



BORGARTING LAGMANNSRETT

Overskjønn

Avsagt: 08.11.2021 i Borgarting lagmannsrett,

Saksnr.: 20-185685SKJ-BORG/03

Dommer: Lagdommer Fredrik Charlo Borchsenius

Skjønnsmedlemmer: Siviløkonom Harald Bøvre
Majken Wahl

Saken gjelder: Avtaleskjønn

Oslo kommune v/ordføreren Advokat Espen Hansen

mot

Korsvoll Idrettslag Advokat Pål Martin Sand
Korsvoll Arbeiderpartilag Advokat Pål Martin Sand

OVERSKJØNN

Saken gjelder avtaleskjønn for fastsettelse av vederlag for eiendom.

Innledning

Saken gjelder Langåsveien 20 på Korsvoll i Oslo. Eiendommen har matrikelnummer gnr. 57, bnr. 293. Eiendommen avgrenses mot nord av Langåsveien og mot øst av Åmotveien. På de øvrige sider grenser den til villaeiendommer. Mot øst, på andre siden av Åmotveien, ligger et utendørs idrettsanlegg for Korsvoll idrettslag (Korsvoll IL).

Idrettsanlegget har adresse Langåsveien 18. Der er det to utendørs fotballbaner, en 11-bane og en 7-bane. Det var også et klubbhus og noe ledig areal. Klubbhuset er nå revet, og det bygges en flerbrukshall.

Langåsveien 20 har i mer enn 50 år vært eiet av Korsvoll huskomité. Dette er et sameie mellom Korsvoll IL og Korsvoll arbeiderpartilag. Idrettslaget eier en tredjedel, og arbeiderpartilaget eier to tredjedeler. Eiendommen er nokså flat og var inntil helt nylig i det vesentlige naturtomt. En mindre del, mot Åmotveien, har vært brukt til parkering av brukere av idrettsbanen og besøkende til klubbhuset.

I årene frem mot 2012 ble det arbeidet med planer om flerbrukshall på idrettsanlegget. Bystyret vedtok 30. januar 2013 en reguleringsplan for Langåsveien 18 og 20 (S-4688). Der ble Langåsveien 18 regulert til barnehage, forsamlingslokale og idrettsanlegg, og dette åpnet for å bygge flerbrukshall. Ved reguleringen ble den sydlige delen av Langåsveien 20 regulert til parkering.

Oslo kommune kjøpte Langåsveien 20 av huskomitéen. Kommunen gjorde dette for å bygge parkeringsplassen som var regulert og som hadde sammenheng med bygging av flerbrukshallen. Oslo kommune og huskomitéen inngikk avtale datert 3. og 15. mai 2019 om forhåndstiltredelse. Kommunen fikk ta området i bruk. Det var ikke oppnådd enighet om pris, men det ble avtalt følgende:

«Hvis det ikke oppnås enighet om vederlag og endelig kjøpekontrakt således ikke inngås innen 15.5.2019, er det enighet om at vederlaget skal fastsettes ved rettslig skjønn som tiltakshaver begjærer i henhold til skjønnslovens § 4 (avtaleskjønn).

Skjønnen skal bygge på vanlige ekspropriasjonsrettslige prinsipper.»

Partene ble ikke enig om prisen. Kommunen begjærte skjønn ved Oslo tingrett. For tingretten ble det avklart at huskomitéen ikke hadde partsevne og at idrettslaget og arbeiderpartilaget var rette saksøkte. Tingretten la til grunn at det ville blitt tillatt å bygge boliger på den delen av tomten som var regulert til parkering i reguleringsplanen fra 2013.

Tingretten utmålte erstatningen på bakgrunn av dette og fastsatte denne til 20 millioner kroner. Tingrettens skjønn er av 22. oktober 2020, og slutningen lød:

Oslo betaler i vederlag, fordelt etter eierandel på 2/3 til Korsvoll Arbeiderpartilag og 1/3 til Korsvoll Idrettslag, i vederlag for erverv av gnr. 57 bnr. 293, Langåsveien 20 i Oslo, et beløp stort kr 20 00000,- - kronertjuemillioner 0/100 -, tillagt 5 % rente fra 15. mai 2019 til betaling skjer.

I sakskostnader til de saksøkte betaler Oslo kommune innen 2 – to – uker et beløp stort kr ~~**484 342,50~~ – kronerfirehundreog~~***åttifiretusentrehundreogførtito~~ ~~50/100~~.

Oslo kommune betaler de lovbestemte utgiftene til skjønnet, herunder utgiftene til skjønnsmedlemmene.

Oslo kommune har begjært overskjønn. Overskjønn ble holdt 26. til 28. oktober 2021 i Borgarting lagmannsretts hus. Prosessfullmektigene og representanter for partene møtte. Det var befaring, og det ble avhørt ni vitner. Øvrig bevisførsel fremgår av rettsboken.

For nærmere detaljer vedrørende saksforholdet vises til tingrettens skjønn og lagmannsrettens bemerkninger nedenfor.

Reguleringshistorikk for Langåsveien 20

Frem til 1974 lå eiendommen i uregulert område. Det ble da vedtatt en reguleringsplan for området, S-1953. Store deler av området ble regulert til boligbebyggelse. Den nordre delen av Langåsveien 20 ble regulert til friområde/turvei, og dette utgjør ca. en tredjedel av tomten. De øvrige to tredjedeler ble regulert til parkering. Denne reguleringsplanen var gjeldende for hele tomten inntil nye reguleringsplaner ble vedtatt i 2004 og 2013.

Småhusplanen er en reguleringsplan som gjelder for småhusområder i Oslo. Den har betegnelsen S-4220 og ble vedtatt i 1997. Ti mindre områder var ved en feil ikke tatt med i småhusplanen. Nummer 3 av disse var eiendommer i Langåsveien, herunder Langåsveien 18 og 20. Byrådet fremmet et forslag for bystyret om å innlemme disse områdene i småhusplanen. I forbindelse med dette fremmet Rita Brunsell Harsvik et forslag i byutviklingskomiteen om tillegg til forslaget fra byrådet. Forslaget lød:

«Byrådet bes kontakte grunneierne med sikte på å fremme egen reguleringsplan for område 3. gnr. 57 bnr. 293, Langåsveien, så raskt som mulig. Byrådet bes vurdere formålene allmenntilgitt formål og boligformål i arbeidet.»

Bystyret fattet 17. mars 2004 vedtak slik Brunsell Harsvik hadde foreslått.

Samtidig vedtok bystyret reguleringsplan for Langåsveien, og den gjelder det nevnte delområde 3. Denne har betegnelsen S-4043. Det ble regulert en barnehage noe vest for Langåsveien 20. Videre ble det regulert en stripe til turvei over Langåsveien 20.

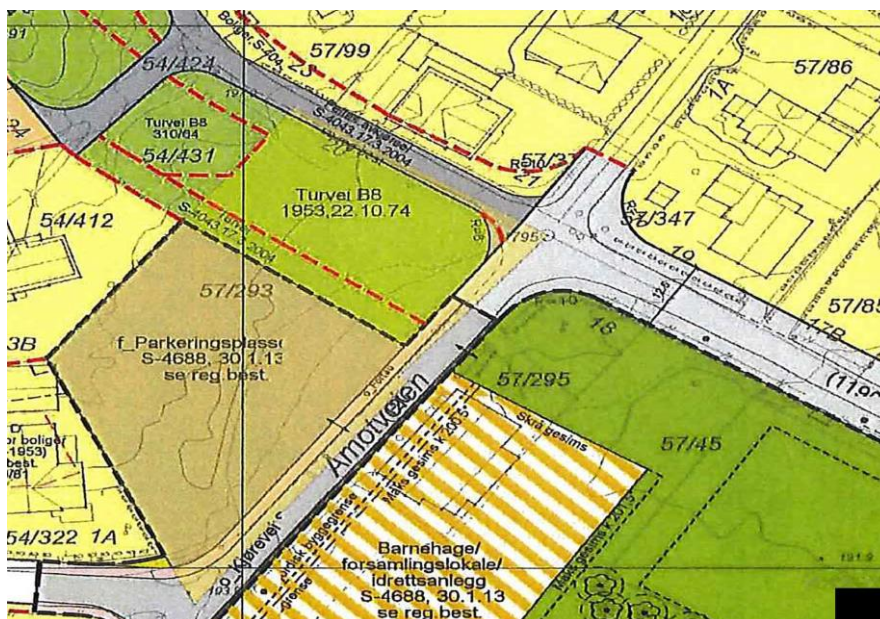
I årene frem til 2012 utarbeidet Plan- og bygningsetaten forslag til reguleringsplan for Langåsveien 18 og 20 med tittel «Korsvoll flerbrukshall, Langåsveien 18 og 20.» Størstedelen av planområdet gjaldt idrettsanlegget på Langåsveien 18 med ny flerbrukshall. For Langåsveien 20 gjaldt den bare den sørligste delen av tomten, syd for stripen som var regulert til turvei i 2004. Her ble planen utarbeidet i to alternativer. Alternativ 1 regulerte området på Langåsveien 20 til parkering tilknyttet flerbrukshallen. Alternativ 2 regulerte området til boligareal. Plan- og bygningsetaten anbefalte at alternativ 1 med parkering skulle vedtas. Forslaget fra Plan- og bygningsetaten er datert 1. november 2012.

Byrådet anbefalte også alternativ 1 med parkering, og byrådets innstilling til bystyret er av 20. desember 2012. Fra byrådets bemerkninger gjengis:

«Byrådet finner det positivt at det skal oppføres flerbrukshall som vil oppgradere hele Korsvoll idrettsanlegg og tilrettelegge for økt aktivitet. Byrådet mener det er viktig at området, som legger opp til å bli et samlingssted for lokalmiljøet, god parkeringsdekning slik at trafikksituasjonen ikke blir belastet mer enn nødvendig og man unngår gateparkering/villparkering ved arrangementer og trening.»

Byrådets innstilling ble oversendt til bystyret. I møte 30. januar 2013 vedtok bystyret reguleringsplanen med alternativ 1, parkering på Langåsveien 20. Denne reguleringsplanen har betegnelsen S-4688.

Reguleringssituasjonen i dag fremgår av reguleringskart fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten i Oslo kommune, datert 13. august 2018. Det var vedlegg til avtalen om forhåndstiltredelse i mai 2019:



Det fremgår her at de sydligste to tredjedelene er regulert til parkering etter reguleringsplan S-4688 fra 2013. En tynn stripe er regulert til turvei etter S-4043 fra 2004, og den nordligste delen er regulert til friområde/turvei etter S-1953 fra 1974.

Den 10. august 2021 ble det foretatt en oppmåling av tomten. Hele tomten er totalt på 3 109 kvm. Arealet som er regulert til parkering er på 1 713 kvm. Arealet som er regulert til turvei etter S-4043 er på 405 kvm. Videre er arealet som er regulert til friområde/turvei etter S-1953 på 795 kvm, og fortau mv. er på 196 kvm.

Saksøker, Oslo kommune v/ordføreren, har i hovedtrekk anført:

Grunneieren har krav på full erstatning for sitt økonomiske tap. Det er enighet om friområdet. Tvisten gjelder området som er regulert til parkering. Det gjelder å finne frem til en mulig salgspris, jf. ekspropriasjonerstatningsloven §§ 3, 4 og 5. Man skal her ta en kjøpers ståsted. De aktuelle kjøpere av en slik tomt er særlig investorer og boligutbyggere. De sentrale spørsmålene er hva vedkommende ville vært villig til å betale og hva vedkommende ville basert sine vurderinger på. Vurderingene skal bygge på situasjonen ved tiltredelsen, jf. ekspropriasjonerstatningsloven § 10, og det er 15. mai 2019.

Utgangspunktet er at reguleringsplanen er bindende ved erstatningsutmålingen. Det innebærer at utnyttelse etter gjeldende reguleringsplan er påregnelig og skal legges til grunn. Det er unntak for tilegnelsesplaner, jf. eksempelvis Rt-2009-740. Ved disse ser man hen til reguleringen før området ble regulert til offentlig formål. Det sentrale er at det offentlige overtar utbyggingsinteressen. I saken her er det ikke grunnlag for dette unntaket. Området var allerede regulert til parkering, og kommunen overtar ikke noen utbyggingsinteresse. Gjeldende reguleringsplan skal legges til grunn, og den tilsier parkering.

Det er kostnader for å opparbeide arealet til parkering, og drift av parkeringsplass koster. Det er derfor ikke regningssvarende å drive parkeringsplass. Dette tilsier en meget begrenset verdi for denne delen av tomten.

Ser man bort fra gjeldende regulering, må det vurderes hva som er mest sannsynlig. Vurderingen skal bygge på situasjonen i mai 2019. Hvis det da ble besluttet å ikke bygge flerbrukshall, hva ville da skjedd med tomten? Kommunen peker på de mange protestene fra beboere mot ytterligere bebyggelse i området og henvisningene til parkeringsproblemer. Kommunen viser videre til at vedtaket i 2004 bare gjaldt utredning av boligbygging og at det ikke innebar at det var tatt endelig stilling til dette. Kommunen peker på at det ikke var aktuelt å ha parkering på idrettslagets tomt og at nødvendig parkering da måtte skje på nabotomten. Kommunen anfører at det mest sannsynlige er at den tidligere regulering med parkering ville blitt lagt til grunn. Det skal følgelig uansett legges til grunn regulering til parkering.

Hvis man kommer til at det mest sannsynlige er at det ville blitt tillatt boligbygging, skal vurderingene av hva en kjøper ville vært villig til å gi bygge på dette. Men for en kjøper ville det likevel vært en risiko for hvordan reguleringen ville ha blitt og for fare for omregulering til annet enn boligformål. Dette ville en kjøper måttet ta høyde for, og det medfører en noe lavere pris.

Det foreligger flere verdivurderinger, to fra Newsec AS og en fra Hadrian Eiendom AS. Hovedforskjellen mellom den siste vurderingen fra Newsec og verdivurderingen fra Hadrian er hvordan parkeringsplassene er plassert, om alle er over terreng eller om det er noen under terreng. Videre må vurderingen fra Newsec justeres for korrekt areal.

De saksøkte har trukket frem flere eiendommer med tilsvarende tomtestørrelser som nylig er solgt. Åmotveien 9 ble solgt i april 2019 med en påstående tomannsbolig for 27 millioner kroner. Det ble søkt om å rive denne og bygge fire eneboliger. Dette ble ikke tillatt, og planen nå er å bygge to eneboliger og beholde tomannsboligen. Kommunen anfører at dette derfor ikke er fullt sammenlignbart. Fjellstien 4 ble solgt i april 2019 for 23 millioner kroner. Her er det bygget fire eneboliger. Men det er parkering i terreng, og kommunen anfører at det derfor ikke er fullt sammenlignbart.

Det er nedlagt slik påstand:

1. Overskjønnet fremmes.
2. Vederlaget for eiendommen settes ned.

De saksøkte, Korsvoll Arbeiderpartilag og Korsvoll Idrettslag, har i hovedtrekk anført:

Grunneierne har krav på full erstatning, jf. Grunnloven § 105. Etter vederlagsloven § 5 skal salgsverdien legges til grunn. Ved denne vurderingen skal påregnelig utnyttelse legges til grunn. Som hovedregel er det gjeldende reguleringsplan som angir fremtidig påregnelig bruk.

Det er unntak fra dette ved ekspropriasjon til offentlig anlegg, jf. Rt-1996-521 (Lena). Her skal den alternative påregnelige utnyttelsen legges til grunn. Lena-dommen gjaldt ekspropriasjon til vei. Men unntaket gjelder ««offentlige anlegg» mer allment», jf. Rt-1997-1914 (Vanghaug). Også «skole, sykehus, rådhus mv» er omfattet, jf. Rt-2006-473. Det som faller utenfor unntaket er friområder. Etter rettspraksis er ekspropriasjon til parkeringsplasser til andre offentlige anlegg vurdert etter alternativ påregnelig bruk, jf. Rt-1977-473 og LF-2017-33437.

Parkeringsplassen på Langåsveien 20 er for bruk i tilknytning til flerbrukshallen og idrettsanlegget på Langåsveien 18. Parkeringsplassen er en nødvendig del av anlegget. I tråd med unntaksregelen må man se bort fra reguleringsplanen fra 2013 og se hva som ville vært påregnelig alternativ utnyttelse uten denne. Det foreligger en reguleringsplan fra 1974 som også regulerer området til parkering. Men denne skal ikke legges til grunn automatisk. Det avgjørende er hva som ville vært påregnelig. De saksøkte har vist til Stordrange og Lyngholt: Ekspropriasjonserstatningslova, kommentarutgave, 4. utgave, 2019, side 95, kommentarer til § 5, punkt IV 4.4, Rt-1980-443 og Rt-1981-700 (Griniveien). Det påregnelige er omregulering til bolig.

Ved vurdering av hva som er påregnelig skal det legges til grunn en objektiv vurdering av hva grunneier ville gjort, jf. Rt-1999-138 (Østmarka). Det er dermed ikke relevant at de saksøkte i lang tid har tillatt parkering på området. Spørsmålet er hva de kunne få solgt for og hva en eiendomsinvestor ville vært villig til å betale.

For denne tomten var offentlig planvilje sterk. Dette er demonstrert ved at et samlet bystyre i 2004 har bedt om utredning av omregulering til bolig. Plan- og bygningsetaten har funnet tomten godt egnet for boligbygging. Det har vært naboprotester knyttet til parkering ved nye boliger, men slike legges det erfaringsmessig liten vekt på.

Tingretten gjorde et fradrag for usikkerhet ved regulering med ti prosent. Det er ikke riktig. Når man ser bort fra reguleringsplanen fra 2013 med regulering til flerbrukshall og parkering, ville regulering til bolig kommet raskt. Tidspunktet for verdsettelsen er tiltredelsen 15. mai 2019. Regulering til bolig ville kommet før dette, og det er da ikke grunnlag for fradrag for reguleringsrisiko.

Tomten er godt egnet til boligbygging. Det er et velfungerende marked for slike tomter. Den skal vurderes som utviklingstomt etter småhusplanens bestemmelser.

Newsec legger til grunn en tomteutnyttelse på 48,4 prosent og en tomtepris på 29 000 kroner pr. kvm. bruksareal (BRA) som kan bygges. Justert for riktig areal gir dette en pris på ca. 24 millioner kroner.

Hadrian legger til grunn en tomteutnyttelse på 55,1 prosent og en tomtepris på 28 000 til 30 000 kroner pr. bruksareal (BRA) som kan bygges. Justert for riktig areal gir dette en pris på 26 til 28 millioner kroner.

Partene er enige om erstatning for de delene av området som er regulert til turvei og friområde.

Det er nedlagt slik påstand:

1. Overskjønnet fremmes.
2. Saksøker dekker saksøktes utgifter til juridisk og sakkyndig bistand.

Lagmannsretten ser slik på saken:

Oslo kommune har kjøpt eiendommen Langåsveien 20. Prisen skal utmåles etter erstatningsmessige prinsipper. Etter Grunnloven § 105 har de saksøkte rett på «full erstatning». Etter vederlagsloven § 5 skal salgsverdien legges til grunn.

Det er tre reguleringsplaner som gjelder for tomten. Den sydlige delen er regulert av S-4688 fra 2013, og denne delen av tomten er regulert til parkering. Den nordlige delen av tomten er regulert til turvei og friluftsområde etter §-4043 fra 2004 og S-1953 fra 1974. Partene er enige om erstatning for den nordlige delen, og det behandles senere.

Det sentrale spørsmålet er hva vanlige kjøpere ville vært villige til å betale for den sydlige delen. Ved denne vurderings skal det foretas en realistisk og konkret vurdering. Hovedregelen er at man skal legge til grunn gjeldende reguleringsplan, se bl. a. Rt-2009-740 (Seimsmyrane) avsnitt 42. Denne er fra 2013 og går ut på parkering.

Det er to unntak fra hovedregelen. Den første gjelder strøkspris der et område bygges ut, se bl.a. nevnt dom avsnitt 43 flg. Det er ikke aktuelt her. Det andre unntaket gjelder ved ekspropriasjon til offentlige bygninger eller anlegg; her kan grunneieren kreve at erstatningen fastsettes på grunnlag av alternativ påregnelig bruk, se bl.a. nevnte dom avsnitt 50 flg. og Rt-1996-521 (Lena). Fra sistnevnte dom på side 540 gjengis:

«Men annerledes blir det etter mitt syn når det offentlige innenfor områder som ikke etter arealplan generelt skal holdes fri for utbygging, regulerer grunn til offentlige anlegg, slik som veier, og så går til ekspropriasjon på grunnlag av planen.

Da ligger det i planen at de båndlagte arealer skal avstås til veianlegget; den rådighetsbegrensning som planen medfører har ikke noe annet formål enn nettopp dette: at grunnen inntil ekspropriasjon finner sted skal holdes ubebygd av hensyn til veianlegget. Er da situasjonen at det er påregnelig at den grunn som veien beslaglegger kunne ha vært utnyttet til annen utbygging dersom veiplanen ikke var kommet, representerer utbyggingen til offentlig vei en alternativ, konkurrerende utnyttelse i forhold til den utbygging eieren kunne ha foretatt. Man kan se det slik at utbyggingsverdien som arealet har, overføres fra den private eier til det offentlige. Jeg anser det da vel begrunnet, og også best stemmende med budet i Grunnloven § 105 om full erstatning ved tvungen avståelse, at det sees bort fra den plan som det eksproprieres på grunnlag av, slik det etter mitt syn følger av lov og praksis.»

Det sentrale spørsmålet i vår sak er om dette unntaket kommer til anvendelse eller om hovedregelen gjelder også her. Skal man legge til grunn reguleringsplan S-4688 som regulerer nabotomten til flerbrukshall og denne delen av tomten til parkering til flerbrukshallen? Eller skal man se bort fra denne? Kommunen anfører det første. De saksøkte anfører det andre og hever at boligbygging ville vært påregnelig.

Lena-dommen gjaldt ekspropriasjon til vei, men uttalelsen gjelder «offentlige anlegg, slik som veier». Rt-1997-1914 (Vanghaug) gjaldt gravlund, og her ble det uttalt at unntaket gjaldt ««offentlig anlegg» mer allment», og det ble sett bort fra reguleringsplanen. Rt-2006-473 gjaldt en steinerskole, og der ble det uttalt at unntaket gjaldt «skole, sykehus, rådhus mv», også her ble det sett bort fra reguleringsplanen.

Til nå har tomten i det vesentlige ligget brakk. Det har vært noe parkering på den delen av tomten som ligger opp mot Åmotveien. Men det har ikke vært betaling for dette, og grunneierne kunne forby dette om de hadde ønsket. Lagmannsretten ser det slik at reguleringen av denne delen av tomten til parkering innebærer en alternativ utnyttelse og at utbyggingsverdien her overføres fra grunneierne til kommunen. Lagmannsretten finner at formålet med parkering ligger innenfor de rammer som er trukket opp for unntaket. Det kommer da til anvendelse.

Når man ser bort fra reguleringsplan S-4688 fra 2013, hva skal man da legge til grunn? Før den kom, var også denne delen av tomten regulert til parkering i reguleringsplanen fra 2004. Kommunen anfører at denne tidligere reguleringsplanen skal legges til grunn. Etter lagmannsrettens syn representerer den klart en mulig utnyttelse av denne delen av tomten og kan dermed være aktuell.

I Stordrange og Lyngholt Ekspropriasjonserstatningslova, kommentarutgave, 4. utgave, 2019, side 95, kommentarer til § 5, punkt IV 4.4, står det:

«Når unntaket for offentlig utbygging legges til grunn, er man for så vidt tilbake til situasjonen før Malvik-dommen (Rt. 1993 s. 409) da det også ble sett bort fra vegreguleringer. Dersom det foreligger en tidligere reguleringsplan for det regulerte

arealet, vil denne kunne være avgjørende for hva som ville være påregnelig bruk. Slik var situasjonen i Rt. 1977 s. 24 (Østensjø), og dette understrekes også i Lena-dommen på s. 540 slik:

«Var veigrunnen uavhengig av veiplanen regulert til ikke å skulle bebygges, vil tomteverdi heller ikke ha vært påregnelig. Var grunnen uregulert og ubebygd, må påregneligheten av at bebyggelse ville ha vært aktuell og blitt tillatt, vurderes konkret i lys av de retningslinjer som praksis har trukket opp.»

Selv om det foreligger en reguleringsplan for arealet når det ses bort fra den plan det eksproprieres etter, må det imidlertid tas standpunkt til om det er sannsynlig at denne ville ha blitt endret. Se om denne problemstillingen under pkt. 4.7 og 4.8 nedenfor.»

I Rt-1980-443 er det uttalt:

«... Dersom det foreligger en nærliggende mulighet for at reguleringsplanen for ekspropriasjonsfeltet vil bli endret, og denne endring ikke har sammenheng med den aktuelle ekspropriasjon, må retten vurdere hva som er en sannsynlig utnyttelse. ...»

Lagmannsretten peker på prinsippet om full erstatning og utgangspunktet om at påregnelig utnyttelse skal legges til grunn. Med støtte i de nevnte kilder finner lagmannsretten at det skal foretas en konkret vurdering av hva som ville blitt tillatt om reguleringsplanen fra 2013 tenkes bort.

Martin Mæland var konsernsjef i Obos fra 1983 til 2015. Rita Brunsell Harsvik var medlem av bystyret i Oslo fra 1991 til 2007 og satt i byutviklingskomiteen. De har begge forklart seg som vitner i lagmannsretten. De har forklart hvordan det var mangel på tomter for boligbygging i Oslo og hvordan fortetting i småhusområder var et viktig virkemiddel for å skaffe tomter til boligbygging.

Det fremgår av vedtaket bystyret traff i 2004 at det vurderte boligbygging som et alternativ for tomten. Plan- og bygningsetaten utredet saken og kom med et forslag til reguleringsplan med to alternativer for denne delen av Langåsveien 20. Det ene var parkering i forbindelse med flerbrukshallen, og det andre var boligbygging. Vedtaket i bystyret og utredningen fra Plan- og bygningsetaten viser etter lagmannsrettens syn at boligbygging var aktuelt for kommunen.

Ved utredningen hadde planene vært på høring. Kommunale fagetater, statlige etater og naboene hadde kommet med innspill. De eneste negative innspillene var fra naboer, og disse innspillene knyttet seg til økt trafikk. Etter bevisførselen, særlig forklaringene fra Mæland og Brunsell Harsvik, legger lagmannsretten til grunn at det ikke ville blitt lagt særlig vekt på disse innvendingene.

På grunnlag av momentene her finner lagmannsretten at når man skal se bort fra reguleringsplanen fra 2013 med flerbrukshall og parkering, ville denne delen av tomten blitt regulert til boligbygging i tråd med småhusplanen.

Verdsettelsen skal da ta utgangspunkt i hva en kjøper ville vært villig til å gi for tomten basert på at den kunne brukes til å bygge boliger. Etter ekspropriasjonsloven § 10 skal vederlaget fastsettes på grunnlag av salgsprisen med tiltredelsen, og det vil her si 15. mai 2019. Kommunen anfører at det ved verdsettelsen skal gjøres fradrag for reguleringsrisiko. De saksøkte anfører at når man tenker reguleringsplanen fra 2013 bort, ville den vært regulert til bolig før 2019. De anfører at det derfor ikke skal gjøres fradrag for reguleringsrisiko.

I tråd med prinsippet om at man skal se bort fra gjeldende reguleringsplan og legge det mest sannsynlige alternativ til grunn finner lagmannsretten at det skal foretas en vurdering av når denne delen av tomten ville blitt regulert til bolig.

Lagmannsretten peker her på at ved bystyrets behandling 30. januar 2013, var det utredet to alternativer for regulering av denne delen av tomten. Den ene gikk ut på parkering, og den andre gikk ut på boligbygging. Planprosessen var altså da kommet så langt at det da kunne reguleres til bolig. Lagmannsretten peker videre på at det var stor etterspørsel etter tomter til bolig og en klar politisk vilje om å tillate boligbygging. Lagmannsretten viser her til forklaringene fra Mæland og Brunsell Harsvik og vurderingene i tilknytning til dette ovenfor. Lagmannsretten er etter dette kommet til at det er stor sannsynlighetsovervekt for at denne delen av tomten ville vært regulert til bolig i mai 2019. Det skal da ikke gjøres fradrag for reguleringsrisiko ved verdsettelsen.

Lagmannsretten legger til grunn at den aktuelle kjøpergruppen er profesjonelle boligutbyggere innen småhusbebyggelse eller investorer i eiendom. Innkjøp bygger på grundige kalkyler og vurderinger. Sentrale elementer i disse er størrelsen på tomten, hvor mange kvadratmeter bruksareal som kan bygges på tomten og forventet salgspris pr. kvadratmeter bruksareal. Den vanligste metoden for beregning er tomtebelastningsmetoden. Ut fra tomtens areal, reguleringen mv. finner man hvor mange kvadratmeter bruksareal (BRA) som kan bygges. Videre finner man en antatt salgspris pr. kvadratmeter bruksareal (BRA) og salgspris for hele prosjektet. Fra dette gjør man fradrag for byggekostnader, utbyggers fortjeneste mv. Nødvendig avsetning for risiko ligger i fortjenestemarginen. Nettoen er den prisen man kan betale for tomten.

Det foreligger flere verdivurderinger, to fra Newsec, bestilt av kommunen, og en fra Hadrian Eiendom, bestilt av de saksøkte. Alle bygger på tomtebelastningsmetoden.

Newsec kom med en verdivurdering 5. oktober 2018, og en 13. oktober 2021.

Lagmannsretten gjengir de sentrale elementene fra den siste. Den tar utgangspunkt i at den delen av tomten som kan bebygges er 1 450 kvm og legger til grunn at den kan utnytted med 24 prosent. Det gir 348 kvm bebygd areal (BYA). Det er lagt til grunn at det kan bygge fire boliger, at det er to parkeringsplasser over terreng med 18 kvm hver og to under terreng og at det kan bygges i to og en halv etasje. Dette gir 780 kvm bebygd areal (BYA). Dette igjen tilsvarer 702 kvm bruksareal (BRA). Salgsprisen er satt til 87 000 kroner pr. kvm. bruksareal (BRA). Dette gir en tomtebelastning på ca. 29 000 kroner pr. kvm, og det igjen gir en pris på 20 400 000 kroner for tomten som kan bebygges. Den delen av tomten som kunne bebygges var på 1 713 kvm og ikke 1 450 kvm. Når man justerer for det, blir prisen ca. 27 000 000 kroner, se beregningsmetodikken i Newsecs rapport 13. oktober 2021 punkt 4.

Hadrian Eiendom kom med en verdivurdering 2. april 2019. Den tar utgangspunkt i at den delen av tomten som kan bebygges er 1 696 kvm, men nettoarealet benyttet som beregningsgrunnlag utgjør 1 450 kvm. Dette gir et volumpotensiale på 870 kvm bruksareal (BRA). Den legger til grunn at hoveddelen av parkeringen kan legges under bakken, og da vil man kunne bygge 800 kvm BRA-S (bruksareal fratrukket sekundær-rom (boder, kott osv.)). Her er salgsprisen satt til 87 000 kroner pr. kvm. BRA-S. Dette gir en tomtebelastning på 22 000 til 24 000 kroner pr. kvm. Det igjen gir en pris på 22 til 24 millioner kroner for tomten som kan bebygges. Justerer man for korrekt areal, får man en pris på mellom 26 og 28 millioner kroner.

Ved vurdering av prisen er det relevant å se på tilsvarende eiendommer i området som ble solgt på omtrent samme tidspunkt. Partene har vist til salg av Langmyrveien 2, Åmotveien 1a, 9, og 17 og Fjellstien 4. Lagmannsretten har særlig festet seg ved to av disse. Den ene er Åmotveien 9, og der er tomten på 1 433 kvm. Der stod det en tomannsbolig. Det ble søkt om å rive denne og å bygge fire eneboliger, men det fikk man ikke tillatelse til. Det ble derimot gitt tillatelse til å bygge to eneboliger og beholde tomannsboligen. Her var salgssummen i april 2019 på 27 millioner kroner, og lagmannsretten legger til grunn at den var basert på å bygge fire eneboliger. Det er det samme som det er påregnelig at kunne bygges på tomten i Langmyrveien 20.

Den andre er Fjellstien 4. Der var tomten på 1 630 kvm, og det ble bygget fire eneboliger. Prisen i april 2019 var 23 millioner kroner. Over tomten går det en høyspentledning. Det måtte man ta hensyn til ved byggingen, og lagmannsretten legger til grunn at det presset prisen noe ned.

Lagmannsretten har foretatt en samlet vurdering og kommet til at salgsprisen for den delen av tomten som er regulert til parkering er omtrent 27 millioner kroner.

Eiendommen består også av de delene som er regulert til turvei og friluftsområde/turvei, og til sammen utgjør de 1 200 kvm. Partene har opplyst at de er enig om verdsettelse av disse, og de var enige om at denne delen av tomten hadde svært liten verdi. Men partene har opplyst lite konkret om verdien. Det kan reises spørsmål om den har noen verdi i det hele tatt når den ikke kan bebygges og er regulert til friluftsområde og turvei. Lagmannsretten ser det slik at den kan ha en viss verdi f. eks. til deponi for sne om vinteren. Videre har det en viss verdi for kommunen å slippe å ha en annen grunneier å forholde seg til, særlig ved eventuelle tiltak på turveien. Lagmannsretten bemerker at det er eiendomsrett som overføres, og kommunen har ikke hatt privatrettslige rettigheter over tomten før. I Newsecs verdivurdering 5. oktober 2018 ble prisen for tomt regulert til friområde kommentert slik:

«Delene av tomten som er regulert til friområde representerer ingen inntektsgenererende eiendom/tomt. Potensielt kunne eiendommen bli omregulert, men dette faller utenfor Newsec sitt mandat for denne vurderingen. Verdi per m² friområde-tomt under eksisterende regulering er derfor satt til 5 kroner, basert på gjeldende praksis, totalt 6 541 kroner.»

Lagmannsretten finner det ikke hensiktsmessig å fastsette en egen verdi for denne delen av tomten.

Lagmannsretten foretar en samlet vurdering og fastsetter verdien av hele tomten pr. 15. mai 2019 til 27 millioner kroner.

Det er avtalt fem prosent rente pr. år.

De saksøkte har lagt ned påstand om å bli tilkjent saksomkostninger. Overskjønnet er bare begjært av kommunen, og kommunen er saksøker. Det følger av skjønnsprosessloven § 54 a og § 54 at kommunen skal dekke de saksøktes nødvendige utgifter ved overskjønnet. Det er fremlagt omkostningsoppgave. Den er på til sammen 621 846, 25 kroner, inkludert merverdiavgift. Den er for til sammen 161 timer á 2 900 kroner, og i tillegg kommer utgifter med 30 577 kroner. Lagmannsretten finner oppgaven noe høy, men det har vært mye arbeid med saken, og oppgaven legges til grunn.

Godtgjøring til skjønnsmedlemmene fastsettes i egen avgjørelse og dekkes partene imellom av kommunen.

Overskjønnet er enstemmig.

SLUTNING

1. Vederlaget for Langåsveien 20, gnr. 57, bnr. 293, i Oslo kommune er 27 000 000 – tjuesyvmillioner – kroner. I tillegg kommer renter på 5 – fem – prosent fra 15. mai 2019 til betaling skjer.
2. I saksomkostninger for lagmannsretten betaler Oslo kommune 621 846, 25 – sekshundreogtjueentusenåttehundreogførtiseks25/00 – kroner.
3. Godtgjørelse til skjønnsmedlemmene fastsettes i egen avgjørelse og dekkes partene imellom av Oslo kommune.

Fredrik Charlo Borchsenius

Harald Bøvre

Majken Wahl

Dokument i samsvar med undertegnet original.
Torun Trydal

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 250 000 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.
-

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 250 000 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.
-