



NORGES HØYESTERETT

D O M

avsagt 27. juni 2024 av Høyesterett i avdeling med

justitiarius Toril Marie Øie
dommer Per Erik Bergsjø
dommer Espen Bergh
dommer Kine Steinsvik
dommer Thom Arne Hellerslia

HR-2024-1195-A, (sak nr. 23-191393SIV-HRET)
Anke over Borgarting lagmannsretts overskjønn 31. oktober 2023

Bærum kommune

(Kommuneadvokaten i Bærum
v/advokat Lene Køster – til prøve)

mot

A

(advokat Jo Are Aamodt Brænden)

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

(1) Dommer **Hellerslia:**

Sakens spørsmål og bakgrunn

- (2) Saken gjelder skjønn til fastsettelse av erstatning etter legging av ny kommunal vannledning. Ankesaken for Høyesterett er begrenset til å gjelde erstatning for ulemper knyttet til anleggsarbeidene. Den sentrale problemstillingen er om ulempene er særulemper eller allmenne ulemper etter ekspropriasjonslova § 8.
- (3) Skjønnen gjelder Bærum kommunes nye hovedvannledning fra Rykkinn til Skui. Ledningen, som er på 2 550 meter, er lagt i grunnen til 15 private eiendommer.
- (4) A er en av de berørte grunneierne. Han eier flere eiendommer i Bærum, blant annet gnr. 00 bnr. 0, og leide i tillegg naboeiendommen, gnr. 00 bnr. 0. Begge eiendommene er landbrukseiendommer.
- (5) Etter avtale med A fikk kommunen en varig rett til å ha vannledningen liggende i grunnen, samt en midlertidig rett til å disponere over deler av de to eiendommene for å gjennomføre nødvendig anleggsarbeid.
- (6) A bor på gnr. 00 bnr. 0. Innmarken på de to eiendommene brukes hovedsakelig til beite og gressproduksjon. Sammen med ektefellen driver A dessuten oppstalling av ridehester, rideskole og rideleir, primært for barn og unge, på eiendommen. Denne virksomheten omtales som hestedriften.
- (7) Anleggsarbeidene startet opp i juni 2020 og ble ferdigstilt sommeren 2021. Den midlertidige avståelsen av området medførte redusert gressproduksjon og tap av beite. I tillegg ble hestedriften negativt påvirket av anleggsarbeidet.
- (8) Det var avtalt at erstatningen skulle fastsettes ved rettslig skjønn etter skjønnsprosessloven § 4 dersom partene ikke kom til enighet om denne. Enighet ble ikke oppnådd, og Bærum kommune begjærte skjønn.
- (9) Ringerike, Asker og Bærum tingrett avhjemlet skjønn 17. februar 2023. Slutningen lyder:
- «1. Skjønnen fremmes.
 2. Bærum kommune betaler 308 000 – trehundreogåttetusen – kroner i erstatning til A.
 3. I sakskostnader betaler Bærum kommune 378 900 – trehundreogsyttiåttetusennihundre – kroner til A.
 4. Bærum kommune dekker de lovbestemte utgiftene ved skjønnet.
 5. Oppfyllelsesfristen er to uker.»

- (10) Av erstatningsbeløpet på 308 000 kroner er 150 000 kroner erstatning for ulemper for hestedriften. Tingretten kom til at disse ulempene var allmenne ulemper, men at de oversteg tålegrensen etter naboloven § 2.
- (11) A begjærte overskjønn. Begjæringen gjaldt flere deler av skjønnet, deriblant erstatning for ulemper knyttet til hestedriften.
- (12) Borgarting lagmannsrett avhjemlet overskjønn 31. oktober 2023. Slutningen er som følger:
- «1. Overskjønnet fremmes.
 2. Erstatningen til A settes til 345 000 – trehundreogførtifemtusen – kroner, med tillegg av 3,5 % 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 A med 275 000 – tohundreogsyttifemtusen – kroner. Oppfyllelsesfrist settes til to uker etter forkynnelsen av dommen.
 4. I sakskostnader for tingretten betaler Bærum kommune 478 900 – firehundreogsyttiåttetusennihundre – kroner til A. 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.»
- (13) Lagmannsretten så på ulempene for hestedriften som særulemper. Av det samlede erstatningsbeløpet utgjorde 230 000 kroner erstatning for disse ulempene.
- (14) Bærum kommune har anket til Høyesterett den delen av overskjønnet som gjelder erstatning for ulemper. Anken gjelder rettsanvendelsen og saksbehandlingen. Saken står innenfor denne rammen i samme stilling som for lagmannsretten.

Partenes syn på saken

- (15) Ankende part – *Bærum kommune* – har i korte trekk gjort gjeldende:
- (16) Ulempene for hestedriften er ulemper av allmenn karakter etter ekspropriasjonserstatningslova § 8, og det skal derfor bare tilkjennes erstatning for disse dersom de overstiger tålegrensen etter naboloven.
- (17) Bestemmelsen i § 8 er blitt tolket slik i rettspraksis at det trekkes et skille mellom ulemper som knytter seg direkte til selve grunnavståelsen – avståelsesulemper – og ulemper som knytter seg til tiltaket det er ekspropriert grunn til – tiltaksulemper. Det er bare avståelsesulemper som er særulemper, og som skal erstattes fullt ut. Tiltaksulemper er allmenne ulemper som kun skal erstattes i den utstrekning de overstiger tålegrensen i naboloven. Det er noe uklart om enkelte tiltaksulemper likevel må regnes som særulemper der disse er særlig nært knyttet til grunnavståelsen, men dette kommer ikke på spissen i saken her.

- (18) Det er i denne saken tale om atkomstforstyrrelser som skyldes anleggsvirksomheten, altså ulemper fra tiltaket det er ekspropriert grunn til. Ulempene for A kunne ha oppstått uavhengig av om det var avstått grunn fra hans eiendom. Lagmannsretten har i stedet for å vurdere arten av ulempene, sett på de konkrete virkningene av disse for A – at de rammet hestedriften på en særlig måte. Dette er uriktig rettsanvendelse, og overskjønnet må oppheves.
- (19) Subsidiært må overskjønnet oppheves grunnet saksbehandlingsfeil i form av uklare skjønnsgrunner. Begrunnelsen for at det er tale om særulemper, er uklar.
- (20) Bærum kommune har lagt ned slik påstand:
- «1. Overskjønnet oppheves så langt det er påanket.
 2. Bærum kommune dekker ankemotpartens nødvendige sakskostnader for Høyesterett.»
- (21) Ankemotparten – A – har i korte trekk gjort gjeldende:
- (22) Ulempene for hestedriften er særulemper, og lagmannsrettens rettsanvendelse er derfor riktig.
- (23) De enkelte ulempene må vurderes konkret. Det som er relevante ulemper, er de negative virkningene som inntreffer på gjenværende eiendom. Så må det vurderes hvor nær årsakssammenheng det er mellom ulempene og avståelsen av grunn. Vurderingen av årsakssammenheng må baseres på om ulempene ut fra sin karakter også oppstår for andre eiendommer, og uavhengig av om det er avgitt grunn. Det er ikke grunnlag for å stille noen krav ut over dette for ulemper som skyldes anleggsarbeid, eller som på andre måter er knyttet til tiltaket.
- (24) Lagmannsretten la korrekt til grunn at de relevante ulempene er de negative virkningene som er oppstått for hestedriften. Lagmannsretten fant videre at avståelsen fra As eiendom var en betingelse for at ulempene oppsto, og at de kun rammet As eiendom. Dette er en del av lagmannsrettens bevisvurdering som Høyesterett ikke kan prøve. Denne bevisvurderingen er tilstrekkelig for å fastslå at det er tale om særulemper som skal erstattes fullt ut.
- (25) Det er ingen uklarheter i skjønnsgrunnene.
- (26) A har lagt ned slik påstand:
- «1. Anken forkastes.
 2. A tilkjennes dekning av sine omkostninger.»

Mitt syn på saken

Rettslige utgangspunkter

- (27) Høyesterett kan ikke prøve lagmannsrettens bevisvurdering, jf. skjønnsprosessloven § 38. Rettsanvendelsen må derfor prøves på grunnlag av de faktiske forhold som går fram av lagmannsrettens skjønnsgrunner.
- (28) Ekspropriaten – grunneieren eller rettighetshaveren ekspropriasjonen er rettet mot – skal ha full erstatning for tapet ved å avstå grunn eller rettigheter, jf. Grunnloven § 105. Det klare utgangspunktet er derfor at ikke bare selve avståelsen av grunn eller rettigheter, men også ulemper som avståelsen fører til på den gjenværende delen av eiendommen, skal erstattes, jf. ekspropriasjonserstatningslova § 3 første ledd.
- (29) Erstatning for ulemper er nærmere regulert i ekspropriasjonserstatningslova § 8, som lyder:
- «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.»
- (30) Det skilles altså mellom ulemper av allmenn karakter – allmenne ulemper – og ulemper uten slik karakter – særulemper. Særulemper erstattes fullt ut, mens allmenne ulemper bare erstattes dersom tålegrensen etter naboloven eller forurensningsloven er overskredet. Ekspropriaten vil følgelig ikke få mer i erstatning for slike ulemper enn hva en eier som ikke utsettes for ekspropriasjon, vil ha rett til for samme ulempe.
- (31) Bakgrunnen for unntaket er nettopp hensynet til lik behandling av naboer og ekspropriater, da det kan være tilfeldig hvem som avgir eiendom til et tiltak. I utredningen som lå til grunn for ekspropriasjonserstatningsloven fra 1973, NUT 1969: 2 *Innstilling om Skjønnsordningen og om erstatningsutmåling ved ekspropriasjon* (Husaas-utvalget), heter det på side 152:
- «Det synes ikke rimelig at en ekspropriat i slike tilfelle skal ha krav på erstatning for ulemper av en slik art eller størrelse at andre som det ikke eksproprieres fra, må tåle ulempene enten fra eksproprianten eller andre uten erstatning. Det er her et likhetsprinsipp som bestemmelsen tar sikte på å slå fast og dette antas ikke uforenlig med grunnlovens § 105.»
- (32) Ulemper på gjenværende eiendom vil kunne ha ulik karakter. I NUT 1969: 2 side 119 er det gitt eksempler på hva som kan utgjøre ulemper: dårligere atkomst, at en eiendom blir mindre skikket som driftsenhet, tilbakevendende skader, røyk, larm, støv og rystelser. Ulempene kan være varige eller forbigående, og de kan skyldes selve ekspropriasjonen, anleggsvirksomheten eller det ferdige tiltaket.
- (33) Det er en forutsetning for at det skal foreligge rett til erstatning for ulemper, at disse gir et økonomisk tap. Dette ble ansett som så klart at det ikke var behov for å ta det inn i lovteksten, jf. Ot.prp. nr. 50 (1982–1983) side 61. Eksempler på økonomisk tap som følge av ulemper er lavere markedsverdi for gjenværende eiendom og den type tap som

foreligger i vår sak – tap i næringsvirksomhet. Som jeg kommer tilbake til, er det også en forutsetning at tapet står i årsakssammenheng med ekspropriasjonen.

- (34) Paragraf 8 i dagens lov viderefører uten realitetsendringer § 7 i ekspropriasjonserstatningsloven fra 1973, jf. Ot.prp. nr. 50 (1982–1983) side 60. Forarbeider og rettspraksis til denne loven er derfor fortsatt relevant. Det samme vil kunne gjelde rettspraksis fra før 1973-loven trådte i kraft, så langt den innebar en kodifisering av rettspraksis.

Problemstillingen i saken

- (35) Det sentrale spørsmålet er hva som er bestemmende for om en ulempe er en særulempe eller en allmenn ulempe.
- (36) Kommunen ser det slik at det er *ulempens art* som er avgjørende, ikke virkningen for den enkelte grunneier. Dersom ulempen etter sin art kan ramme allment, vil det være tilstrekkelig. De fleste ulemper fra anleggsvirksomhet vil etter kommunens syn kunne ramme allment og derfor være allmenne ulemper.
- (37) A mener på sin side at vurderingen må ta utgangspunkt i *den konkrete virkningen* av ulempen for den enkelte grunneier – om den rammer denne grunneieren på en særlig måte, og om den bakenforliggende årsaken er ekspropriasjonen.
- (38) Saksforholdene ved ekspropriasjon kan variere mye. Min videre gjennomgang vil ha for øye situasjonen i vår sak, altså tilfeller der det avstås grunn midlertidig for å utføre anleggsarbeid i forbindelse med ekspropriasjonstiltak, og anleggsarbeidet gir ulemper for grunneier. Det er også avstått en varig rett til å ha vannledning liggende i grunnen, men det er verken avståelsen av denne retten eller det varige tiltaket – vannledningen – som har gitt ulempene.

Hva er avgjørende for om en ulempe er en særulempe eller en allmenn ulempe?

- (39) Ordlyden i § 8 viser til «ulemper av allmenn karakter for eiendomar i distriktet». Henvisningen til ulempens karakter trekker i retning av at ulempens art er avgjørende. Samtidig kan henvisningen til eiendommer i distriktet forstås slik at vurderingen skal være konkret for det aktuelle området. Ordlyden gir likevel ikke noe klart svar på om det er avgjørende om ulempen er egnet til å ramme andre eiendommer i distriktet, eller om den faktisk må ramme andre eiendommer. Heller ikke forarbeidene, verken til 1984-loven eller 1973-loven, avklarer om det er arten av ulempen eller de konkrete virkningene som er avgjørende.
- (40) Bestemmelsen gir ikke en uttømmende regulering av vilkårene for erstatning for ulemper. Som nevnt må ulempene gi et økonomisk tap, og det må være årsakssammenheng mellom ekspropriasjonsinngrepet og det tap som kreves erstattet. Bakgrunnen for at årsakskravet ikke ble tatt inn i lovteksten, var at departementet så på det nærmere innholdet i kravet som forholdsvis komplisert, jf. Ot.prp. nr. 50 (1982–1983) side 61–62.

- (41) Departementet viser i denne sammenheng til Carl August Fleischer, *Norsk ekspropriasjonsrett*, 1978, side 389–396. Fleischer gjennomgår her rettspraksis og deler på bakgrunn av denne årsakskravet opp i flere underpunkter. Av disse trekker jeg fram at ekspropriasjonen kan bli ansett som en foranledning og ikke årsak til ulempe, at ekspropriantens anlegg, og ikke at det er avstått grunn, kan bli ansett som den avgjørende årsaken, og at det vil spille en rolle om ulempe kunne vært forårsaket på en annen måte uten at det ble ekspropriert grunn fra eieren. Fleischer konkluderer med at det er tale om et snevert årsaksbegrep, som bare kan forklares med at den reelle begrunnelsen ikke er kravet om årsakssammenheng, men at ekspropriaten skal behandles likt med grunneiere som må tåle ulempe uten erstatning.
- (42) Årsakskravet har altså ikke vært begrenset til å skulle ivareta et erstatningsrettslig årsakskrav, men har i tillegg fungert som et kriterium for å skille ut ulemper som også kan ramme andre. Det er da en forutsetning at årsakskravet forstås strengt. Fleischer antar samtidig at med den da nye bestemmelsen i 1973-loven § 7 andre punktum, som tilsvarer någjeldende lov § 8 andre punktum, vil slike subtile årsaksbetraktninger kunne få mindre praktisk betydning.
- (43) Også NUT 1969: 2 inneholder en framstilling av årsakskravet, basert på rettspraksis fram til det tidspunktet, som har likhetstrekk med Fleischers gjennomgang. I sammenfatningen på side 122 er det blant annet vist til at ekspropriaten ikke får erstatning for ulemper som bare står i avledet sammenheng med ekspropriasjonen – det kreves en adekvat årsakssammenheng.
- (44) Senere rettspraksis har, slik jeg leser denne, i stor grad beveget seg bort fra kompliserte og konkrete årsaksvurderinger som kriterium for hva som er særulemper. Det er i stedet tatt utgangspunkt i at enkelte ulemper *etter sin art* er allmenne ulemper.
- (45) Denne rettspraksisen gjelder særlig ulemper som påføres nærliggende eiendommer – nærføringsulemper – ved veiutbygginger. I flere dommer er det lagt til grunn at visse typer ulemper fra slike tiltak er allmenne ulemper. Det heter i Rt-1978-1369 *Økernveien* på side 1375 kategorisk at «støy og forurensning er ulemper av alminnelig karakter ved en veiutvidelse». Eiendommene ble rammet ulikt, men dette gjorde ikke at ulempe var særulemper for dem som ble rammet hardest. Tilnærmingen er fulgt opp i en rekke senere dommer. I Rt-1983-329 *Nøtterøy* er det på side 333 lagt til grunn at støy, luftforurensning, sølesprut, ulemper ved innsyn og estetisk ulempe ved en vei nær fasaden, er allmenne ulemper, se også Rt-1990-526 *Eriksen* på side 529. Rettsoppfatningen er nærmere begrunnet i Rt-2000-1997 *matjord* på side 2008. Høyesterett viser her til hensynet til lik behandling av ekspropriater og naboer, og at det kan være «tilfeldig om en eiendom som rammes av store ulemper ved nærføring, avstår grunn eller rettigheter».
- (46) Alminnelige nærføringsulemper som støy mv. kommer av tiltaket det er ekspropriert til fordel for, og ikke som en direkte følge av selve avståelsen av eiendom. Slike ulemper har derfor en svakere sammenheng med selve ekspropriasjonen enn ulemper som også ville ha oppstått om tiltaket det er ekspropriert til fordel for, ikke hadde blitt gjennomført. Et slikt mer generelt skille mellom tiltaksulemper på den ene side og avståelsesulemper på den andre, er lagt til grunn i Rt-2002-1080 *Trekantsambandet*. Samtidig er det stilt åpent om tidligere mer kompliserte årsaksbetraktninger fortsatt kommer til anvendelse. Jeg siterer fra side 1086 til 1087:

«Når det gjelder ulemper som er en følge av selve grunnavståelsen – typisk arronderingsulemper – skal disse erstattes fullt ut som særulemper uten noen tålegrense. Ulemper som derimot skyldes det tiltak det eksproprieres til, anses som allmenne ulemper etter bestemmelsens annet punktum og skal bare erstattes i den utstrekning disse overstiger tålegrensen i naboloven. Bakgrunnen for dette prinsipp er hensynet til likestilling mellom ekspropriater og andre naboer som blir rammet av ulemper fra tiltaket. Det har i juridisk teori og i eldre rettspraksis vært lagt til grunn at ulemper som skyldes ekspropriasjonstiltaket kan anses som særulemper dersom avståelsen fra ekspropriatens eiendom har vært nødvendig for at tiltaksulempen skulle oppstå, og ulempen bare rammer ham. For vurderingen av anken i denne saken har jeg ikke foranledning til generelt å gå inn på hvilken rekkevidde dette synspunktet har i dag, jf. nærmere drøftelsen i Stordrange og Lyngholt: Ekspropriasjonserstatningsloven, kommentarutgave, 3. utgave side 250-252.»

- (47) Drøftelsen deretter gjelder støyulemper fra et trafikknutepunkt. Lagmannsretten hadde lagt til grunn at disse måtte betraktes som særulemper selv om de skyldtes tiltaket, fordi de kom av bruken av det avståtte areal og derfor sto i en særlig kvalifisert sammenheng med ekspropriasjonen. Høyesterett fastslår imidlertid at støy fra veier og flyplasser etter omfattende og fast rettspraksis bedømmes som allmenne ulemper, begrunnet med likhetsprinsippet. At det er ulempens art som har betydning, og ikke hvem som konkret rammes, trekkes deretter så vidt jeg kan se ett skritt lenger, ved at førstvoterende uttaler at «støyulempe må etter mitt syn anses som en allmenn ulempe selv om den – på grunn av de stedlige forhold – bare rammer ekspropriatens eiendom», jf. dommen side 1087. Det var derfor etter hans syn ikke lett å tenke seg at ulemper som skyldes støy, kunne bli bedømt som særulemper. Sett opp mot ordlyden i § 8, innebærer dette at det avgjørende er om ulempen etter sin art er egnet til å ramme andre eiendommer i distriktet, ikke om andre eiendommer faktisk rammes.
- (48) Skillet mellom avståelsesulemper og tiltaksulemper er fulgt opp i Rt-2006-788 *Larvik havn* avsnitt 35.
- (49) HR-2022-2479-A *Deichmanske bibliotek* gjelder et annet spørsmål, nemlig hva som er å anse som gjenværende eiendom. I avsnitt 27 er det imidlertid gitt en beskrivelse av hvilke krav eier av gjenværende eiendom kan gjøre gjeldende i en skjønnsak. Det skiller også her mellom «særulemper eller avståelsesulemper» på den ene side, og «allmenne ulemper eller tiltaksulemper» på den andre. Anleggsarbeider, støyplager og atkomstulemper er nevnt som typiske eksempler på det siste.
- (50) Jeg legger etter dette til grunn at det ved spørsmålet om ulempen er en særulempe eller allmenn ulempe, skal tas utgangspunkt i om ulempen skyldes selve avståelsen eller tiltaket.
- (51) Som det følger av det jeg har sitert fra dommen om Trekantsambandet, ble det stilt åpent om enkelte tiltaksulemper likevel kan anses som særulemper. Det er i nyere rettspraksis, så vidt jeg kan se, bare én avgjørelse som trekker i retning av at det kan være rom for unntak. I Rt-1995-1529 *Frierfjorden* opphevet Høyesterett et overskjønn fordi lagmannsretten ikke hadde vurdert om enkelte ulemper som fulgte av tiltaket, likevel skulle vært behandlet som særulemper. Skjønnen gjaldt ekspropriasjon til en større bro i forbindelse med utbygging av ny E18, der den aktuelle eiendommen hadde avstått et areal for plassering av et av brotårnene, som var 166 meter høyt. Høyesterett fant at lagmannsrettens domsgrunner ikke var tilstrekkelige til å prøve om tårnets «knugende og skjemmende virkning», samt «faren

for nedfall», skulle ha vært ansett som særulemper, siden alle ulemper uten videre var bedømt som nærføringsulemper undergitt tålegrensefradrag.

(52) Avgjørelsen er kommentert i dommen om Trekantsambandet på side 1088:

«Kjennelsen kan – slik jeg leser den – ikke forstås slik at også støyulemper og de øvrige ulemper av den art vår sak gjelder, kunne vært ansett som særulemper. Et slikt skille kan også ha gode grunner for seg. 'Faren for nedfall' og den 'knugende' virkningen av brokonstruksjonen synes å være ulemper som etter sin art er sterkere og mer spesielt knyttet til selve grunnavståelsen enn støyulempen.

Staten mener at det synspunktet som forutsetningsvis kan synes å fremgå av kjennelsen i Rt-1995-1529, ikke bør opprettholdes. Jeg tar ikke stilling til hvilken betydning dette synspunktet har i forhold til de typer ulemper Høyesterett mente måtte vurderes i forhold til spørsmålet om særulempe. For meg er det tilstrekkelig å bemerke at disse ulemper er av en annen karakter enn de lagmannsretten her har funnet foreligger ...»

(53) Det er derfor i tilfelle ulemper som etter sin art har en særlig sterk og spesiell tilknytning til selve grunnavståelsen, som vil kunne anses som særulemper, men uten at det verken i dommen om Frierfjorden eller dommen om Trekantsambandet ble tatt uttrykkelig stilling til spørsmålet. I dommen om Frierfjorden synes Høyesterett riktignok å forutsette at det er rom for enkelte unntak. Men det er grunn til å peke på at saken gjaldt ulemper av en særegen karakter som ikke var egnet til å ramme bredt. Likhets hensynet kommer da i en annen stilling.

(54) Som det går fram av mitt sitat fra dommen om Trekantsambandet, er rettspraksis kommentert i Bjørn Stordrange og Ove Chr. Lyngholt, *Ekspropriasjonsrettsstatningslova: Kommentartutgave*. Det heter her i utgaven på Juridika, § 8 punkt VII, bekreftet oppdatert per 1. januar 2023:

«Som et utgangspunkt kan det stilles opp en regel om at alle avståelsesulemper, altså ulemper som direkte er forårsaket av at arealet blir avstått, er særulemper, mens ulemper som skyldes bruken av det avståtte areal i samsvar med ekspropriasjonsformålet (tiltaksulemper) vil være alminnelige ulemper. Som det imidlertid fremgår av pkt. III nr. 2 foran, kan det også foreligge ekspropriasjonsrettslig årsakssammenheng vis-à-vis en tiltaksulempe som bare rammer ekspropriasjonens gjenværende eiendom, dersom avståelse nettopp fra denne eiendom er nødvendig for at ulempen skal kunne oppstå. Slike situasjoner kan tenkes, men forekommer meget sjelden i praksis. For øvrig synes rettspraksis å legge henimot avgjørende vekt på ulempens art og ikke ulempens årsak og virkning når det skal avgjøres om det foreligger en særulempe eller en alminnelig ulempe. Som jeg kommer tilbake til nedenfor, kan det se ut som om Høyesterett har vært tilbakeholden med å betrakte enkelte ulemper som særlige på bekostning av likhets hensynet til naboene. Det kan derfor reises spørsmål om unntaket for særulemper lenger er en realitet i rettspraksis, eller om rettssetningen bare lever videre i teorien – og i kraft av eldre dommer.»

(55) Oppsummeringen er på dette punktet ikke endret siden det ble vist til kommentaren i dommen om Trekantsambandet.

(56) Et skille basert på om ulempen etter sin art er en tiltaksulempe eller avståelsesulempe, vil ivareta likhets hensynet som ligger bak § 8 andre punktum. Dersom det i stedet skulle være den konkrete virkningen av ulempen som er avgjørende, ville samme ulempe gi ulike, og

til dels tilfeldige, utslag avhengig av den enkelte eiers innretning og bruk av eiendommen. Også retts tekniske hensyn taler for et skille ut fra ulempens art.

- (57) Jeg bemerker at virkningen av ulempen uansett vil komme inn i vurderingen av om tålegrensen etter naboloven § 2 er overskredet. Dersom ulempen rammer en eller flere eiendommer særlig hardt, kan det etter § 2 fjerde ledd få betydning for tålegrensen.
- (58) Ulemper fra anleggsarbeider knyttet til oppføringen av tiltaket må betraktes på samme måte som ulemper fra det ferdige tiltaket. Jeg kan ikke se at det er grunn til å skille mellom om disse utføres på et areal som er varig avstått til tiltaket, eller et areal som er midlertidig avstått til anleggsarbeidet.
- (59) Skillet mellom særulemper og allmenne ulemper kan etter dette *oppsummeres* slik:
- (60) Forskjellen i utmålingsprinsipper for særulemper og allmenne ulemper er begrunnet med likhetsbetraktninger. Likhetshensyn vil bli best ivaretatt dersom samme type ulempe erstattes etter samme prinsipper uavhengig av om den enkelte eiendom har avgitt grunn eller ikke, og uavhengig av virkningene på de enkelte eiendommene. Skillet må derfor i utgangspunktet skje basert på ulempens art og ikke de konkrete virkningene av ulempen.
- (61) Et hovedskille går mellom ulemper som har en direkte sammenheng med selve avståelsen, og ulemper som skyldes tiltaket det er avstått grunn til. Ulemper som har en direkte sammenheng med selve avståelsen, typisk arronderingsulemper, vil være særulemper. Ulemper som skyldes tiltaket det er avstått grunn til, inkludert ulemper fra anleggsarbeider ved gjennomføringen av tiltaket, vil som et klart utgangspunkt være allmenne ulemper. Dette gjelder også om eiendommen som har avstått grunn, rammes særlig hardt. Det kan likevel ikke utelukkes at enkelte ulemper fra tiltaket som rammer særlig hardt, må betraktes som særulemper, men dette forutsetter at det er tale om ulemper som er sterkere og mer spesielt knyttet til selve grunnavståelsen enn hva som normalt er tilfelle for tiltaksulemper. Unntaket er i tilfelle snevert.

Den konkrete rettsanvendelsen

- (62) Jeg forstår lagmannsrettens skjønnsgrunder slik at de negative virkningene av kommunens inngrep for hestedriften var som følger:
- (63) De naturlige veiene for hestene ut fra As eiendom gikk gjennom anleggsområdet. Det var ikke umulig å krysse anleggsområdet i hele anleggsperioden, men det var til tider problematisk å krysse området, særlig for barn og unge som ryttere. Området var generelt sett forsvarlig sikret, men det kan ha vært korte perioder med usikrede hull og groper. Bruken av anleggsmaskiner påførte også hestedriften ulemper. Anleggsarbeidene var uforutsigbare. Ulempene for hestedriften førte til reduserte leieinntekter fra bokser for oppstalling av hester og reduserte inntekter fra rideskole og helgeridning.
- (64) Det er altså tale om ulemper fra anleggsvirksomheten, særlig i form av midlertidige atkomstulemper knyttet til muligheten for å kunne ri ut av eiendommen. Slik jeg forstår skjønnsgrunderne, var det kun i korte perioder fysisk umulig å krysse anleggsområdet, mens det ofte var problematisk å krysse området med hester. I tillegg kommer at bruken av

anleggsmaskiner påvirket hestedriften mer generelt. Anleggsvirksomheten som ga disse ulempene, ble utført på den delen av As eiendom som var midlertidig avstått.

- (65) Lagmannsretten fant – i motsetning til tingretten – at ulempene for hestedriften var en særulempe, og begrunnet det slik:
- «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 As eiendom. Den midlertidige avståelsen av grunn, med de påfølgende anleggsarbeidene på tomten til A, er nødvendig for at ulempen ved hestedrift skulle oppstå. As anførsel er at dersom den midlertidige avståelsen ikke hadde skjedd, ville ikke ulempene ha oppstått. Lagmannsretten mener derfor at A skal ha dekket økonomisk tap knyttet til hestedriften, uten at det gjøres noen tålegrensevurdering.»
- (66) Jeg forstår dette slik at lagmannsretten har lagt avgjørende vekt på den konkrete virkningen for As hestedrift av ulempene ved anleggsvirksomheten, i stedet for ulempens art. Dette er feil rettsanvendelse.
- (67) Eiendomsinngrepet var todelt. Jeg viser til skjønnsforutsetningene punkt 2, slik disse er gjengitt i tingrettens skjønn:
- «A. Eiendomsinngrepet omfatter rett til å ha vannledning over eiendommen 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.
- B. Eiendomsinngrepet omfatter midlertidig anleggsbelte i henhold til vedlagte kart til skjønnsbegjæringen.»
- (68) Tiltaket som den varige avståelsen i bokstav A gjelder, er vannledningen, mens den midlertidige avståelsen i bokstav B, er knyttet til anleggsarbeidene for legging av ledningen. Typiske tiltaksulemper ved anleggsvirksomhet vil være støy, støv og lignende, og slik jeg ser det, også atkomstulemper, som i dette tilfellet besto i vanskeligheter med å krysse anleggsområdet. Dette er ulemper som etter sin art knytter seg til tiltaket – anleggsarbeidene – og ikke til selve avståelsen av grunn. Selv om ulempene i dette tilfellet særlig rammet A, som hadde avstått grunn, var de etter sin art egnet til også å ramme grunneiere som ikke avsto grunn. Det er derfor i utgangspunktet tale om allmenne ulemper.
- (69) Som det følger av min gjennomgang, kan det tenkes unntak fra det klare utgangspunktet om at tiltaksulemper er allmenne ulemper. Slik jeg forstår lagmannsrettens skjønnsgrunner, er det et slikt unntak den har bygget på. Det er imidlertid ikke dekning i nyere rettspraksis for at et eventuelt unntak vil gjelde andre tilfeller enn der ulempen er av en særegen karakter, som er særlig sterkt og spesielt knyttet til avståelsen, og derfor mindre egnet til å ramme bredt, enn de mer ordinære tiltaksulempene. Jeg kan ikke se at det er tilfellet for den type ulemper det er tale om i saken her, slik disse er beskrevet av lagmannsretten. Jeg peker i denne forbindelse på at den særlige virkningen som oppsto for A, skyldtes hestedriften, altså særlige omstendigheter på hans side knyttet til bruken av eiendommen, og ikke ulempens art.

Konklusjon og sakskostnader

- (70) Jeg er etter dette kommet til at lagmannsrettens overskjønn bygger på feil rettsanvendelse. Overskjønnet må oppheves for den del som er påanket.
- (71) A har krevet dekket sakskostnader for Høyesterett med 512 215 kroner inkludert merverdiavgift. Kommunen har ikke hatt innvendinger til beløpet. Sett i lys av de retts spørsmålene saken har reist, framstår kostnadene som rimelige og nødvendige. Kravet tas til følge, jf. skjønnsprosessloven § 54 b, jf. § 54 første ledd.
- (72) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Overskjønnet oppheves så langt det er påanket.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Bærum kommune til A 512 215 – femhundreogtolvtusentohundreogfemten – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelse av dommen.

- (73) Dommer **Steinsvik:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (74) Dommer **Bergsjø:** Likeså.
- (75) Dommer **Bergh:** Likeså.
- (76) Justitiarius **Øie:** Likeså.
- (77) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Overskjønnet oppheves så langt det er påanket.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Bærum kommune til A 512 215 – femhundreogtolvtusentohundreogfemten – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelse av dommen.