



## FROSTATING LAGMANNSRETT

**OVERSKJØNN**

**Avsagt:** 04.07.2006

**Saksnr.:** 06-023295SKJ-FROS

**Dommere:** lagdommer Hans O. Kveli

**Skjønnsmenn:** Helge G. Blindheim  
Olaug Strand Brunstad  
Rolf Bjørge Høyvik  
Roe Skavnes

---

Saksøker	Volda Kommune	Høyesterettsadvokat Svein Tømmerdal
Saksøkt	Stig Halkjelsvik	Advokat Bjørn Stordrange

Det ble avhjemlet slikt

## O V E R S K J Ø N N :

Saken gjelder spørsmål om riktig grunnerstatning for et areal i Volda sentrum regulert til forretning/kontor, og også spørsmål om saksomkostninger.

Når det gjelder sakens forhistorie og grunnlag for skjønn henvises til Søre Sunnmøre tingretts skjønn av 19. desember 2005 side 2. Det presiseres at det areal som eksproprieres hos Stig Halkjelsvik utgjør 658 m<sup>2</sup>.

Søre Sunnmøre tingretts skjønn har slik slutning:

1. Volda kommune betaler erstatninger som fastsatt i skjønnet.
2. Volda kommune betaler de lovbestemte utgiftene med skjønnet.
3. Innen 2 – to – uker fra forkynnelse av skjønn betaler Volda kommune 60.047,38 – sekstistuenogførtisju38/100- kroner i saksomkostninger til Stig Halkjelsvik.”

Grunnerstatningen for areal tilhørende Stig Halkjelsvik ble av tingretten fastsatt til kr. 800,- pr m<sup>2</sup>.

Stig Halkjelsvik fremmet 18. januar 2006 begjæring om overskjønn til Frostating lagmannsrett. Begjæringen om overskjønn gjaldt grunnerstatningen og saksomkostningsavgjørelsen. Volda kommune har 7. februar 2006 avgitt tilsvar.

Overskjønn ble holdt i Volda 27. juni 2006. Partene møtte og avga forklaring. Det ble hørt tre vitner. Det ble dokumentert fra faktisk utdrag. Det som er anmerket med rød farge er dokumentert av saksøker, og det som er anmerket med blå farge er dokumentert av saksøkte.

Det er ikke utarbeidet alminnelige eller spesielle skjønnsforutsetninger. Skjønnets tema er å fastsette riktig pris pr. m<sup>2</sup> avstått areal.

Volda kommune har i hovedsak gjort gjeldende:

Erstatningen skal fastsettes på grunnlag av arealets salgsverdi jfr. vederlagsloven § 5. Retten skal komme frem til den pris en vanlig kjøper vil betale.

Arealet har en sentral beliggenhet, og det erkjennes at den er attraktiv for utbygging til forretning/kontor.

Det må foretas sammenligning med tidligere eiendomsomsetninger i Volda sentrum.

Det må ses bort fra det som vitnet Eilif Halkjelsvik har opplyst som vitne om at han, på vegne av en kjøpergruppe, var villig til å betale kr. 1.500 pr m2.

Det som er relevant som sammenligningseiendommer er omsetninger som faktisk har skjedd. Det ble i denne sammenheng henvist til priskart av 19. juni 2006 med vedlegg for Volda sentrum, inntatt i takstbok. Salg av "Heltnehuset", "Heggenhuset" og "Jørgensentomta", inntatt i utdraget side 193, er ikke relevant for sammenligning. Disse eiendommer er kjøpt for utvidelse av eksisterende bedrift. Kjøper er derfor ingen vanlig kjøper. Fastsettelse av grunnpris ved forlengelse av festekontrakter er heller ikke relevant.

Ut fra det fremlagte priskart er tingrettens erstatningsfastsettelse, kr. 800,- pr. m2, riktig.

Tingrettens saksomkostningsavgjørelse er riktig.

Volda kommune har nedlagt slik påstand:

"Overskjønnet fremmes."

Stig Halkjelsvik har i hovedsak gjort gjeldende:

Grunnerstatningen skal fastsettes i medhold av vederlagsloven § 5. Ved vurderingen vil eiendommens karakter måtte hensyntas, og det må foretas sammenligninger med priser oppnådd for tilsvarende eiendommer. Der hvor det har skjedd omsetning av eiendommer med påstående hus for riving, må rivningskostnadene hensyntas for å finne reell tomtepris. Fastsettelse av grunnpris ved forlengelse av festekontrakter er relevante. Det ble bl.a. henvist til tomtefesteloven §§ 39 og 40.

Riktig pris vises ved det tilbud Eilif Halkjelsvik har fremmet. Han har som vitne opplyst at han, på vegne av en kjøpegruppe, var villig til å betale kr. 1.500 pr. m2. At han ikke kom i kjøpeposisjon skyldes Volda kommune og en konkurrerende kjøpegruppe.

Ved å gå den tradisjonelle vei frem til et resultat, vil en komme til samme pris.

Det aktuelle areal utgjør "indrefiléen" i Volda sentrum for utbygging til forretning/kontor. De øvrige attraktive arealene i Volda sentrum er utbygget. Tomta er byggeklar med alle

tekniske anlegg. Den er flat og enkel å bebygge. Mulighet for høy utnytningsgrad tilsier høy pris. Det er i denne sammenheng opplyst at det er prosjektert et bygg med to etasjer næringsareal og med boliger i en tredje etasje.

Mange av kommunens priseksempler er ikke relevante. Alle eksempler gjelder mindre attraktive arealer. Eksempel nr. 13 gjelder stripeerverv og er ikke relevant. Eksempel nr. 24 gjelder salg fra Stig Halkjelsvik. Han bodde i Alta og hadde ikke satt seg inn i tomteprisene i Volda da salg skjedde. Eksempel nr. 33 og nr. 34 gjelder skjønn. Nr. 34 gjelder overskjønn fra Frostating lagmannsrett. Disse eksempler gjelder langt mindre attraktive tomter og Frostating lagmannsretts skjønn omfatter også 100 m<sup>2</sup> veigrunn. Eksempel nr. 28 gjelder stripeerverv av landbruksareal og sier intet om tomtepris nede ved sjøen. En rekke av priseksemlene er basert på avtaler hvor kommunen har lagt til grunn priser fastsatt i 1990 og regulert i henhold til konsumprisindeksen. Markedsprisen har økt betydelig mer en det konsumprisindeksen tar høyde for. At grunneierne har akseptert kommunens forslag skyldes redsel for å ta belastningene med skjønn mv.

Tingretten har utmålt et for lavt beløp til dekning av Halkjelsviks saksomkostninger ved tingretten. Det ble henvist til at det hadde vært betydelig arbeid med saken, med møter, gjennomgåing av priseksempler og innhenting av nye.

Stig Halkjelsvik har nedlagt slik påstand:

- ”1. Overskjønnet fremmes og Stig Halkjelsvik tilkjennes full erstatning.
2. Stig Halkjelsvik tilkjennes sakens omkostninger både for tingretten og lagmannsretten.”

Lagmannsretten skal bemerke:

Grunnerstatning:

Lagmannsretten legger enstemmig til grunn følgende premisser:

Det skal fastsettes erstatning for et tomteareal på 658 m<sup>2</sup>. Området er regulert til forretning/kontor og ligger i Volda sentrum.

Det er enighet om at det skal ses bort fra at arealet frem til nå har vært bortfestet. Det henvises i denne sammenheng også til tingrettens skjønn side 2.

Partene er enige om, og lagmannsretten legger til grunn, at grunnerstatningen skal fastsettes på grunnlag av salgsverdien som forretningstomt jfr. vederlagsloven § 5.

Lagmannsretten skal finne frem til det beløp som vanlige kjøpere er villige til å betale for arealet ved frivillig salg. Som vanlige kjøpere regnes også eiendomsutviklere og andre profesjonelle utbyggere.

Den aktuelle tomt er en velegnet tomt for utbygging til forretning/kontor, og ligger i det området som vurderes som det mest attraktive i Volda sentrum. Lagmannsretten er enig med grunneierens anførsel om at arealet må betraktes som "indrefiléen" i Volda sentrum. Det er enighet om at tomten er byggeklar, dvs. at alle tekniske anlegg er tilført tomteområdet. Tomta er flat og lett å utbygge. Det legges også til grunn at det blir gitt tillatelse til en særlig høy utnyttingsgrad. Det er videre av stor betydning at det er mangel på tomtearealer i Volda sentrum.

Lagmannsretten finner liten støtte i det som Eilif Halkjelsvik har opplyst om tomtetilbud. For det første fremstår det for lagmannsretten uklart hva som ble sagt mellom Eilif og Stig Halkjelsvik. Dette fordi Stig Halkjelsvik ikke kunne huske at et bestemt pristilbud ble fremmet. For det andre er det på det rene at det hele bare var diskusjoner om kjøp og som det ikke kom noe ut av. Etter vederlagsloven § 5 andre ledd er det slik at det bare skal legges vekt på priser som er oppnådd ved omsetning.

De priseksempler som for øvrig er lagt frem gir bare begrenset veiledning. Dette fordi det ikke, fra de senere år, er dokumentert frivillige salg av forretningstomter med samme attraktivitet som i denne sak. Salg fra Stig Halkjelsvik til Anne Ose i 1995 (eksempel nr. 24) gir bare liten veiledning med hensyn til riktig pris i dag. Tidligere skjønn kan være retningsgivende. Frostating lagmannsrett har i et skjønn 29. mai 2006 fastsatt tomtepris som grunnlag for beregning av festeavgift. Det gjelder areal som i priskartet er nevnt som nr. 34. Prisen er satt til kr. 670,- pr. m2 som byggeklar tomtegrunn. Lagmannsretten tar utgangspunkt i dette skjønn. Pris pr. m2 i denne sak vurderes som betydelig høyere. For det første gjelder overskjønnet fra 29. mai 2006 en gjennomsnittspris hvor hundre m2 gategrunn inngikk. Det mest vesentlige er imidlertid at tomtearealet i denne sak har en langt bedre beliggenhet for oppføring av forretningsbygg, og vil av den grunn være betydelig mer verdt i et marked. Det er vist til noen eksempler hvor det er kjøpt tomt med påstående hus for riving. Lagmannsretten er enig med grunneier i at rivningskostander må tas med for å få det reelle bilde av tomteprisen. Salg av "Heltnehuset", "Heggenhuset" og "Jørgensentomta" har blitt påberopt. Medregnet rivningskostnader vil disse eksempler gi svært høye priser pr. m2. Disse arealer ble imidlertid ervervet for utvidelse av eksisterende virksomhet. Kjøper kan derfor vanskelig vurderes som en vanlig kjøper og gir følgelig liten veiledning. Det er fra grunneierne påberopt priser ved reforhandling av festekontrakter, bl.a. "Svendsen Sjøbuda" og "Bakar Andersen" jfr. side 193 i utdraget. Det er her fastsatt priser på kr. 1.500,- og kr. 1.360,- pr. m2. Ved forlengelse av festeforhold kan forhandlingssituasjonen være noe annerledes enn ved salg/kjøp. De

fastsatte beløp gir derfor ikke direkte grunnlag for sammenligning. Avtalene indikerer imidlertid en svært høy tomtepris i Volda sentrum.

Ved den samlede skjønnsmessig vurdering har lagmannsretten delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet, lagdommer Hans O. Kveli og skjønnsmennene Roe Skavnes og Rolf Bjørge Høyvik har skjønnsmessig kommet til at erstatningen skal fastsettes til kr. 1.100,- pr. m2.

Mindretallet, skjønnsmennene Olaug Strand Brunstad og Helge G. Blindheim har skjønnsmessig kommet til at erstatningen skal fastsettes til kr. 1.400,- pr. m2.

Erstatningen fastsettes i samsvar med flertallets avgjørelse til kr. 1.100,- pr. m2.

#### Saksomkostninger for tingretten:

Det er begjært overskjønn vedrørende tingrettens fastsettelse av saksomkostninger. Lagmannsretten har full kompetanse. Lagmannsretten har kommet til at tingrettens fastsettelse er riktig. Det henvises i sin helhet til tingrettens premisser som tiltres.

#### Saksomkostninger for lagmannsretten:

Halkjelsvik har oppnådd bedre resultat ved overskjønnet og skal tilkjennes saksomkostninger jfr. skjønnsløven § 54 a. Advokat Stordrange har levert saksomkostningsoppgave på i alt kr. 91.682. Av dette utgjør salær kr. 65.000,- (eks.mva.). I tillegg kreves kr. 7.500 til dekning av regning fra vitnet Ottar M. Skare. Volda kommune gjør gjeldende at advokatens salærkrav er for høyt. Det samme gjelder regningen fra Skare.

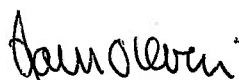
Lagmannsretten finner at salærkravet fra advokat Stordrange må reduseres til kr. 40.000,-. Dette beløp anses som tilstrekkelig for nødvendig bistand. Ved vurderingen er vektlagt at skjønnet ble behandlet på en dag (5,5 time). Saken gjaldt i hovedsak bare et spørsmål, spørsmålet om riktig salgspris på tomteareal. I overskjønnet var det også kun en saksøkt. Saken har heller ikke reist vanskelige rettslige spørsmål. Kravet vedrørende vitnet Skare reduseres til kr. 2.500. Han var til stede i retten under ½ time. Det han ble spurt om krevde lite forarbeid.

Etter dette fastsettes saksomkostningene til i alt kr. 62.932. I tillegg skal Volda kommune betale gebyrer til lagmannsretten og salær og omkostninger til skjønnsmenn i forbindelse med overskjønnet.

Avgjørelsene vedrørende saksomkostningsspørsmålene er enstemmige.

## SLUTNING:

1. Volda kommune betaler til Stig Halkjelsvik kr. 1.100,- pr. m2 avstått areal.
2. Innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av overskjønnet betaler Volda kommune saksomkostninger for tingretten og lagmannsretten til Stig Halkjelsvik med 122.979,38 – etthundreogtjuetotusennihundreogsyttini 38/100 - kroner.
3. Volda kommune betaler gebyrer til lagmannsretten og dekker salær og omkostninger til skjønnsmenn ved overskjønnet.

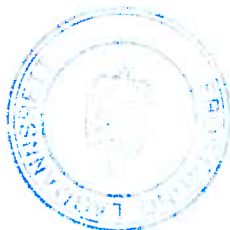
  
Hans O. Kveli

  
Helge Georg Blindheim

  
Rolf Bjørge Høyvik

  
Olaug Strand Brunstad

  
Roe Skavnes



  
G. Mah, bem.