Agder jordskifterett - Skjønn - JAGD-2024-142838

Instans	Agder jordskifterett – Skjønn
Dato	2025-10-21
Publisert	JAGD-2024-142838
Stikkord	Jordskifte. Skjønn. Veirett. Veglova § 53.
Sammendrag	Utbygger krevde skjønn for veirett frem til sitt utbyggingsområde som ikke var ferdig detaljregulert. Ekspropriatens eiendom var ferdig detaljregulert og klart til utbygging med offentlige tillatelser. Skjønnsrettens konklusjon var at eksproprianten ikke hadde påvist et tilstrekkelig veibehov i dag for å erverve eiendomsretten fra en grunneier med en ferdig detaljplan.
Saksgang	Agder jordskifterett JAGD-2024-142838 (24-142838SKJ-JAGD/JARD). Lien, gnr. 80 og 81 i Grimstad.
Parter	Se partsliste under.
Forfatter	Jordskiftedommer Oddvar Kristensen.Skjønnsmedlem: Vidar Kartevoll og Ronny Andre Eikerol.

Innholdsfortegnelse

Agder jordskifterett - Skjønn - JAGD-2024-142838 ..... **1**
Innholdsfortegnelse **2**
Skjønnet gjelder **3**
Saksgang **3**
Bakgrunn for skjønnet **3**
Partenes begrunnelse **5**
Soltoppen Grimstad AS og Ørjan Flo sin begrunnelse for påstanden **5**
Skjønnsforutsetninger **6**
Hovedtrekkene i Kraviga AS, T. Aas Invest AS, Aas Eiendomsutvikling AS sin begrunnelse for påstanden **6**
Skjønnsforutsetninger **7**
Skjønnsrettens vurderinger **7**
Skjønnsforutsetninger **7**
Vilkårene for ekspropriasjon i veglova § 53 ..... **7**
Reguleringsplanen med endringer **8**
Hva skal tillegges vekt i vurderingen av «mer til gang enn skade» **9**
Samfunnsmessige hensyn i oreigningsloven § 2 ..... **9**
Oppsummering **10**
Saksomkostninger **10**
Sakskostnader til skjønnsretten **11**

Parter	Prosessfullmektiger	Kommune	Gnr.	Bnr.
Ørjan Flo	Advokat Glenn Vidar Heia	Grimstad (4202)	80	290
Ørjan Flo	Advokat Glenn Vidar Heia	Grimstad (4202)	80	322
Kraviga AS T. Aas Invest AS	Advokat Bjørgulv Rygnestad	Grimstad (4202)	80	323
Aas Eiendomsutvikling AS	Advokat Bjørgulv Rygnestad	Grimstad (4202)	81	1
Soltoppen Grimstad AS	Advokat Glenn Vidar Heia			

Skjønnet gjelder

Skjønnet gjelder ekspropriasjon av areal til adkomstvei med hjemmel i jordskifteloven § 5-3 bokstav f, jf. vegloven § 53.

Saksgang

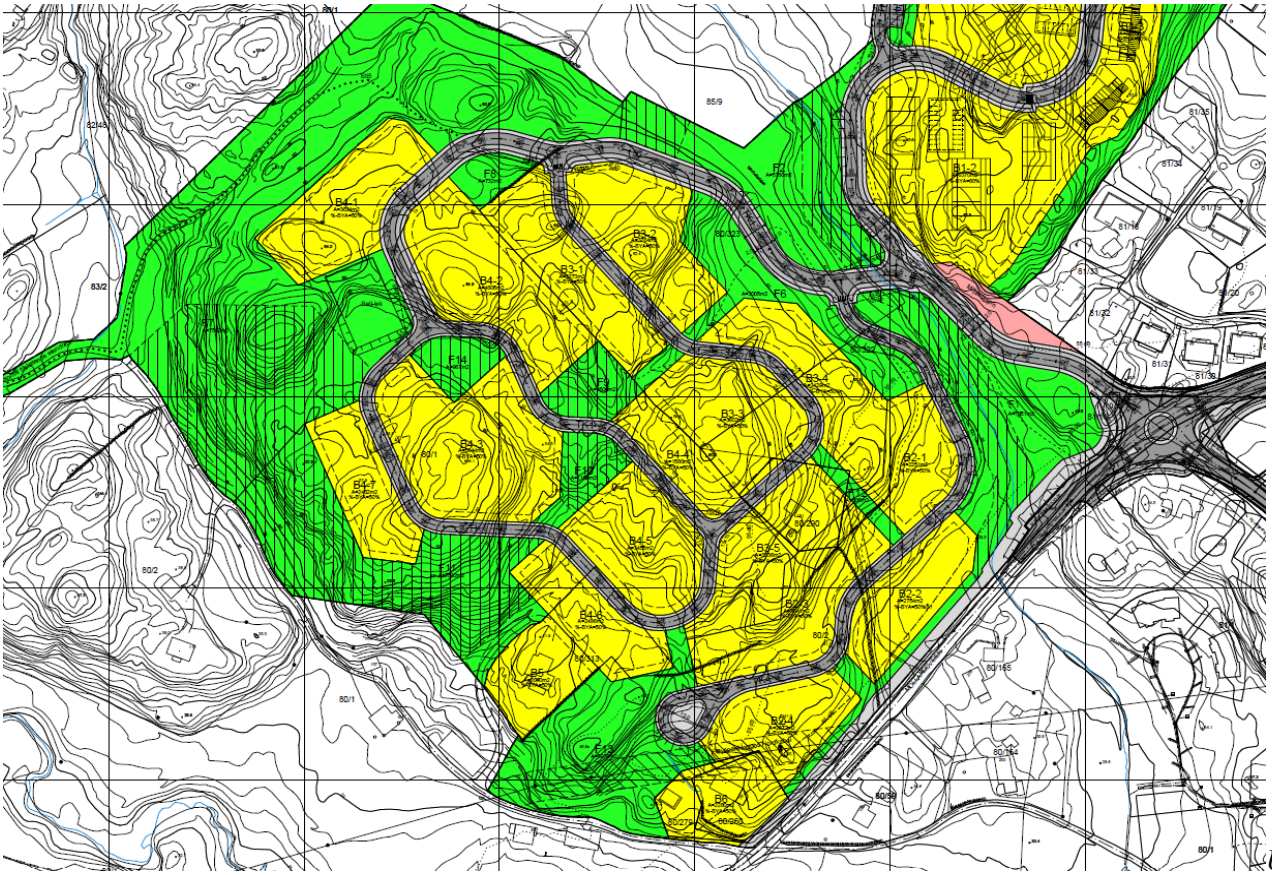
Skjønnet er krevd av Soltoppen Grimstad AS (heretter Soltoppen) og Ørjan Flo (heretter Flo) den 17.09.2024. Det ble avholdt to planmøter med partene for å avklare fremming av skjønnet. Skjønnet ble først berammet til den 04.06.2025, men ble utsatt etter krav fra de saksøkte med begrunnelse i behov for to skjønnsdager. Skjønnet ble dermed avholdt 01. og 02.09.2025. Det ble ført to sakkyndige vitner.

Partene har i etterkant av skjønnet sendt inn to prosesskriv hver angående sakskostnadene. Denne delen av saksgangen ble avsluttet 10.10.2025.

Bakgrunn for skjønnet

Området saken gjelder er Morholtlien like utenfor Grimstad by. Områdereguleringsplan for Morholtlien Boligområde ble vedtatt av Grimstad kommune den 14.01.2009. Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for ny boligbebyggelse. Forslagsstiller var Aas Eiendomsutvikling AS. Selskapet er eid av Kraviga AS og T. Aas Invest AS. Kraviga AS og T. Aas Invest AS er grunneierne til 80/323. Aas Eiendomsutvikling eier 81/1. Heretter samlet omtalt som Aas.

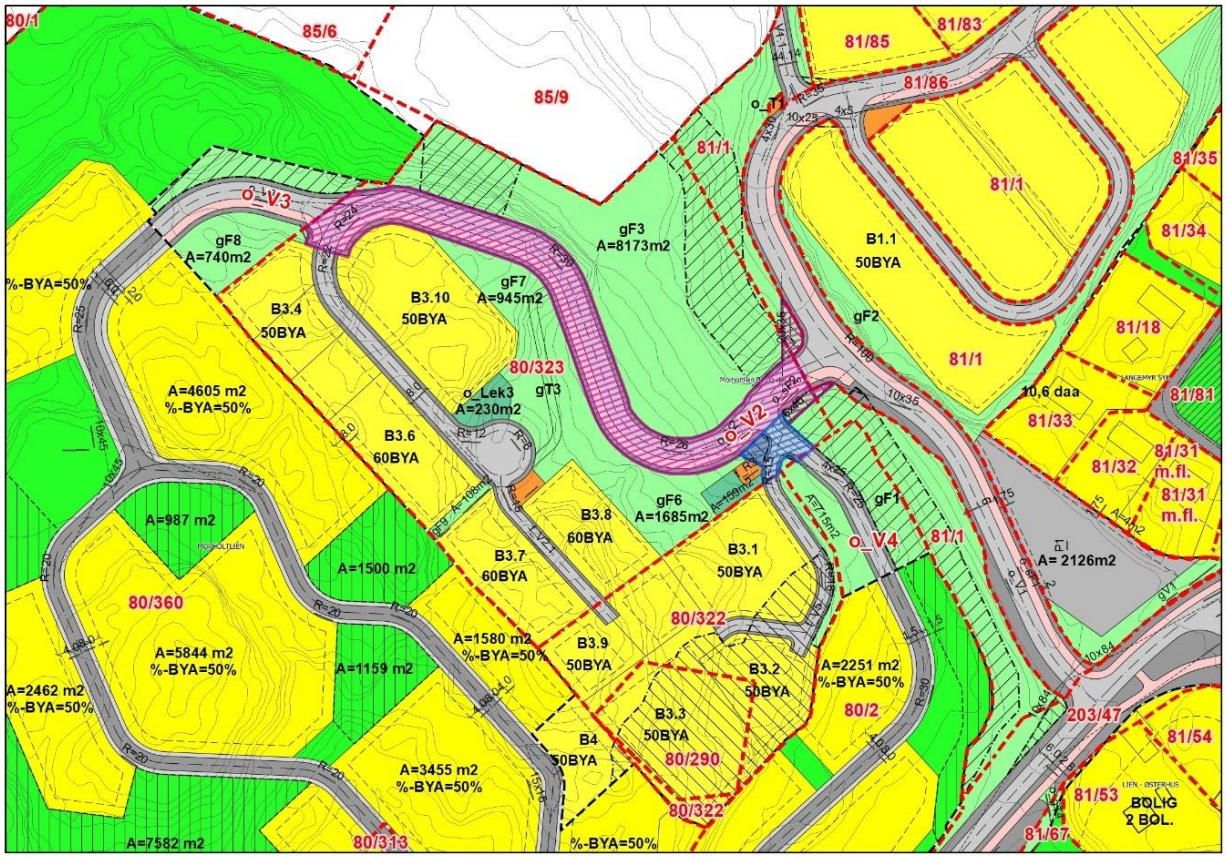
Reguleringsplanen omfattet også deler av eiendommene 80/1 og 80/290, 322.



Utsnitt av områdereguleringsplan for Morholtlien fra 2009, Boligområde B2, B3 og B4.

Den 18.06.2018 ble detaljreguleringsplan for Morholtlien område B1 og del av B3 vedtatt. Forslagsstiller var også denne gangen Aas Eiendomsutvikling AS. Detaljreguleringsplanen omfatter blant annet veinettet inn fra fylkesveien og frem til de aktuelle boligfeltene.

Veien fra fylkesveien og inn til byggeområdet B1 er opparbeidet av Aas og overtatt av Grimstad kommune.



Det aljreguleringsplan for Morholtlien område B1 og del av B3.

En del av eiendommen 80/1 til Martha Salvesen er innenfor områdereguleringen, men er ikke en del av detaljreguleringen fra 2018. Eiendommen til Flo ligger innenfor det området som er detaljregulert og utgjør B3.1, B3.2, B3.3 og B3.9. Flo sitt utbyggingsområde er derfor klart for utbygging.

I november 2022 inngår Soltoppen ved Rolf Olsen avtale om kjøp av den områderegulerte delen av 80/1. Dette området er fradelt som egen eiendom og gitt 80/360. Martha Salvesen er fremdeles hjemmelshaver til 80/360.

På kartutsnittet ovenfor er det arealet Soltoppen krever ekspropriert skravert med rødt. Det område som Flo krever ekspropriert vises med blå skravur.

Partenes begrunnelse

Soltoppen Grimstad AS la ned slik påstand:

1. Skjønnet fremmes.
2. Soltoppen Grimstad AS dekker nødvendige saksomkostninger jf. skjønnsprosessloven § 54.

Ørjan Flo la ned slik påstand:

1. Skjønnet fremmes.
2. Ørjan Flo dekker nødvendige saksomkostninger jf. skjønnsprosessloven § 54.

Soltoppen Grimstad AS og Ørjan Flo sin begrunnelse for påstanden

Soltoppen har avtale med grunneier av 80/360 om kjøp av et området på totalt ca. 70 da, hvor ca. 25 da er regulert til boligformål. Dette område mangler detaljregulering, noe som er et krav for å kunne søke om utbygging av boligområdet. Mye av kartleggingen for en slik plan er allerede gjort i detaljplanen for tilstøtende

område som ble vedtatt i 2018. Soltoppen vil igangsette dette reguleringsarbeidet når de har sikret adkomst til området.

For at Soltoppen skal kunne realisere denne utbyggingen i tråd med reguleringsplanen er de avhengig av at store deler av veien o_V2, samt en mindre del av o_V3 over 80/323 blir opparbeidet.

Flo sin eiendom er på ca. 7 da, og er en del av detaljreguleringsplan for Morholtlien. Eiendommen er avsatt til boligområde. Flo er også avhengig av at de første delene av o_V2 og o_V4 opparbeides. Videre er Flo avhengig av at en mindre del av en sidevei som er regulert til privat vei opparbeides for å komme inn til sitt utbyggingsområde. Det er en forutsetning i reguleringsplanen at det skal opprettes et sameie for den private veigrunnen.

Det er ingen alternative adkomster for hverken Soltoppen eller Flo til sine boligområder i reguleringsplanen. Den veien det ønskes ekspropriert til er ferdig detaljregulert, alt ligger til rette for å starte byggingen av veien. Utfordringen for Soltoppen og Flo er at de ikke har tilgang til eiendommene veien er planlagt på for å kunne igangsette byggingen slik de ønsker.

Veiene o_V2, o_V3 og o_V4 er i reguleringsplanen avsatt til offentlig formål. Veiene skal derfor overføres til Grimstad kommune når de er ferdigstilt. Kommunen overtar disse vederlagsfritt og vil ha ansvar for drift og vedlikehold. Aas får derfor kostnadsfri adgang til disse veiene når de er ferdig bygget og overlevert til kommunen. Etablering av veien vil videre innebære en samfunnsmessig fordel som langt overskrider mulige ulemper for eier av 80/323 og 81/1.

I henhold til rettspraksis og juridisk teori vil uansett både spørsmålet om trasévalg og om inngrepet skal anses å være mer til gagn enn skade måtte anses avgjort når veiene er avsatt i en bindende reguleringsplan.

Hensett til at Aas selv har behov for veien til deres egne regulerte boligfelt er dette en svært gunstig løsning for dem. Denne fordelen skal trekkes fra i ekspropriasjonserstatningen.

Skjønnsforutsetninger

For Soltoppen og Flo er det nødvendig med erverv av eiendomsrett for å få til en hensiktsmessig og effektiv opparbeidelse av veien. Det vises også til at både o_V2 og o_V4 er regulert til offentlig vei som skal overføres til kommunen. For å oppfylle dette kravet må det erverves til eiendomsrett.

Hovedtrekkene i Kraviga AS, T. Aas Invest AS, Aas Eiendomsutvikling AS sin begrunnelse for påstanden

Kraviga AS, T. Aas Invest AS, Aas Eiendomsutvikling AS la ned slik påstand:

1. Skjønn blir å fremje for Soltoppen Grimstad AS.
2. Skjønn blir å fremje for Ørjan Flo.
3. Vilkåra for ekspropriasjon er ikkje oppfylt.
4. Dei saksøkte blir tilkjent full erstatning for inngrepet dersom vilkåra for ekspropriasjon er til stades.

Hovedtrekkene i Kraviga AS, T. Aas Invest AS, Aas Eiendomsutvikling AS grunnlag for påstanden:

Aas har selv utbyggingsområder som skal bruke veien som Soltoppen og Flo vil ekspropriere grunnen til. Det er Aas som både eier og disponerer det arealet som her er detaljregulert til boligområder og veier. Det var de som sto ansvarlig for detaljreguleringen som ble vedtatt i 2018. Her fikk de aktuelle grunneierne av arealet Soltoppen har avtale med, tilbud om å være med på detaljreguleringen. Dette takket de nei til. Aas har også fremforhandlet en utbyggingsavtale med Grimstad kommune om utbygging av område B3, den er riktignok ikke underskrevet. Aas ligger derfor «lenger fremme i løypa» for å gjennomføre utbyggingen enn Soltoppen, slik at det vil være feil om Aas mister den nødvendige veigrunnen de har bruk for til egen veiutbygging.

Dette styrkes ytterligere ved at Soltoppen mangler godkjent detaljregulering, tekniske planer og utbyggingsavtale med kommunen. Avtalen Soltoppen har med grunneier bærer sterkt preg av en opsjonsavtale.

Det er mange veier ut av denne avtalen for Soltoppen. Det er derfor ikke usannsynlig at Soltoppen trekker seg ut av avtalen. Dette vil være svært uheldig for Aas dersom veigrunnen er ekspropriert, og de i et slikt tilfelle ikke lenger har kontroll på arealene veien skal bygges på.

De tekniske planene som Aas har fått godkjent viser at all infrastruktur skal legges i veien. Dette har de påbegynt for de første 20 meterne av o_V2 som er ferdigstilt. Denne infrastrukturen eies av Aas og er klar til å videreføres opp til utbyggingsområdene B3.4, B3.6, B3.7, B3.8 og B3.10.

En utbygging og ferdigstillelse av veien før Aas har gjort ferdig tomtene på disse utbyggingsfeltene vil medføre en betydelig ulempe og ekstra arbeid. Det vil gjøre sprengningsarbeidet mer krevende ved at det må sprenges mindre salver og det må tas hensyn til veien, spesielt dersom det er trafikk på denne. Oppbyggingen av skråninger fra veien og opp til tomteområdet vil bli betydelig mer tidkrevende, noe som medfører økte kostnader.

I utbyggingsavtalen som må inngås med kommunen, er utbygger forpliktet til å overføre hjemmelen til veigrunnen til kommunen når anleggene er ferdig utbygd. Dette er allerede gjort for o_V1 i reguleringsplanen. Her er alt fra planer, grunnerverv, oppfyllelse av offentlige krav til kryss og opparbeidelse av dette gjennomført og bekostet av Aas. Dette har vært en prosess som har tatt ca. 20 år med store kostnader. Dette vil nå Soltoppen og Flo bli gratispassasjerer i.

Aas sine planer for utbyggingen er at det først skal selges flere tomter på område B1. Når det er solgt tilstrekkelig mange tomter vil de starte opparbeidelsen av veien. De vet ikke når dette blir, men det kan skje raskt dersom markedet skulle endre seg. Dersom Aas må avstå det arealet som veien skal bygges på, mister de kontrollen over egen utbygging og det vil bli betraktelig dyrere å bygge ut. Det er ikke sikkert at Soltoppen er klart til starte sin utbygging før Aas. Kommunen vil ikke inngå utbyggingsavtale for bare veien, Soltoppen må derfor ha alle detaljplaner og søknader godkjent før de kan igangsette veibyggingen. Soltoppen har derfor en lang vei å gå som kan medføre at Aas er klar for å bygge veien tidligere enn Soltoppen.

Skjønnsforutsetninger

I skjønnsforutsetningene for begge saksøkerne er det lagt inn at det skal eksproprieres til eiendomsrett til veigrunnen. Ekspropriasjon etter veglova § 53 må suppleres med oreigningelova § 2, om at ekspropriasjonen kan gjøres *«så langt det trengs»* for tiltaket. Det er et klart prinsipp om at ekspropriasjonen ikke skal gå lengre enn det som er nødvendig for tiltaket. I denne saken er det tilstrekkelig for at Soltoppen og Flo skal få bygd veien at det eksproprieres til bruksrett. Begrunnelsen for dette er den samme som gjennomgått ovenfor.

Skjønnsrettens vurderinger

Skjønnsretten er kommet til at vilkårene for ekspropriasjon ikke er oppfylt.

Skjønnsforutsetninger

Når skjønnsretten er kommet til denne slutningen er det ikke nødvendig å vurdere eller fastsette skjønnsforutsetninger.

Vilkårene for ekspropriasjon i veglova § 53

Partene er enige om at veglova § 53 hjemler skjønnet. I de fleste skjønn etter veglova § 53 er det slik at den ene parten vil skaffe seg fordeler ved ekspropriasjon til et veitiltak, mens for den andre parten er det ulemper ved det ønskede tiltaket. I denne saken har begge parter behov for, og er interessert i at den aktuelle veien bygges. De er imidlertid uenige om når veien skal bygges og hvem som skal bygge den.

Jordskifteretten er gitt hjemmel til å avholde skjønn etter veglova § 53 første ledd:

> *«Jordskifteretten kan gjere vedtak om eigedomsinngrep til bygging, utbetring, vedlikehald og drift av privat veg, her òg gangstig, kløvveg og liknande, mot vederlag til den det råkar, dersom det må reknast for klårt at inngrepet vil vere meir til gagn enn skade.»*

Om *«at inngrepet vil vere meir til gagn enn skade»* har Høyesterett i sak 2025-844-A i avsnitt 26 uttalt følgende:

> *«Det ligger i «at inngrepet vil vere meir til gagn enn skade», at det er fordelene og ulempene ved vegtiltaket som skal veies mot hverandre. Det er med andre ord krav til sammenheng mellom inngrepet og de fordeler og ulemper som inngår i interesseavveiningen. Ut over dette åpner ordlyden for en bred avveining av ulike interesser.»*

Inngrepet skal altså være begrunnet i at interessene for saksøker skal veie tyngre, enn grunneiers interesse i å beholde den aktuelle delen av eiendommen. I denne saken er partene både uenige i om vilkåret er oppfylt, men også hvilke kriterier som skal inngå i interesseavveiningen.

I lovkommentar til veglova § 53 har Tore Elnæs og Erik Gauer uttalt følgende om vurderingskriteriene:

> *«Jordskifteretten skal foreta en helhetsvurdering, hvor fordelene ved å få vegen skal vurderes mot den skade inngrepet måtte medføre. Vurderingstemaet knytter seg til vegen og dens bruk. Konsekvensene av inngrepet er alltid et relevant hensyn i interesseavveiningen.*
>
> *Et minimumskrav må være at rekvirenten kan påvise at hans eiendom har et vegbehov.»*

Skjønnsretten må avgjøre hvilke av de fremlagte momentene som knytter seg til veien og dens bruk. Og om rekvirenten kan påvise at hans eiendom har et veibehov. De relevante momentene skal veies i forhold til hverandre. Uttrykket *«klårt»* i lovteksten går på styrken av klarhet i bevisene, og gir ikke anvisning på at fordelene må være overveiende store i forhold til skadene.

I rettspraksis har oreigningsloven § 2 om at *«inngrepet tvillaust er til meir gagn enn skade»* blitt vurdert å ha betydning for vurdering av vilkårene for skjønn med hjemmel i veglova § 53. Borgarting Lagmannsrett har i sak 2020-182428 oppsummert denne vurderingen slik:

> *«Etter lagmannsrettens syn viser den ovenstående gjennomgangen at vilkårene for et inngrep etter veglova § 53, var ment å være tilsvarende de generelle vilkårene oppstilt i oreigningslova § 2 annet ledd. Dette indikerer at samfunnsmessige hensyn er et grunnvilkår også for ekspropriasjon etter veglova § 53.»*

De samfunnsmessige hensyn i saken skal derfor også tillegges vekt i om ekspropriasjon skal tillates.

Reguleringsplanen med endringer

Reguleringsplanens betydning for skjønnet er omtalt både i lovkommentarene til veglova § 53 og i rettspraksis. Det er en alminnelig oppfatning at når veilinjen er fastsatt i en gyldig reguleringsplan er samfunnsinteressen i både trasevalg og inngrepets omfang vurdert. Slik at også om inngrepet vil være mer til gang enn skade er avklart, og dermed bindende avgjort for skjønnet, jf. LG-2015-23037 s. 8.

Skjønnsretten vil bemerke at selve veien er en del av den detaljreguleringsplanen som er vedtatt i 2018. Skjønnsretten er derfor enig i at veiens omfang og dens trase er endelig fastsatt, og vil ikke vurdere dette i skjønnet. Men den reguleringsplanen som gjelder for utbyggingsområdet til Soltoppen, og som det kreves ekspropriasjon til fordel for, er vedtatt i 2009. Om eldre reguleringsplaner har Gulating Lagmannsretten uttalt følgende i sak LG-2008-333.

> *«Hensynet til forutberegnelighet gjør seg også gjeldende i forholdet mellom private parter hvor det foreligger en reguleringsplan. Lagmannsretten har, i likhet med tingretten, vanskelig for å se at reguleringsplanen skal ha en ubegrenset virkning i tid ved ekspropriasjon til privat vei i medhold av § 53, mens virkningen er begrenset til 10 år ved ekspropriasjon til offentlig vei. I mangel av klare rettskilder som tilsier at så er tilfellet er lagmannsretten etter dette enig med tingretten i at reguleringsplan etter utløpet av tiårs fristen ikke er bindende for skjønnet. I tiden etter at fristen er løpt ut vil det imidlertid det forhold at veien og traseen er nedfelt i reguleringsplan, fortsatt være et moment som taler i favør av å tillate inngrepet. Vekten av dette forhold svekkes imidlertid ettersom tiden går.»*

Rettspraksis viser at det er flere unntak fra det at reguleringsplanen er bindende for skjønnets interesseavveining, bla. 10 års fristen. Soltoppen sin eiendom 80/360 er innenfor reguleringsplanen fra 2009, og er dermed eldre enn 10 år. Selve ekspropriasjonen til vei er etter den nyere detaljreguleringsplanen, men det er den eldre reguleringsplanen fra 2009 som boligområdet til Soltoppen er en del av, og som dermed er det som

begrunner eiendommens veibehov, jf. sitatet fra lovkommentaren om at rekvirenten må påvise et veibehov. Eiendommen til Aas har også et veibehov til utbyggingsområdet, dette er begrunnet i den nyere detaljreguleringsplan fra 2018.

I og med at saken er spesiell ved at begge parters eiendommer har et veibehov, er skjønnsretten kommet til at det er grunn til å forta en nærmere vurdering av dette veibehovet og en selvstendig interesseavveining av partenes anførte fordeler og ulemper.

Hva skal tillegges vekt i vurderingen av «mer til gang enn skade»

Fra rettspraksis er det angitt flere forhold som har betydning for gang og skade vurderingen i veglova § 53. Det vises til sitatet fra HR 2025-844-A ovenfor.

Det er eiendommenes fordeler og ulemper ved veitiltaket, eiendommenes veibehov og bruken av veien som bla. skal inngå i interesseavveiningen. Det er den som ønsker ekspropriasjon til vei som må påvise at dette veibehovet er større enn det er for den grunneieren som det kreves at skal avgi eiendom.

Soltoppen har begrunnet sitt veibehov ved at den regulerte veien er den eneste adkomsten til det planlagte boligområde. Det er ikke påvist andre veialternativer til utbyggingsfeltet, og behovet for adkomst er etter skjønnsrettens vurdering dermed til stede. Soltoppen har forklart at de først vil detaljregulere boligområde etter plan- og bygningsloven § 12-3, slik det er krav om i reguleringsplanen fra 2009 punkt 3.8, for deretter å bygge veien. Slik skjønnsretten ser det ligger dette veibehovet derfor et godt stykk frem i tid. Da det er en omfattende og tidkrevende prosess med detaljregulering som skal gjennomføres, og at det reelle veibehovet for Soltoppen først oppstår når denne detaljreguleringen er vedtatt. Slik skjønnsretten forstår det vil ikke Soltoppen kunne inngå en utbyggingsavtale med kommunen om blant annet overdragelse av veien uten at det utbyggingsfeltet som veien skal betjene er ferdig regulert, og inngår i det geografiske område utbyggingsavtalen vil gjelde for. Soltoppen vil derfor ikke komme i gang med de fysiske arbeidene før detaljreguleringen er godkjent.

Aas sitt boligområde har regulert adkomst via den samme veien. Dersom eiendommen veien skal bygges på eksproprieres bort fra Aas, vil det være Aas som sitter med en eiendom uten adkomst. Utbyggingsfeltene til Aas har heller ingen alternativ vei som vil bli godkjent som adkomst til boligområdet. I en situasjon der Soltoppen og Flo har rett til å ekspropriere veigrunnen, vil det være Aas sin eiendom som har et veibehov. Det kan dermed ikke være nok at Soltoppen som et minimum har et veibehovet for å tillate ekspropriasjon, jf. sitatet fra kommentarutgaven til vegloven ovenfor. Det må etter skjønnsrettens mening påvises at Soltoppen har et større veibehov enn grunneier har.

Det er satt krav i reguleringsplanen om at Grimstad kommune skal overta den ferdig bygde veien. Dersom Soltoppen gis tillatelse til ekspropriasjon og bygger veien, medfører dette en fordel for Aas ved at de kan ta i bruk en vei uten å ha kostnader ved den. Aas har imidlertid forklart om en del ulemper og ekstrakostnader ved bygging av tilstøtende tomter dersom veien er under bygging eller ferdigstilt før bygging av tomtene. Skjønnsretten er enig med Aas at dersom veien er ferdig bygget eller under bygging og det er trafikk på veien, vil det være utfordringer med å avvikle trafikken fra Soltoppen sitt utbyggingsområde på en trafikksikker måte.

Aas har gjort mye arbeid for å forberede byggingen av o_V2. Aas har forklart at de første 20 meterne av veien er ferdigstilt med nødvendig infrastruktur lagt ned i veigrunnen. Her er det bla gjort forberedelse til veglys, trekkerør for fiberkabler og VA ledninger. Aas har et ansvar for at disse arbeidene er utført etter gjeldende krav og standarder. Skjønnsretten ser at også dette kan medfører en uoversiktlig situasjon om hvem som har ansvar for hva ved overføring til kommunen, ved at to forskjellige aktører har vært involvert i byggingen av veien.

Partenes salgsstrategi, markedsituasjon og behov for tomter å tilby i markedet, har etter skjønnsrettens vurdering ingen sammenheng med eiendommens veibehov eller veien og dens bruk, og faller derfor utenfor interesseavveiningen.

Samfunnsmessige hensyn i oreigningsloven § 2

I saker der man har en ferdig reguleringsplan er det ofte lagt til grunn at vurderingen av samfunnsinteressen er gjort gjennom reguleringsplanprosessen. Her står spørsmålet mellom om den grunneieren som har en reguleringsplan med krav om detaljregulering, eller den grunneieren som har en ferdig detaljregulering, skal ha muligheten til å bygge en adkomstvei som skal dekke veibehovet til begges utbyggingsområder. Det er helt

åpenbart i samfunnsinteressen at det tilrettelegges for, og bygges ut boligtomter og boliger til innbyggerne. Ved en utbygging er det også klart at det er en samfunnsinteresse i at flest mulig kan benytte den samme infrastrukturen. Det må derfor også være i samfunnsinteressen at dette skjer på en best mulig utnyttelse av ressursene for samfunnet.

Her står man ovenfor en situasjon der to aktører vil tilby dette. Aas har brukt ressurser på å komme dit de er med sine planer, og de offentlige interesser er avklart i den vedtatte detaljreguleringen. Når det gjelder reguleringsplanen for arealet til Soltoppen, har denne ikke den samme gjennomgangen av de offentlige og allmenne interessene. Dette vil bli grundig gjennomgått i en reguleringsplanprosess, og vil omhandle betydelig flere momenter enn det skjønnsretten har blitt forelagt i dette skjønnet til vurdering. Soltoppen har vist til kartleggingsjobben som er gjort innenfor detaljreguleringsplanen til Aas, dette omhandler likevel ikke arealet til Soltoppen. Derfor må mye av den samme kartleggingsjobben gjøres også for Soltoppen sitt utbyggingsområde i en ny detaljplanprosess. Skjønnsretten mener at dette taler for at kravet om en detaljreguleringen må oppfylles før ekspropriasjon kan tillates.

Aas har søk om, og fått godkjent rammetillatelse og igangsettelsestillatelse for bla. o_V2 med fortau og for boligområdene innenfor B3. Det ble på befaringen påvist at det var utført arbeider på eiendommen i henhold til denne igangsettelsestillatelsen, bla ved å ferdigstille de første ca. 20 meterne av o_V2 og fjerning av løsmasser i veitraseen og tomteområdene. Aas har riktignok ikke inngått utbyggingsavtale med kommunen, som bla. inneholder bestemmelser om overlevering av veien etter den er ferdig. Men de har vist at de har planer om å bygge veien og tilfredsstille veibehovet til begge eiendommene. Det bør være i samfunnsinteressen at disse tillatelsene og påbegynte arbeidene får mulighet til å bli fullført.

Oppsummering

For at Soltoppen skal få ekspropriere arealet til vei, må de påvise et veibehov. Det har de for så vidt gjort ved at eiendommen mangler adkomst, men skjønnsretten mener det veibehovet som dette utbyggingsområdet har, pga. reguleringsplanens status, ligger lengre frem i tid enn Aas sitt behov for det samme arealet til vei for sin eiendom.

Det vil derfor være et stort inngrep i eiendomsretten til Aas å frata dem en mulighet til å bygge veien slik situasjonen er i dag. Hadde Soltoppen kunne begrunnet et umiddelbart veibehov ved en vedtatt detaljregulering, mener skjønnsretten at saken kunne ha stilt seg annerledes. Begrunnelsen for ekspropriasjon er at Soltoppen ønsker å kommer i gang med tiltaket, men Soltoppen har ikke det nødvendige offentlige grunnlaget for å igangsette byggingen. Det vil være en stor ulempe og belastning for grunneier å vente på at noen skal gjennomføre et tiltak på sin eiendom. Spesielt i dette tilfellet der grunneier selv, på ett eller annet tidspunkt, vil ha behov for å fullføre byggingen av veien og gjøre tiltak på tilstøtende områder til veien.

Skjønnsretten er derfor kommet til at ulempene for Aas ved å miste eiendomsretten, er større enn Soltoppens fordeler ved å ekspropriere den. Vilkårene for ekspropriasjon er ikke oppfylt.

Saksøkerne har lagt fram saken slik at dersom vilkårene for ekspropriasjon ikke er oppfylt for Soltoppen, er de heller ikke oppfylt for Flo. Vilkårene for ekspropriasjon er derfor ikke oppfylt for noen av rekvirentene.

Saksomkostninger

Soltoppen og Flo har krevd ekspropriasjon etter vegloven § 53. Det følger av skjønnsprosessloven § 54 at saksøkerne skal erstatte saksøktes nødvendige utgifter ved skjønnssaken.

Nødvendige sakskostnader inkluderer både utgifter til juridisk bistand og utgifter til sakkyndig vitne. Omkostningsoppgaven fra adv. Rygnestad utgjør totalt kr. 488.296,– inkl. mva. Av dette utgjør utgifter til juridisk bistand kr. 408.445,– og utgifter til sakkyndig bistand kr. 78.888,75,–.

Soltoppen og Flo ved adv. Heia har bemerket at sakskostnadene er høye. Både for de juridiske og de sakkyndige kostnadene. Det er påpekt at noe av det arbeidet som er utført av de sakkyndige fremstår som unødvendige. Videre at Aas driver mva pliktig virksomhet og derfor har mva fradrag, mva er derfor ikke en nødvendig utgift som saksøker skal dekke.

I vurderingen av hva som er nødvendig av juridisk bistand er det uttalt følgende i Karnovs lovkommentar til skjønnsprosessloven § 54, note 2.

> *«Hvilket omfang av juridisk bistand som er nødvendig, må skjønnsretten avgjøre, basert på en helhetsvurdering av for eksempel sakens økonomiske betydning og hvilke problemstillinger den reiser. Spørsmålet om hva som er nødvendige utgifter, er skjønnspreget og må vurderes konkret.»*

Skjønnsretten har vurdert størrelsen på omkostningsoppgaven. For den juridisk bistand er skjønnsretten kommet til at dette er innenfor det som er nødvendig. Saken er svært omfattende, med lang historikk med mange dokumenter i forbindelse med planlegging, søknader og avtaler. De saksøkte har brukt mye ressurser i løpet av mange år på prosjektet og det er store økonomiske interesser involvert. Selv om saksøkte etter først å ha antydet at skjønnet kunne gjennomføres på en dag, for deretter å forlange to skjønnsdager, kan skjønnsretten ikke se at dette har påført saken vesentlig ekstra kostnader da det viste seg at to fulle dager var nødvendig.

Når det gjelder utgifter til sakkyndig bistand har skjønnsretten kommet til at det var nødvendig å stikke ut veien og foreta en masseberegning for å vise omfanget av traseen. Det skjønnsretten stiller spørsmål ved er hvorfor Asplan Viak trenger å beregne masser etter at Sandås AS har gjort sine kostnadsberegninger 12.03.2025. Faktura over hva Sandås AS har utført i forbindelse med skjønnet fremstår også som lite spesifisert. Skjønnsretten legger til grunn at Sandås AS har hatt arbeid med kostnadsberegningen, forberedelse til skjønnet og som sakkyndig vitne på skjønnsdag en. Etter en samlet vurdering av de fremlagte fakturaene er skjønnsretten kommet til at det tilkjennes kr. 30.000,– for dekning av sakkyndig bistand.

Skjønnsretten er også kommet til at merverdiavgift ikke skal medregnes i nødvendige sakskostnader. Aas har anført at salg av boligtomter ikke er merverdiavgiftspliktig jf. merverdiavgiftsloven § 3-11, og at derfor inngående merverdiavgift knyttet til utvikling av boligtomter ikke kan trekkes fra i regnskapet.

Skjønnsretten mener at det som har fremkommet i løpet av skjønnsforhandlingene om Aas sin forretningsaktivitet viser at det er en nær tilknytning mellom de kostnadene i saken og den avgiftspliktige omsetningen, jf. Aas sin forklaring om et ønsket salg av overskuddsmasser. Skjønnsretten er også enig med Soltoppen og Flo som viser til at Aas har krav på å få tilbakebetalt merverdiavgift fra staten ved overføring av hjemmelen til veigrunnen til kommunen.

Sakskostnader til skjønnsretten

Skjønnsprosessloven § 42 første ledd gjelder også for sakskostnadene til skjønnsretten. Saksøker skal derfor også her dekke de nødvendige kostnadene.

Sakskostnadene består av godtgjørelse til skjønnsmedlemmene og gebyr til staten på 5 rettsgebyr per møtedag, jf. rettsgebyrloven § 11 første ledd. Gebyr til staten utgjør dermed kr. 12.770,–.

Godtgjørelse til skjønnsmedlemmene skal betales av Soltoppen og Ørjan Flo som rekvirenter av skjønnet, jf. rettsgebyrloven § 2 andre ledd. Godtgjørelse til skjønnsmedlemmene vil bli fastsatt av skjønnsstyreren i en egen beslutning når disse foreligger, jf. skjønnsprosessloven § 20 a.

Avgjørelsen er enstemmig.

Slutning

1. Vilkårene for ekspropriasjon er ikke oppfylt.
2. Soltoppen Grimstad AS og Ørjan Flo dekker nødvendige saksomkostninger på kr. 355.650,–. Det tilkjennes ikke dekning av merverdiavgift. Beløpet forfaller til betaling 14 dager etter at skjønnet er forkynt.
3. Soltoppen Grimstad AS og Ørjan Flo skal dekke de lovpålagte sakskostnadene til skjønnsretten.