



Høyesterett - HR-1995-117-A - Rt-1995-1506

Instans	Høyesterett - Dom.
Dato	1995-10-20
Publisert	HR-1995-117-A - Rt-1995-1506
Stikkord	Ekspropriasjonsrett. Gjenervervserstatning.
Sammendrag	Ekspropriasjonen omfattet blant annet en dyreførkjøkkenbygning som tidligere hadde vært benyttet i pelsdyrvirksomhet. På grunn av sviktende konjunkturer hadde det ikke vært drevet pelsdyrdrift på eiendommen de siste 10 årene. Høyesterett la til grunn at når bare en del av en næringsvirksomhet som drives og skal fortsette å drives, rammes av ekspropriasjon, vil det etter omstendighetene kunne være nødvendig å sette eieren i stand til gjenerverv om han skal være skadesløs. Spørsmålet er hvor sterk eierens interesse i å kunne videreføre eller gjenoppta denne del av næringsvirksomheten må være, for at han skal ha krav på gjenervervserstatning, jfr. ekspropriasjonsvederlagsloven § 7. Gjenervervserstatning ble gitt. Dissens 3-2.
Saksgang	Høyesterett HR-1995-117-A, nr 357/1993.
Parter	Telemark fylkeskommune (Advokat Lars Skjelbred) mot Harald Jan Løberg (Advokat Thomas Hjermann - til prøve)
Forfatter	Bugge, Aarbakke, Justitiarius Smith - Mindretall: Tjomsland, Skåre.

Innholdsfortegnelse

Høyesterett - HR-1995-117-A - Rt-1995-1506	1
Innholdsfortegnelse	2

Dommer Tjomsland: Saken gjelder spørsmålet om det ved en ekspropriasjon skal betales gjenervervserstatning for en bygning som har vært benyttet som dyrefôrkjøkken ved pelsdyroppdrett, jf lov 6 april 1984 nr 17 om vederlag ved oreigning av fast eiendom (vederlagsloven) § 7.

Staten ved Samferdselsdepartementet saksøkte ved skjønnsbegjæring av 27 april 1992 åtte - senere utvidet til ni - grunneiere i forbindelse med utvidelse av fylkesvei H-43, Hyniveien i Skien, fra Skotlandsbekken til Smiebrua. Ekspropriasjonen gjaldt for det meste mindre arealer, stripeavståelser. Skien og Porsgrunn herredsrett avhjemlet skjønn 16 oktober 1992.

Harald Jan Løberg (takstnummer 1), som eier av en landbrukseiendom, gnr 7, bnr 15,16 og 122, hadde nedlagt påstand om innløsning av et dyrefôrkjøkken. Dyrefôrkjøkkenet var bygget omkring 1950 og hadde frem til 1984 vært benyttet i pelsdyrdrift på eiendommen. I de spesielle skjønnsforutsetninger ble skjønnsretten bedt om å fastsette erstatning for innløsning av dyrefôrkjøkkenet, men det var fastsatt at vegvesenet skulle stå "fritt til å avgjøre om bygningen skal innløses sammen med dette grunnervet innenfor den vanlige frist for gjennomføring av skjønn". Herredsretten tok ikke innløsningskravet til følge. I taksten over bygningen la herredsretten til grunn at den høyeste verdien for dyrefôrkjøkkenet var gjenervervsverdien. Retten fastsatte - under henvisning til den bruk "eiendommen har i dag" - erstatningen for "dyrefôrkjøkken med tomt til kr 55000".

Staten begjærte overskjønn for samtlige takstnummer. Når det gjaldt dyrefôrkjøkkenet til Harald Jan Løberg, ble det anført at det var uriktig når retten hadde utmålt erstatning etter gjenervervsverdien "uten å ha vurdert om vilkårene etter vederlagsloven § 7 første ledd var til stede, nemlig at bygningen nyttes til egen virksomhet". Det ble dessuten for samtlige takstnummer gjort gjeldende at herredsretten hadde fastsatt for høy erstatning for grunnervet.

Side 1507

Agder lagmannsrett avhjemlet overskjønn 12 august 1993. For takstnummer 1 - Løberg - var det for overskjønnet fastsatt i skjønnsforutsetningene at ekspropriasjonen omfattet innløsning av "dyrefôrkjøkken med frysemaskineri". Lagmannsretten kom til at det skulle tilkjennes gjenervervserstatning for første etasje i bygget. Det var rommene i denne etasjen som hadde vært brukt i pelsdyrdriften. Lagmannsretten fastsatte en erstatning på kr 200.000 for bygningen med maskineri.

Telemark fylkeskommune har - i forhold til Harald Jan Løberg - påanket overskjønnet til Høyesterett. Fylkeskommunen gjør gjeldende at lagmannsretten har anvendt vederlagsloven § 7 uriktig når den har fastsatt erstatningen for dyrefôrkjøkkenet etter gjenervervsverdi.

Bakgrunnen for at anken ble inngitt av Telemark fylkeskommune, er at fylkeskommunen har rettslig interesse i saken siden ekspropriasjonen gjelder utvidelse av en fylkesvei, jf vegloven § 23. Fylkeskommunen hadde derfor foretatt hjelpeintervensjon til fordel for staten. Før ankefristens utløp hadde staten og Løberg samtykket i at fylkeskommunen trådte inn som part istedenfor staten, jf tvistemålsloven § 78 annet ledd.

Til bruk for Høyesterett har ankemotparten og ett vitne, som er nytt for Høyesterett, avgitt forklaring ved bevisopptak. Det er fremlagt enkelte nye dokumenter. På bakgrunn av Høyesteretts begrensede kompetanse har det nye materialet ikke betydning for saken. Partene har i det vesentlige gjort gjeldende de samme rettslige anførsler som for lagmannsretten.

Den ankende part - Telemark fylkeskommune - har i hovedsak anført:

Lagmannsrettens avgjørelse er i klar strid med rettspraksis.

Etter vederlagsloven § 7 er det et vilkår for gjenervervserstatning at eiendommen nyttes i eierens egen virksomhet. Regelen om gjenervervserstatning er en unntaksregel, og kravet om aktuell bruk har vært håndhevet strengt. For å kunne godta midlertidig opphold i bruken, kreves det etter rettspraksis at brukerinteressen tross oppholdet er "sterk og nærliggende", jf Rt-1969-1278. Den saken gjaldt riktignok ekspropriasjon av bolig, men det samme prinsipp må gjelde ved ekspropriasjon av næringsseiendommer.

Kravet om "sterk og nærliggende" brukerinteresse er ikke oppfylt her. Løberg har ikke drevet pelsdyroppdrett i de siste 10 år, og han har heller ingen aktuelle eller konkrete planer om å gjenoppta driften. Pelsdyrdrift fremstår her bare som en mulighet på linje med andre driftsmuligheter som eiendommen har. Begrunnelsen i

overskjønnet åpner for at alle potensielle driftsformer eiendommen og dens tekniske anlegg gir mulighet for, får erstatningsrettslig vern etter § 7.

Lagmannsretten har lagt avgjørende vekt på at pelsdyrdriften - slik retten ser det - er en integrert del av landbruksdriften på Løbergs eiendom. Pelsdyrdrift må imidlertid i denne henseende betraktes som en isolert virksomhet; den er ikke betinget av tilknytning til annen landbruksdrift. Den øvrige landbruksdriften på eiendommen kunne fortsette upåvirket av ekspropriasjonen. Under enhver omstendighet må det for spørsmålet om gjenervervserstatning for dyreførkjøkkenet være uten betydning hvilken øvrig virksomhet som drives på Løbergs eiendom.

Fylkeskommunen gjør - som selvstendig og generell anførsel - også gjeldende at det ikke i noe tilfelle er nødvendig å tilkjenne gjenervervserstatning

Side 1508

for å holde eieren skadesløs ved ekspropriasjon av en næringseiendom. I slike tilfeller vil eieren alltid bli holdt skadesløs når han får erstatning etter bruksverdi, eventuelt etter salgsverdi hvis den er høyere. Dette prinsipp er i rettspraksis særlig fastslått i saker som gjelder ekspropriasjon av hele eiendommer, jf Rt-1971-155, Rt-1987-147 og Rt-1991-371. Prinsippet må imidlertid også anvendes ved delekspropriasjoner.

Telemark fylkeskommune har nedlagt slik påstand:

"Agder lagmannsretts overskjønn av 12. august 1993 i sak nr 93-189 B oppheves så langt det er påanket og hjemvises til ny behandling."

Ankemotparten - Harald Jan Løberg - har i hovedsak anført:

Ankemotparten er helt enig i den begrunnelsen som lagmannsretten har gitt for å tilkjenne gjenervervserstatning. Det er ikke grunnlag for å hevde at lagmannsretten har anvendt vederlagsloven § 7 på en uriktig måte.

Lagmannsretten har funnet det bevist at ankemotparten vil ta opp igjen pelsdyrdriften når "mulighetene for økonomisk gevinst blir bedre enn i dag." Denne bevisvurdering er Høyesterett bundet av. Ankemotparten finner likevel grunn til å fremheve flere forhold som, slik han ser det, viser at lagmannsretten har foretatt en riktig vurdering på dette punkt.

Det midlertidige avbruddet i pelsdyrdriften som foreligger, kan - slik forholdene her ligger an - ikke være til hinder for at det tilkjennes gjenervervserstatning. Forholdene var i flere henseender annerledes i saken i Rt-1969-1278, som for øvrig gjaldt ekspropriasjon av et bolighus.

Lagmannsretten har med rette lagt avgjørende vekt på at pelsdyrdriften er en integrert del av landbruksdriften på Løbergs eiendom. dyreførkjøkkenet må betraktes som en driftsbygning i denne virksomhet. Pelsdyrnæringen er anerkjent som attåtnæring til tradisjonell landbruksvirksomhet, og det vises i den forbindelse blant annet til forarbeidene til den nye jordloven av 12 mai 1995 nr 23, jf Ot.prp.nr.72 (1993-94) side 29 og 30. På denne bakgrunn er det naturlig at eieren for en tid - alt avhengig av skiftende konjunkturer - legger pelsdyrvirksomhet "brakk".

De rettsavgjørelser som fylkeskommunen har vist til, hvor det uttales at ekspropriaten, når det gjelder næringseiendom, alltid vil få full erstatning dersom han tilkjennes den kapitaliserte bruksverdi, gjelder tilfeller der hele eiendommen eksproprieres. Situasjonen er en helt annen ved en delekspropriasjon, hvis ekspropriaten skal fortsette næringsdriften på eiendommen. Lagmannsrettens avgjørelse er derfor riktig også på dette punkt.

Harald Jan Løberg har nedlagt slik påstand:

"1. Overskjønnet vert stadfest.

2. Telemark fylkeskommune vert dømt til å erstatta Harald Jan Løberg omkostningane hans for Høgsterett."

Jeg er kommet til at anken må tas til følge og at overskjønnet må oppheves.

Side 1509

Etter vederlagsloven § 4 annet ledd skal det ved ekspropriasjon tilkjennes erstatning til gjenerverv - om denne er høyere enn salgsverdien og bruksverdien - når vilkårene i § 7 er oppfylt. Vederlagsloven § 7 første ledd lyder slik:

"Ved oreigning av eiendom som eigaren nyttar til bustad, fritidshus eller eiga verksemd, skal vederlag for bygning eller anlegg med turvande tomt fastsetjast på grunnlag av utgiftene til attkjøp av annan eiendom til tilsvarende bruk, så framti attkjøp må reknast som naudsynt for at eigaren skal haldast skadelaus."

Vederlagsloven § 7 tilsvarer i hovudsak § 10 i den tidligere ekspropriasjonserstatningsloven av 26 januar 1973 nr 4. De endringer, særleg utvidelsen av bestemmelsen til også å omfatte fritidshus, som ble foretatt ved 1984-loven, har ikke betydning for denne saken. § 10 i 1973-loven var i hovudsak en kodifikasjon av den rettsstilstand som - i mangel av lovgivning - hadde utviklet seg gjennom rettspraksis, jf Ot.prp.nr.56 (197071) side 20. Tidligere rettspraksis har derfor fremdeles stor betydning på dette området.

Jeg behandler først fylkeskommunens anførsel om at erstatning etter salgs- eller bruksverdi alltid vil utgjøre full erstatning ved ekspropriasjon av næringsseiendommer. Hvis fylkeskommunen får medhold i denne anførsel, er det ikke nødvendig å ta stilling til betydningen av at bygningen på det aktuelle tidspunktet ikke ble benyttet i pelsdyrdriften. Slik jeg forstår fylkeskommunens argumentasjon, hevdes det nemlig prinsipielt at det ikke ville vært grunnlag for gjenervervserstatning selv om pelsdyrfarmen på dette tidspunkt hadde vært i full drift.

De avgjørelser som fylkeskommunen har vist til, Rt-1971-155, Rt-1987-147 og Rt-1991-371, gjelder alle tilfeller hvor det var skjedd ekspropriasjon av en hel næringsseiendom. Høyesterett har da lagt til grunn at når det gjelder en næringsvirksomhet drevet ut fra rent økonomiske kriterier, blir eieren holdt skadesløs når han får dekket det økonomiske tap han lider ved at virksomheten må opphøre. Gjenervervserstatning anses ikke nødvendig for å holde eieren skadesløs.

Dette synspunkt kan imidlertid - slik jeg ser det - ikke uten videre overføres til tilfeller hvor bare deler av en næringsseiendom eksproprieres. De faktiske forhold vil da være annerledes. Dette er i alle fall situasjonen når bare en del av den aktuelle næringsvirksomheten rammes av ekspropriasjonen og det er en forutsetning ved erstatningsoppgjøret at virksomheten skal fortsette. Det kan da være nødvendig å tilkjenne eieren erstatning til gjenerverv av bygninger tilsvarende de som eksproprieres, dersom han skal bli holdt skadesløs.

Jeg mener at grunneierne i slike tilfeller må ha krav på gjenervervserstatning etter vederlagsloven § 7. Et annet standpunkt vil, så vidt jeg kan forstå, innebære at bestemmelsen om gjenervervserstatning overhodet ikke har betydning ved ekspropriasjon av næringsseiendommer. Både selve lovteksten, hvor "eiga verksemd" er spesielt nevnt, og lovforarbeidene, jf blant annet Husaaskomiteens innstilling side 154 og Ot.prp.nr.50 (1982-83) side 39, taler etter mitt syn klart mot at en annen løsning har vært forutsatt. Det er også i en rekke avgjørelser av Høyesterett lagt til grunn eller forutsatt at gjenervervserstatning kan

Side 1510

være aktuell ved delekspropriasjon av næringsseiendommer, jf f eks Rt-1981-832.

Jeg finner etter dette at denne anførsel ikke kan føre frem, og at lagmannsrettens rettsanvendelse på dette punkt er riktig.

Jeg går så over til å behandle spørsmålet om lagmannsretten har anvendt vederlagsloven § 7 riktig, når den er kommet til at bygningen - i lovens forstand - ble nyttet i Løbergs "eiga verksemd" da overskjønnet ble avhjemlet. Etter bestemmelsens ordlyd er det et vilkår at bygningen på dette tidspunktet er i aktuell bruk i virksomheten, jf uttrykket "nyttar". Denne saken reiser spørsmålet om i hvilken utstrekning det kan tilkjennes gjenervervserstatning når det foreligger avbrudd i den virksomhet bruken av bygningen knytter seg til. Vurderingen må her skje i lys av de hensyn som har begrunnet unntaksregelen om erstatning til gjenerverv.

Et minimumsvilkår for at gjenervervserstatning kan komme på tale, må være at det er tale om en virksomhet som det, i forhold til kravet i vederlagsloven § 5 annet ledd, er påregnelig at blir gjenopptatt på eiendommen. Dersom muligheten for at virksomheten blir gjenopptatt er så fjern og usikker at dette alternativet ikke kan legges til grunn ved fastsettelsen av bruks- og salgsverdien dersom hele eiendommen eksproprieres, kan det heller ikke være grunnlag for gjenervervserstatning ved en delekspropriasjon som omfatter en bygning som har vært benyttet i virksomheten.

Det er imidlertid ikke nødvendigvis tilstrekkelig for tilkjennelse av gjenerverserstatning at kravet til påregnelighet er oppfylt. Bestemmelsen om gjenervervserstatning i vederlagsloven § 7 likestiller ikke aktuell og påregnelig fremtidig bruk, slik ordningen - etter lovreformen i 1984 - er når det gjelder erstatning etter bruks- og salgsverdi. Det avgjørende må være om bygningen på tross av avbruddet må anses for å bli nyttet i eierens virksomhet på eiendommen. I denne vurderingen må det, slik jeg ser det, legges betydelig vekt på hvor lenge siden det er at bygningen var i bruk i virksomheten.

I saken i Rt-1969-1278, som gjaldt ekspropriasjon av et bolighus, uttalte Høyesterett at man ikke kunne utelukke muligheten av at gjenervervserstatning i visse tilfeller kunne være begrunnet selv om eieren på ekspropriasjonstidspunktet ikke selv bodde i huset. Det ble videre uttalt at det i så fall synes å måtte være en forutsetning at eieren har "en sterk og nærliggende brukerinteresse knyttet til boligen". I den saken var eieren for tiden sogneprest i en annen del av landet, men aktet å flytte tilbake når han om 7-8 år falt for aldersgrensen. Høyesterett fant at vilkårene for gjenervervserstatning ikke forelå, det dreide seg om "en fremtidig og uvis interesse som først ville kunne tilgodeses etter flere års forløp, - om overhodet".

Det prinsipp som ble uttalt i avgjørelsen i Rt-1969-1278, må, slik jeg ser det, også være veiledende ved delekspropriasjon av næringseiendommer. En annen sak er at de faktiske omstendigheter og de kryssende hensyn vil kunne være forskjellige. På den ene side vil de ikke-økonomiske hensyn gjøre seg gjeldende med størst tyngde ved boligekspropriasjoner. På den annen side vil eierne ved delekspropriasjon av næringseiendommer fremdeles være knyttet til den eiendom som ble rammet av ekspropriasjonen. Som fremhevet i dommen i Rt-1969-1278

Side 1511

må avgjørelsen av om det i disse tilfeller vil være grunnlag for gjenervervserstatning, måtte bero på en konkret vurdering.

Jeg tilføyer at jeg ikke kan se at dommen i Rt-1981-832 er i strid med de synspunkter jeg her har gitt uttrykk for. Saken gjaldt ekspropriasjon av to skogsarbeiderboliger. Høyesterett, som sluttet seg til lagmannsrettens begrunnelse, uttalte dessuten at det ikke kunne komme grunneierne til skade ved en ekspropriasjon, at de av sosiale hensyn hadde latt sine arbeidere beholde boplassene etter at de var gått ut av aktivt skogsarbeid. Den situasjonen som her forelå, fratok - slik lagmannsretten uttalte det - ikke brukene "karakteren av skogsarbeiderboliger". Dette var bakgrunnen for at det etter lagmannsrettens mening neppe var tilstrekkelig, slik byretten hadde gjort, å konstatere "at de to bruk i dag ikke benyttes som skogsarbeiderboliger".

Etter disse mer generelle betraktninger, vender jeg tilbake til det saksforholdet som foreligger i denne saken. Lagmannsretten uttaler om dyreførkjøkkenet og om pelsdyrdriften på Løberg eiendom blant annet:

"Dyreførkjøkkenet som skal innløses er bygget omkring 1950. Bygningen er i to etasjer. Første etasje er oppført i mur og inneholder et fryserom med maskineri og forøvrig lokaler som har vært brukt til pelsing og andre gjøremål i forbindelse med pelsdyrdrift. Annen etasje er bygget i tre. Den er uinnredet og brukes til lager og garasje. Grunnflaten på bygget er 97 m². Bygget er i relativt god stand og godt egnet til formålet som driftsbygning for pelsdyroppdrett. Det er bygget til en garasje på nordsiden av huset. Det står pelsdyrgårder på eiendommen. Det er ca 10 år siden Løberg sist drev med pelsdyr, og han har ingen aktuelle eller konkrete planer om å gjenoppta driften."

Når lagmannsretten er kommet til at vilkårene for å tilkjenne gjenervervserstatning foreligger, er det, slik jeg leser avgjørelsen, to forhold - i kombinasjon - som retten legger avgjørende vekt på. For det første viser retten til at "pelsdyroppdrett har inngått og fortsatt vil kunne inngå som en del av det landbruksmessige driftsgrunnlag for eiendommen". For det annet understreker lagmannsretten at den legger til grunn at pelsdyroppdrettet "vil bli gjenopptatt av Løberg når mulighetene for økonomisk gevinst blir bedre enn i dag".

Jeg kan ikke se at det - slik lagmannsretten har gjort - kan legges særlig vekt på den landbruks virksomhet som Løberg driver på eiendommen, når det skal avgjøres om vilkårene for gjenervervserstatning for dyreførkjøkkenet foreligger. Selv om pelsdyrhold - i likhet med mye annet - i flere henseender kan betraktes som en del av landbruksvirksomheten på en eiendom, er det en spesiell form for virksomhet som drives med egne driftsmidler. Virksomheten foregår i dette tilfellet også i egne bygninger, og Løberg har ikke tatt dyreførkjøkkenet i bruk i sin nåværende landbruksdrift. Jeg kan - i et tilfelle som det foreliggende - ikke se at det er større grunn til å tilkjenne gjenervervserstatning for et dyreførkjøkkenet til en grunneier som driver korn- eller melkeproduksjon på eiendommen sin, enn til en grunneier som ikke driver slik virksomhet, men bare venter på å starte opp med pelsdyroppdrett. Brukerinteressen til bygningen blir, slik saken her ligger an, ikke sterkere fordi om Løberg driver kornproduksjon på eiendommen.

Lagmannsretten har lagt til grunn at pelsdyroppdrettet vil bli gjenopptatt

Side 1512

når "mulighetene for økonomisk gevinst blir bedre enn i dag". Hva som nærmere ligger i dette uttrykket, er etter min mening uklart. Jeg kan - slik jeg leser overskjønnet - ikke se at lagmannsretten har tatt stilling til om det er påregnelig at pelsdyroppdrettet vil bli gjenopptatt, jf vederlagsloven § 5 annet ledd. Dette må skyldes at

lagmannsretten, slik forholdene lå an, mente at det ikke var nødvendig å ta stilling til dette spørsmålet for å tilkjenne gjenervervserstatning. Etter mitt syn innebærer dette at lagmannsretten har bygget på en uriktig forståelse av vederlagsloven § 7.

Selv om lagmannsretten ikke har tatt standpunkt til om det er påregnelig at pelsdyrdriften vil bli gjenopptatt, er jeg blitt stående ved at de opplysninger som er gitt i overskjønnet gir tilstrekkelig grunnlag til å kunne fastslå at vilkårene for gjenervervserstatning ikke foreligger. Det er her tale om en virksomhet som - på grunn av sviktende konjunkturer - ikke har vært drevet i bygningen de siste 10 år, og det forelå heller ikke konkrete eller aktuelle planer om å gjenoppta virksomheten. Jeg finner under disse omstendigheter ikke å kunne anse at Løberg "nytta" dyreførkjøkkenet i virksomheten på eiendommen. Hensett til gjenervervserstatningens karakter av unntaksregel, kan jeg heller ikke se at et slikt standpunkt fremtrer som urimelig.

Jeg er etter dette kommet til at overskjønnet bygger på en uriktig rettsanvendelse og at det må oppheves så langt det er påanket og hjemvises til ny behandling ved lagmannsretten. Løberg har påstått seg tilkjent saksomkostninger, og det følger av skjønnsloven § 54b, jf § 54, at han har krav på dette. I samsvar med fremlagt omkostningsoppgave settes omkostningene til kr 59.114, hvorav kr 10.514 gjelder utgifter.

Da jeg etter rådslagningen vet at jeg er i mindretall, former jeg ingen konklusjon.

Dommer Bugge: Jeg er kommet til et annet resultat enn førstvoterende og finner at overskjønnet må stadfestes.

Fylkeskommunens alternative - eller prinsipale - anførsel om at det ikke skal gis gjenervervserstatning overhodet ved ekspropriasjon av næringsseiendom fordi eieren alltid vil være skadesløs når bruksverdien erstattes, kan klart ikke føre frem. Jeg ser på dette på samme måte som førstvoterende. Når bare en del av - eller et element i - næringsvirksomhet som eieren driver og skal fortsette å drive, rammes av ekspropriasjon, vil det kunne være nødvendig å sette eieren i stand til gjenerverv om han skal være skadesløs. Spørsmålet er hvor sterk eierens interesse i å kunne videreføre eller gjenoppta denne del av næringsvirksomheten må være, for at han skal ha krav på slik erstatning.

Jeg er enig med førstvoterende i at det vel ikke kan stilles mindre strenge krav til påregneligheten av at eieren vil videreføre den del av næringsvirksomheten det er tale om, enn de som gjelder for å fastsette bruksverdiestatning etter vederlagsloven § 5 annet ledd. Men loven kan ikke tas på ordet når den i § 7 taler om eiendom som eieren "nytter til --- eiga verksemd". Det kreves ikke nødvendigvis at den aktuelle virksomhet blir drevet på ekspropriasjonstidspunktet. I praksis er gjenervervserstatning blitt godtatt også i tilfelle hvor eieren på avståelsestidspunktet ikke benytter eiendommen på den måten som hindres ved ekspropriasjonen, dersom han likevel har en aktuell interesse i å kunne gjøre dette som ledd i sin næringsdrift.

Side 1513

I Rt-1969-1278 - sogneprestdommen - ble vilkåret formulert som et krav om at det måtte foreligge "en sterk og nærliggende brukerinteresse" knyttet til ekspropriasjonsgjenstanden. Jeg legger til grunn at erstatningsvilkåret også mer generelt kan formuleres på en slik måte. Det har lagmannsretten gjort og tatt som utgangspunkt i det foreliggende overskjønn. Høyesterett fant i sogneprestdommen at vilkåret ikke var oppfylt; det dreide seg tvert imot om "en fremtidig og uvisst interesse som først ville kunne tilgodeses etter flere års forløp - om overhodet", og en slik uvisst interesse kunne ikke gi rett til gjenervervserstatning. Etter min mening bør man for øvrig ikke trekke bastante slutninger fra denne avgjørelsen. Den gjaldt gjenanskaffelseserstatning for tap av en bolig, og omstendighetene omkring den brukerinteresse sognepresten påberopte, var i flere henseender nok så spesielle.

Vel så mye veiledning er etter min oppfatning å finne i avgjørelsen om Storflåtan og Heggelia, Rt-1981-832. Forholdet var der at eieren, Løvenskiold, i ekspropriasjonssak etter jordloven påstod våningshusene på de to brukene erstattet etter deres gjenanskaffelsesverdi som skogsarbeiderboliger. Ingen av dem var på avståelsestidspunktet i bruk som skogsarbeiderboliger; det var flere år siden brukerne hadde arbeidet i skogen, og Løvenskiold hadde ut fra sosiale hensyn latt dem bli boende på brukene. Ved skjønnet ble Løvenskiold nektet erstatning for gjenervervsverdi med den begrunnelse at husene ikke var i bruk som bolig for skogsarbeidere og at forutsetningen om igjen å kunne ta dem i bruk til dette formålet, fremstod som fjern og usikker. Lagmannsretten opphevet skjønnet på dette punkt på grunn av utilstrekkelige skjønnsgrunner, og dette fikk tilslutning i Høyesterett, som sluttet seg til lagmannsrettens begrunnelse med en kort tilføyelse. Lagmannsretten uttalte:

"De ankende parter fremholder at både Storflåtan og Heggelia fortsatt vil kunne tjene som skogsarbeiderboliger, nettopp fordi brukene kan gi bierverv for brukeren og hans familie. Alternativet er å måtte bygge nye skogsarbeiderboliger i mer sentrale strøk.

På denne bakgrunn kan det etter lagmannsrettens mening neppe være tilstrekkelig å konstatere, som byretten gjør, at de to bruk i dag ikke benyttes som skogsarbeiderboliger. For lagmannsretten står det heller ikke klart om byretten har ment å gi uttrykk for at brukene over hodet ikke kan påregnes tatt i bruk som skogsarbeiderboliger når de måtte bli ledige. Slik forholdene ligger an, burde det vært nærmere vurdert om ikke de ankende parter tross situasjonen i dag, har hatt en så vidt sterk og nærliggende interesse i igjen å kunne ta brukene i bruk som skogsarbeiderboliger i egen virksomhet at lovens vilkår for å erstatte utgiftene til gjenerverv kan være oppfylt."

Bemerkningen fra førstvoterende i Høyesterett om de sosiale hensyn som Løvenskiold hadde lagt vekt på, oppfatter jeg ikke som avgjørende for resultatet.

Jeg ser det for min del slik at en jordbrukseiendom ofte kan ha et bredt og fleksibelt utnyttelsespotensiale, og at bruken av eieren vil måtte tilpasses de skiftende krav som økonomi, markedsforhold og teknisk utvikling i samfunnet medfører. Han kan finne det hensiktsmessig, eller bli nødt til, å legge om eller tilpasse driften. Det avgjørende i forhold til brukskravet - og dermed påregnelighetskravet - i vederlagsloven § 7

Side 1514

må, mener jeg, være om det dreier seg om en utnyttelse av eiendommen som fortsatt fremstår som aktuell for eieren, og som ikke i utviklingens medfør og på en lengre sikt er blitt avlegs eller uten økonomisk berettigelse for ham. Dessuten må det naturligvis være en forutsetning at ekspropriasjonen rammer investeringer som eieren tidligere har foretatt for å utnytte eiendommen nettopp på en slik måte.

Det synspunkt jeg her fremhever, har også lagmannsretten i vår sak bygget på. Det heter i overskjønnet:

"Det sentrale poeng er at Løbergs eiendom idag er i drift som en landbrukseiendom og at mulighetene for pelsdyravl med de anlegg som finnes på eiendommen, inngår som en integrert del av den samlede landbruksmessige utnyttelse av driftsenheten med dens alternative former for næringsvirksomhet."

Når utnyttelsespotensialet av lagmannsretten er blitt vurdert på denne måten, bør det ikke være til hinder for gjenervervserstatning om det er gått en viss tid siden eieren faktisk fant det regningssvarende å drive den aktuelle næringsvirksomhet. I vår sak er det riktig nok gått så meget som ca 10 år siden eieren drev aktiv pelsdyroppdrett, men lagmannsretten har funnet at det er tale om "et midlertidig opphold i en alternativ utnyttelse av eiendommen som har sammenheng med konjunktorene i pelsdynæringen. Lagmannsretten legger til grunn at pelsdyroppdrettet vil bli gjenopptatt av Løberg når muligheten for økonomisk gevinst er bedre enn idag."

Den bevisbedømmelse som lagmannsretten her har foretatt, er Høyesterett bundet av. Etter mitt syn er rettsanvendelsen ikke uriktig når lagmannsretten på grunnlag av en slik vurdering av eierens brukerinteresse har tilkjent gjenervervserstatning for den aktuelle delen av frkjøkkenbygningen.

Anken fører etter dette ikke frem. Ankemotparten må tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett, og jeg er enig med førstvoterende i at beløpet settes til kr 59.114, hvorav kr 10.514 er oppgitt å være utgifter.

Jeg stemmer for denne dom:

Overskjønnet stadfestes så langt det er påanket.

I saksomkostninger for Høyesterett betaler Telemark fylkeskommune til Harald Jan Løberg 59.114 - femtinitusenettthundreogfjorten - kroner innen 2 - to - uker fra forkynnelsen av Høyesteretts dom.

Dommer Skåre: Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende, dommer Tjomsland.

Dommer Aarbakke: Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med annenvoterende, dommer Bugge.

Justitiarius Smith: Likeså.

Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne dom:

Overskjønnet stadfestes så langt det er påanket.

I saksomkostninger for Høyesterett betaler Telemark fylkeskommune til Harald Jan Løberg 59.114 - femtinitusenettthundreogfjorten - kroner innen 2 - to - uker fra forkynnelsen av Høyesteretts dom.