært gjøres det gjeldende at det er grunnlag for erstatning etter naboloven § 2. Ulempene er unødige. De kunne i stor grad vært unngått uten uforholdsmessige omkostninger, blant annet ved å sikre veien og anleggsområdet bedre. Atter subsidiært gjøres det gjeldende at tiltaket utgjør en urimelig ulempe etter naboloven § 2 fjerde ledd. Driftsforholdene for Tandberg har blitt vesentlig forverret på grunn av anleggsarbeidene. Det var tilnærmet umulig å passere anleggsarbeidene med hest, særlig med barn og unge.

Det var ikke mulig for Tandberg å finne en annen ridevei som kunne avhjelpe problemene. Kommunen bidro heller ikke til å løse problemene.

Det er ikke grunnlag for å gjøre noe fradrag for fordeler, jf. vederlagslova § 9. Etableringen av drensledningen har ikke begunstiget Tandbergs eiendom. Drensledningen var et tiltak mot økt risiko for overvannsproblemer på den dyrkede marken. Kommunen etablerte også et større tiltak med drensledningen enn Tandberg hadde forutsett. Tandberg hadde blitt forespeilet at ledningen skulle kobles på eksisterende rør- og bekkesystem ved Frogner-Tandbergveien. Brannkummen utgjør ingen fordel da den ikke kan benyttes av Tandberg uten etter avtale med og mot betaling til kommunen.

Tiltredelsesdagen er i juni 2020 og avsavnsrenten bør settes til 3,5 prosent.

Overskjønnet er ikke alene begjært av Tandberg, i og med at kommunen har anket over spørsmålet om advokatkostnadene. Kommunen skal derfor dekke Tandbergs nødvendige kostnader, jf. skjønnsprosessloven § 54 og § 54a.

Det er lagt ned slik påstand:

1. Skjønnet fremmes.
2. Bærum kommune erstatter Lars Johan Tandberg sakens kostnader ved overskjønnet.
3. Bærum kommune betaler de lovbestemte utgifter ved overskjønnet.

**Lagmannsretten ser slik på saken:**

## Innledning

Tiltaket gjelder etablering av ny vannledning fra Rykkinn til Skui. På Tandbergs eiendom omfatter inngrepet et midlertidig erverv av grunn for å legge vannledningen, samt en ekspropriasjon av rett til å ha vannledningen liggende i grunnen på eiendommen. I tillegg ble det gjort midlertidig beslag for å legge vannledningen i naboeiendommen, som Tandberg leide fra Bærum kommune.

Partene er enige om at vederlaget for det midlertidige beslaget skal fastsettes etter bruksverdi, jf. vederlagslova § 6 og at den påregnelige utnyttelsen av eiendommene var gressproduksjon. Lagmannsretten er enig i dette, og dette behandles først nedenfor.

Partene er uenige om det er grunnlag for erstatning for ulemper på gjenværende eiendom etter vederlagslova § 8. Lagmannsretten kommer tilbake til dette.

## Erstatning for tapt gressproduksjon

Partene er enige om at det skal gis erstatning for tapt gressproduksjon i anleggsområdet i anleggstiden. I denne perioden falt hele gressproduksjonen bort i området som var gjenstand for midlertidig erverv. Videre er partene enige om at det skal gis erstatning for redusert produksjon i en periode etter ferdigstilling av prosjektet, da det tar tid før anleggsområdet igjen produserer som før tiltaket ble gjennomført. Partene er imidlertid uenige om hvor stort det påvirkede området er, og om hvordan tapet bør beregnes.

Uenigheten om hvilket område som bør regnes med når tapt produksjon skal beregnes, gjelder for det første et område helt vest på Tandbergs tomt, fra traseen til vannledningen og nedover mot den såkalte sumpskogen. Drensledningen som ellers lå i samme grøft som vannledningen, ble ført ned og avsluttet i dette området. Kommunen har gjort gjeldende at den ikke hadde noen interesse i å legge en drensledning, og at den ble lagt ut etter ønske fra Tandberg.

Lagmannsretten viser først til tiltredelsesavtalen som ble inngått mellom partene. I kommunens første utkast var det tatt inn et punkt 7 om at drens-system som brytes skulle reetableres av kommunen etter plan som skulle godkjennes av Tandberg. Avtaleutkastet ble gjennomgått av Tandbergs advokat, som i brev 11. juni 2019 til kommunen skrev at det «er enighet om at kommunen trekker med seg en drensledning i grøften». Dette ble også inntatt i et revidert avtaleutkast, som punkt 9. I den endelige avtalen står det samme i punkt 12. Korrespondansen og utviklingen av avtaleteksten tyder på at det var Tandbergs ønske at det skulle legges en drensledning.

Det er også andre forhold som trekker i samme retning. Avdelingsleder for planavdelingen i Bærum kommune, Hans Holtbakk Thoresen, forklarte for lagmannsretten at kommunen ikke hadde lagt drensledning i noen av de 560 km med vannledning som kommunen hadde. Drensledningen ble lagt fordi Tandberg ønsket dette.

Også Tandberg har i sin forklaring for lagmannsretten bekreftet at det var han som spurte om kommunen ville legge drensledning i grøfta, noe kommunen hadde sagt var helt greit. Tandberg forklarte videre at han ikke ville lagt noen drensledning om kommunen ikke hadde bygget vannledningen.

Lagmannsretten finner det overveiende sannsynlig at drensledningen ble lagt etter ønske fra Tandberg, og at kommunen ikke ville lagt en slik ledning på eget initiativ. Det vises til gjennomgangen ovenfor. Rådgiver i Norsk Landbruksrådgivning Østafjells, Aslag Botten, forklarte for lagmannsretten at de anbefalte å legge drens i vannledninger for å sikre at vannet ledes dit det skal. Dette kan ikke endre lagmannsrettens vurdering om at Bærum kommune ikke fulgte en slik praksis.

Det er også – etter lagmannsrettens syn – mest sannsynlig at drensledningen ble avsluttet nedover mot sumpskogen etter Tandbergs ønske. Det har ikke for lagmannsretten fremkommet noe som skulle tilsi at kommunen hadde en egeninteresse i hvor ledningen skulle føres ut og avsluttes. Området ligger lavt på eiendommen som er i nærheten av anleggsområdet, og det fremstår som et naturlig sted å lede drensledningen.

Tandberg har forklart for lagmannsretten at han ble forespeilet at drensledningen skulle kobles på det eksisterende rør- og bekkesystemet ved Frogner-Tandbergveien. Retten finner dette lite sannsynlig. Dette området ligger høyere i terrenget enn området lengst vest på Tandbergs tomt, og en avslutning av drensledningen her ville vanskeliggjort drenering fra området langs Busoppveien. Lagmannsretten kan heller ikke se noen grunn til at kommunen skulle bruke tid og ressurser på å legge drensledningen der den ble lagt, uten at dette skjedde etter Tandbergs ønske.

Lagmannsretten har etter dette konkludert med at området der drensledningen ble lagt helt vest på Tandbergs tomt, fra traseen til vannledningen og nedover mot sumpskogen, ble etablert som anleggsområde etter Tandbergs ønske. Arbeidene der er ikke en konsekvens av tiltaket. Tandberg har dermed ikke krav på å få dekket tapt gressproduksjon fra dette området.

Det andre området det er uenighet om, er det såkalte trekantområdet på eiendommen leid fra Bærum kommune. Området var ikke en del av anleggsområdet. Tandberg gjør imidlertid gjeldende at han under anleggsarbeidene ikke hadde tilgang til dette området. Kommunen har gjort gjeldende at det var mulig for Tandberg å krysse området og få tilgang til trekantområdet. Området var imidlertid allerede i 2020 gjenstand for arkeologiske undersøkelser i forbindelse med planlegging av bygging av omsorgsboliger på tomten. Området kunne derfor uansett ikke benyttes av Tandberg til gressproduksjon under anleggsperioden.

Lagmannsretten viser til at det er fremlagt flyfoto fra 2020 som underbygger at det ble utført arkeologiske undersøkelser i området. Tandberg har heller ikke sannsynliggjort at han ikke hadde fysisk tilgang til området under anleggsarbeidene. Lagmannsretten kan derfor ikke se at det er noen årsakssammenheng mellom tiltaket og det forhold at Tandberg ikke hadde noen gressproduksjon derfra. Trekantområdet skal dermed ikke inkluderes i det området der det skal gis erstatning for manglende gressproduksjon.

Basert på de ovenstående forutsetningene, har kommunen gjort gjeldende at det berørte området er på 20,5 dekar. Tandberg har gjort gjeldende at området under de forutsetninger lagmannsretten har kommet til, utgjør knapt 22 dekar. Det er noe uklart hvorfor det er forskjeller mellom partene på dette punkt, men det knytter seg antagelig til ulike forutsetninger om bredden på anleggsområdet enkelte steder. Lagmannsretten bemerker at erstatningsfastsettelsen uansett er skjønnsmessig. Retten finner det forsvarlig å basere seg på at det berørte området utgjør 21 dekar.

I tiltredelsesavtalen hadde partene avtalt at tapt gressproduksjon skulle erstattes med 1 700 kroner per dekar. I sin rapport 14. august 2023 uttalte Ole Lunde at denne satsen var høy, blant annet med henvisning til at Tandberg sparte variable kostnader i perioden. Lunde fastholdt dette i sin forklaring for lagmannsretten. Han hadde imidlertid i sine beregninger valgt å legge et slikt nivå til grunn.

Tandberg har vist til en uttalelse fra landbrukskonsulent Håkon Fæste i Rambøll, der Fæste skriver at Tandberg hadde opplyst at han regnet med et tap på 3 rundballer per dekar per år og en verdi på 1 000 kroner per ball. Fæste uttalte at «[m]engde og verdi synes rimelig». For øvrig er ikke et slikt nivå underbygget nærmere.

Lagmannsretten mener at et nivå på 1 700 kroner per dekar i tapt produksjon er rimelig. Det skal gis erstatning for tapt produksjon i to år. Dette utgjør 71 400 kroner.

I tillegg skal det ytes erstatning for redusert produksjon etter anleggsperioden. Lagmannsretten mener at en erstatning basert på halv avling i fire år, er rimelig. Som Lunde skriver i sin rapport, er dette en «sjablonmessig forenkling», da redusert avling kan strekke seg over flere år. Som en gjennomsnittsbetraktning synes imidlertid fire år med halv avling å være et forsvarlig nivå. Dette gir en ytterligere erstatning på 71 400 kroner.

På tomten til Tandberg var det et område på 3 dekar som var utsatt for et grunnbrudd. Her måtte det føres på ny jord. Dette skjedde i flere omganger. Partene har for lagmannsretten vært uenige om omfanget av problemene på dette området. Lagmannsretten viser til at bevisføringen viser at det var betydelige utfordringer knyttet til dette området i etterkant av anleggsperioden. Produksjonstapet for området bør derfor settes høyere. Etter en skjønnsmessig vurdering mener lagmannsretten at det er rimelig å legge til grunn at gressproduksjonen i dette området på 3 dekar, er redusert med det dobbelte av tapet i det øvrige området. Dette gir et avlingstap på ytterligere fire år på tre dekar. Dette øker erstatningen med 20 400 kroner.

Totalt gir dette en erstatning for tapt gressproduksjon på 163 200. Som Lunde også gir uttrykk for, er det grunn til å gjøre et skjønnsmessig påslag knyttet til behov for ekstra tiltak under anleggsperioden, samt andre kostnader for å tilpasse driften. Som samlet erstatning for tapt gressproduksjon fastsetter lagmannsretten dermed erstatningen til 190 000 kroner. Dette inkluderer ulemper knyttet til kummen som ble lagt på tomten til Tandberg.

Bærum kommune har gjort gjeldende at det må gjøres fradrag i erstatningen etter vederlagslova § 9, fordi etableringen av en drensledning og brannkum er en fordel for eiendommen til Tandberg. Kommunen har vist til Lundes rapport. Lunde forklarte for lagmannsretten at fordelene kunne måles basert på spart investeringskostnad. Det var tale om betydelige tiltak der en brannkum ville ha en kostnad på omkring 250 000

kroner og en tilsvarende drenering ville ha en kostnad på omkring 1 000 000 kroner. Disse beløpene ble bekreftet i forklaringen fra avdelingsleder i planavdelingen i Bærum kommune, Hans Holtbakk Thoresen.

Lagmannsretten mener man ikke kan ta utgangspunkt i kostnadene ved å etablere den drensledningen og brannkummen Bærum kommune faktisk etablerte. En slik investering for å etablere økt drenering og installere en brannkum, ville aldri være regningssvarende på Tandbergs gård. Dreneringsproblemene på Tandbergs eiendom forut for tiltaket er ikke opplyst i særlig grad for lagmannsretten. Retten finner det klart at dersom man tenker tiltaket borte, ville Tandberg håndtert eventuelle dreneringsproblemer på en måte som ville innebåret betydelig lavere kostnader. Når det gjelder brannkummen, er lagmannsretten i tvil om den utgjør en fordel for Tandberg overhodet. Han må betale avgift til kommunen dersom han vil koble seg på brønnen. Så vidt lagmannsretten har forstått, vil en oppkobling særlig være aktuelt dersom det skal etableres nye boliger på tomten. Lagmannsretten har ikke fått opplyst at det er et aktuelt alternativ for Tandberg.

Lagmannsretten mener derfor at et bedre mål på den fordelten Tandberg har hatt, vil være hans alternativkost dersom han skulle etablert drenering og brannkum selv. Lagmannsretten finner det lite sannsynlig at han da ville ha etablert en brannkum. Kostnaden ved dreneringstiltak blir utpreget skjønnsmessig. Retten finner at et fordelsfradrag på 75 000 kroner er rimelig.

Erstatningen for tapt gressproduksjon, fratrasket fordelsfradrag etter vederlagslova, settes etter dette til 115 000 kroner.

## **Erstatning for ulemper på gjenværende eiendom – vederlagslova § 8**

Tandbergs krav om erstatning for ulemper etter vederlagslova § 8 knytter seg til hestedriften på eiendommen.

Vederlagslova § 8 lyder slik:

Eigaren skal ha vederlag for skade og ulempe på attverande eigedom, så langt dette ikkje vert dekt av vederlaget for den eigedomen som vert avstått. Det skal likevel ikkje gjevast vederlag for ulemper av allmenn karakter for eigedomar i distriktet, dersom ulempene ikkje overstig det ein eigar eller rettshavar må finna seg i utan skadebot eller vederlag etter grannelova eller forurensingslova.

Bærum kommune har gjort gjeldende at tiltakets ulemper for hestedriften til Tandberg, er en allmenn ulempe. Erstatning gis da bare dersom tålegrensen etter naboloven er oversteget.

Lagmannsretten vil vise til at ulemper som er en følge av selve grunnavståelsen skal erstattes fullt ut som særulemper, uten noen tålegrense, jf. Rt-2002-1080 side 1086. I tillegg er det antatt at også en ulempe som er en følge av ekspropriasjonstiltaket i visse tilfeller kan utgjøre en særulempe. I Ekspropriasjonserstatningslova, lovkommentar av Bjørn Stordrange og Ove Chr. Lyngholt (Juridika), punkt III 2 til § 8 er dette kommentert som følger:

Dersom ulempen er en følge av selve ekspropriasjonstiltaket, eller ekspropriasjonens bruk av det eksproprierte areal, og ulempen bare rammer ekspropriasjonens gjenværende eiendom, er kravet til årsakssammenheng oppfylt bare dersom avståelse nettopp fra denne eiendom er nødvendig for at ulempen skal kunne oppstå. Da foreligger en særulempe som erstattes uavhengig av noen tålegrensevurdering.

I vår sak er forholdet at Tandberg gjør gjeldende at anleggsarbeidene på hans eiendom har resultert i et økonomisk tap for hans hestedrift, særlig knyttet til at arbeidene har gjort det tilnærmet umulig å krysse anleggsområdet med hestene. Dette har gitt en redusert omsetning i flere deler av hestedriften, med et påfølgende tap.

Lagmannsretten finner det mest naturlig å anse ulempene knyttet til hestedriften, som en særulempe. Det er ikke tale om en ulempe, for eksempel støy, som rammer alle eiendommene i området. Ulempen er knyttet kun til hestedriften på Tandbergs eiendom. Den midlertidige avståelsen av grunn, med de påfølgende anleggsarbeidene på tomten til Tandberg, er nødvendig for at ulempen ved hestedrift skulle oppstå. Tandbergs anførsel er at dersom den midlertidige avståelsen ikke hadde skjedd, ville ikke ulempene ha oppstått. Lagmannsretten mener derfor at Tandberg skal ha dekket økonomisk tap knyttet til hestedriften, uten at det gjøres noen tålegrensevurdering.

Tandberg har krevd erstatning med totalt 1 080 000 kroner for ulemper knyttet til hestedriften. Tapet fremkommer slik:

|                                                    |                  |
|----------------------------------------------------|------------------|
| 8 ledige bokser for leie til hest i opptil 15 mnd. | 750 000          |
| Reduserte plasser på rideskole                     | 30 000           |
| Avlyste helgeridninger i opptil 15 mnd.            | 150 000          |
| Flytting av hester                                 | 150 000          |
| <b>TOTALT</b>                                      | <b>1 080 000</b> |

Lagmannsretten finner det sannsynlig at det midlertidige inngrepet har påført hestedriften ulemper. For å komme ut med hester fra Tandbergs eiendom var den naturlige veien over anleggsområdet. Lagmannsretten tviler ikke på at det til tider har vært problematisk å krysse anleggsområdet der det strakk seg over veiene ut fra tomten. Med barn og unge som ryttere, har problemene forsterket seg.

Etter bevisføringen kan imidlertid ikke lagmannsretten legge til grunn at det har vært umulig å krysse anleggsområdet i hele anleggsperioden. Retten finner det ikke sannsynlig at det i eller langs stiene har vært usikrede groper og hull i lengre perioder. Det er fremlagt noen bilder som viser usikrede hull. Lagmannsretten finner det sannsynlig at sikringer av disse hullene kan ha vært fjernet i noen helger, og kanskje i enkelte andre perioder. For øvrig finner lagmannsretten det sannsynlig at entreprenøren har sikret området forsvarlig, og at sikringer som eventuelt har vært fjernet eller som har blitt ødelagt, har blitt gjenopprettet når dette har blitt oppdaget.

Lagmannsretten finner det også sannsynlig at bruk av anleggsmaskinene har påført hestedriften ulemper. Bruken av anleggsarbeider har antagelig også fremstått som uforutsigbar – og dermed problematisk – for Tandberg og for personer som leide bokser for hestene sine. Lagmannsretten tviler derfor ikke på at inngrepet har hatt som følge at aktiviteten på tomten til Tandberg knyttet til hesteaktiviteter, har gått ned. Lagmannsretten nevner at et usikkerhetsmoment i den forbindelse, er at anleggsperioden i sin helhet ble gjennomført under korona-pandemien. Det gjør at det kan være vanskelig å slå fast i hvilken grad en redusert omsetning skyldes inngrepet eller pandemien.

Kravet knyttet til redusert utleie av bokser for oppbevaring av hester utgjør 750 000 kroner. Tandberg har basert tapet på at 8 bokser stod ledige i 15 måneder. Med en leiepris per boks på 6 200 kroner, gir det et omsetningstap på 750 000 kroner.

Lagmannsretten bemerker først at et tap i omsetning ikke tilsvarende et økonomisk tap som kan kreves erstattet. For å beregne Tandbergs økonomiske tap, må også de variable kostnadene knyttet til omsetningen, hensyntas. Tandberg har fremlagt en oversikt som skal vise redusert omsetning som følge av inngrepet og anleggsarbeidene. Oversikten inkluderer ikke kostnader, og gir dermed begrenset veiledning. Retten antar at det hadde vært forholdsvis enkelt for Tandberg å vise også utviklingen i resultat i den aktuelle perioden. Den usikkerheten som følger av at lagmannsretten ikke har fått presentert slike tall, må Tandberg ta risikoen for.

Den omsetningsoversikten som Tandberg har fremlagt, viser at omsetningen falt markert helt i begynnelsen av 2019, fra over 140 000 kroner i måneden til omkring 80 000 kroner. Så falt omsetningen svakt videre gjennom resten av 2019. Trenden var også fallende i første halvdel av 2020. Da anleggsarbeidene startet i juni 2020, var omsetningen nede i omkring 50 000 kroner i måneden. Omsetningen lå deretter forholdsvis flatt, før den fra sommeren 2021 steg markert gjennom høsten til over 100 000 kroner.

Lagmannsretten vil bemerke at oversikten viser at omsetningen hadde vist en fallende tendens i lang tid da anleggsarbeidene startet opp. Tandberg har vist til at det var kjent at anleggsarbeidene skulle begynne, slik at hesteeierne av den grunn sa opp hesteboksene, selv om anleggsarbeidene ikke hadde startet. Lagmannsretten antar at det kan ha skjedd i en del tilfeller, men det kan ikke forklare hele omsetningsreduksjonen.

Vurderingen av tapet blir utpreget skjønsmessig. Det er Tandberg som må sannsynliggjøre tapet. Usikkerhet som følge av manglende dokumentasjon av tapet – særlig i og med at Tandberg var nærmest til å dokumentere tapspostene – må gå utover Tandberg. Basert på dette legger lagmannsretten til grunn at Tandberg – som følge av inngrepet og anleggsarbeidene – mistet utleie av fire hestebokser i 12 måneder. Retten legger til grunn at



leieprisen for hver boks var 6 200 kroner. Det gir et omsetningstap på knapt 300 000 kroner. Hensyntatt sparte kostnader fastsettes erstatningen på dette punkt skjønnsmessig til 200 000 kroner.

Erstatningskravet knyttet til rideskole og helgeridning er på totalt 180 000 kroner. Tapet er ikke dokumentert på annen måte enn gjennom forklaringer og enkelte opplysninger om priser. Dette gir en betydelig usikkerhet om hvor stort økonomisk tap som er en følge av inngrepet og anleggsarbeidene. Som nevnt må denne usikkerheten gå utover Tandberg. Lagmannsretten finner det sannsynlig at det foreligger et visst økonomisk tap som kan kreves erstattet. I mangel av nærmere dokumentasjon fastsettes tapet skjønnsmessig til 30 000 kroner.

Lagmannsretten finner ikke grunnlag for å tilkjenne erstatning for kostnader til flytting av hester. Det at det var en post knyttet til dette i tiltredelsesavtalen er ikke tilstrekkelig dokumentasjon for at et tap faktisk har oppstått. Bærum kommune kan ha godtatt en slik erstatningspost for å bli enige om en avtale, uten at det betyr at posten er akseptert som pådratt. Lagmannsretten har ikke fått en fullgod forklaring på hvorfor en flytting av hester var nødvendig som en følge av anleggsarbeidene. Retten mener at Tandberg enkelt kunne ha dokumenter eventuelle kostnader i forbindelse med flytting av hestene ved å fremlegge avtaler knyttet til dette, eller i alle fall dokumentasjon på utbetalinger. Når det ikke er gjort, kan ikke lagmannsretten tilkjenne erstatning for flytting av hester.

Lagmannsretten har etter dette tilkjent erstatning på 230 000 kroner knyttet til ulemper for hestedriften.

### **Erstatning for advokatkostnader forut for skjønnsbegjæringen**

Tingretten tilkjente erstatning med 100 000 kroner for advokatkostnader påløpt i tiden fra 9. februar 2021 til 24. februar 2022. Kostnadene gjaldt blant annet oppfølging og korrespondanse med klienten, samt kontakt med kommunen.

Bærum kommune har vist til at kommunen kun skal dekke nødvendige utgifter ved skjønssaken, jf. skjønnsprosessloven § 54 første ledd. Pådratte utgifter i forkant av skjønnsbegjæringen kan kun kreves dekket dersom de har vært relevante for skjønssaken. Posten – om den dekkes – hører under sakskostnadskravet for skjønssaken, og må vurderes sammen med kostnadskravet for øvrig.

Lagmannsretten er enig med kommunen i at kravet på 100 000 må ses på som en del av de kostnadene Tandberg krever dekket etter skjønnsprosessloven § 54. Lagmannsretten vurderer derfor posten nedenfor under avgjørelsen av sakskostnadsspørsmålet.

### **Oppsummering**

Lagmannsretten har etter det ovenstående funnet at Tandberg har krav på erstatning for tapt gressproduksjon med 115 000 kroner. Erstatningen for ulemper ved hestedriften er fastsatt til 230 000 kroner. Til sammen blir det gitt erstatning med 345 000 kroner.

### **Avsavsrenter**

Partene er enige om at anleggsarbeidene startet 22. juni 2020 og at det skal anses som tiltredelsesdagen. Tandberg har krevd avsavsrente med 3,5 prosent, med henvisning til LB-2022-185575. Bærum kommune har ikke uttalt seg om hva avsavsrenten bør være.

Lagmannsretten finner at avsavsrenten naturlig bør settes til 3,5 prosent, som løper fra 22. juni 2020.

### **Sakskostnader**

Tandberg har oppnådd et bedre resultat enn i tingretten. Uavhengig av om overskjønnet er begjært bare av Tandberg eller ikke, har han dermed krav på å få dekket sine nødvendige utgifter i anledning av skjønssaken, jf. skjønnsprosessloven § 54a bokstav a, jf. § 54 første ledd.

Advokat Møllerløkken har for lagmannsretten lagt frem en kostnadsoppgave på 309 125 kroner, der 273 300 kroner utgjør salær. Tandberg har etter det opplyste fradragsrett for inngående merverdiavgift, så beløpene er eksklusive merverdiavgift.

Bærum kommune har protestert på sakskostnaden, særlig med henvisning til at det var unødvendig å benytte advokater fra utenfor Oslo-området. Lagmannsretten bemerker at timesatsen Tandbergs advokater har benyttet, ikke ligger høyere enn det man måtte forvente ved å bruke advokater fra Oslo-området, snarere tvert om. Kostnader krevd for reiseutlegg, 15 000 kroner, synes også forsvarlig. Lagmannsretten finner imidlertid at timeantallet benyttet – særlig mellom inngivelse av overskjønnsbegjæringen og oppstart av overskjønnsforhandlingene – synes høyt, selv om et par prosessuelle spørsmål måtte avklares under saksforberedelsen. Det var heller ikke nødvendig med både prosessfullmektig og rettslig medhjelper under de muntlige forhandlingene.

Lagmannsretten fastsetter etter dette sakskostnadene for lagmannsretten skjønsmessig til 275 000 kroner.

For tingretten ble Tandberg tilkjent sakskostnader med 378 900 kroner. I tillegg ble han tilkjent 100 000 kroner til dekning av advokatkostnader forut for skjønssaken. Bærum kommune har, som nevnt ovenfor, gjort gjeldende at beløpet er høyere enn nødvendig. Det er også vist til at Tandberg kun skal ha dekket nødvendige kostnader i anledning skjønssaken, og at pådratte utgifter i forkant av skjønnsbegjæringen kun kan kreves dekket dersom de er relevante for skjønssaken.

Lagmannsretten bemerker at etter skjønnsprosessloven § 54 første ledd, har saksøkte rett til å få erstattet nødvendige utgifter «i anledning av skjønssaken». Dette er i praksis samme vurderingstema som etter tvisteloven § 20-5 første ledd, der det er bestemt at krav på sakskostnader skal dekke nødvendige kostnader «ved saken». I Ot.prp.nr.51 (2004–2005), på side 447, står det om dette:

Som et utgangspunkt vil alle kostnader fra og med utarbeidingen av stevningen omfattes, men også øvrige kostnader som har vært nødvendige i forbindelse med utarbeidingen av stevningen, omfattes. Undersøkelser, forliksdrøftelser og arbeid med den forvaltningsmessige behandling av saken så langt det er kommet til nytte i rettssaken, faller inn under kriteriet «ved saken».

Det følger av dette at kostnader forut for skjønssaken dekkes så langt «det er kommet til nytte» i rettssaken. Det samme følger av Rt-1993-89 side 93, der Høyesteretts ankeutvalg gir sin tilslutning til følgende uttalelse fra lagmannsretten:

Og arbeid utanom saka, eller før saka, kan koma inn under § 54 dersom det likevel beinveges kjem til nytte for arbeidet i saka. Å fastleggja eksakte grenser for kva som fell inn under § 54 let seg knapt gjera, ein lyt i stor mun sjå på kva som er naturleg og rimeleg.

Det er for lagmannsretten noe uklart hva kostnadene til advokatkostnader i perioden de gjelder, konkret omfattet. De er pådratt i perioden februar 2021 til februar 2022. Skjønnsbegjæringen fra Bærum kommune ble sendt inn 18. mars 2022. Tingretten fant at kostnadene stod i sammenheng med sakens omfang og særskilte karakter, se dommen side 12.

Lagmannsretten viser også til at i ekspropriasjonssaker er det skjønnsretten som også fastsetter hva som er nødvendige utgifter under forvaltningssaken, jf. oreigningslova § 15 andre ledd. Lagmannsretten finner at den kan gi sin tilslutning til tingrettens begrunnelse, og at det er grunnlag for å dekke kostnadene også for perioden forut for innlevering av skjønnsbegjæringen.

Lagmannsretten forstår kommunens anførsler slik at det gjøres gjeldende at kostnadene tingretten tilkjente – når man inkluderer de 100 000 kronene for utgifter forut for skjønssaken – overstiger det nødvendige.

Lagmannsretten viser til at kostnadene dekker ulike perioder. Retten er enig med tingretten i deres bemerkning om at kostnadene for behandlingen i tingretten synes noe høyt, men ser ikke at den har grunnlag til å gjøre noen endringer i tingrettens kostnadsavgjørelse. Etter dette opprettholdes tingrettens kostnadsavgjørelse. Dette inkluderer tingrettens dekning av advokatutgifter forut for skjønssaken, som inkluderes som en del av tingrettens sakskostnadsavgjørelse.

Bærum kommune skal også dekke andre lovbestemte kostnader ved overskjønnet, herunder kostnadene til skjønnsmedlemmene. Disse kostnadene fastsettes i en egen kostnadsavgjørelse.

Overskjønnet er enstemmig.

.

### **SLUTNING**

1. Overskjønnet fremmes.
2. Erstatningen til Lars Johan Tandberg settes til 345 000 – trehundreogførtifemtusen – kroner, med tillegg av 3,5 prosent avsavnsrente fra 22. juni 2022 til betaling skjer. Oppfyllelsesfrist settes til to uker etter forkynnelsen av dommen.
3. Bærum kommune betaler sakskostnader for overskjønnet til Lars Johan Tandberg med 275 000 – tohundreogsyttifemtusen – kroner. Oppfyllelsesfrist settes til to uker etter forkynnelsen av dommen.
4. I sakskostnader for tingretten betaler Bærum kommune 478 900 – firehundreogøttiåttetusennihundre – kroner til Lars Johan Tandberg. Oppfyllelsesfrist settes til to uker etter forkynnelsen av dommen.
5. Bærum kommune betaler de lovbestemte utgiftene til overskjønnet, herunder utgifter til skjønnsmedlemmene i samsvar med egen salærfastsetting.