



## FOLLO TINGRETT

### Skjønn

---

**Avsagt:** 03.01.2019 i Follo tingrett, Ski

**Saksnr.:** 17-151751SKJ-FOLL

**Dommer:** Tingrettsdommer Jannecke Tobiassen

**Skjønnsmedlemmer:**

gårdbruker/agronom	Åse Hasvold
takstmann	Geir Conrad Aaslund
eiendomsmegler mnef	Truls Langaard
	Harald Bøvre

**Saken gjelder:** Erverv av grunn og rettigheter for etablering av Politiets nasjonale beredskapssenter

---

Staten v/justis- og  
beredskapsdepartementet

Advokat Ove Christian Lyngholt

**mot**

Ingar Leif Gjersrud  
Einar Bjørn Holum  
Bjarne Kvale  
Ragnhild Kvale  
Tor-Einar Kvale  
Bjørn Einar Holum  
Thomas Jensen Olavesen

Advokat Sam Erling Harris  
Advokat Sam Erling Harris  
Advokat Sam Erling Harris  
Advokat Sam Erling Harris  
Advokat Sam Erling Harris  
Advokat Sam Erling Harris  
Advokat Pål Martin Sand

## SKJØNN

### 1. Saken gjelder

Skjønnsbegjæringen gjelder erverv av grunn og rettigheter for etablering og drift av Politiets nasjonale beredskapssenter.

### 2. Bakgrunnen for saken

#### 2.1 Sakens faktiske bakgrunn

Politiets helikoptertjeneste, beredskapstroppen, bombegruppen og krise- og gisselforhandlertjenesten er i dag lokalisert på tre forskjellige lokaliteter i Oslo-området. Etter at blant annet 22. juli kommisjonen avga sin rapport (NOU 2012:14) ble det av et enstemmig Storting besluttet å etablere et felles nasjonalt beredskapssenter for politiet. Regjeringen besluttet høsten 2016 at beredskapssenteret for de nasjonale beredskapsressursene skulle prosjekteres på Taralrud i Ski kommune.

Politiets nasjonale beredskapssenter ble først besluttet prosjektert på Alna i Oslo. Tomten hadde en rekke begrensninger og regjeringen besluttet at det parallelt skulle gjennomføres en konseptvalgutredning. I denne utredningen ble det anbefalt å bygge et felles beredskapssenter for de ovennevnte enhetene. Etter vurdering av forskjellige lokaliteter, ble det konkludert med at Grønmo i Oslo og Taralrud i Ski var de eneste lokalitetene som tilfredstilte alle kravene. Det ble avdekket usikkerhet knyttet til blant annet grunnforhold og støy på Grønmo, og etter ytterligere utredninger ble det konkludert med at Taralrud var eneste alternativ. Stortingets justiskomite sluttet i desember 2016 seg til regjeringens tomtevalg, jf Innst. 6 S (2016-2017), og Stortinget hadde ingen merknader til tomtevalget.

Tomten på Taralrud ligger på begge sider av E6 i Ski kommune, rett sør for kommunegrensen mot Oslo. I vest grenser planområdet mot Oppegård kommune. Planområdet ligger i Marka, og grenser både i øst og vest mot friluftsområder.

Det var i utgangspunktet grunneierne som introduserte Taralrud som et aktuelt lokalitet for beredskapssenteret. Det fremkommer av Kongelig resolusjon av 8. desember 2017 at grunneierne var representert av Taralrud Eiendom AS, som hadde en opsjon på kjøp av eiendommen. Taralrud Eiendom AS hadde da allerede i en årrekke forsøkt å få eiendommen omregulert til næring, uten å lykkes.

Det ble meldt oppstart av planreguleringsarbeidet høsten 2016. Det er utarbeidet en statlig reguleringsplan i henhold til plan- og bygningsloven § 6-4 med Justis- og beredskapsdepartementet som forslagsstiller og Kommunal- og moderniseringsdepartementet som planmyndighet og med overordnet ansvar for planprosessen. Reguleringsplanene er godkjent av Kommunal- og

moderniseringsdepartementet. Det følger av reguleringsbestemmelsene og bestemmelsene om arealformålet at:

*4.1 bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)*

*Vertikalnivå 2 (på grunnen) reguleres til følgende formål:*

*4.1.1. Annen offentlig eller privat tjenesteyting – Beredskapssenter – BAT1-4*  
*I området tillates oppført anlegg for politiets nasjonale beredskapssenter med tilhørende helikopterplass, skytebaner, anlegg for utendørs trening, og lager for sprengstoff.*

*[...]*

*Tillatt bruksareal BRA skal ikke overstige 45 000m<sup>2</sup>. Arealer under terreng inngår ikke i beregningsgrunnlaget. Bruksarealet skal beregnes uten tillegg for tenkte plan.*

*[...]*

*BAT1*

*Innenfor felt BAT1 kan det oppføres bygninger og anlegg for politiets nasjonale beredskapssenter, med unntak av utendørs skytebane, øvingsområde for strid i bebygd område, skytehus og helikopterplass.*

*[...]*

*BAT2:*

*Innenfor felt BAT2 kan det kun anlegges helikopterplass med tilhørende driftstekniske funksjoner for helikoptre som er fast stasjonert på senteret.*

*BAT3:*

*Innenfor felt BAT3 kan det anlegges utendørs skytebaner på henholdsvis 200 meter, 100 meter og 50 meter, og øvingsområde for strid i bebygd område, sykehus og arealer for utendørs trening. Øvrige bygninger og anlegg, men unntak av helikopter, tillates innenfor dette feltet.*

*[...]*

*BAT4:*

*Innenfor feltet BAT4 kan det anlegges uttrykningsvei med tilhørende bommer, porter og inngjerding.*

Parallelt med utarbeidelsen av reguleringsplanen arbeidet departementet med grunnerverv. Departementet sendte forhåndsvarsel til blant annet advokatfirmaet BAHN DA som representerer saksøkte 1 A-F 29. mars 2017. Det fremkommer av varselet at departementet ønsker å fremforhandle en minnelig løsning med grunneierne, men for å unngå eventuelle forsinkelser ble det ansett nødvendig å forberede en ekspropriasjonssak parallelt. Etter det opplyste var partene fremdeles i kontakt med sikte på å få i stand en minnelig løsning på dette tidspunktet. I forhåndsvarselet vises til det til at berørte arealer enten vil bli ervervet eller pålegges restriksjoner. Det er videre aktuelt å pålegge restriksjoner for fremtidig arealbruk øst for E6, og det er vist til utkastet til reguleringsplan der det i

reguleringsbestemmelsene bare tillates hogst og skjøtsel av skogen etter avtale med beredskapssenteret mm.

Saksøkte 1 A-F påklagede vedtaket om ekspropriasjon. Klagen ble avgjort ved Kongelig resolusjon av 8. desember 2017. Det fremkommer av resolusjonen at klager gjorde gjeldende at det forelå brudd på forvaltningslovens saksbehandlingsregler blant annet ved at grunneierne ikke hadde fått tilstrekkelig varsel om ekspropriasjonen, at utrednings- og informasjonsplikten i oreigningslova § 12 og forvaltningsloven § 17 var brutt og at det fremdeles gjensto spørsmål knyttet til kostnadsdekning. Klagen ble ikke tatt til følge.

Den 11. desember 2017 innvilget Ski kommune midlertidig dispensasjon og rammetillatelse for bygging av beredskapssenteret. I vedtaket er det blant annet vist til at friluftsliv var ivaretatt ved at deler av området er regulert til friluftsområde, og ved at det var regulert inn turveier for å sikre opprettholdelse av publikums adgang til Marka. Etter kommunes vurdering vil etableringen av beredskapssenteret medføre minimale konsekvenser for friluftslivet og for naturmiljøet.

Det er gjennomført forhandlinger uten at partene har kommet til enighet om erstatningen. Det ble fattet vedtak om tiltredelse for begge eiendommene 20. desember 2017. Etter avtale tiltrådte Staten eiendommen gbnr 105/1 26. februar 2018, og eiendommen gbnr 105/9 11. august 2018.

Staten innga skjønnsbegjæring til Follo tingrett 25. september 2017. Skjønnsbegjæringen omfattet saksøkte 1 A-F som sammen eier gbnr 105/1 og 105/16, samt 8 andre saksøkte som henholdsvis leietakere og rettighetshavere på gnr 105/1 og 105/8. Det ble deretter inngitt tilleggsskjønnsbegjæring 1. desember 2017, som omfattet ytterligere 22 grunneier og rettighetshavere. Saken er trukket eller hevet som forlikt for alle de saksøkte med unntak av saksøkte 1 A-F og 26. I tillegg gjensto spørsmålet om dekning av sakskostnadene for saksøkte 7 og 8. Staten har i etterkant av skjønnsforhandlingene akseptert å dekke omkostningene til saksøkte 7 og 8.

Skjønnsaken gjelder avståelse av grunn og rettigheter fra eiendommene gbnr 105/1 og 105/16 som eies av saksøkte 1 A – F, samt avståelse av hele grunnen for eiendommen gbnr 105/9 som eies av saksøkte 26.

Skjønnsforhandlingene ble avholdt over 5 dager i Follo tingrett 29. oktober 2018, hvorav den siste dagen i sin helhet gikk med til å behandle sakskostnadene til saksøkte nr 1 A-F, 7 og 8. Partene møtte med prosessfullmektiger og avga forklaring. Det ble gjennomført befaring på eiendommene og det ble hørt til sammen 9 vitner. Den øvrige bevisførselen fremgår av rettsboken. Skjønnsretten ble satt med fire skjønnsmedlemmer, i tillegg til rettens formann, jf skjønnsprosessloven § 11 første ledd.

## **2.2 Alminnelige skjønnsforutsetninger**

Saksøkeren har fremlagt utkast til alminnelige skjønnsforutsetninger. De saksøkte har ikke reist innvendinger mot forslaget. Retten har fastsatt slike alminnelige skjønnsforutsetninger:

### *1. SKJØNNSFORUTSETNINGENE*

#### *1.1 Skjønnsforutsetningene angir det faktiske grunnlaget som skjønnsretten skal bygge på ved fastsetting av erstatninger:*

- Omfanget av eiendomsinngrepet*
- Saksøkerens fremgangsmåte ved beregning og utbetaling av erstatning*
- Hvilke tiltak saksøkeren påtar seg*
- Hvilke forhold som skal holdes utenfor skjønnet*

*Sammen med skjønnsforutsetningene blir det fremlagt kart, arealoppgaver og lignende materiale. Ut over det som er fastsatt i skjønnsforutsetningene og det øvrige fremlagte materiale som er nevnt foran, påtar saksøkeren seg ikke arbeid eller andre forpliktelser.*

#### *1.2 Skjønnsforutsetningene består av en alminnelig del og en spesiell del. De spesielle forutsetningene inneholder særbestemmelser for det enkelte takstnummer. Så langt de spesielle forutsetningene er i strid med de alminnelige, eller med det generelle kartmaterialet som er fremlagt, går de spesielle forutsetninger foran.*

#### *1.3 Saksøkeren forbeholder seg retten til å endre eller supplere det foran nevnte materiale inntil skjønnet blir tatt opp til avhjemling.*

## **2. OMFANGET AV EIENDOMSINNGREPET**

#### *2.1 Foruten grunn omfatter eiendomsinngrepet enhver rett som er nødvendig for etablering og drift av de anlegg og innretninger som inngår i ekspropriasjonstiltaket.*

#### *2.2 Grunnen blir ekspropriert til eiendom i samsvar med det som er angitt i grunnervervskart og arealoppgave. Rettigheter som tilligger de arealer som avstås, herunder veirettigheter, medfølger. Der hvor ekspropriasjonen er begrenset til negative og/eller positive servitutter fremgår dette av spesielle skjønnsforutsetninger.*

#### *2.3 Grunnen blir ekspropriert med påstående bygninger, anlegg, innretninger, løsmasser, skog og annen vegetasjon.*

- 2.4 *Der det ikke foretas forhåndstiltredelse må, i mangel av annen avtale med eksproprianten eller beslutning av tvangsmyndigheten, bygninger som avstås være fraflyttet og klare for riving senest 1 mnd. etter at skjønn/overskjønn er rettskraftig. Innbo og annet løsøre som da ikke er fjernet tilfaller eksproprianten vederlagsfritt.*
- 2.5 *Løsøre som for øvrig befinner seg på de arealer som avstås må være fjernet når tiltredelse foretas. Det som da ikke er fjernet tilfaller eksproprianten vederlagsfritt.*

### 3. *ERSTATNINGSFORHOLD*

#### 3.1 *Midlertidige inngrep*

*Midlertidige inngrep utenfor ekspropriasjonsområdet blir angitt i spesielle skjønnsforutsetninger. Skjønnsretten fastsetter erstatning for disse inngrepene i samsvar med de påvisninger som blir angitt.*

#### 3.2 *Anleggsarbeidet*

*Erstatning for skade og ulempe på gjenværende eiendom som følge av anleggsdriften skal holdes utenfor skjønnet med mindre annet er bestemt i de spesielle skjønnsforutsetningene.*

#### 3.3 *Andre erstatningsforhold*

*De erstatninger som skjønnsretten fastsetter, skal dekke alle erstatningsbetingende skader og ulemper i forbindelse med ekspropriasjonsvedtaket, bort sett fra de forhold som i skjønnsforutsetningene eller ved skjønnsretten avgjørelse uttrykkelig er holdt utenfor skjønnet. Således omfatter erstatningene også eventuell skade eller ulempe i forbindelse med forutgående stiknings- og målearbeider, grunnundersøkelser o.l.*

### 4. *OPPGJØROG ERSTATNING FOR AVSAVNSTAP*

- 4.1 *Med grunnlag i avhjemlet skjønn kan eksproprianten kreve delingsforretning.*
- 4.2 *Erstatningsoppgjør skjer i samsvar med skjønnsloven §§ 53 og 57, eventuelt direkte med saksøkte.*

- 4.3 *Tap som følge av at utbetaling av erstatning skjer etter at tiltredelse har funnet sted, fastsettes av skjønnnsretten etter bestemmelsene i § 10, tredje punktum i lov av 6. april 1984 nr. 17 om erstatning ved ekspropriasjon av fast eiendom.*

Partene er videre enige om følgende spesielle skjønnnsforutsetninger for eiendommen gbnr 105/1, som retten legger til grunn:

*Spesielle skjønnnsforutsetninger:*

1. *For arealene markert med skravur på østsiden av E-6 på kartet som er fremlagt som bilag 1 til advokat Lyngholts prosesskriv av 15. oktober 2018 gjelder følgende evigvarende rådighetsbegrensninger:*

1. *Hogst og skjøtsel av skogen tillates bare etter avtale med Politiets nasjonale beredskapssenter.*
  2. *Telting og varig opphold tillates ikke.*
  3. *Politiets nasjonale beredskapssenter kan, ved særskilte behov, avstenge området for publikum for kortere perioder.*
2. *Saksøkte nr. 1 A-F har mottatt forskudd stort kr 15 mill. den 5. juni 2018. Skjønnnsretten utmåler erstatning uten hensyn til forskuddet. Ved oppgjør etter rettskraftig skjønn går forskuddet til fradrag. Ved beregning av avsnstapet tas det hensyn til forskuddet ved at avsnstapet beregnes på grunnlag av den til enhver tid ~~\*utbetalte~~ del av den samlede erstatningen skjønnnsretten har tilkjent saksøkte.*

### **3. Om de enkelte eiendommene**

#### **3.1 Eiendommen gbnr 105/1 og 105/16– Saksøkte 1 A - F**

Eiendommen gbnr 105/1 og 105/16 eies av Ingar Leif Gjersrud, Steinar Norman Gjersrud, Einar Bjørn Holum, Bjarne Kvale, Ragnhild Kvale og Tor-Einar Kvale i sameie.

Holum forklarte i retten at sameiet ble dannet i 1967 fordi deres felles farfar ønsket at eventuelle verdier ved omregulering skulle tilfalle barn og barnebarn. Grunneierne har tidligere opplevd etablering av E6 over eiendommen, etablering av høyspentledning og vannledning tvers over eiendommen.

Gbnr 105/1 er på til sammen 1035 daa fordelt på 130 daa fulldyrket jord, 863 daa produktiv skog, 36 daa øvrige markslag og 6 daa tun. E6 deler eiendommen i en østre og vestre del, der bebyggelsen og de dyrkede arealene ligger på vestsiden av E6 og skogen i det vesentlige på østsiden. Det er i tillegg 6 bygninger på eiendommen. Bebyggelsen består av blant annet hovedbygning, låve, stabbur, og et eldre fjøs.

I forbindelse med dette skjønnet avstås 130 daa fulldyrket jord, 163 daa produktiv skog, 32 daa annet areal og 6 daa tun, samt all bebyggelse. Arealet som eksproprieres på vestsiden av E6 utgjør samlet ca 331 daa.

I tillegg klausuleres 153 daa på østsiden av E6, herunder 137 daa produktiv skog. I denne sikringssonen må det innhentes tillatelse fra Politiets nasjonale beredskapssenter før hogst og skogskjøtsel kan foretas. Videre er det pålagt forbud om telting og varig opphold for øvrig. Beredskapssenteret kan, ved særskilte behov, avstenge området for ferdsel og opphold for kortere perioder.

### 3.1.2 Staten ved Justis- og beredskapsdepartementets merknader og påstand

Erstatningen for eiendomsavståelsen må erstattes som jord- og skogbruksarealer. Eiendommen ligger innenfor markagrensen med de rådighetsbegrensninger dette medfører. Reguleringsplanen knyttet til beredskapssenteret skal ikke legges til grunn for fastsettelse av vederlaget. Det er ikke påregnelig at området vil kunne brukes til noe annet enn det som er tillatt etter markaloven. Den tidshorizonten de saksøkte viser til er langt utenfor påregnelighetsvurderingen i vederlagsloven § 5.

Ekspropriasjonsvedtaket på østsiden av E6 i sikringssonene er gyldig. De sikkerhetsansvarlige har vurdert innsynet fra terrenget på østsiden av E6, og har på denne bakgrunn fastsatt sikringssonen. Skjønnsretten har ikke kompetanse til å vurdere nødvendigheten av denne sikkerhetssonen. Vedtaket er varslet og tilstrekkelig begrunnet. Under enhver omstendighet hefter det ikke slik feil eller mangler ved vedtaket at det vil medføre ugyldighet.

Hva gjelder erstatning for den delen av gbnr 105/1 som avstås gjøres det gjeldende at de ubebygde delene av eiendommen må erstattes basert på gjeldende bruk som jord- og skogbruksarealer. Eiendommen ligger innenfor markagrensen med de rådighetsbegrensninger dette medfører. Det bestrides ikke at det kan være et marked for salg av et slikt areal til «tomtebesittelse»/»tomtebank». Den tidshorizonten som grunneierne legger til grunn er imidlertid langt utenfor påregnelighetsvurderingen etter vederlagsloven § 5. Det er ikke påregnelig at området ville bli tatt ut av Marka, verken ved grensejustering, grenseendring eller ved dispensasjon.

Ski kommune ønsket i utgangspunktet å justere markagrensen ved Taralrud, og anmodet departementet om en slik justering. Miljødepartementet hadde til hensikt å behandle alle forslag til grensejusteringer for de berørte kommunene samlet. Utkast til forskrift ble sendt ut på høring, og behandlet i Ski kommunestyre 20. juni 2012. Det fremkommer av kommunestyrets behandling at kommunen stanset arbeidet med kommunedelplanene vedrørende Taralrud på bakgrunn av Miljøverndepartementets avvisning av Ski kommunes forslag til justering av markagrensen. Ved kgl. Res. Av 4. september 2015 ble det besluttet



å opprettholde departementets tidligere standpunkt om at det ikke var hjemmel i markaloven § 2 for å ta ut Taralrud av Marka.

Behandlingen i departementet viser at det ikke er påregnelig med en justering av grensene, i tillegg er det aktuelle området for stor til å kunne tas ut av Marka ved forskrift.

Grunneierne har gjort gjeldene et krav om erstatning for berikelsen staten skal ha hatt av konsekvensutredninger med mer innhentet av grunneierne. Staten bestrider at det er hjemmel for et slikt krav, og under enhver omstendighet har staten hatt begrenset nytte av disse rapportene.

Staten ved Justis- og beredskapsdepartementets påstand  
Skjønnnet fremmes.

### 3.1.3 Saksøkte 1 A – Fs merknader og påstand

Grunneierne 1 A-F bestrider gyldigheten av ekspropriasjonsvedtaket hva gjelder sikkerhetssonen på østsiden av E6.

Staten har ikke ivaretatt varslingsplikten i forvaltningsloven § 16 annet ledd. Herunder er det ikke tilstrekkelig opplyst varigheten av restriksjonene, samt restriksjonenes art og omfang. Det vises til at det ikke er nærmere redegjort for hvilke hensyn restriksjonene skal ivareta. De saksøkte har blitt oppmerksom på at det ikke er tilsvarende restriksjoner på Snipeholen som ligger like vest for området der beredskapssenteret skal ligge.

Saksøkte er av den oppfatning at eiendommen ikke skal verdsettes som en skog- og jordbrukseiendom. Eiendommen har potensial som et langsiktig utviklingsobjekt for næring og må verdsettes deretter. Tomten ligger nær Kolbotn sentrum og Oslo sentrum. Den ligger i tillegg langs en av hovedinnfartsårene til Oslo. Disse forholdene tilsier at eiendommen er spesielt godt egnet til fremtidig utvikling.

Ski kommune har siden 2009 arbeidet for utvikling i området og har søkt om å endre markagrensen. Søknaden ble avslått, men behandlingen viser at kommunen mener området er egnet for utvikling.

Eiendommen er i henhold til gjeldende reguleringsplan regulert til «annen offentlig eller privat tjenesteyting». Dette åpner for ekspropriasjon til annet enn offentlige formål og den generelle angivelsen av arealformålet viser at også annen bruk en den konkrete planlagte byggingen av beredskapssenteret er påregnelig utnyttelse av eiendommen. Dette til tross for at eiendommen ligger i Marka. Det vises til at eiendommen ligger nær Fløibonn industriområde. Eiendommens størrelse og beliggenhet, nærhet til andre industriområder, tilkomst fra E6, taler alle for at en næringsutvikling ville vært påregnelig.

Eiendommen har en utleieverdi som næringsseiendom, også med gjeldende reguleringsplan. Dersom det tas utgangspunkt at det i gjeldende reguleringsplan er tillatt bygging av inntil 45 000 m<sup>2</sup> BRA og det legges til grunn en utleiepris på kr 1 500 per m<sup>2</sup>, tilsier dette en inntekt på kr 67,5 mill. Hensyntatt et avkastningskrav på 5 % og utvikling og byggekostnader, estimeres eiendommens grunnverdi til kr 255 millioner.

Subsidiært, selv om retten kommer til at det skal ses bort fra gjeldende reguleringsplan, gjøres det gjeldende at byggeforbudet i markaloven i realiteten er trukket tilbake. Miljøverndepartementet tillot ikke omregulering av eiendommen i 2012, men de hensynene som ble vektlagt av Miljøverndepartementet på dette tidspunktet, ble ikke vektlagt ved vedtakelsen av reguleringsplanen for beredskapssenteret. Vedtakelsen av beredskapssenteret og den etterfølgende behandlingen av tiltaket i kommunen, markerer en endring av synet på markalovens betydning. Rådighetsbegrensningene kan ikke lengre opprettholdes når interessene som begrunner rådighetsbegrensningen viser seg ikke å være til stede. Det vises i denne anledning til EMK Protokoll 1 Artikkel 1 om at et inngrep i eiendomsretten bare er tillatt når det skjer i det offentlige interesse, og inngrepet må stå i forhold til det som oppnås. Det vil eventuelt være en uheldig konsekvens dersom offentlig utbygning i Marka alltid vil kunne skje til LNF pris.

Når det skal ses bort fra markaloven som rettslig hindring for utvikling av området er det påregnelig at kommunen ønsker å ta i bruk området til næring. Malling & Co har anslått hva som kunne vært oppnåelse innen noen år. Malling & Co har beregnet verdien av eiendommen ved 45 % BYA til kr 418 863 903. I vurderingen er det blant annet lagt til grunn byggestart 1. januar 2019, 6 byggetrinn og byggeslutt i 2031.

Atter subsidiært er det uansett påregnelig med annen bruk av eiendommen enn NLF formål i overskuelig fremtid. De bindinger som ligger på eiendommen er politisk styrt og vil kunne endres. Det er en rekke omstendigheter som taler for utvikling av eiendommen til næring.

Det gjøres gjeldende at dersom det ikke hadde vært aktuelt å bygge beredskapssenteret, ville endring av grensene ved Taralrud blitt behandlet sammen med sakene knyttet til Lunner og Nittedal, eventuelt senere. Dette ville medført at området ville blitt tatt ut av Marka, og etter en omregulering ville eiendommen kunne benyttes til næring.

En markedsverdi i dag knyttet til salg av eiendommen, hensyntatt en påregnelig endring av markagrensen, er av HJH Rådgivning beregnet til kr 200 millioner. Det kan gjøres et visst fradrag for den usikkerheten som foreligger.

Når det legges til grunn at eiendommen ville blitt utbygget, må det ytes erstatning for andre poster, men kun frem til det aktuelle utbygningstidspunktet. Det må ytes erstatning for skogen og tapte utleieinntekter.

Atter, atter subsidiært skal vederlaget fastsettes ut fra verdien av eiendommen som LNF område. Det skal da svares erstatning for skog, utleieinntekter, herunder verdien av bygningene og deres bruksverdi til utleieformål. Det skal i tillegg svares erstatning for utleie av utendørs lagring/oppstilling. Det må ytterligere ytes erstatning for inntektpotensialet for den dyrkede marken.

I tillegg til de ovennevnte postene kreves det erstatning for kostnader til konsekvensutredninger som er innhentet av grunneierne. Staten har mottatt og hatt nytte av disse utredningene, og dette representerer en merverdi som skal erstattes. Det har ikke betydning hvem som har betalt rapportene. Kostnadene beløper seg til kr 1 343 000. Departementet har erkjent at de har hatt nytte av noen av rapportene og har selv estimert denne «nyttene» til kr 344 000.

Kapitaliserings- og avsavnsrente må settes til 4 % i samsvar med rettspraksis.

#### Saksøkte 1 A – Fs påstand

1. Ekspropriasjonsvedtaket kjennes ugyldig så langt det gjelder rådighetsbegrensningene på den del av gnr 105 bnr 1 som ligger øst for E6.
2. Saksøkte tilkjennes full erstatning for sitt økonomiske tap.
3. Saksøkte tilkjennes sakens omkostninger.

### **3.2 Saksøkte nr 26, Thomas Olavesen - Gbnr 105/9**

De alminnelige skjønnsforutsetningene er de samme for saksøkte 1 og 26. Det er ikke fremlagt særlige skjønnsforutsetninger for denne eiendommen. Eiendommen ble tiltrådt ved tiltredelseserklæring 11. august 2018.

Saksøkte nr 26 er Thomas Jensen Olavesen som er eier av gbnr 105/9. Eiendommen er på 1 506 m<sup>2</sup> og ligger mellom boligeiendommene gbnr 105/5 og 105/6 og gårdstunet til 105/4. Disse eiendommene er for øvrig også ekspropriert i forbindelse med byggingen av beredskapssenteret. I følge målebrev ble eiendommen skilt ut som byggetomt fra gbnr 105/4 i 1961. Etter det opplyste ble det oppført en hytte/kårbolig på eiendommen i 1954. Videre er det opplyst at denne ble revet på 1990-tallet, og ved besiktigelsen sto det kun igjen deler av grunnmuren. Eiendommen erverves i sin helhet i forbindelse med ekspropriasjonen.

#### 3.2.1 Statens særskilte merknader til gbnr 105/9

Vedrørende gbnr 105/9 vises til at eiendommen er ubebygget og fylkesmannen forklart at en eventuell byggesøknad vil bli vurdert som nybygg. Den påregnelige bruken av eiendommen må vurderes ut fra markaloven, det vil si som eiendom som ikke er bebyggelig. Salgsverdien skal vurderes ut fra hva en «vanlig kjøper» ville gitt for

eiendommen, ikke hva en nabo ville vært villig til å gi. Dersom Mjøsens snitt legges til grunn bør erstatningen fastsettes til kr 5-8 per m<sup>2</sup>.

Et vederlag fastsatt etter bruksverdien må vurderes ut fra de samme forutsetninger, det vil si som et ubebygde NLF område med begrenset verdi.

Statens påstand:

Skjønnnet fremmes.

### 3.2.2 Olavesens merknader og påstand

Det er nedlagt påstand om erstatning for salgsverdien av eiendommen. Grunneier har i det vesentlige tiltrådt saksøkte 1s anførsler knyttet til påregnelig utnyttelse av arealet.

Det rettslige utgangspunktet er at grunneier har krav på full erstatning, jf Grunnloven § 105. De nærmere reglene følger av vederlagsloven § 4. For Olavesen vil det være salgsverdien som skal legges til grunn.

Ved fastsettelse av salgsverdien etter § 5 er utgangspunktet hva en vanlig kjøper ville gitt for eiendommen ved frivillig salg. Det skal gjøres en konkret vurdering ut fra hva som er realistisk og påregnelig utnyttelse av eiendommen. Det skal ses bort fra reguleringsplanen det eksproprieres til fordel for, jf Rt-1996-521.

Det gjøres gjeldende at det er påregnelig at markagrensen ville blitt justert slik at eiendommen ikke lengre ville vært i Marka. Markalovens formål er å fremme og tilrettelegge for friluftsliv, naturopplevelse og idrett, sikre markas grener med mer. Det er et strengt byggeforbud i Marka. Tiltak kan likevel gjennomføres etter unntakene i markaloven §§ 5 og 7, herunder landbrukstiltak, stier og løyper og så videre. Det kan gis dispensasjon etter § 15 og området kan tas ut av Marka ved grensejustering.

En forutsetning for grensejustering er at det er tale om mindre justeringer, og at dette kan skje uten at friluftsliv-, natur-, eller kulturverdier blir vesentlig skadelidende. I følge vitnet Dannevig er «mindre justeringer» praktisert som under 70 daa. Større endringer enn dette krever lovendring. Olavesen gjør gjeldende at der påregnelig med en grensejustering, enten det krevet forskrift eller lovendring. Det vises til at to større områder allerede er foreslått tatt ut av Marka, Harestua og Rotnes. Dette viser vilje til å justere Marka for å ivareta klimavennlig og hensiktsmessig arealdisponering i lys av økt befolkningsvekst. Annen praksis viser også at Staten har vært villig til å justere grenser ut fra andre samfunnshensyn.

Det er særegne forhold ved området nordvest for Taralrudkrysset som tilsier at det tas ut av Marka. Det vises til at lokale myndigheter har ønsket å ta Taralrud ut av Marka. Det vises videre til at det foreligger et regionalt behov for godshåndtering. Området ligger i utkanten

av Marka, nær stor infrastruktur. Ytterligere har området liten verdi for friluftsliv og natur. Det vises i denne anledning til Statens egen vurdering ved vedtakelse av reguleringsplanen for beredskapssenteret. Det er allerede etablert næring i området og det foreligger et alunskiferdeponi på Taralrud. Det er i tillegg startet planarbeid for døgnhvileplass på Taralrud. Reguleringsområdet for døgnhvileplass ble senere redusert til området sør for Taralrud-krysset, men viser kommunens og Fylkesmannens positive innstilling til å benytte området til næring. Samlet sett er det påregnelig at området der eiendommen til Olavesen ligger ville blitt omregulert i overskuelig fremtid. Det mest sannsynlige er at det ville bli tillatt å oppføre en enebolig på eiendommen. Eiendommen ligger mellom andre eneboliger og det er etablert et lite boligområde. Utgangspunktet for fastsettelse av vederlag må være eiendommens verdi som boligtomt, neddiskontert fra det tidspunktet omreguleringen anses påregnelig.

Subsidiært er det sannsynlig at det ville blitt gitt dispensasjon etter markaloven § 15. Det skal foretas en konkret vurdering og de forhold som taler for en dispensasjon er at eiendommen har en umiddelbar tilknytning til andre helårsboliger, området har liten verdi for friluftsliv og natur, samt at det har stått en bygning på eiendommen tidligere.

Atter subsidiært vises det til at eiendommen også har en verdi som LNF-område. Det vises til at landbrukstiltak er tillatt i marka og det er direkte adkomst med vei fra E6. Eiendommen ville hatt verdi for gårdbrukere og andre i området.

#### Thomas Jensen Olavesens påstand:

1. Skjønnen fremmes
2. Thomas Jensen Olavesen tilkjennes sakskostnader

## **4. Rettens vurdering**

### **4.1 Innledning**

Det er enighet mellom partene om at skjønnet kan fremmes for begge de saksøkte, med unntak av den delen av vedtaket knyttet til båndleggelse av området øst for E6 på gbnr 105/1. For sistnevnte område må retten også ta stilling til gyldigheten av ekspropriasjonsvedtaket.

For øvrig kan ikke retten ikke se at det er forhold til hinder for fremme av skjønnet.

Skjønnsretten vil først behandle gyldigheten av ekspropriasjonsvedtaket. Dette vil de rettslige utgangspunktene gjennomgås generelt, herunder forhold knyttet til påregnelighetsvurderingen etter vederlagsloven §§ 5 og 6, som er relevant for begge de aktuelle eiendommene. Deretter vil retten ta for seg de konkrete eiendommene, spørsmålet om avsavnsrente og til slutt sakskostnadene.

## 4.2 Gyldigheten av ekspropriasjonsvedtaket

Grunneierne har gjort gjeldende at det er en saksbehandlingsfeil at de ikke har fått en kontrollerbar begrunnelse allerede i merknadene til ekspropriasjonsvedtaket, og de har heller ikke fått dette senere. Videre er det gjort gjeldende at Staten ikke har påvist at sikringssonene er nødvendig i det omfanget den er fastsatt. Ytterligere er det gjort gjeldende at Staten har lagt til grunn feil faktum ved vurderingen av nødvendigheten av tiltakene for å oppnå formålet med tiltaket.

Domstolene kan prøve ekspropriasjonsvedtaket innenfor de begrensninger som gjelder for domstolenes adgang til å prøve forvaltningsvedtak. Domstolene kan prøve om reglene for saksbehandlingen er fulgt og om de faktiske forutsetningene for vedtaket var tilstede. Skjønnsretten legger imidlertid til grunn at den ikke har kompetanse til å prøve nødvendigheten av de sikkerhetstiltakene som politiet og departementet har funnet nødvendige.

Politiinspektør Torgeir Hagen har vurdert rådighetsbegrensningene i sikringssonen på østsiden av E6. Det er fremlagt notat datert 27. oktober 2018, og Haugen supplerte notatet med å avgi forklaring i retten. Det fremkommer at beredskapssenteret inneholder funksjoner som er samfunnskritiske og politiet, som objekteier, plikter å beskytte objektet med relevante tiltak. Tiltakene er besluttet for å beskytte spesifikke deler i og utenfor hovedbygg hvor funksjoner og operasjoner kan observeres. I tillegg er det vesentlig å vanskeliggjøre innsyn og mulighetene for å observere og påvirke disse funksjonene og operasjonene fra terrenget. Dette skal først og fremst oppnås ved å la terrenget være skogkledd med varierende vegetasjon og fullvoksne trær.

Haugen forklarte at det er særlig viktig å hindre innsyn fra øst på grunn av kritiske objekter på beredskapssenteret som var synlig fra østsiden av E6 på grunn av overhøyden. Ved fastleggelse av grensene for sikringssonen gikk han i terrenget og siktet inn på skjermingsverdige områder. Sonene følger det høyeste punkt, og deretter 25-30 meter i luftlinje inn i terrenget. Det er også innsyn på skrått som må hindres. Sikringssonen ble trukket i en rett linje for å gjøre det enklere for begge parter. For at skjermingen skal være effektiv, må politiet også ha kontroll litt utenfor sonen. Det er ikke langt inn tilsvarende sikkerhetssone på vestsiden av beredskapssenteret på Snipåsen. Dette skyldes at det fra Snipåsen kun er innsyn til kontorbygningen som ikke er skjermingsverdig.

Det ble sendt ekspropriasjonsvarsel til grunneierne 3. april 2017. Varslet inneholdt opplysninger om sikkerhetssonen og hvilke tiltak som var nødvendige. De opplysningene som ble gitt, samsvarer med de som senere ble fremmet i vedtaket. I vedtaket ble det i tillegg opplyst at:

*Rådighetsbegrensningene på arealene øst for E6 er nødvendige for å hindre innsyn og spionasje. I vurderingen av rådighetsbegrensninger kontra erverv av*

*eiendomsretten til arealene er det lagt til grunn at de interessene som skal ivaretas, ikke nødvendiggjør ekspropriasjon av eiendomsretten. Siden beredskapssenteret vil bli et skjermingsverdig objekt etter lov om forebyggende sikkerhet (sikkerhetsloven), vil objekteier plikte å ta hensyn sikkerhetsavstander og innsyn. Disse hensyn skal ivaretas gjennom de nevnte rådighetsbegrensningene.*

Til tross for at begrunnelsen i varselet og senere i vedtaket var sparsomme vedrørende hvilke konkrete vurderinger som ble gjort ved fastsettelse av omfanget sikkerhetssonen, finner retten at dette er tilstrekkelig til å oppfylle kravene til begrunnelse i forvaltningsloven. Retten kan heller ikke se at grunneier ikke har fått tilstrekkelig varsel. Anførselen om at feil faktum er lagt til grunn for vedtaket kan retten ikke se at det er grunnlag for. Det vises til de vurderinger politiet har gjort knyttet til sikkerhetssonene, og det kan ikke være feil ved faktum som har påvirket vedtaket at politiet ikke har funnet det påkrevd med tilsvarende restriksjoner på andre siden av beredskapssenteret.

Det legges til at retten under enhver omstendighet ikke kan se at eventuelle mangler knyttet til opplyste vurderinger om behovet for sikkerhetssonen og omfanget av denne, har virket inn på vedtaket etter forvaltningsloven § 41.

Skjønnretten har etter dette kommet til at ekspropriasjonsvedtaket vedrørende sikkerhetssonen på østsiden av E6 er gyldig.

#### **4.3 Rettslig utgangspunkt for fastsettelse av vederlag ved ekspropriasjon**

Partene er i utgangspunktet enige om at vederlaget skal fastsettes etter ekspropriasjonsrettslige regler, det vil si reglene i lov av 6. april 1984 nr. 17 om vederlag ved oreigning av fast eiendom (vederlagsloven). Det er imidlertid ikke enighet mellom partene om hvordan erstatningen skal utmåles, og da særlig hvilken reguleringsplan som skal legges til grunn og hva som er påregnelig utnyttelse av eiendommene.

Utgangspunktet for verdsettelsen er Grunnloven § 105, hvor det følger at grunneier har krav på full erstatning ved ekspropriasjon. Det er i rettspraksis lagt til grunn at eiers krav på erstatning er begrenset til det økonomiske tap han lider som følge av inngrepet, jf blant annet Rt-1998-29 (Mærradalen). Den nærmere utmåling av erstatningen skjer etter reglene i vederlagsloven.

Hvorvidt ekspropriasjonserstatningen skal fastsettes på grunnlag av salgsverdi (§ 5), bruksverdi (§ 6) eller gjenanskaffelsesverdi (§ 7), er regulert i vederlagsloven § 4. Det følger av bestemmelsen at erstatningen som hovedregel skal fastsettes til det høyeste av salgsverdien eller bruksverdien for det areal som avstås. Hvordan salgsverdi og bruksverdi skal beregnes, følger av henholdsvis §§ 5 og 6.

Enten man tar utgangspunkt i vederlagsloven §§ 5 eller 6, følger det av bestemmelsenes ordlyd at erstatningen skal fastsettes ut fra den utnyttelse det er reelt grunnlag for etter forholdene på stedet. Fastsettelsen av erstatning skal da i utgangspunktet bygge på påregnelig bruk av arealet på tidspunktet for ekspropriasjonsvedtaket. Hovedregelen er at det er den arealbruk som følger av bindende offentlige planer for arealutnyttelsen, som skal legges til grunn ved erstatningsfastsettelsen, jf blant annet Rt-1996-521 (Lena).

### Reguleringsplan

Det følger videre av Rt-1996-512, at det ved ekspropriasjon til offentlig formål skal ses bort fra planen det eksproprieres til fordel for. Avgjørelsen omhandlet ekspropriasjon til offentlig vei, men det henvises til «offentlige anlegg» og ikke veianlegg alene, slik at avgjørelsen har et videre anvendelsesområde.

I henhold til reguleringsplanen for beredskapssenteret er formålet «Annen offentlig eller privat tjenesteyting – Beredskapssenter». Reguleringsplanene er en statlig reguleringsplan vedtatt etter plan- og bygningsloven § 6-4.

Grunneiernes prinsipale anførsel er at reguleringsplanen som gjelder utbygging av beredskapssenteret skal legges til grunn ved vurderingen av påregnelig utnyttelse av eiendommen, og at reguleringsplanen ut fra angivelsen av formålet, åpner for annen virksomhet enn beredskapssenter.

Retten bemerker at reguleringsformålet, slik det er angitt på plankartet, i utgangspunktet også omfatter annen virksomhet enn den det eksproprieres til fordel for. Det fremkommer imidlertid uttrykkelig både av plankartet og reguleringsbestemmelsene, som er en del av reguleringsplanen, at formålet med reguleringen er politiets nasjonale beredskapssenter. Det følger av plan- og bygningsloven §§ 12-1 og 12-4 at formålet med reguleringsplanen, bestemmelsene og arealplankartet er bindende. Som gjengitt over, er det i reguleringsbestemmelsene relativt detaljert gjengitt hvilke tiltak som er tillatt på området. Retten legger etter dette til grunn at reguleringsplanen kun åpner opp for bruk til nasjonalt beredskapssenter, og det er denne bruken som også er vurdert opp mot de interesser markaloven skal ivareta.

I Rt-2006-473 (Steinerskolen), som gjaldt erstatning for ekspropriasjon til «allmenntilgjengelig formål – skole/barnehage», var spørsmålet om reguleringsplanen det ble ekspropriert til fordel for skulle legges til grunn. Den eksproprierte grunnen ble benyttet til landbruk og ble i plansammenheng ansett som landbruksområde. Tingretten fastsatte erstatningen ut fra arealets bruksverdi til jordbruksformål fastsatt til kr 22,50 per m<sup>2</sup>. I overskjønnet fastsatte lagmannsretten erstatningen ut fra salgsverdien som skoletomt med kr 250 per m<sup>2</sup>. Høyesterett gjenga lagmannsrettens begrunnelse slik:



*Når lagmannsretten har fastsatt erstatningen for ekspropriasjonsarealet på grunnlag av salgsverdien som skoletomt, er det begrunnet med at arealet i reguleringsplanen er avsatt til skoletomt, og at bindende arealplaner som hovedregel skal legges til grunn ved erstatningsutmålingen. Etter lagmannsrettens syn kan reguleringen til privat skole ikke sidestilles med regulering til offentlig anlegg, som for eksempel skole, sykehus, rådhus mv., som «innebærer at reguleringsformålet i seg selv ikke har noen markedsverdi». Når tomten er regulert til «utbygging til privat formål» har tomten etter lagmannsrettens oppfatning «fått en helt annen verdi enn landbruksverdien». På dette grunnlag har lagmannsretten utmålt erstatning ut fra «hva en utbygger av et privat skoleområde er villig til å gi».*

Høyesterett fant at lagmannsrettens erstatningsfastsettelse bygde på en uriktig forståelse av vederlagsloven § 5. Høyesterett forutsatte at dersom det skal utmåles erstatning etter salgsverdi på grunn av den bruk eiendommen er regulert til, er det en forutsetning at det finnes et marked for salg av eiendommen for utnyttelse i samsvar med reguleringsformålet. Dette forutsetter igjen at reguleringsformålet etter sin karakter må appellere til markedet, og at det finnes et marked for salg av den konkrete eiendommen til det aktuelle reguleringsformål.

Grunneierne har gjort gjeldende at området og bygningsmassen kan ha utleieverdi som næringseiendom, uten at dette kommer i strid med reguleringsplanen. Det er videre vist til endring til annet formål innen tjenesteyting trolig ikke ville blitt nektet, når bygningsmassen først er oppe. Området kan heller ikke tilbakestilles til LNF område, dersom beredskapssenteret avvikles.

Arealet er i henhold til reguleringsplanen forbeholdt beredskapssenteret, og dette er å anse som et offentlig anlegg. Slik skjønnretten ser det faller reguleringen i foreliggende sak utvilsomt inn under unntaket slik det er formulert av Høyesterett i Rt-1996-521. Dette medfører at det skal ses bort fra planen det reguleres til fordel for. Dersom man skal følge de saksøktes argumentasjonen, vil ett hvert offentlig anlegg ha en markedsverdi fordi private kan leie ut til det offentlige aktører, til de formål angitt i reguleringsplanen. Etter rettens syn vil en slik tolkning være i strid med Høyesteretts praksis i blant annet Rt-1996-521 og Rt-2006-473.

Skjønnretten har kommet til at det ved erstatningsfastsettelsen må ses bort fra reguleringsplanen av 18. august 2017 vedrørende beredskapssenteret.

### Markaloven

Grunneierne har subsidiært gjort gjeldende at selv om man ser bort fra den siste reguleringsplanen, er byggeforbudet i markaloven i realiteten trukket tilbake ved at man har tillatt bygging av beredskapssenteret.

Begge de aktuelle eiendommene ligger i Marka. Det følger av markaloven § 1 at lovens formål «er å fremme og tilrettelegge for friluftsliv, naturopplevelse og idrett. Loven skal sikre Markas grenser og bevare et rikt og variert landskap og natur- og kulturmiljø med kulturminner». Lovens § 2 inneholder grensene for loven og det fremkommer blant annet at Sørmarka (herunder Taralrud) er omfattet. Kongen kan ved forskrift treffe vedtak om justering av grensene etter første ledd, jf § 2 annet ledd.

I henhold til markaloven § 5 er det forbud mot bygge- og anleggstiltak i Marka. Det presiseres videre til at det med «bygge- og anleggstiltak menes tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, for eksempel oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom». I utgangspunktet gjelder følgelig saken grunnavståelse til et offentlig anlegg i et område som er vedtatt at beholdes ubebygget i henhold til markaloven, og der det for øvrig gjelder forbud mot bygge- og anleggstiltak.

Før markaloven ble vedtatt 5. juni 2009, vedtok Ski kommune reguleringsplan for det aktuelle området. I kommuneplanen for 2007-2011 er området satt av til LNF-område. Under de utfyllende bestemmelsene er det blant annet vist til at i områdene innenfor markagrensen er det særlig viktig å begrense tekniske inngrep.

Den 20. september 2016 ga Klima- og miljødepartementet tillatelse til oppstart av arbeidet med reguleringsplanen for beredskapssenteret etter markaloven § 6. Det henvises i tillatelsen til at beredskapssenteret vil beslaglegge store arealer og at konsekvensene for bruken av tiliggende områder for friluftsliv, idrett og naturopplevelse med mer i henhold til markaloven § 1, må utredes. Ivaretagelse av turister og skiløyper, samt tilgang til Marka må særlig vurderes.

Det var bred politisk enighet om at det skulle etableres et nasjonalt beredskapssenter. Enigheten kom blant annet til uttrykk i departementets vedtak om statlig reguleringsplan av 18. august 2017. Et beredskapssenter ble ansett som et viktig tiltak i regjeringens arbeid med å styrke landets beredskap mot uønskede hendelser. I den midlertidige dispensasjonen og rammetillatelsen vedtatt av Ski kommune 11. desember 2017, legges det av kommunen til grunn at forholdet til friluftsliv er ivare tatt blant annet ved at deler av området er regulert til friområde, samt at publikums adkomst til Marka er sikret ved andre tiltak.

Ved vurderingen av om det skal bygges i Marka må det av departementet foretas en interesseavveining mellom de hensynene markaloven skal ivareta og de fordelene og ulempene byggingen av et beredskapssenter i Marka vil medføre. Ved å tillate bygging av beredskapssenteret har departementet følgelig funnet at hensynet til behovet for et nasjonalt beredskapssenter og de fordelene allmennheten vil ha dette, veier tyngre enn hensynene i markaloven. De ulempene byggingen vil medføre for friluftsliv og naturopplevelser, ble ansett som mindre viktige sammenlignet med fordelene som oppnås

for allmenheten. Dette er en konkret vurdering, som særlig må ses i lys av den brede politiske enigheten om behovet for et slik nasjonalt beredskapssenter. Retten kan ikke se at denne konkrete vurderingen tilsier at det ikke lengre gjelder et byggeforbud etter markaloven.

Grunneiernes argumentasjon vil, slik retten ser det, i konsekvens føre til at dersom det eksproprieres til offentlig bygg eller anlegg i et området det tidligere har vært besluttet at skal bevares ubebygget, for eksempel fri- eller LNF-områder, vil man ikke kunne legge til grunn den tidligere reguleringen. Dette samsvarer, etter rettens syn, også dårlig med prinsippene i blant annet Rt-1996-521 og 1977-24 (Østensjø).

Grunneierne kan ikke høres med at man i realiteten trekker tilbake byggeforbudet i markaloven da man ved reguleringsplanen vedtok å tillate bygging av beredskapssenteret.

#### Vurdering av salgs- eller bruksverdi etter vederlagsloven – påregnelig utnyttelse

Som nevnt over, skal vederlaget både etter vederlagsloven §§ 5 og 6 vurderes ut fra hva som er påregnelig bruk av eiendommen.

Prinsippene for utmåling av salgsverdi er inntatt i vederlagsloven § 5. Første og andre ledd i bestemmelsen lyder:

*Vederlag etter salsverdi skal fastsetjast på grunnlag av det som må reknast med at vanlege kjøparar ville gje for eigedomen ved friviljug sal.*

*Ved fastsetjinga skal det leggjast vekt på kva slag eigedom det gjeld, kvar eigedomen ligg og den pårekelege utnytting som det røyntleg er grunnlag for etter tilhøva på staden. Det skal dessutan leggjast vekt på dei prisane som er oppnådd ved omsetnad av andre eigedomar som det er naturleg å samanlikna med, og likeins på andre tilhøve som er avgjerande for salsverdien av eigedomen*

Det følger av første ledd at vederlag etter salgsverdien etter vederlagsloven § 5 første ledd skal fastsettes på grunnlag av hva det regnes med at en vanlig kjøper er villig til å gi for eiendommen ved frivillig salg. Høyesterett uttalte i HR-2017-333A avsnitt 34 at:

*Målet er å finne en mest mulig realistisk salgspris, og ikke en pris som hviler på et spekulativt grunnlag, jf. Ot.prp.nr.50 (1982-83) side 48. Det ligger i dette at uttrykket «vanlege kjøparar» henspeler på den alminnelige, rasjonelle kjøper, jf. Rt-2011-1683, avsnittene 24-26. Salgsverdi blir dermed «en tenkt markedsverdi som er knyttet til et hypotetisk salg av eiendommen», jf. Stavang (red.), Ekspropriasjon, andre utgave (2015), side 128.*

I bestemmelsens andre ledd vises det til forhold som skal vektlegges ved fastsettelse av vederlaget, og sentrale momenter er påregnelig utnyttelse av eiendommen og omsetning av tilsvarende eiendommer.

Grunneierne har subsidiært gjort gjeldende at det er påregnelig at markagrensen ville blitt justert, eller eventuelt at loven ville blitt endret, slik at det ville være mulighet for en omregulering av de aktuelle eiendommene. Det er videre gjort gjeldende at det er påregnelig at Ski kommune ville omregulert områdene fra LNF-område til næring.

Retten må således ta stilling til om salgsværdien skal vurderes ut fra den bruken av eiendommen som forelå før regulering til beredskapssenter, eller på det er påregnelig med en annen utnyttelse.

Da eiendommene på Taralrud ble ekspropriert, ble grunneierne fratatt muligheten til å sitte på eiendommen i påvente av en eventuell lovendring og reguleringsendring, som igjen trolig ville økt eiendommens salgs- og bruksverdi. Grunneierne, særlig eierne av gbnr 105/1, har i en årrekke arbeidet for at Ski kommune skulle omregulere området fra LNF-området, slik at det kunne nyttes til næring. I forbindelse med, og etter vedtakelsen av markaloven, har de arbeidet for å endre grensene for Marka. Dette arbeidet ble endelig stanset da det ble vedtatt at beredskapssenteret skulle etableres på Taralrud.

Ekspropriasjonserstatningsloven av 1973 inneholdt en bestemmelse som uttrykkelig sa at det ved erstatningsfastsettelsen skulle ses bort fra en forventning om fremtidig verdiøkning, jf lovens § 4 nr 2 annet punkt. Loven utelukket med dette erstatning for «ventesjans», og det kunne ikke gis erstatning for eiers ulempe ved ikke å kunne selge på et gunstigere tidspunkt. Heller ikke etter vederlagsloven skal det tilkjennes erstatning for ventesjansen.

Departementet skriver i Ot.prp.nr. 50 (1982-83) side 33:

*Departementet er enig i at kravet om at det bare skal kunne tas hensyn til en påregnelig utnyttelse av ekspropriasjonseiendommen som det er reelt grunnlag for, vil avskjære muligheten for at det gis erstatning på grunnlag av urealistiske forventninger. Bestemmelsen i gjeldende lov § 4 nr. 2 annet punktum knytter seg imidlertid ikke bare til forventning om verdiøkning på grunnlag av usikre framtidige bruksmuligheter. Bestemmelsen gjør det klart at det er det aktuelle prisnivået som skal legges til grunn ved verdsettingen. Det skal ikke tillegges vekt om det for eksproprianten hadde vært lønnsomt å sitte med eiendommen i påvente av at f.eks. en prisregulering blir opphevet, med mindre denne forventningen har gitt seg utslag i det faktiske prisnivået. Spørsmålet er om det er nødvendig å presisere denne forutsetningen uttrykkelig i loven. Departementet antar imidlertid at forutsetningen kommer tilstrekkelig klart til uttrykk i proposisjonsutkastets § 5*

*første ledd om at salgsverdien må ligge innenfor det vanlige kjøpere antas å ville gi for eiendommen ved frivillig salg. Det faktiske prisnivået er altså rammen for fastsetting av salgsverdien etter § 5 første og annet ledd.*

*Prinsippene om at det skal ses bort fra urealistiske bruksmuligheter, og at det er det aktuelle prisnivå som skal legges til grunn ved verdsettingen, gjelder også ved fastsetting av bruksverdi.*

Retten må vurdere om det er en realistisk mulighet for at eiendommene ville kunne nyttes til næring i fremtiden, og hvilken betydning dette eventuelt har for dagens prisnivå. En forventning om verdiøkning på grunnlag av usikre framtidige bruksmuligheter skal i utgangspunktet ikke erstattes.

For øvrig bemerkes at det ved vurdering av påregneligheten også skal legges vekt å på markedsmessige, biologiske, teknologiske, ressursmessige og miljømessige forhold. Det er ikke tilstrekkelig at utnyttningen er påregnelig, det må i tillegg være reelt («røyneleg») grunnlag for den. Eiendommens størrelse, beliggenhet og utforming, og da særlig området vest for E6, antas å kunne være egnet for næring, dersom området hadde vært regulert til dette. Retten legger til grunn at arealet i seg selv kan være egnet for plasskrevende næring, slik også Ski kommune i sin tid la til grunn.

I det foreliggende tilfelle ville en endring i bruken av eiendommene forutsatt en justering av markagrensen ved forskrift etter markaloven § 2 annet ledd, en endring av grensene i markaloven § 2, eller en dispensasjon fra markaloven etter § 14. I tillegg måtte Ski kommune omregulert området fra NLF til næring.

Det følger av forarbeidene til vederlagsloven at det er ekspropriaten som i tilfelle må legge frem opplysninger om det er sannsynlig at en påstått endret utnyttelse ville kunne la seg gjennomføre, jf Ot.prp.nr. 50 (1982-83) side 51. All den tid det ikke dreier seg om nyregulering av et ikke regulert areal, men at en annen utnyttelse av arealet krever forskriftsendring, eventuelt lovendring, samt omregulering, legger retten til grunn at det må foreligge klar sannsynlighetsovervekt for at lovgiver og kommunen ville vedtatt en slik endring. Retten finner støtte for dette beviskravet i blant annet Rt-1977-24 (Østensjø), Rt-2007-464 og RG-2006-1494. I Rt-1980-443 uttalte Høyesterett at det dersom det foreligger en nærliggende mulighet for at reguleringsplanen vil bli endret, og denne endringen ikke har sammenheng med den aktuelle ekspropriasjonen, må retten vurdere hva som er sannsynlig utnyttelse.

Ved vurderingen av hva som er påregnelig utnyttelse av arealet, beredskapssenteret tenkt borte, må det også ses hen til hvilket tidsperspektiv dette skal vurderes ut fra. Grunneierne har gjort gjeldende at det er påregnelig med annen utnyttelse av arealet innen «overskuelig fremtid».

Grunneierne har særlig vist til Rt-2004-2010 (Lørenskog). Saken gjaldt fastsettelse av erstatning ved ekspropriasjon til utvidelse av en grav- og urnelund. Tingretten verdsatte arealet etter bruksverdien som jordbruksareal til kr 4 per m<sup>2</sup>. I overskjønnet fastsatte lagmannsretten at verdien skulle fastsettes ut fra salgsverdien og fant at den påregnelige utnyttelse av arealet av byggegrunn for boliger. Ved utmåling av salgsverdien la lagmannsretten imidlertid til grunn at boligutbygging ikke kunne påregnes før om ca 15 år. Området var i utgangspunktet regulert til «offentlig formål, - statens, fylkets og kommunens bygninger», og en anvendelse av arealet til boligbygging forutsatte en omregulering. Under henvisning til den usikkerhet som forelå med hensyn til boligbygging valgte lagmannsretten en rentefot på 10 %. Erstatningen ble deretter fastsatt til kr 160 per m<sup>2</sup>. Høyesterett kom til at lagmannsretten hadde begrunnet sitt resultat tilstrekkelig, og selv om de forhold kommunen hadde påpekt var tungtveiende grunner for at det ikke ville bli åpnet for boligbygging, var dette en konkret avveining Høyesterett ikke kunne overprøve. Høyesterett påpekte at det ikke var uriktig av lagmannsretten å ta hensyn til usikkerheten som likevel forelå ved utmålingen av erstatningen, og som det må regnes med at en kjøper av arealet ville ta hensyn til.

Slik retten ser det er tidsperspektivet av betydning for påregnelighetsvurderingen, særlig ved at jo lengre frem i tid en bruksendring vil ligge, jo større vil usikkerheten være. Da det ikke er venteseansen som skal erstattes, forutsettes også at tidsperspektivet ikke må bli for langt. Disse forholdene vil likevel kunne hensyntas ved fastsettelsen av hva en kjøper vil være villig til å betale for eiendommen i dag. En rasjonell kjøper vil se hen til fremtidig, realistisk utnyttelsesmulighet for eiendommen, og dette vil inngå som del av grunnlaget for vurderingen av den prisen kjøperen i dag er villig til å betale for eiendommen, jf HR-2017-333A.

Retten vil først behandle spørsmålet om det er sannsynlig at markalovens grenser vil bli endret, slik at arealet på Taralrud vil falle utenfor loven og dens byggeforbud.

Det bemerkes innledningsvis at Ski kommune, før vedtakelse av markaloven, og før reguleringen til beredskapssenteret, var positive til å etablere næring på Taralrud. Anne Kristine Linnestad har hatt fast plass i kommunestyret i Ski kommune fra 1999, og var ordfører i Ski kommune fra 2012-2015. Hun forklarte at kommunen hadde sett for seg at Taralrud kunne brukes til plasskrevende næring, som f.eks Plantasjen, som man ikke ønsker i sentrum. Hun mente at eiendommen ligger glimrende til for denne type næring. I tillegg forklarte hun at det er begrenset tilgang til næringseiendommer i kommunen. Hun forklarte videre at Oppegård kommune hadde innsigelser da Ski kommune foreslo å justere markagrensen ved Taralrud. Oppegård kommune ønsket å bevare friluftslivet i området og hun så at saken var konfliktfylt for beboerne i Oppegård.

Den 29. juni 2007 ble forskrift om rikspolitiske bestemmelse om midlertidig markagrense for naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (Marka) fastsatt ved kongelig resolusjon med hjemmel i plan- og bygningsloven. Formålet var å fastlegge en midlertidig markagrense i påvente av endelig grense med hjemmel i fremtidig markalov.

Da markaloven ble sendt ut på høring i 2007 forutsatte Ski kommune at markagrensene skulle fastsettes av Kongen i forskrift, etter at loven var vedtatt. Det ble av kommunen lagt til grunn at forslag til endelige grenser ville bli sendt ut på høring før vedtakelse. Da Ski kommune utferdiget sin høringsuttalelse datert 19. og 26. september 2007 til miljødepartementet, var grensene for Marka i utgangspunktet ikke tema.

Det fremkommer av kommuneplanens arealdel for 2007-2019, vedtatt av kommunestyret 29. august 2007, at området på Taralrud er regulert til LNF-område som ligger innenfor marka. Under de utfyllende bestemmelsene pkt. D om arealene innenfor markagrensen er det opplyst at:

*I disse områdene er det særlig viktig å begrense tekniske inngrep. Før søknader om dispensasjon behandles, skal det gjøres rede for tiltakets konsekvenser for natur og friluftsliv. Mer omfattende tiltak kan kreve ny kommuneplanbehandling og eventuell full reguleringsbehandling i samsvar med plan- og bygningsloven kap. VII og konsekvensutredning i samsvar med kap. VII-a.*

Det tillegges at det aktuelle arealet på Taralrud, og området rundt, i kommuneplanens arealdel for 2011-2022, vedtatt 22. juni 2011, fremdeles er regulert til LNF-område.

Ski kommune utferdiget et planprogram for konsekvensutredning kommunedelplan Taralrud – Åsland. Utredningsområdet var på ca 2 500 daa, og målsetningen med arbeidet var å tilrettelegge for næringsutvikling i en del av området. Deler av området skulle etter det opplyste beholdes ubebygde. Fylkesmannen i Oslo og Akershus uttalte 18. september 2008 at området ble ansett å inneha store natur- og friluftsverdier som bør bevares intakt. Det aktuelle området lå innenfor markagrensen, og enhver utbygging ville være i strid med forskrift om rikspolitiske bestemmelser om midlertidig markagrense. Fylkesmannen anså at etablering av transportintensiv virksomhet i området vil være i strid med rikspolitiske retningslinjer for areal og transportplanlegging. Fylkesmannen uttalte videre at de anså en utvikling av området som skissert av kommunen å være i strid med en rekke overordnede mål og føringer innenfor miljøområdet, og varslet at de ville fremme innsigelse til planen.

I brev til berørte kommuner fra Miljøverndepartementet 17. desember 2008 vedrørende fastsettelse av markagrensen, skrev departementet at lovforslaget som da forelå ble det lagt opp til at markagrensen vedtas direkte i loven. Det ble imidlertid lagt opp til at kommunene kunne ta initiativ til forskriftsendring, som ville behandles av departementet.

I kommunestyremøte i Ski kommune 28. oktober 2009 var Taralrud – Åsland på sakslisten. Kommunestyret sluttet seg til forslag til avgrensning av nye byggeområder og ny markagrense ved Taralrud. Kommunen vedtok at de skulle sendes en forespørsel til departementet hvor det bes om at det igangsettes arbeid med statlig forskrift med sikte på å justere markagrensen i henhold til kommunens forslag. I vedlagt plankart fremkommer det at kommunen foreslår at deler av det området som nå er regulert til beredskapssenter, tas ut av marka.

Departementet sendte Ski kommunes henvendelse til Fylkesmannen for vurdering, før videre behandling. Fylkesmannens konkluderte 27. juli 2010 med at:

*Basert på områdets størrelse og graden av innhogg i Marka kan Miljøvernavdelingen ikke se at den omsøkte endringen faller inn under hjemmelen for grensejustering i markalovens § 2.*

*Også dersom tiltaket vurderes som en grensejustering, finner vi etter en samlet vurdering at konsekvensene for Marka som helhet og for friluftsliv og naturverdier i området er så store at vi fraråder grensejustering.*

I høring i forbindelse med utkast til forskrift til grensejustering i Marka sendt til høringsinstanser 28. mars 2012 fremkommer det at miljøverndepartementet hadde mottatt anmodninger om grensejusteringer fra 12 kommuner, herunder Ski kommune. Ski kommunes forslag er gjengitt i høringen og det fremkommer at kommunen mener det er riktig å endre markagrensen ved Taralrud. Det vises til utfordringer kommunen står overfor i den langsiktige arealutviklingen. Det vises videre til at området ved Taralrud er en viktig næringspolitisk satsning i tråd med regionale og statlige retningslinjer for arealutvikling og byvekst. Kommunen er av den oppfatning at fordelene, blant annet i et klimaperspektiv, ved tilgang til næringsarealer for logistikkvirksomhet ved E6, vil være større enn de negative konsekvensene for friluftsliv med mer.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus påpeker på den andre siden at Ski kommunes forslag innebærer at man tar ut av Marka større deler av forbindelsen mellom markaområdene vest for E6 og resten av Østmarka. Fylkesmannen er av den oppfatning at dette vil utgjøre et betydelig innhogg i Marka og få vesentlige konsekvenser for Marka som helhet. Basert på størrelsen og graden av innhogg i Marka, er fylkesmannen av den oppfatning at justeringen ikke faller inn under hjemmelen for grensejustering i markaloven § 2.

Miljødepartementet uttaler følgende:

*Departementet ser at det finnes fordeler ved å ha distribusjons- og logistikkvirksomhet nær E6 og Oslo, men vil likevel påpeke at det nettopp er slik omdisponering av Marka-arealer som markaloven tar sikte på å beskytte.*



*Næringsutvikling i dette området vil få negative konsekvenser for friluftsliv og naturopplevelse, blant annet fordi det vil innebære en forsterkning av den eksisterende barrieren som E6 utgjør i dag.*

I juni 2012 besluttet kommunestyret, på bakgrunn av avslaget fra Miljøverndepartementet, å avslutte arbeidet med kommuneplanen for Taralrud-Åsland.

Retten legger etter dette til grunn at Ski kommune i en årrekke stilte seg positiv til, og arbeidet for, en mulighet for næringsutvikling på Taralrud. På grunn av dette arbeidet er retten av den oppfatning at det er sannsynlig at kommunen ville stilt seg positiv til å omregulere området på Taralrud, dersom markaloven ikke hadde lagt begrensninger på kommunens handlefrihet.

På den andre siden var Fylkesmannen negativ til en justering av markagrensen ved Taralrud, og det samme var tilgrensende kommune, Oppegård. Miljøverndepartementet har også avvist en grensejustering. Departementets uttalelser viser med tydelighet at det ikke er ønskelig å endre markalovens grenser for å åpne for næring.

Det følger av markaloven § 2 annet ledd at Kongen ved forskrift kan treffe vedtak om justering av grensene etter bestemmelsens først ledd.

Seksjonsleder i Miljøverndepartementet, Øyvind Kint Dannevig, har arbeidet med markaloven siden 2013. Han forklarte at det har vært mye snakk om endringer av markagrensen og diskusjoner med Taralrud Eiendom AS og grunneierne etter at det kom ny politisk ledelse i 2013. Han forklarte videre at Taralrud ikke var med i vurderingene knyttet til grensejustering i 2015, og at det aldri var noen tvil om dette spørsmålet. Området grunneierne ønsket justert var altfor stort. I praksis er det områder på maksimum 70 daa som kunne komme inn under reglene om grensejustering. Eventuelle større endringer enn dette ville kreve endring av markaloven.

Vitnet forklarte at departementet foretok grensejusteringene som kunne gjøres ved forskrift først, og skulle deretter behandle søknadene om de store endringene etterpå. Da grensejusteringsforskriften ble vedtatt i 2015, publiserte departementet en pressemelding om at det ville bli noe mer etter innspill fra kommunen, men det måtte en lovendring til. Dette gjaldt eventuelle endring på grensene i Marka i forbindelse med kollektivknutepunkter. Dette var på høring i 2017. Det var tre forslag som var opp til behandling, det var Kruttverkert (Rotnes) i Nittedal, Harestua i Lunner og Rælingsåsen. Rælingen var imidlertid ikke aktuelt.

I forarbeidende, Prop. 11L (2018-2019) side 6, til den foreslåtte endringen av markagrensen i Nittedal og Lunner kommune er grensejusteringene omtalt på følgende måte:

*Det følger av forarbeidene til markaloven, Ot.prp.nr.23 (2008–2009) og Innst.O.nr.58 (2008–2009) at det ved innskrenkninger av markagrensen bare kan gjennomføres «mindre justeringer av eksisterende grenser», og at grensejusteringer bare bør skje i særskilte tilfeller der den fastsatte grensen medfører store praktiske vanskeligheter som ikke kunne forutses ved grensefastsettelsen, eller der grensen medfører at særskilte verdier som loven tar sikte på å fremme blir skadelidende. Grensejustering vil altså særlig være aktuelt der det er snakk om justeringer av mer teknisk art, for eksempel der grensen går gjennom bygninger eller gårdstun*

Ifølge Dannevig fikk departementet inn en rekke ulike ønsker fra aktuelle kommuner, og det var flere som ikke ble imøtekommet og som ikke var aktuelle. I følge vitnet var Taralrud et av forslagene som ikke ble ansett som aktuelt. Taralrud ble ikke vurdert som aktuell da dette ikke var i nærheten av kollektivknutepunkt, og heller ikke var aktuelt for boligutvikling. Disse to hensynene var, ifølge vitnet, de eneste hensynene det var aktuelt å legge vekt på.

Da forslaget til grensejusteringer og endring av markaloven ble sendt ut på høring i april 2017, var departementet kjent med at beredskapssenteret skulle ligge på Taralrud. Dannevig mente at de uansett ville vært av den oppfatning at en endring av grensene ved Taralrud ikke var aktuelt, og at departementet hadde til formål å sette en sluttstrek etter Nittedal og Lunner. Vitnet var klar på at det ikke var noen endringer i praktiseringen av markaloven, utover de endring som er foreslått. Han viste til at markaloven ble fremmet og vedtatt av rød-grønn regjering, men loven «landet» ikke før i 2013, og da med en Høyre/Frp regjering. Den blå regjeringen ønsket i utgangspunktet ikke markaloven fordi den begrenser kommunenes handlingsrom. Dette medførte at det kanskje var noen flere søknader om endringer som ble behandlet i 2015 enn tidligere anbefalt. Nåværende regjering har imidlertid uttalt at det ikke kan forventes flere justeringer enn Lunner og Nittedal.

Det fremkommer av høringsnotat vedlagt høringsforslag av 6. april 2017 vedrørende presisering av markaloven § 2 og endring av markagrensen i Lunner og Nittedal kommune at markagrensen ble justert på 47 områder i 11 kommuner høsten 2015. Justeringene ble foretatt ved forskrift av 4. september 2015 nr 1032 og imøtekom flere ønsker fra kommunene. Ikke alle kommunenes ønsker ble etterkommet. Ønskene som ikke ble etterkommet var blant annet områder som var så store at de lå utenfor det markaloven § 2 annet ledd gir hjemmel til å justere. Det siste gjaldt Harestua i Lunner kommune og Rotnes i Nittedal kommune som ble behandlet som forslag til lovendring.

Om de to områdene i Lunner og Nittedal der det foreslås endringer av markagrensen, fremkommer det at begge områdene ligger nær kollektivknutepunkter. Området på

Harestua er på 225 dekar og ligger nær kollektivknutepunktet tilknyttet Gjøvikbanen og er i gangavstand til eksisterende infrastruktur. Boligutbygging på Harestua vil bidra til å sikre et levedyktig lokalsamfunn ifølge departementet. Det påpekes at området ligger nær bebyggelse, og har en viss verdi som nærfriluftsområde. Departementet legger imidlertid avgjørende vekt på hensynet til å legge til rette for boligbygging nær kollektivknutepunkt.

På Rotnes i Nittedal er området som foreslått tatt ut av Marka på 524 dekar. Området er nær eksisterende bebyggelse og kollektivknutepunkter. Området er opplyst å ligge i gang- og sykkelavstand fra Nittedal stasjon. Departementet viser til at området ligger i Markas randzone og har en viss verdi som nærfriluftsområde. Også for dette områdes vedkommende legges det imidlertid avgjørende vekt på å legge til rette for boligutvikling nær kollektivknutepunkt.

Det fremkommer uttrykkelig av høringsnotatet at «Fremtidige større endringer av markagrensen som må skje gjennom lovendring, kan ikke forventes i fremtiden». Øyvind Kint Dannevig forklarte at uttalelsen i høringsnotatet av 6. april 2017 var ment som et signal om hva regjeringen vil vurdere senere, og skulle vise at det ikke kan forventes støtte for større endringsforslag.

Retten legger til grunn at da markalovens grenser skulle vurderes i forhold til Harestua og Rotnes, var det ikke lengre aktuelt å vurdere grenseendring ved Taralrud, i det det allerede var satt i gang en prosess knyttet til beredskapssenteret. En eventuelle grenseendring ved Taralrud, ble følgelig ikke prøvd politisk. På den andre siden fremkommer det klart av departementets høringsnotat at det legges avgjørende vekt på å tilrettelegge for boligbygging nær kollektivknutepunkter for å sikre et levedyktig lokalsamfunn. Slik skjønnsretten ser det er ingen av disse hensynene aktuelle ved Taralrud.

Dannevig forklarte videre at det var mange synspunkter på hvilke endringer som kunne gjøres ved forskrift. Departementet mente imidlertid allerede i 2012 at Taralrud var for stort til å kunne endres ved forskrift, og de mente det samme i 2015 og i 2017. Det er også lite trolig at Taralrud ville fått tillatelse til å starte planarbeid. Vitnet mente at ut fra den tolkningen departementet har lagt til grunn, må det en lovendring til for å endre markagrensen på Taralrud. Politisk har man ønsket en langsiktig verning av Marka og grensene for denne, dette er også grunnen til at grensene ble nedfelt i loven og ikke i etterfølgende forskrift.

Rådgiver ved miljøvernavdelingen Fylkesmann i Oslo og Akershus, Marit Louise Lindholm, forklarte at dersom kommunene ønsker dispensasjon fra markaloven, forelegges sakene fylkesmannen. Dersom Fylkesmannen er negativ, mister kommunen sin vedtakskompetanse og det er Fylkesmannen som behandler søknaden. Ved grensejusteringer avgir fylkesmannen anbefalinger/uttalelser til departementet etter at de har mottatt søknader fra en kommune. En eventuell grensejustering må, forklarte vitnet,

behandles av Kongen i statsråd. Det er imidlertid ikke slik at de behandler enkelt tomter, men samler opp flere forslag til justeringer. Det er omfattende prosess.

Vedrørende eventuell etablering av bolig på gbnr 105/9 mente for øvrig Marit Louise Lindholm at det ikke var sannsynlig at fylkesmannen ville være positiv til nyetablering av bolig i Marka. All den tid bruken av tidligere bolig har opphørt, ville en søknad om dispensasjon blitt vurdert som en nyetablering.

For øvrig forklarte vitnet Dannevig at unntaksregelen i markaloven § 14 kun er en snever unntaksregel og at den bare kan benyttes for mindre tiltak. Denne unntaksregelen vil ikke være aktuell å anvende på Taralrud ifølge vitnet.

Ut fra det ovennevnte finner retten det klart at området på Taralrud er for stort til at det ville kunne endres ved en forskrift etter markaloven § 2. Dersom det skulle åpnes for annen utnyttning av området, måtte dette skjedd ved en lovendring. Etter en samlet vurdering av saken, har retten videre kommet til at det ikke er sannsynlig at Stortinget ville vedtatt en endring av markaloven, slik at Taralrud ville bli tatt ut av Marka. Det vises særlig til de hensyn som er vektlagt ved vurderingen av de foreslåtte endringene i Nittedal og Lunner, knyttet til bevaring av lokalmiljø, boligutvikling og kollektivknutepunkter. Ingen av disse hensynene gjør seg gjeldende ved Taralrud.

Etter en totalvurdering har skjønnsretten kommet til at det ikke er en påregnelig og nærliggende mulighet for at det ville være anledning til å utnytte eiendommen på Taralrud til næring, dersom beredskapssenteret tenkes borte.

All den tid retten har kommet til at det ikke er påregnelig med annen utnyttelse en den som faller inn under rammene for markaloven, må dette også legges til grunn ved fastsettelse av salgs- og bruksverdien etter vederlagsloven §§ 5 og 6.

#### **4.5 Særlig om eiendommen gbnr 105/1 og 105/16**

Ved fastsettelse av vederlag etter salgsverdien må det tas hensyn til at eiendommen var konsesjonspliktig. Videre må bygningsmassene på eiendommen tas med i vurderingen, den dyrkede marken og skogsdrift.

Det følger av markaloven § 5 at det er forbud mot bygge- og anleggstiltak i Marka. Det er for øvrig presisert i forarbeidene at forbudet ikke omfatter vedlikehold, jf Ot.prp. nr 23 (2008-2009 side 40). Det er i bestemmelsens annet ledd gjort unntak for landbrukstiltak. Landbrukstiltak er ikke nærmere definert i loven, og det er noe divergerende oppfatninger om «landbrukstiltak» etter loven § 5 annet ledd er søknadspliktige etter loven. Uavhengig av dette legger retten til grunn at markaloven § 5 i utgangspunktet ikke er til hinder for effektiv utnyttelse av det gårdsbruket som allerede eksisterer på eiendommen.

Eiendommen ble ved ekspropriasjonsvedtaket dels bebodd av saksøktes far, deler av bebyggelsen var leid ut og den dyrkede marken ble leid bort for et mindre løp.

### Bygningsmassen

Bygningsmassen på eiendommen besto av hovedhus, driftsbygning, gammel låve, svalgangshus, stabbur, og vognskjul.

Staten har innhentet tilstandsrapporter fra Cowi, men det foreligger ikke takster eller verddivurderinger ut over dette. I tillegg avga prosjektleder Willy Roger Møllberg forklaring i skjønnsretten. Bygningene var i det vesentlige revet da skjønnsretten befarte eiendommen, og vurderingen av bygningsmassene skjer basert på forklaring, bilder og film tatt før bygningen ble revet.

Hovedhuset har et areal på til sammen ca 194 m<sup>2</sup> fordelt på tre etasjer. Byggeåret er ukjent, men Møllenberg har lagt til grunn at huset er oppført rundt 1973. Boligen har trolig vært pusset opp etter at den ble oppført, men den er ikke etter dagens standard. Skjønnsretten har vurdert teknisk verdi av bygningen til kr 2 500 000.

Driftsbygningen besto av en første etasje på ca 551 m<sup>2</sup>, kjeller ca 196 m<sup>2</sup> og et høyloft. Bygningen er beskrevet som en tradisjonell rød driftsbygning med høyloft og betong del for husdyrhold. Oppføringsåret for bygningen er ukjent. Ytterveggene på hovedkonstruksjonen fremsto værslitt. Grunn og fundamenter beskrives som i ok tilstand med noe blottlagt armeringsjern i gjødselkjeller på grunn av aggressivt miljø. Ytterveggene er ubehandlet betong og dels betongblokker som er slammet. Skjønnsretten har vurdert teknisk verdi av bygningen til kr 1 500 000.

Den gamle låven er bygget i en etasje og var på ca 266 m<sup>2</sup> beskrevet som låve som ligger ved svalgangshuset, kun delvis i bruk som lager. Fundamenteringen er ukjent, men antatt steinpilarer til fjell. Byggemåte er angitt som blandet, med reisverk i høylager og tilbygg mot nord og laft i husdyrrom mot sør og del av lager mot nord. Oppføringsåret er ukjent, men det er antatt at bygningen er reist i flere trinn. Reisverket i tre er dels ganske bra stand, og dels preget av alder. Ytterveggene i hovedkonstruksjonen er spinkel og dels preget av råde og fuktskader. Ytterdører og vinduer er preget av tiden tann og dels knust. Husdyrdelen var så dårlig forfatning at det ikke var tilrådelig å gå inn. Skjønnsretten har vurdert teknisk verdi av bygningen til kr 200 000.

For den øvrige bygningsmassen har retten kommet til følgende verdier basert på en skjønsmessig vurdering; svalgangshus kr 1 500 000, stabbur kr 200 000, vognskjul kr 100 000. Dette gir en samlet teknisk verdi på kr 6 000 000 for bygningsmassene på eiendommen.

Da eiendommen ble vedtatt ekspropriert, hadde grunneierne flere løpende leieforhold knyttet til eiendommen. Det er fremlagt følgende leieavtaler:

- Avtale datert juli 2014 med Viking Entreprenør AS for leie av 1000 m<sup>2</sup> til kr 50 per m<sup>2</sup> per år for leie av areal til oppstilling av containere og brakker. Årlig leie blir etter dette kr 50 000.
- Avtale datert 1. september 2009 med Altmann AS for leie av kontorlokaler/møterom til kr 5 500 per måned. Avtalen tilsier en årlig leieinntekt på kr 66 000.
- Avtale datert 1. mars 2015 med HGK Eiendom AS/Oslo murerne AS for leie av del av kjeller til kr 29 400 per år.
- Avtale datert 28. desember 2005 med Tømmermesterne Øye og Knutsen AS for leie av lager til kr 17 500 per halvår. Avtalen tilsier en årlig leieinntekt på kr 35 000.

Leieforholdene og de løpende inntektene har først og fremst betydning for vurderingen av eiendommens bruksverdi etter vederlagsloven § 6. Retten legger likevel til grunn at inntektene kan gi en viss veiledning ved fastsettelse av salgsværdien etter § 5 i det mulighetene for inntjening vil virke inn på salgssummen ved salg på det åpne markedet.

#### Dyrket mark

Det fremkommer av skjønnsbegjæringen at eiendommen består av 126 daa dyrket mark. Dette er i senere dokumenter justert til 130 daa. Det legges til grunn at den dyrkede marken i sin helhet ligger på vestsiden av E6 og alt omfattes av ekspropriasjonsvedtaket. Det foreligger en leieavtale for den dyrkede marken datert 9. november 2003. Ifølge avtalen ble det inngått avtale om leie av 120 daa for årlig kr 12 000. Det legges imidlertid til grunn at denne ikke reflekterer verdien av den dyrkede marken. På den andre siden foreligger ingen opplysninger om jordens kvalitet eller hvordan denne er drevet. Ytterligere må det ved fastsettelsen tas hensyn til at eiendommen ligger nært E6 og er belastet med ulemper som følge av dette. Det er ikke ført bevis knyttet til verdien den dyrkede marken utover leieavtalen, og det er således begrenset dokumentasjon å bygge verdsettelsen på.

#### Skogsarealene

Eiendommen til saksøkte 1 A – F besto i utgangspunktet av 863 daa produktiv skog. Ved ekspropriasjonen avstås 153 daa produktiv skog på vestsiden av E6, samt 10,3 daa skog på østsiden av E6 for bygging av en utrykningsvei. I tillegg klausuleres 153 daa, hvorav 137 daa produktiv skog på østsiden av E6.

Retten legger til grunn at det er enighet mellom partene om at både området som klausuleres og området som avstås skal erstattes full ut, som om det avstås.

Staten engasjerte Mjøsen skog til å foreta en registrering og verdiberegning av skogarealene. Verdivurderingen gjelder både arealet som avstås og arealet som klausuleres.

Skogens verdi er beregnet under forutsetning om at skogarealene fortsatt ville vært nyttet til skogbruksformål og alternativ utnyttelse er ikke vurdert. Verdsettelsen er foretatt utfra nåverdi-metoden og det er forutsatt at skogen avvirkes ved hogst ved moden alder. Det er benyttet en rentefot på 4 % ved neddiskontering av fremtidige inntekter. Mjøsen skog har ut fra de forutsetninger som er lagt til grunn, verdsatt skogen på eiendommen til kr 1 838 313. Verdsettelsen er foretatt 23. august 2018.

Seksjonsleder i Mjøsen skog, Kent Ove Moren, forklarte at prisen som er lagt til grunn for tømmer i beregningen ligger over prisen som var på innløsningstidspunktet i februar 2018 og en pris som ligger over snittet de siste årene. Dette skyldes markedssituasjonen. Vedrørende driftsutgifter forklarte vitnet at det i beregningene er hensyntatt at deler av skogen er bratt og ulendt terreng som gjør tilkomsten vanskelig.

Grunneier har engasjert Logos eiendom AS for vurdering av erstatning for skogen. Jordskifte kandidat Lars Christoffer Mork Gundersen forklarte at han i utgangspunktet ikke hadde så mye å utsette på vurderingen og metodene til Mjøsen skog, men han viste til at skogsbruksindustrien har hatt en radikal endring og eksportandelen har gått rett opp. Tømmer prises i et internasjonalt marked og prisene som er lagt til grunn av Mjøsen skog er for lave. I tillegg hevdes det at Mjøsen skog ikke har tatt tilstrekkelig hensyn til de ytterligere driftsulempene beredskapssenteret har medført for skogsdriften har medført. Ytterligere stilte vitnet spørsmål ved om det kun er mulig å drive plukkhogst, og ikke bestandshogst. Disse forholdene medfører en merkostnad på grunneiers hånd med kr 75 750.

Logos Eiendom AS har ved vurdering av 29. oktober 2018 anslått verdien av skogsarealet som erverves og båndlegges til kr 2 022 000. Logos Eiendom AS har i tillegg beregnet driftsulempene på den gjenværende eiendommen til kr 75 750, merarbeid på gjenværende eiendom kr 43 750 og erstatning for bortfalte jaktmuligheter med kr 37 500.

Etter statens avsluttende innlegg forstår skjønnsretten det slik at partene er enige om at ulempene på gjenværende eiendom skal holdes utenfor vurderingen, idet partene skal gjøre nærmere undersøkelser i så måte. I tillegg oppfatter retten staten dithen at det ikke bestrides at Mjøsen ikke har tatt hensyn til tapte jaktmuligheter, og at dette skal erstattes.

Differansen mellom de to verdivurderingene ligger da i det vesentlige i hvilken pris som skal legges til grunn for tømmer. Partene er enige om at prisen for tømmer har vært stigende og både Mjøsen skog og Logos Eiendom AS har lagt til grunn priser for tømmer som ligger over faktisk markedspris på innløsningstidspunktet. Mjøsen skog har lagt til grunn en massevirkepris på kr 300 per m<sup>3</sup> og en sagtømmerpris på kr 550 per m<sup>3</sup>. Logos

Eiendom AS mener at prisene, ut fra forventet utvikling, bør være henholdsvis kr 350 per m<sup>3</sup> og kr 570 per m<sup>3</sup>.

I dom inntatt i Rt-2008-195 (Regionfelt Østlandet) hadde lagmannsretten i overskjønnet funnet at prisene som var lagt til grunn for beregning av verdi av tømmer baser seg på «de påregnelige tømmerpriser fremover». Høyesterett kom til at dette var feil rettsanvendelse. Det uttales at selv om det kan synes unaturlig å anvende prisene i et år som representerer et bunnivå i forhold til tidligere og senere priser, så er det ekspropriansens tap som skal erstattes. Dersom det legges til grunn at skog ville blitt avvirket et bestemt år, må man ta konsekvensen av dette, og legge dette årets priser til grunn, jf avsnitt 82. Slik retten forstår rettspraksis er det ikke anledning til å skjønne over fremtidige tømmerpriser, når det forutsettes avvirkning av skogen i 2018. Prisene som er lagt til grunn av Mjøsen skog er høyere enn prisene på tiltredelsestidspunktet, og antas å ta høyde for eventuell prisstigning i løpet av 2018. Retten finner å legge til grunn verdivurderingen fra Mjøsen skog, og erstatningen settes til kr 1 838 313. Dette gir en pris for den produktive skogen som avstås og klausuleres på (kr 1 838 313 : 300 000) om lag kr 6,13 per m<sup>2</sup>.

Retten har imidlertid funnet det mest hensiktsmessig å dele skogsarealene i de som ligger på østsiden og de som ligger på vestsiden av E6.

Ifølge rapporten fra Mjøsen Skog er skogsarealene på vestsiden av E6 på til sammen 153 daa, og ut fra de ovennevnte forutsetningene har dette området en verdi på kr 934 574. I tillegg kommer erstatning for område som avstås på østsiden som skal benyttes til uttrykningsvei, 10,3 daa, verdsatt til kr 34 162.

Området som klausuleres på østsiden av E6 består av 153 daa, herunder 137 daa produktiv skog. Skjønnsretten har vurdert den samlede verdien av dette området til kr 1 000 000. Beløpet inkluderer skog, ikke produktiv grunn og tapte jaktmuligheter. Dette tilsvarer i overkant av kr 6,50 per m<sup>2</sup>.

#### HJH Rådgivning

Grunneier har fremlagt en verdivurdering foretatt av HJH rådgivning ved Hans-Jacob Hansen datert 26. januar 2018.

Hans-Jacob Hansen forklarte at han hadde bistått grunneierne og Taralrud Eiendom AS siden 2007. Vedrørende eiendommen forklarte han at denne hadde en sjeldent god beliggenhet som gjorde den spesielt godt egnet til næringsutvikling. Han mente det var overveiende sannsynlig at eiendommen ville bli omregulert og at dette må legges til grunn ved vurdering av markedsverdien. Videre forklarte han at det trolig er kjøpere i markedet som tenker langsiktig og som vil investere i eiendommer for fremtidige generasjoner.



Hansen har i sin verdivurdering lagt til grunn at eiendommen vil bli omregulert til næringsformål og at grunneier ville kunne oppnå en pris på kr 1 500 til 2 000 per m<sup>2</sup>. Det er videre lagt til grunn en BYA på 50 %. Når det legges inn en rabatt som følge av størrelse og uklare reguleringsformål finner Hansen av verdien for eiendommen på vestsiden av E6 er kr 600 per m<sup>2</sup>. Området på østsiden har Hansen verdsatt til kr 150 per m<sup>2</sup>. Hansen har etter dette kommet til at de deler av eiendommen som avstås og klausuleres har en markedsverdi på kr 223 000 000.

Da skjønnsretten allerede har kommet til at det ikke er sannsynlig at eiendommen vil tas ut av Marka og omreguleres, finner retten liten veiledning i verdivurderingen fra HJH Rådgivning.

#### Oppsummering – vederlag etter salgsverdi

Samlet sett finner retten at eiendommen og bruken av denne bærer preg av at grunneierne primært har arbeidet med å forsøke å få omregulering eiendommen til næring, og har ikke prioritert å drive landbruk eller vedlikeholde bygningene.

Som nevnt, skal vederlag etter salgsverdien skal etter vederlagsloven § 5 første ledd fastsettes på grunnlag av hva det regnes med at en vanlig kjøper er villig til å gi for eiendommen ved frivillig salg, og målet er å finne en realistisk og reell salgspris, jf HR-2017-333A. I utgangspunktet må forventninger om så vel verdiøkning som verdinedgang i prinsippet kunne komme i betraktning, nettopp fordi slike forventninger virker inn på den reelle salgsprisen. Det kan i utgangspunktet tenkes at kjøpere er villig til å betale mer for eiendommen ut fra beliggenhet, og forhistorien knyttet til Ski kommunes ønske om å omregulere eiendommen. Tatt i betraktning departementets holdninger knyttet til endring av markagrensen, finner retten likevel at dette vil gi en begrenset innvirkning på omsetningsverdien. I tillegg er eiendommen konsesjonspliktig og det legges til grunn at eiendommen faller inn under reglene om priskontroll ved omsetningen, jf konsesjonsloven § 9 a.

Det legges til grunn at markaloven ikke begrenser gårdsdriften og at det finnes kjøpere på det åpne markedet som er villige til å sette penger i eiendommen. I tillegg vil dagens drift gi noe inntekter, samt at gårdsdriften vil kunne utvikles noe også innenfor markalovens begrensninger. I tillegg legges til grunn at deler av bygningsmassen fortsatt kan leies ut, slik det gjøres i dag, uten at dette går på bekostning av gårdsdriften.

Det er begrensede holdepunkter utover det som er nevnt over, knyttet til den konkrete verdsettelsen av eiendommen. Salgsverdien må etter dette settes skjønsmessig og vurderes til kr 13 000 000. Beløpet inkluderer bygningsmassene og de arealene som avstås, inkludert tapte jaktmuligheter.

I tillegg kommer erstatning for det klausulerte området på østsiden av E6 med kr 1 000 000.

Samlet vederlag for gbnr 105/1 og 16 etter vederlagsloven § 5 utgjør etter dette kr 14 000 000.

#### Bruksverdi, vederlagsloven § 6

Bruksverdien er en beregnet verdi basert på at eiendommen ville ha gitt eksproprianten en økonomisk avkastning om ekspropriasjon ikke hadde kommet. Verdien framkommer ved å kapitalisere en årlig eller periodisk nettoinnbetaling (avkastning) til den eiendom som avstås ved ekspropriasjon. Beregningen av bruksverdien består i utgangspunktet av tre deler: (i) den årlige eller periodiske nettoinnbetalingen, (ii) kapitaliseringsrentefoten og (iii) hvor mange år nettoinnbetalingen vil vare.

Som ved § 5 er det den påregnelige bruken av eiendommen som er avgjørende.

Departementet presiserte i Ot.prp.nr. 50 (1982-83) side 59 at

*[...] det i utgangspunktet vil være den faktiske avkastningen av eiendommen som skal legges til grunn. En annen og høyere avkastning vil bare kunne tillegges vekt dersom utnyttingen som den er basert på, er «påregnelig» og det er reelt grunnlag for den etter forholdene på stedet, jfr. punkt 2 foran. Som pekt på av utvalgets medlemmer Danielsen m.fl. er det også produktprisene og produksjonskostnadene på det tidspunkt skjønnet avhjemles -eventuelt når eiendommen er tatt i bruk av eksproprianten – som skal legges til grunn, jfr. § 10 i proposisjonens lovutkast og utredningen s. 251.*

Grunneier har fremlagt verdivurdering fra Mallings & Co ved analytiker Kristian Korbu, og Korbu forklarte seg om verdivurderingen i retten. Korbu har for øvrig tatt forbehold om at de ikke har befart eiendommen, og at de ikke har innsikt i eiendommens grunnforhold eller andre konkrete forhold ved eiendommen.

Eiendommens beliggenhet med nærhet til Oslo og E6 gjør den attraktiv for blant annet logistikk virksomhet. Korbu har videre ved sin vurdering lagt til grunn byggestart 1. januar 2019 med byggeslutt 31. desember 2031. For øvrig er det lagt til grunn en byggekostnad på 9 000 kr/BTA, utviklermargin på 15 % og 40-50 % byggbart areal (BYA). Under «salgsforutsetninger» er det opplyst at det er lagt til grunn en årlig leiepris per BT på kr 1 000. Ut fra de forutsetninger Korbu har lagt til grunn, har eiendommen med 40 % BYA en verdi på kr 418 863 903. Tilsvarende ved 50 % BYA kr 467 070 263 og ved 40 % BYA kr 370 657 543. Verdien er oppgitt som nåverdi av fremtidig kontantstrøm og antas å skulle illustrere eiendommens bruksverdi.

Retten bemerker for øvrig at Korbu har lagt til grunn at eiendommen er regulert til «annen offentlig eller privat tjenesteyting». Dette samsvarer verken med gjeldende eller tidligere reguleringsplan.

Skjønnsretten har funnet at rapporten fra Malling & Co gir lite veiledning for fastsettelsen av erstatning i saken. I korthet er rapporten basert på for mange forhold som ikke samsvarer med det faktum som må legges til grunn i saken. Herunder reguleringsforhold, og urealistiske forutsetninger med byggestart i januar 2019.

Ved vurdering av vederlag etter vederlagsloven § 6, legges til grunn at den dyrkede marken vil kunne drives eller leies ut. Det foreligger en leieavtale for den dyrkede marken datert 9. november 2003. Ifølge avtalen ble det inngått avtale om leie av 120 daa for årlig kr 12 000. Det legges imidlertid til grunn at denne ikke reflekterer verdien av den dyrkede marken. I tillegg skal avkastningen av skogen vurderes og bygningsmassen på eiendommen

Det vises til oversikten over løpende leieforhold over. De fremlagte leieavtalene tilsier en årlig inntekt på kr 180 400.

Etter Høyesteretts avgjørelse i Rt-2014-1203 legger retten til grunn at det som hovedregel i erstatningssaker skal anvendes en kapitaliseringsrente på 4 %. Det kan i særlige tilfeller legges til grunn en avvikende kapitaliseringsrent, jf blant annet Rt-2007-1354 og Rt-2008-195 med videre henvisninger.

Selv om det tas høyde for at inntektene, justert for eventuelle økninger frem til 2018, samt at det kanskje kunne leies ut mer areal ut til lagring eller lignende, finner retten at bruksverdien vil være lavere enn salgsverdien, og vederlaget skal etter dette fastsettes til salgsverdien, jf vederlagsloven § 4.

#### Berikelseskrav

I forbindelse med arbeidet for å få etablert et næringsområdet på Taralrud, samarbeidet Asplan Viak og Norconsult med Taralrud Eiendom AS med konsekvensutredning og utkast til kommuneplan. Det ble søkt om tillatelse til å starte planarbeid i Marka. Da Fylkesmannen avsto dette, ble planene etter det retten forstår, skrinlagt i 2009. Grunneierne har summert kravet til kr 1 343 000.

I skjønnsaken har grunneier krevd dekning av utgiftene til disse tidligere konsekvensutredningene. Grunneier har ikke oppgitt noen hjemmel for dette kravet, men vist til at Staten har hatt en fordel av disse. Det er for øvrig på det rene at grunneierne ikke selv har betalt for disse.

All den tid dette er et krav knyttet til tidligere utredninger, kan ikke retten se at det erstatningsrettslig grunnlag for å kreve dette dekket etter vederlagsloven. Kravet tas ikke til følge.

#### **4.6 Særlig om eiendommen gbnr105/9**

For de generelle rettslige utgangspunktene vises til redegjørelsen over som gjelder fullt ut også for Olavesens eiendom.

Retten har kommet til at erstatning etter vederlagsloven skal fastsettes ut fra eiendommens salgsverdi etter vederlagsloven § 6, i samsvar med saksøktes anførsler.

Vedrørende den påregnelige utnyttelse av eiendommen vises igjen til den generelle drøftelsen over. Det som kan medføre at vurderingen blir en annen, er at eiendommen ligger lengre syd, nærmere alunskifterdeponiet, eiendommen er langt mindre, og at det er igangsatt planarbeid knyttet til døgnhvileplass for langtransport syd for eiendommen.

Fylkesmannen ga tillatelse til oppstart av planarbeid etter markaloven for døgnhvileplasser på Taralrud 29. april 2015. I saksframlegget i Ski kommune 6. oktober 2016 ser det ut til at området som er foreslått til døgnhvileplass i sin helhet ligger sør for området som nå eksproprieres. Ytterligere legges det til at området omfatter området med alunskiferdeponi, samt at deler av området allerede er regulering til parkering/vegformål.

Marit Louise Lindholm fra fylkesmannen i Oslo og Akershus forklarte at det kun var gitt en tillatelse til oppstart av planarbeidet, ikke noe mer. Hun la til at tiltaket kunne tenkes å bli vurdert under markaloven § 7 som tiltak i kommunale eller statlige planer, men som påpekt var dette ikke kommet lengre i prosessen enn at det var gitt en tillatelse til å starte planarbeid.

Retten har kommet til at ved fastsettelse av hva en vanlig kjøper ville være villig til å gi for eiendommen til Olavesen, ville planarbeidet knyttet til eventuell døgnhvileplass for tungtransport ha begrenset betydning. Eiendommen må vurderes som en eiendom i Marka der det er store begrensninger på muligheter for å utnytte tomten. Dette innebærer at en kjøper verken kan bruke eiendommen som byggetomt eller utnytte eiendommen på annen måte enn det som følger av markaloven. Skjønnsretten har likevel kommet til at eiendommen ikke er uten verdi. Eiendommen er på om lag 1,5 mål og ligger nært Oslo og adkomstvei.

Retten har, etter en konkret skjønnsmessig vurdering, kommet til at eiendommens salgsverdi på det åpne markedet vil være kr 75 000. Beløpet tilsvarer en pris per m<sup>2</sup> på rett i underkant av kr 50. Retten har funnet en viss veiledning i dommene inntatt i RG-2009-1463 og LB-2013-26564 der det blant annet er uttalt at dersom prisen er lav nok, vil det finnes en kjøper.

Staten skal betale erstatning til Thomas Jensen Olavesen med **kr 75 000**.

#### **4.7 Avsavsrente**

Retten legger til grunn at det i henhold til de alminnelige skjønnsforutsetningene punkt 4.3 og vederlagsloven § 10 skal beregnes avsavsrente dersom vederlaget utbetales på et senere tidspunkt enn tiltredelsestidspunktet. Avsavsrenten skal avspeile det alminnelige rentenivå, jf Rt-1984-476.

Staten har gjort gjeldende at en rentefot på 2 % er dekkende, mens grunneierne mener avsavsrenten bør være 4 %. Tatt i betraktning rentenivået som har vært de seneste årene, setter retten avsavsrenten til 3 %.

#### **4.8 Sakskostnader**

Advokat Sand har på vegne av Olavesen fremlagt en omkostningsoppgave på til sammen kr 451 750, inkludert merverdiavgift. Beløpet er i sin helhet salær til prosessfullmektigen. Staten har ikke hatt noen innvendinger mot oppgaven, og retten legger denne til grunn.

Advokat Harris har på vegne av saksøkte 1, 7 og 8 fremlagt revidert omkostningsoppgave på til sammen kr 4 441 750,50, inkludert merverdiavgift. Av beløpet er kr 1 843 068,00, eks merverdiavgift, salær til prosessfullmektigen og rettslig medhjelper. Utgifter til Logos eiendom AS utgjør kr 332 538, utgifter til Malling & Co kr 80 740 og HJH rådgivning kr 1 374 776,

Det var i utgangspunktet uenighet mellom Staten og saksøkte 1, 7 og 8 om dekning av grunneiernes sakskostnader. Etter at saken ble tatt opp til avgjørelse, har Staten likevel akseptert dekning av grunneierne omkostninger.

Skjønnsretten finner at saksøkte 1, 7 og 8s omkostninger synes å overstige hva som er rimelig og nødvendig, men all den tid disse er akseptert av Staten, legges omkostningsoppgavene til grunn på tross av dette.

Staten skal dekke omkostninger til retten, og godtgjørelsen til skjønnsmedlemmene fastsettes i egen avgjørelse.

Avgjørelsen er enstemmig.

## SLUTNING

1. Skjønnnet fremmes.
2. Staten v/Justis og Beredskapsdepartementet betaler erstatning til Ingar Leif Gjersrud, Steinar Norman Gjersrud, Einar Bjørn Holum, Bjarne Kvale, Ragnhild Kvale og Tor-Einar Kvale med 14 000 000 kr - fjortenmillioner – kroner.
3. Staten v/Justis og Beredskapsdepartementet betaler erstatning til Thomas Jensen Olavesen med 75 000 – syttifemtusen – kroner.
4. Avsavsrenten settes til 3 % og løper avtalt tiltredelse for de aktuelle eiendommene til betaling skjer.
5. Staten v/Justis og Beredskapsdepartementet erstatter sakskostnadene til Ingar Leif Gjersrud, Steinar Norman Gjersrud, Einar Bjørn Holum, Bjarne Kvale, Ragnhild Kvale og Tor-Einar Kvale med 4 441 750 – firemillionerfirehundreogførtientusensyvhundrefemti- kroner.
6. Staten v/Justis og Beredskapsdepartementet erstatter sakskostnadene til Thomas Jensen Olavesen med 451 750 – firehundreogfemtientusensyvhundrefemti – kroner.
7. Staten v/Justis og Beredskapsdepartementet betaler i tillegg de lovbestemte utgiftene ved skjønnet.

Retten hevet

Jannecke Tobiassen

Åse Hasvold

Geir Conrad Aaslund

Truls Langaard

Harald Bøvre

\*«utbetalte» rettes til  
Ubetalte, jf.tvl§19-8nr.1  
Jannecke Tobiassen  
tingrettsdommer, (sign).

## Veiledning om overprøving av skjønn

### BEGJÆRING OM OVERSKJØNN TIL LAGMANNSRETTE

#### **Du har rett til å be om å få skjønnet overprøvd**

Hvis tingretten eller jordskifteretten har avsagt et skjønn som du mener er feil, kan du be om at lagmannsretten overprøver skjønnet. Det kalles å begjære overskjønn.

Fristen for å begjære overskjønn er én måned fra tingrettens eller jordskifterettens avgjørelse ble forkynt (gjort kjent) for deg.

#### **Slik begjærer du overskjønn**

Hvis du har advokat, er det denne som begjærer overskjønn. Begjæringen fremmes da skriftlig for den retten som har avsagt underskjønnet. Hvis du er selvprosjederende (ikke har advokat), kan du begjære overskjønn muntlig. Du må da kontakte retten i god tid før fristen utløper, for å avtale tidspunkt. Retten kan tillate at prosessfullmektiger som ikke er advokater, begjærer overskjønn muntlig.

Når du ber om overskjønn, må du spesifisere:

- hvilken lagmannsrett som skal overprøve skjønnet
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hvilket skjønn du ønsker å få overprøvd
- om det er hele skjønnet eller bare deler av det du vil få overprøvd
- hva du mener er feil ved skjønnet
- hvorfor du mener du har rett til å kreve overskjønn

Dersom saken din gjelder et samlet krav på under 125 000 kroner, må lagmannsretten samtykke til å behandle saken. Når lagmannsretten vurderer om den skal samtykke, tar den hensyn til sakens karakter, hvilket behov partene har for å overprøve skjønnet, og om den finner svakheter ved skjønnet eller saksbehandlingen.

Lagmannsretten kan i alle tilfeller nekte deg overskjønn hvis den kommer til at det er klart at kravet ditt ikke vil føre fram.

### ANKE AV OVERSKJØNN TIL HØYESTERETT

#### **Når kan du anke overskjønnet til Høyesterett?**

Et overskjønn fra lagmannsretten kan du bare anke til Høyesterett hvis du mener det er feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil) eller feil i saksbehandlingen. Anken fremmes skriftlig for lagmannsretten.

Ankefristen er én måned fra overskjønnet ble forkynt (gjort kjent) for deg. Behandling av anke over overskjønn krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. For å bli behandlet i Høyesterett må anken gjelde spørsmål som har betydning utover din sak, eller det må foreligge andre særlige grunner.

#### **Gebyr**

Den som begjærer overskjønn til lagmannsretten eller anker til Høyesterett, må betale behandlingsgebyr. Du kan få mer informasjon om gebyret fra domstolen.

#### **Aktuelt regelverk**

- Reglene for overskjønn finner du i skjønnsprosessloven § 32 til § 39.
  - Reglene for anke av overskjønn til Høyesterett finner du i tvisteloven kapittel 30.
-