

Sakskostnader i ekspropriasjonssaker og ekspropriasjonsskjønn

Av advokatfullmektig Håkon Steimler
hsteimler@eurojuris.no

Ved gjennomføringen av et skjønn skal eksproprianten erstatte ekspropriatens «nødvendige utgiften» i skjønnssaken. I motsetning til i ordinære tvistesaker for domstolene gjelder dette som utgangspunkt uavhengig av sakens utfall.

I. INNLEDNING

Med *ekspropriasjon* menes tvungen avståelse av eiendom eller rettigheter i fast eiendom. I mange tilfeller har samfunnet behov for å gjennomføre offentlige eller private utbyggingstiltak, for eksempel ved utbygging av vei, jernbane eller skoler. Dersom tiltaket utvilsomt er mer til fordel for allmennheten enn det er til ulempe for grunneieren, vil det kunne treffes vedtak om ekspropriasjon. Den som eksproprierer noe kalles *ekspropriant*, og den det eksproprieres fra kalles *ekspropriat*.

Dersom man som grunneier blir tvunget til

å avstå grunn til eksproprianten, har man etter Grunnloven krav på «full erstatning». Begrepet fastslår et sentralt grunnprinsipp, men gir i seg selv ingen veiledning til hva som er riktig erstatning for den grunnen man som ekspropriat må avstå. Ofte er eksproprianten og ekspropriaten uenige om hvilken erstatning som skal ytes. Da må man gå til domstolene for å få en avgjørelse. En slik rettsprosess kalles et *skjønn* eller et *ekspropriasjonsskjønn*.

Et utslag av prinsippet om at eksproprianten skal ha «full erstatning», fremgår av skjønnsprosessloven § 54 første ledd:



Håkon Steimler er advokatfullmektig i Svensson Nøkleby i Drammen. Foreløpig jobber han mest med saker innen fast eiendom, både for privatpersoner og bedrifter.

Teknisk bistand bidrar ofte til å klargjøre og underbygge hvilken erstatning eksproprianten har krav på.



© Syda Productions | Dreamstime.com

«Saksøkeren skal erstatte saksøkte nødvendige utgifter i anledning av skjønssaken.»

Ved gjennomføringen av et skjønn skal altså saksøkeren, eksproprianten, erstatte den saksøkte ekspropriantens «nødvendige utgifter» i skjønns-saken. I motsetning til i ordinære tvistesaker for domstolene gjelder dette som utgangspunkt uavhengig av sakens utfall.

2. SAKSKOSTNADER I EKSPROPRIASJONS-SAKEN

I tillegg til å ha krav på dekning for saks kostnader

for utmåling av erstatning i et skjønn, har ekspro-prianten rett til dekning av «nødvendige kostnader» i forbindelse med selve ekspropriasjonssaken. Ekspropriasjonssaken er den saken som avgjør om eksproprianten har rett til å ekspropriere.

Det er utgiftene «i saken» som dekkes. Dette innebærer en begrensning i hvilke kostnader som omfattes. Ekspropriasjonssaken starter ved at ekspropriasjonssøknaden fremsettes av eksproprianten. Kostnadsansvaret gjelder også i en eventuell klagesak, med unntak for de tilfeller der eksproprianten har klaget uten god grunn.

3. BEGRENSNINGEN «NØDVENDIGE UTGIFTER»

Både etter skjønnsprosessloven og oreigningslova begrenses ekspropriantens kostnadsansvar til «nødvendige utgiften». Begrensningen omtales ofte som «nødvendighetskriteriet», og den innebærer at eksproprianten til enhver tid må vurdere nødvendigheten av kostnadene som pådras, også om det ville vært mulig å oppnå samme resultat for en rimeligere penge.

I tvisteloven § 20-2 finner vi en tilsvarende begrensning til «nødvendige kostnader». I vurderingen av om kostnadene har vært nødvendige, skal det legges vekt på om det har vært rimelig å pådra kostnadene, ut fra betydningen av saken.

Forarbeidene belyser dette nærmere, og påpeker at det er avgjørende at partenes interesser i saken skal være ivarettatt på en god og forsvarlig måte.

Denne presiseringen må gjelde tilsvarende for nødvendighetskriteriet i ekspropriasjonssaker.

4. JURIDISK OG TEKNISK BISTAND

Ekspropriantenes nødvendige utgifter i saken knytter seg ofte til juridisk bistand, normalt fra advokat. De kan imidlertid ofte også ha behov for teknisk bistand i saken, for eksempel ved å få en verddivurdering av eiendommen, eller ved å få vurdert hvilket utnyttingspotensiale den resterende eiendommen har etter ekspropriasjonser-vervet. Også slike utgifter dekkes i den grad de er nødvendige, noe de ofte vil være.

Teknisk bistand bidrar ofte til å klargjøre og underbygge hvilken erstatning eksproprianten har krav på. I mange tilfeller vil også dialog mellom sakkyndige på henholdsvis ekspropriant- og ekspropriatsiden sørge for å avgrense saken til de spørsmål partene trenger domstolens hjelp

til å vurdere. Det er derfor ikke slik at teknisk bistand er unødvendig fordi skjønnsmenn har fagkyndige skjønnsmenn.

5. SAMME BISTAND

Et særlig praktisk utslag av nødvendighetskriteriet er at eksproprianten normalt kan kreve at flere eksproprierer engasjerer den samme juridiske og tekniske bistanden så langt dette er praktisk mulig.

Dette følger av skjønnsprosessloven, og om det ikke kommer frem av oreigningsloven direkte, er det sikker rett at det samme prinsippet gjelder for saks kostnader i ekspropriasjonssaken.

At ekspropriantene må benytte samme juridiske bistand, vil normalt lette arbeidet til eksproprianten ved at de kan forholde seg til én advokat som kontaktperson for alle ekspropriantene. Dessuten vil advokaten i mange tilfeller kunne organisere befaringer på flere eiendommer samtidig, og gjenbruke deler av de samme utredningene og redegjørelsene i saken for flere klienter. Det samme må gjelde for den tekniske bistanden. I mange tilfeller er det også advokaten som organiserer innhenting av teknisk bistand, og slik sikrer at det ikke påløper unødvendige kostnader i saken.

6. OMFANGET AV ADVOKATKOSTNADER

Advokaten vil underveis i prosessen hele tiden måtte ta stilling til om den tid og de ressurser han/hun bruker for den enkelte ekspropriet er nødvendig. Klienten har krav på en faglig god vurdering av sin sak, og som ellers taler advokaten sin klients sak. Som utgangspunkt må derfor også advokaten kunne anføre og argumentere for grunnlag som i utgangspunktet kan være vanskelig å vinne frem med. Dette gjelder likevel ikke uten unntak. I Rt-1997-1245 («Dokka natur-reservat») fremgår det at tilleggsutgifter som påløper ved behandling av krav eller grunnlag

som «ut fra en romslig vurdering» ikke hadde rimelig utsikt til å føre frem, ikke vil være nødvendige.

I rettspraksis har det blitt oppstilt en tommelfingerregel for hvilke forberedelser som er nødvendige for et skjønn. Som et utgangspunkt nødvendiggjør én dag i retten i et middels vanskelig skjønn to dager til forberedelse. I RG-1995-583 aksepterte lagmannsretten 2 ½ dag forberedende arbeid for hver rettsdag. Dette ble begrunnet med at overskjønnet var «omfattende og [hadde] reist til dels krevende spørsmål knyttet til de spesielle produksjonsforhold på saksøktes eiendom».

Tommelfingerregelen kan naturligvis ikke legges til grunn ukritisk. Retten må i hver enkelt sak gjøre en selvstendig vurdering av advokatens arbeid og den medgåtte tiden, sett opp mot den timesats som er benyttet.

7. HVEM AVGJØR OM KOSTNADENE ER «NØDVENDIGE»?

Avgjørelse om hva som er nødvendige saks-kostnader i en ekspropriasjonssak, vurderes av den aktuelle skjønnsstyresmakten.

Der det gjennomføres et skjønn for å utmåle ekspropriantens erstatning, er det skjønnsretten som vurderer hva som er nødvendige utgifter, både i ekspropriasjonssaken og i skjønnsaken. Dersom det ikke holdes et skjønn, treffes avgjørelsen av hvilke utgifter som var nødvendige i ekspropriasjonssaken av «Kongen», som i realiteten vil si justisdepartementet.

8. OVERSKJØNN

I ordinære tvistesaker for domstolene har partene mulighet til å anke en avgjørelse fra tingretten inn for lagmannsretten for overprøving. Dette gjelder også skjønn fra tingretten, ved at det begjæres overskjønn. I et overskjønn for

lagmannsretten gjelder det andre regler for sakskostnader, og ekspropriater som begjærer overskjønn, risikerer i noen tilfeller å måtte bære egne sakskostnader for behandlingen i overskjønnet. Det vil være tilfellet dersom ekspropriaten ikke oppnår en bedre avgjørelse enn ved underskjønnet, og underskjønnet ikke lider av feil eller er så tvilsom at ekspropriaten hadde rimelig grunn til å begjære overskjønn.

Ekspropriater som begjærer overskjønn, risikerer også i noen få tilfeller å måtte erstatte ekspropriantens omkostninger ved overskjønnet. Det gjelder kun dersom det var «åpenbart urimelig» av ekspropriaten å begjære overskjønn. Bestemmelsen har derfor et snevert anvendelsesområde, og det skal mye til før ekspropriaten ilegges et erstatningsansvar for ekspropriantens sakskostnader.

Ved begjæring om overskjønn fra eksproprianten, gjelder hovedregelen om at ekspropriaten skal få erstattet sine omkostninger uavhengig av utfallet i overskjønnet. Dersom begge parter har begjært overskjønn, gjelder ekspropriantens mulige ansvar for egne sakskostnader og/eller sakskostnader for eksproprianten bare for den del av overskjønnet som er begjært av eksproprianten.

Dersom eksproprianten anker overskjønnet inn til Høyesterett, må han dekke nødvendige utgifter for eksproprianten. Dersom det er ekspropriaten som anker overskjønnet inn for Høyesterett, får han på samme måte dekket sine omkostninger etter dersom han helt eller i det vesentligste får medhold. Vinner eksproprianten i en sak som er anket av ekspropriaten fullt ut eller i det vesentligste, har eksproprianten krav på sine kostnader dekket.

9. SAKSKOSTNADER I FORHANDLINGER

Dersom partene er enige om at eksproprianten har rett til å ekspropriere, vil det ofte være både



Ved begjæring om overskjønn fra eksproprianten, gjelder hovedregelen om at ekspropriaten skal få erstattet sine omkostninger uavhengig av utfallet i overskjønnet.

mulig og hensiktsmessig å inngå avtale om hvilken erstatning ekspropriaten skal få. Å inngå en avtale kan være hensiktsmessig for begge parter. For ekspropriantens del kan avtalen inneholde andre fordeler og former for vederlag enn kroner og øre. Eksempelvis kan det avtales et makeskifte, og partene kan bli enige om at eksproprianten kjøper hele eiendommen, fremfor å ekspropriere bare deler av den.

Dessuten kan eksproprianten i forbindelse med tiltaket som skal gjøres, anlegge noe som ekspropriaten ellers ville ha gjort selv. Eksempelvis kan eksproprianten, som en del av et vederlag

for ekspropriasjon av en del av en eiendom til veiformål, også asfaltere innkjørselen til eksproprianten.

For eksproprianten vil en avtale ha den fordel at han slipper å dekke ekspropriantens omkostninger i en ekspropriasjonssak eller i et skjønn. Nettopp derfor vil ofte eksproprianten være villig til å dekke advokatbistand i en forhandlingsprosess. En advokat kan råde ekspropriaten til å inngå en avtale og kan med sin kompetanse se muligheter til løsninger ekspropriaten selv ikke ser. Dersom ekspropriaten ønsker å forhandle om en avtale, bør advokaten snarest mulig ta



opp spørsmålet om eksproprianten dekker saks-
kostnadene i forhandlingsprosessen.

10. SAKSKOSTNADER I PLANPROSESSEN

Ofte er grunnlaget for et ekspropriasjons-
vedtak en vedtatt regulering av det aktuelle
området. Etter plan- og bygningsloven § 16-2
kan kommunestyret foreta ekspropriasjon til
gjennomføring av en reguleringsplan. Dersom
området er regulert til utbygging av en skole, vil
normalt kommunen kunne ekspropriere området

i medhold av reguleringsplanen. Grunneiers
mulighet til å unngå et ekspropriasjonsvedtak
vil i disse tilfellene normalt være å motsette
seg vedtakelse av reguleringsplanen ved å inngi
merknader til denne. Når først reguleringsplanen
er vedtatt, er muligheten til å unngå ekspropria-
sjon normalt svært snever.

Det er ingen lovbestemmelse som gir grunnei-
erne rett til dekning av advokatkostnader i plan-
prosessen. Dette er derfor utgifter grunneierne

normalt må bære selv. Det kan likevel være
fornuftig å kontakte en advokat som har erfaring
med å formulere bemerkninger i slike prosesser.
Advokaten kan fremheve de poengene som er
sentrale, og kan i mange tilfeller også oppdage
momenter grunneierne selv ikke har tenkt på.
For å redusere egne kostnader, har grunneierne
også mulighet til å gå sammen om å engasjere en
advokat.

*Når reguleringsplanen først
er vedtatt, er muligheten
til å unngå ekspropriasjon
normalt svært snever.*