



NORGES HØYESTERETT

D O M

avsagt 21. desember 2022 av Høyesterett i avdeling med

justitiarius Toril Marie Øie
dommer Henrik Bull
dommer Per Erik Bergsjø
dommer Erik Thyness
dommer Knut Erik Sæther

HR-2022-2440-A, (sak nr. 22-070125SIV-HRET)
Anke over Gulating lagmannsretts overskjønn 3. mars 2022

Stavanger kommune

(advokat Ove Christian Lyngholt)

mot

A

(advokat Einar Johan Espeland – til prøve)

S T E M M E G I V N I N G

(1) Dommer **Thyness:**

Sakens spørsmål og bakgrunn

- (2) Saken gjelder avtaleskjønn til fastsettelse av erstatning ved innløsning av et lite tomteareal regulert til park. Spørsmålet er om det såkalte parkprinsippet kommer til anvendelse, slik at erstatningen skal bygge på en utjevnet «strøkspris».
- (3) Parkarealet ligger i utkanten av et boligområde og grenser til et større friområde. Både boligområdet og friområdet omfattes i dag av reguleringsplanen for Varden i Storhaug bydel i Stavanger, som ble vedtatt i 2020.
- (4) Tomtearealet som skal innløses, er på rundt ett dekar. Det inngikk opprinnelig i et gårdsbruk på rundt 50 dekar. Bruket har langt tilbake i tid vært eid av familien til nåværende eier, A.
- (5) Det har i tidens løp vært utparsellert en rekke tomter fra gårdsbruket. I perioden fra 1926 til 1993 ble det gjennomført fradeling av 34 tomter til boligbygging, herunder Godalstunet. A eide på den tiden syv nideler av det gjenværende arealet av det opprinnelige gårdsbruket, mens to andre familiemedlemmer eide en nidel hver. Etter fradeling av Godalstunet er det gamle gårdsbruksområdet fullt utbygget. Etter at tingretten fastsatte endelig innløsningssum for et noe større friområde, gjenstår kun parken, med A som eneeier.
- (6) Parken har siden 1989 vært regulert til friareal. I reguleringsbestemmelsene fra 1989 var dette formulert slik:
- «Det regulerte friområde/park skal primært dekke behovet for lekeareal for den nye bebyggelse innen området. For friområdet skal det utarbeides egen plan i samråd med parksjefen. Verdifull vegetasjon, steingarder o.l. skal i størst mulig grad bevares.»
- (7) Den nye bebyggelsen som det vises til her, er Godalstunet. Familien A solgte sine gjenværende byggetomter til entreprenørselskapet Selmer AS i tilknytning til denne utbyggingen. Avtalen om dette har imidlertid ikke latt seg fremskaffe, slik at de nærmere betingelser for grunnavståelsen er ukjent. Det var Selmer AS som fremmet forslaget til bebyggelsesplan basert på reguleringsplanen fra 1989. Arealet ble fradelt i september 1993.
- (8) Reguleringen fra 1989 er videreført i 2020-planen, men med et noe videre formål. Det fremgår ikke lenger at parken er ment som et friareal spesielt for den nærliggende bebyggelsen. Videre er det lagt opp til en turvei som gir enklere tilgang til parken for en større krets av beboere i området. Turveien knytter også parken nærmere til det store friområdet på Varden i nærheten. Reguleringsplanen fra 2020 åpner for en viss fortetting av allerede bebygget areal, men ikke for bebyggelse av eksisterende friområder.
- (9) Bestemmelsene til 2020-planen punkt 5.3 lyder slik:
- «Parken skal inneholde turvegforbindelse fra Dalaneveien til turvegen ... Det grønne preget skal videreføres, og beplantningen skal ivareta biologisk mangfold. Frukttrær

og eksisterende steingard skal inngå i opparbeidelsen. Tilrettelegging for lek skal være laget av naturelementer og innby til lek og opphold for alle aldersgrupper.»

- (10) Parken ble ikke opparbeidet i samsvar med planen fra 1989. Den ble heller ikke innløst. Først ved reguleringsplanen av 2020 og en avtale samme år med grunneieren har Stavanger kommune tatt grep for å få dette gjort.
- (11) Partene er enige om at vilkårene for ekspropriasjon er oppfylt. Av avtalen fremgår det at kjøpesummen for parkområdet skal fastsettes ved avtaleskjønn etter ekspropriasjonsrettslige regler.
- (12) Sør-Rogaland tingrett avhjemlet skjønn 18. juni 2021 og konkluderte med at kommunen ikke skulle betale noe for arealet regulert til park. Tingretten la vekt på at de hensyn som ligger til grunn for parkprinsippet, ikke gjorde seg gjeldende. Dette ble begrunnet med at familien A gjennom salget av Godalstunet på starten av 90-tallet oppnådde en pris for utbyggingsarealet som svarer til den erstatningen eieren ville ha fått ved ekspropriasjon av både utbyggingsområdet og parkområdet. Parken var etter tingrettens syn et nødvendig ledd i utbyggingen av Godalstunet, og det ble følgelig indirekte betalt for parken ved salget til Selmer AS.
- (13) A fremmet krav om overskjønn. Gulating lagmannsrett avhjemlet overskjønn 3. mars 2022 med slik slutning:
- «1. Stavanger kommune betaler erstatning til A med 4 000 – firetusen – kroner per kvadratmeter for avståelse av parkområde fra gnr. 54 bnr. 296 i Stavanger.
 2. Stavanger kommune betaler sakskostnader til A med 156 250 – etthundreogfemtisekstusentohundreogfemti – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av overskjønnet.
 3. Stavanger kommune betaler de lovbestemte utgiftene ved overskjønnet.»
- (14) Lagmannsretten bygget på at parkprinsippet kom til anvendelse. Etter lagmannsrettens vurdering var det ikke konkrete holdepunkter for at salget av grunnareal til Selmer AS også medførte vederlag for parkområdet, og det kunne heller ikke utledes av dokumentene fra regulerings-saken at parkområdet var en betingelse for utbygging av Godalstunet. Ulikt eierforhold til eiendommene da avtalen med Selmer AS ble inngått, skapte også uklarhet om hvordan oppgjøret hadde skjedd.
- (15) Stavanger kommune har anket til Høyesterett. Anken bygger prinsipalt på feil ved lagmannsrettens rettsanvendelse, subsidiært på mangelfulle skjønnsgrunner. Anken gjelder både den generelle lovtolkningen og den konkrete subsumsjonen. Innenfor rammene av Høyesteretts kompetanse står saken i det vesentlige i samme stilling som for lagmannsretten.

Partenes syn på saken

- (16) Den ankende part – *Stavanger kommune* – har i korte trekk gjort gjeldende:

- (17) Hovedregelen ved ekspropriasjon for gjennomføring av reguleringsplan er at planen er bindende for utmålingen. Dette leder i utgangspunktet til at parken i vår sak ikke har noen verdi.
- (18) Parkprinsippet, som gjør unntak fra hovedregelen, kommer ikke til anvendelse.
- (19) A disponerte selv over byggetomtene som den regulerte parken skulle være lekeareal for. Formålet bak parkprinsippet slår da ikke til, og erstatning må derfor utmåles etter hovedregelen om at reguleringsplanen er bindende.
- (20) Lagmannsretten har utmålt erstatning etter tomteverdi, og dette er uriktig rettsanvendelse.
- (21) Lagmannsretten ser ut til å ha lagt til grunn at parkprinsippet kommer til anvendelse fordi parken er å anse som intern for hele det nye planområdet. I denne sammenheng har lagmannsretten imidlertid ikke drøftet vilkårene knyttet til parkens funksjon og kravet til årsakssammenheng. Skjønnsgrunnene er da mangelfulle.
- (22) Stavanger kommune har nedlagt slik påstand:
- «Overskjønnet oppheves.»
- (23) Ankemotparten – A – har i korte trekk gjort gjeldende:
- (24) Etter ekspropriasjonserstatningsloven skal erstatning for fast eiendom utmåles på grunnlag av «påregnelig» bruk av det avståtte areal. Hovedregelen er at det ved denne vurderingen skal tas utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan.
- (25) I denne saken er det imidlertid grunnlag for å anvende det unntaket som følger av parkprinsippet. Det må tas utgangspunkt i gjeldende reguleringsplan fra 2020, som legger opp til fortetting. Parkarealet i vår sak er det eneste parkarealet i planområdet og må anses som et såkalt internt friområde. Vilåret om at arealet må være egnet til bebyggelse, er oppfylt.
- (26) Likhets- og rimelighetshensyn tilsier at grunneier A ikke skal ha dårligere erstatningsmessig vern fordi kommunen ikke innløste arealet i medhold av den tidligere planen, hvor arealet ville ha vært internt friområde. Det rokker ikke ved dette at A har avhendet tomter som arealet skulle betjene. I den grad det legges vekt på tomtosalget, må det ses hen til at lagmannsretten ikke fant holdepunkter for at A hadde fått vederlag for parkarealet ved salget, og at flere av de avhendede eiendommene var eid av andre familiemedlemmer eller tredjepersoner. A har dessuten ikke mottatt noen kompensasjon i tilknytning til fortetting etter den nye planen.
- (27) Lagmannsretten har vurdert alle relevante vilkår og momenter i skjønnsgrunnene, som ikke er mangelfulle.
- (28) A har nedlagt slik påstand:
- «1. Anken forkastes.
2. A tilkjennes sakens kostnader for Høyesterett.»

Mitt syn på saken

Rettslige utgangspunkter

- (29) Anken gjelder rettsanvendelsen og skjønnsgrunnene. Dette kan Høyesterett prøve, jf. skjønnsprosessloven § 38.
- (30) Partene har avtalt at kjøpesummen for parkområdet ved Varden skal fastsettes ved avtaleskjønn etter ekspropriasjonsrettslige regler.
- (31) Etter ekspropriasjonerstatningsloven § 4 skal verdsettelsen baseres på det høyeste av eiendommens salgs- og bruksverdi. Det er i saken her salgsverdien som må legges til grunn. Verdsettelsen skal uansett verdsettelsesprinsipp fastsettes med utgangspunktet i eiendommens påregnelige utnyttelse, jf. lovens § 5 annet ledd og § 6 annet ledd. Ved denne vurderingen må bindende reguleringsplaner som hovedregel legges til grunn, jf. Rt-2009-740 *Seimsmyrane* avsnitt 42 med videre henvisninger.
- (32) Det er imidlertid gjennom lang tids rettspraksis etablert et unntak – kalt parkprinsippet eller strøksprisprinsippet – som gjelder når det innenfor et utbyggingsområde er arealer som er regulert til veier, lekeplasser, parkering og andre fellesbehov. Under forutsetning av at disse arealene etter sin art er egnet til bebyggelse, verdsettes de på lik linje med byggegrunnen i området. Kjernen i prinsippet er beskrevet som følger i plenumsdommen i Rt-1977-24 *Østensjø* på side 29–30:

«Ved regulering av et område som ellers skal bebygges, må det avsettes arealer til gater, veier, lekeplasser m.v. Ved ekspropriasjon til gjennomføring av slik regulering er det sett bort fra at nettopp disse arealer er gjort ubebyggelige. Det er gitt erstatning etter ens pris for bebyggelig og ubebyggelig grunn, såkalt strøkpris, jfr. Rt-1925-47, Rt-1926-559 og Rt-1970-1028.

...

Annerledes er forholdet når det ved reguleringsplan blir fastlagt hvilke områder som skal åpnes for bebyggelse, og hvilke områder som generelt skal utnyttes for andre formål og altså bevares ubebygde. Eiene av områder som skal bevares ubebygde, vil ikke kunne kreve erstatning med den begrunnelse at områdene ville ha større økonomisk verdi om de kunne bebygges. Heller ikke kan grunneierne kreve erstatning beregnet etter arealenes tomteverdi om det innen områder som skal bevares ubebygde, blir aktuelt å ekspropriere arealer til veier eller for å sikre friluftsinnteresser eller naturvern.»

- (33) Denne grensedragningen mellom arealer som inngår som en naturlig del av byggeområdet, og arealer som generelt skal anvendes til andre formål, er senere ofte omtalt som et skille mellom interne og eksterne friarealer. Kriteriene for sonringen er i Rt-2006-847 *Lundsneset* på side 1334 utdypet slik:

«Det riktige er å se bort fra den regulering som gjør et areal ubebyggelig når arealet må sies å være trukket inn i utbyggingen for å tilfredsstille de særlige behov som beboerne i selve utbyggingsfeltet måtte ha. ... Bestemmelsens utforming og formål tilsier at unntaksregelen gis en nokså begrenset slagvidde.»

- (34) I Rt-2001-656 *Porsgrunn* er innholdet i, og begrunnelsen for, parkprinsippet oppsummert slik på side 660:

«Parkprinsippet skal oppheve ulikheten innen et utbyggingsområde mellom de som får sin eiendom utlagt til bebyggelse, og de som får sin eiendom utlagt til veier eller friområder mv. Strøkspris utligner således den tilfeldige ulikhet som ville ha oppstått om man hadde holdt seg strengt til hva det enkelte areal i reguleringsplanen er utlagt til. De hensyn som ligger bak parkprinsippet, slår ikke til hvor det dreier seg om et areal som uansett ikke kunne ha blitt nyttet til byggegrunn. Grunneierne fratas ikke her noen verdi som de kunne ha fått realisert dersom reguleringen ikke hadde kommet.»

- (35) Ved anvendelse av parkprinsippet tas det ved erstatningsutmålingen altså ikke hensyn til hvilke arealer innenfor utbyggingsområdet som benyttes til bebyggelse, og hvilke arealer som benyttes til fellesfunksjoner – en fordeling som kan være mer eller mindre tilfeldig. Alle grunneierne får erstatning basert på en utjevnet strøkspris.
- (36) For den som erverver arealet, blir den samlede prisen uansett den samme. De som avgir areal som bebygges, får litt mindre enn de ellers ville ha fått, og de som avgir bebyggelig areal som anvendes til fellesfunksjoner, får mer.
- (37) Når man ser de avståtte eiendommene under ett, står parkprinsippet ikke i noe motsetningsforhold til hovedregelen om at reguleringen er bindende for erstatningsfastsettelsen. Det samlede vederlaget reflekterer reguleringen. Parkprinsippet sørger bare for en rettferdig fordeling av det samlede vederlaget grunneierne imellom.

Den konkrete rettsanvendelsen

- (38) Jeg er kommet til at det ikke er grunnlag for å anvende parkprinsippet i denne saken fordi det ved et frivillig salg allerede er disponert over eiendommen som den regulerte parken skulle være lekeareal for.
- (39) Reguleringen av det aktuelle arealet til park inngikk i reguleringsplanen av 1989, som lå til grunn for utbyggingsplanen som Selmer AS utarbeidet. Det var dette som muliggjorde utbyggingen av Godalstunet og A-familiens salg av en rekke tomter i den forbindelse. I dag er det ikke mulig å bringe på det rene hvordan prisene ved tomtosalgene ble fastsatt. Det avgjørende for vår sak er imidlertid at reguleringen av parken var en forutsetning for utbyggingen av Godalstunet og dermed også et premiss for alle tomtosalgene i den anledning. Dette må forutsettes å være reflektert i prisen for de tomtene som A frivillig solgte. Hvis A under disse omstendigheter nå fikk erstatning av kommunen etter parkprinsippet, ville det innebære at hun fikk vederlag for parkarealet to ganger. Det ville ikke være i samsvar med hensynet bak prinsippet, som er utjevning av den ulikhet i fordelingen av det samlede erstatningsbeløpet som ellers ville oppstå innenfor det samme utbyggingsområdet.
- (40) I en slik situasjon er det uten betydning at lagmannsretten ikke fant konkrete holdepunkter for at salget til Selmer AS medførte noe vederlag for parkområdet. Det må forutsettes at tomtosalgene var basert på markedspris, slik at selgerne samlet sett har fått fullt betalt. Hvorvidt kjøpesummen har vært fordelt basert på en utjevnet pris for alle teknisk sett bebyggelige arealer, slik situasjonen ville ha vært ved anvendelse av parkprinsippet, kan da ikke være avgjørende. Tilsvarende kan heller ikke fordelingen av den samlede

kjøpesummen for de tomtene A solgte, og de tomtene som ble solgt av andre, ha betydning for erstatningen nå. Ved en privat transaksjon må hver enkelt grunneier ivareta sine interesser. Når A valgte å realisere verdien av tomtene, mens hun beholdt parktomten – som i lys av reguleringen var en tilnærmet tom eiendomsrett – var dette hennes eget valg, som hun må bære følgene av.

Konklusjon og sakskostnader

- (41) Når lagmannsretten har basert sin avgjørelse på at parkprinsippet kommer til anvendelse, foreligger det en feil i rettsanvendelsen. Overskjønnet må derfor oppheves.
- (42) Det er kommunen som anses som saksøker, og det følger da av skjønnsprosessloven § 54 b første punktum, jf. § 54 første ledd at kommunen skal dekke As nødvendige utgifter i anledning av anken. As prosessfullmektig har krevet dekning av salær på til sammen 448 050 kroner for i alt 154,5 timers arbeid. I lys av at saken gjelder et avgrenset spørsmål, fremstår timetallet som høyt. Jeg er kommet til at salæret passende kan settes til 300 000 kroner. I tillegg til salæret kommer utlegg på 5 045 kroner, slik at det samlet tilkjennes sakskostnader med 305 045 kroner.
- (43) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Overskjønnet oppheves.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Stavanger kommune til A 305 045 – trehundreogfemtusenogførtifem – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

- (44) Dommer **Bull:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (45) Dommer **Bergsjø:** Likeså.
- (46) Dommer **Sæther:** Likeså.
- (47) Justitiarius **Øie:** Likeså.
- (48) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Overskjønnet oppheves.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Stavanger kommune til A 305 045 – trehundreogfemtusenogførtifem – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.