



## OSLO TINGRETT

### Skjønn

---

**Avsagt:** 21.01.2022 i Oslo tingrett,

**Saksnr.:** 20-168633SKJ-TOSL/05

**Dommer:** Tingrettsdommer Merete Svartveit

**Skjønnsmedlemmer:** prosjektdirektør Anne Siiri Øyasæter  
Eiendomsmegler Audun Thorp Bjørnstad

**Saken gjelder:** Skjønn til fastsettelse av vederlag ved ekspropriasjon av negativ servitutt

---

Oslo Tennisklubb Advokat Martin Bogstrand Sørensen,  
Advokat Martin Minothi Lüttichau

### mot

Hugo-Andre Bøe Munthe-Kaas	Advokat Birgitte Bie Mørkved
Gees Eiendom AS	
Silje Kristine Heyerdahl Jordal	Advokat Birgitte Bie Mørkved
Andre Farstad	Advokat Birgitte Bie Mørkved
Aase Gundersen	Advokat Birgitte Bie Mørkved
Morten Borg	
Erik Aamann	Advokat Birgitte Bie Mørkved
Marit Hellandsjø Bjørnnes	Advokat Birgitte Bie Mørkved
Beate Helene Frey Zubi	Advokat Ole Fredrik Melleby
Per Skansen Zubi	Advokat Ole Fredrik Melleby
Scott Geoffrey Gates	Advokat Ole Fredrik Melleby
Ingeborg Kathrina Haavardsson	Advokat Ole Fredrik Melleby
Espen André Jamissen Pettersen	Advokat Ole Fredrik Melleby
Arve Henriksen	Advokat Ole Fredrik Melleby
Heidi Jernberg Jøraandstad	Advokat Ole Fredrik Melleby
Anne Merethe Ramm	Advokat Ole Fredrik Melleby

---

Per Victor Engstrøm	Advokat Ole Fredrik Melleby
Kjell Arne Andersen	Advokat Ole Fredrik Melleby
Solveig Tangevald Smith	Advokat Ole Fredrik Melleby
Peter Wilhelm Jebsen	Advokat Ole Fredrik Melleby
Kirsten Berge	Advokat Ole Fredrik Melleby
Geir Meidell Berge	Advokat Ole Fredrik Melleby
Inger Ellen Juell	Advokat Ole Fredrik Melleby
Niels Juell	Advokat Ole Fredrik Melleby
Bodil Helene Anker	Advokat Ole Fredrik Melleby
Per Klem Gierløff	Advokat Ole Fredrik Melleby
Karin Inger Hellandsjø	Advokat Ole Fredrik Melleby
Thorvald Erichsensvei Eiendom AS	
Kirsten Elisabeth Alnæs	
Annette Torød Skeie	Advokat Ole Fredrik Melleby
Trym Skeie	Advokat Ole Fredrik Melleby
Sonja Borg	Advokat Ole Fredrik Melleby
Arne Halvard Torstenrud	Advokat Ole Fredrik Melleby
Johan Verde	
Monika Cornelia Verde	
Tore Mengshoel	
Katinka Thibault Tømmerbakke	
Mette Pettersson Estensens	
Birgitte Rossavik Skjerve	Advokat Ole Fredrik Melleby
Håvard Skjerve	Advokat Ole Fredrik Melleby
Anders Bye	
Mari Lie Larsen	
Jeanette Bergersen	Advokat Ole Fredrik Melleby
Joacim Bok Hee Johansen	Advokat Ole Fredrik Melleby
Petter Lee-Johannessen	Advokat Birgitte Bie Mørkved
Tien-Yun Jennifer Lee-Johannessen	Advokat Birgitte Bie Mørkved
Eva Johanne Nygaard Ottesen	Advokat Ole Fredrik Melleby
Camilla Rønning Qvigstad	Advokat Birgitte Bie Mørkved
Erik Michael Qvigstad	Advokat Birgitte Bie Mørkved
Magnus Mobeck	Advokat Birgitte Bie Mørkved
Lisa Hua Wei Zhang Mobeck	Advokat Birgitte Bie Mørkved
Ole Gunnar Hesbøl	Advokat Birgitte Bie Mørkved
Anne Thoner	Advokat Birgitte Bie Mørkved
Nils Lukas Tofterå	Advokat Birgitte Bie Mørkved
Cornelia Svedman Tofterå	Advokat Birgitte Bie Mørkved
Caroline Ursin Skagemo	Advokat Birgitte Bie Mørkved
Christine Maria Obmascher	
Mario Obmascher	
Kathrine Stang Ottesen	
Tom Hugo Ottesen	
Elisabeth Anna Saghaug	
Sigbjørn Falch Vikhammer	
Catharina Elisabeth Hellerud	
Aase Galligani	
Herman Abrahamsen	
Vera-May Berg	

Jan Erik Saugestad  
Rene Erik Møse  
Vigdis Margaret Berstad  
Peter Chr Bugge Hjort  
Oda Kristine Moen Jepsen  
Ane Lynau  
Petter Omsted  
Else Kari Enge  
Svein Kojan  
Hans Fredrik Fjerdingsstad  
Thorbjørn Grindhaug  
Agnes Wilhelmsen  
Gry Osnes

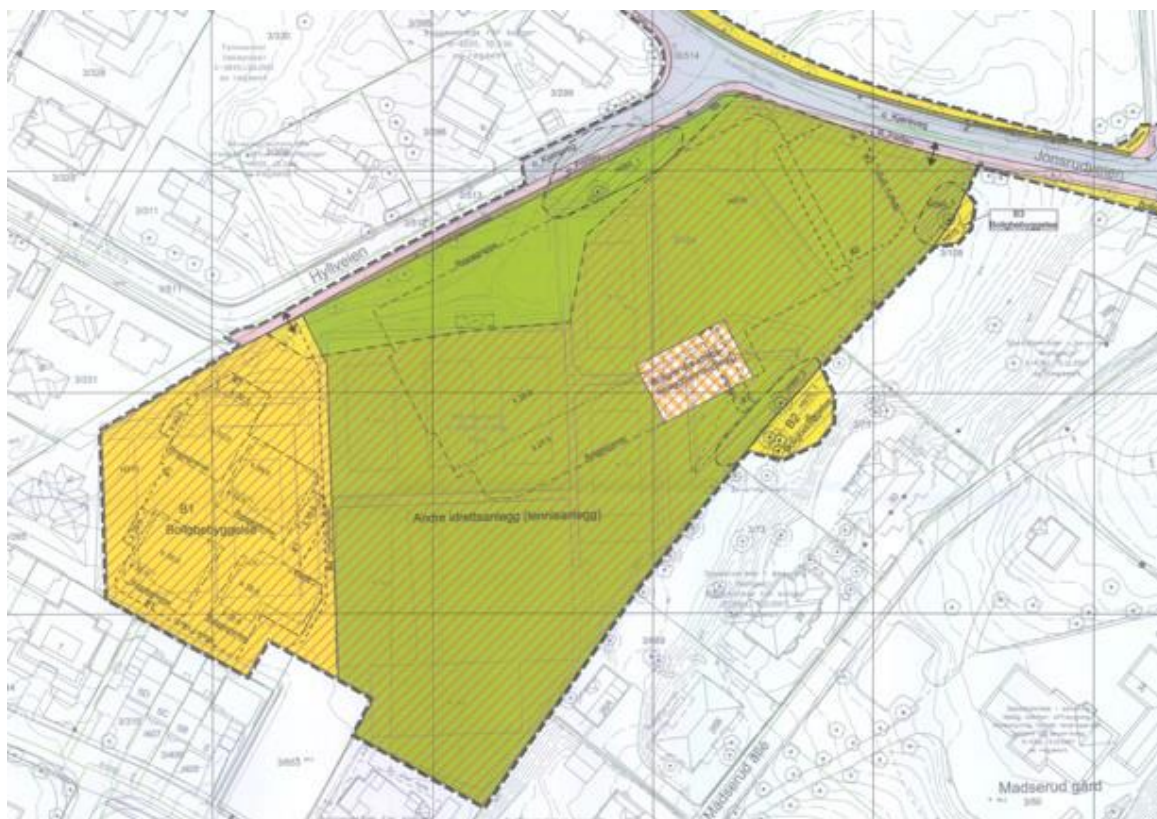
## SKJØNN

Skjønnsbegjæringen gjelder erstatning for ekspropriasjon av negativ servitutt. De saksøkte har bestridt at vedtaket om ekspropriasjon er gyldig, og retten skal i skjønnet prøve også dette, jf. skjønnsprosessloven § 48.

### Bakgrunnen for saken

Oslo tennisklubb (tennisklubben) er ca 125 år gammel, og har i de siste 100 årene ligget på Madserud i Oslo kommune på gnr. 3 bnr. 154. Der har de i dag en eiendom med klubbhus fra 1971 og elleve utendørs baner. Tre av banene ligger under en gassdrevet boblehall som tas ned deler av året – i ca. syv måneder. For noen år tilbake solgte klubben en av banene på grunn av likviditetsvansker. Den ligger i Thorvald Erichsens vei 3 og er i privat eie.

Tennisklubben har i en årrekke arbeidet med utvikling av eiendommen, utvidelse av banekapasitet, bygging av innendørs hall og nytt klubbhus. I denne forbindelse har klubben fått utarbeidet en reguleringsplan vedtatt av Oslo bystyre 27. februar 2019, Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Thorvald Erichsens vei 3 på Madserud, S-5028. Reguleringsplanen er utarbeidet og vedtatt kun for tennisklubbens eiendom, og åpner for to hovedtiltak: En tennishall med utebaner med tilknyttet klubbhus, og fire boligbygg. Eiendommen har blitt delt i to bruksnumre; 153 hvor tennishallen skal bygges, og bruksnummer 668 hvor det er planlagt oppført fire boligbygg.



På plankartet står det «boligbebyggelse» på gult felt (venstre på kartet), og «andre idrettsanlegg (tennisanlegg)» på grønt felt (høyre). Det er gult felt nærværende sak gjelder.



I en av takstmennenes rapport fremkommer ovennevnte som illustrasjon på oppføring av bygg i medhold av S-5028.

På tennisklubbens eiendom er det en negativ strøksservitutt tinglyst 30. juni 1922 med dagboknummer 124 hvor det blant annet står

paa eiendommen tillates kun opført villabygninger

Tennisklubben ble saksøkt av enkelte naboer med påstand om at oppføring av ny tennishall og boliger i samsvar med reguleringsplan S-5028 vil være i strid med servituttens innhold. I dom avsagt av Oslo tingrett 15. januar 2019 ble det rettskraftig avgjort mellom de aktuelle partene, at servituttens ikke var til hinder for å oppføre tennishallen, men at den var til hinder for boligbebyggelse av større omfang enn bebyggelse som er tillatt i den såkalte småhusplanen (S-4220). Det fremkommer i dommen at

Retten mener småhusplanen gir en oppdatert og relevant ramme for dagens forståelse av villamessig bebyggelse jf. også Høyesterett i Naturbetong I-dommen. Da prosjektet markant går utover småhusplanen, kommer retten til at prosjektet ikke kan gjennomføres uten å komme i strid med servituttens.

Oslo tennisklubb inngikk samarbeid med et arkitektfirma som tegnet forslag til tennishall og boliger, men skiftet etterhvert til R21 Arkitekter AS. Det er gitt rammetillatelse for oppføring av 4 boligbygg.

Som følge av det planlagte prosjektet, og Oslo tingretts dom fra 2019, fremmet tennisklubben søknad om ekspropriasjon av servitutten i medhold av ervervslova § 2 nr. 31 første alternativ for Fylkesmannen i Oslo og Viken (nå Statsforvalteren). Fylkesmannen samtykket 1. juli 2020 til ekspropriasjon av servitutten.

Samtykket ble påklaget til Kommunal- og regionaldepartementet (departementet) som i vedtak 13. november 2020 stadfestet fylkesmannens vedtak og forkastet klagen.

Begjæring om skjønn til fastsettelse av vederlag ved ekspropriasjon av negativ servitut inkom Oslo tingrett 20. november 2020. Denne ble sendt til uttalelse til de påtaleberettigede, og ble ut over våren 2021 lovlig forkynt for alle. Advokat Birgitte Bie Mørkved kom med uttalelse til begjæringen på vegne av sine klienter 12. februar 2021, og advokat Ole Fredrik Mellebye innga uttalelse for dem han representerte samme dag. Begge anførte at ekspropriasjonsvedtaket er ugyldig, og nedla påstand om at skjønnet nektes fremmet.

Oslo tennisklubb fikk departementets samtykke til anvendelse av allmannastevning. Denne ble forkynt ved oppslag og kunngjøring, jf. ervervsloven § 30. Retten skrev informasjonsbrev til alle selvprosjederende parter 22. juni 2021, og forkynte innkalling til planleggingsmøte og skjønnsforhandlinger. Planleggingsmøte ble avholdt ved fysisk møte i Oslo tingrett 30. september 2021. Advokatene møtte på vegne av sine klienter, men ingen selvprosjederende parter møtte verken ved dette møtet, eller i skjønnsforhandlingene som ble avholdt i Oslo tingrett 6. til 10. desember 2021. Det ble gjennomført befaring på eiendommene representert ved advokat 7. desember 2021, og partene forklarte seg på den enkelte eiendommen. Reidar Nilsen avga partsforklaring for Oslo tennisklubb, og det ble avhørt to sakkyndige vitner. Retten viser for øvrig til rettsboken og de gjennomstrekte saksdokumentene.

**Oslo tennisklubb har i det vesentlige gjort gjeldende at skjønnet skal fremmes, og erstatningen for de påtaleberettigede skal settes til null.**

Gyldigheten av ekspropriasjonsvedtaket skal prøves under skjønnet, jf. skjønnsprosessloven § 48. Domstolen kan ikke prøve forvaltningens vurdering av om ekspropriasjon var nødvendig, eller interesseavveiningen som er underlagt forvaltningens skjønn. Retten kan prøve lovanvendelsen, saksbehandlingen og om det foreligger vilkårlighet eller myndighetsmisbruk for øvrig.

Det er ingenting ved fylkesmannens vedtak som medfører ugyldighet. Ekspropriasjonssaken er uvanlig grundig behandlet i forvaltningen. Departementet konkluderte med at ekspropriasjon er nødvendig og at samfunnsmessige fordeler med

ekspropriasjon er klart større enn ulemper for de saksøkte. Dette er en riktig vurdering som uansett ikke kan overprøves av skjønnsretten.

Det foreligger ikke lovanvendelsesfeil. Det er nødvendig sammenheng mellom ekspropriasjon og ekspropriasjonsformålet. Ekspropriasjon er nødvendig for å gjennomføre reguleringsplan S-5028 og bygge boliger i tråd med denne.

Private som går til ekspropriasjon vil alltid ha et motiv for dette – å tjene penger eller å skaffe seg en bedre finansiell posisjon. Både fylkesmannen og departementet har riktig vurdert om servitutten var til hinder for utbyggingspotensialet i reguleringsplanen, og om det derav var nødvendig å ekspropriere. Dette er riktig anvendelse av oreigningslova § 2 første ledd nr. 31, og retten kan ikke prøve selve vurderingen. Det fremkommer også av fylkesmannens vedtak at rettsanvendelsen var i overensstemmelse med gjeldende forvaltningspraksis. Tennisklubbens bakenforliggende finansielle motiv er ikke vektlagt, men det er lagt til grunn at det er en fordel som samsvarer med samfunnsmessige interesser.

Det foreligger ikke saksbehandlingsfeil, og saken var forsvarlig utredet på vedtakstidspunktet ved fylkesmannens og departementets behandling, jf. oreigningslova § 12 første ledd.

Selv om ekspropriasjon er vedtatt med boligformål etter oreigningsloven, så gjelder vedtaket for å realisere innholdet i en reguleringsplan – S-5028. Mye av utredningen har derfor foregått i forbindelse med planarbeidet, og interesseavveiningen er gjort der.

Saken har vært håndtert uvanlig grundig i forvaltningen. Alt som har vært oppe under skjønnsforhandlingene, var også oppe før fylkesmannen og departementet fattet vedtak i saken. Fylkesmannen hadde dommen fra Oslo tingrett, advokatenes innsigelser, dokumenter fra planprosessen, takstrappport fra Rosendal takstkontor, uttalelse fra kommunen, takstrappport fra Veridian, og ga en uvanlig grundig og utførlig begrunnelse, med en bred interesseavveining.

Departementet foretok en grundig prøving av fylkesmannens vedtak med en utførlig behandling av anførslene fra klagerne. Det ble gjort en konkret vurdering, også anførselen om at det ikke var gjort noen konkret vurdering av fylkesmannen. Departementet minnet om at reguleringsplanen ga uttrykk fra kommunen for hvilke samfunnsmessige interesser som skal prioriteres, og at disse interessene kommer til uttrykk gjennom planen, og gjorde ny vurdering av ulemper for saksøkte. Det var et offentlig behov for fortetting på tennisklubbens eiendom. Fylkesmannen foretok en fornyet vurdering i forbindelse med oversendelse til departementet, og departementet gjorde en egen vurdering som var grundig og samvittighetsfull. Det er ingen holdepunkter for saksbehandlingsfeil i forbindelse med ekspropriasjonsvedtaket.

Ekspropriasjonsvedtaket er ikke vilkårlig. Forvaltningens skjønnsutøvelse har vært forsvarlig uten at noen hensyn er utelatt eller tillagt overdreven vekt. Uttalelsen fra Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten som er vektlagt har klar relevans, og er ikke tillagt avgjørende vekt. Dommen fra Oslo tingrett er med i vurderingen, men er ikke et avgjørende moment.

Samlet sett er konklusjonen at vedtaket er gyldig og at skjønnen må fremmes.

Ingen av eiendommene påføres et økonomisk tap som følge av at den negative servituten bortfaller. Det er de saksøkte som har bevisbyrden for at de får et økonomisk tap, og dette er ikke sannsynliggjort. Villaklausulen har ingen selvstendig verdi, og dette er et spørsmål om markedsverdien av de saksøktes eiendommer reduseres som følge av at servituten bortfaller. Bortfallet av servituten muliggjør en noe høyere utnyttelse av tennisklubbens eiendom, og vil ha en helt marginal innvirkning på naboene som ikke vil vektlegges av alminnelige kjøpere.

Småhusplanen gir en relevant ramme for dagens forståelse av hva som er villamessig bebyggelse, men de saksøkte kan ikke kreve at småhusplanen skal legges til grunn. Det er imidlertid relevant å se hen til denne.

Skjønnsretten må bruke en differansebetraktning og ta utgangspunkt i situasjonen på ekspopriatenes eiendommer med villaklausulen. Denne situasjonen må holdes opp mot en påregnelig utnyttelse uten villaklausulen.

Også småhusplanen åpner for lavblokker på inntil fire etasjer, og minst fire leiligheter. Utnyttelse av eiendommen med villaklausul vil således kunne medføre blokk-bebyggelse, med både innsyns- og skyggeproblematikk. Flere av vitnene og partene har her tatt et uriktig utgangspunkt om hva de kunne forvente av utnyttelse med villaklausulen.

Sammenligningsgrunnlaget er det prosjektet en har fått rammegodkjent med to lavblokker på 3 etasjer, og to med 4 etasjer hvor 4. etasje er trukket tilbake, og det er marginale forskjeller for naboeiendommene ved disse to tiltakene både hva gjelder sol- og skyggeforhold, men også for utsikt og innsyn. De planlagte byggene vil ikke forringe strøkets «eksklusive» karakter, men vil være et «high end»-prosjekt.

Det er ikke sannsynliggjort at markedsverdien av de saksøktes eiendommer reduseres ved bortfall av villaklausulen. Det er betydelig usikkerhet knyttet til beregningen foretatt av sakkyndige Berg-Svendsen, og risikoen for tvil her må gå ut over de saksøkte. De sakkyndige Kirkeby og Gadderud, samt arkitekt Thorsnes mener alle at bortfallet av villaklausulen er uten økonomisk betydning for eiendommene. Dette underbygges av salget av Hyllveien 11 og budjournalen til dette salget.



Ingen vil etter dette lide tap ved ekspropriasjon av servitutten.

Subsidiært gjøres det gjeldende at det må gjøres fradrag i en eventuell erstatning for fordelten det nye tennisanlegget utgjør for de saksøktes eiendommer. Det følger av ekspropriasjonserstatningsloven § 9. Krav til årssakssammenheng er oppfylt dersom fordelten ikke hadde oppstått dersom ekspropriasjonsvedtaket tenkes borte.

De nye boligene på tennistomten er tegnet av R21 og vil være et positivt bidrag til nærmiljøet. Et helårs tennisanlegg i umiddelbar nærhet vil være salgsfremmende. Fjerningen av boblen over tennisbanene vil være positivt særlig for de nærmeste eiendommene. Samlet vil prosjektet være positivt for nærmiljøet.

De påtaleberettigede eiendommene skulle ha samlet seg om en advokat. Å ha to advokater for naboer med identiske interesser har ikke vært nødvendig. Prosesskrifter og sluttinnlegg har vært likelydende. Videre har flere påstått ugyldighet som er et krav som ikke har hatt rimelig utsikt til å føre frem. Det kan ikke kreves dekket av klubben. Flere av eiendommene har også lagt frem dokumentasjon som viser at de ikke har et tap – men har likevel krevet erstatning.

Oslo tennisklubb har lagt ned slik **påstand**:

Skjønnnet fremmes.

Advokat Bie Mørkved og advokat Mellebye har på vegne av sine klienter i det vesentlige gjort gjeldende at ekspropriasjonsvedtaket er ugyldig, og at skjønnnet derav skal nektes fremmet. Subsidiært har de fremholdt at klientene må få dekket de tapene de vil få på eiendommene som følge av ekspropriasjonen – tap som er i størrelsesorden 0-10% av eiendommenes verdi, individuelt og konkret vurdert.

Advokatene har delt sakens temaer seg i mellom, og skjønnretten forstår det slik at de samme anførselene gjøres gjeldende av begge. Dette behandles derfor samlet i avgjørelsen.

Det er ikke lovhjemmel for vedtaket om ekspropriasjon som derav er ugyldig. Videre er vedtaket mangelfullt utredet og begrunnet, slik at det foreligger saksbehandlingsfeil, og det foreligger myndighetsmisbruk i form av vilkårlighet.

Skjønnretten må avgjøre ugyldighetsspørsmålet, jf. skjønnsprosessloven § 48 første ledd, og kan fullt ut prøve både det rettslige grunnlaget for ekspropriasjonen, og saksbehandlingen. Skjønnretten er ikke et klageorgan, og vedtaket skal prøves ut fra faktum på vedtakstidspunktet, og ikke etterfølgende dokumentasjon. Det vil si at retten ikke skal se hen til sammenligningsskisser, nye soldigrammer, eller rammetillatelsen fra

januar i år. Forvaltningen har avveiet fordeler og ulemper ut fra reguleringsplanen, og det er den avveiningen retten skal prøve. Skjønnsretten kan ikke prøve interesseavveiningen som ligger innenfor forvaltningens skjønn.

Forvaltningen har bygget på feil anvendelse av loven. Når reguleringsplaner vedtas, er servitutter i behold. Oslo tingrett har klarlagt at villaservitutten ikke har mistet sitt innhold, og at prosjektet ikke kan gjennomføres uten å komme i strid med denne.

Oslo tennisklubb har søkt om ekspropriasjon med hjemmel i oteigningslova § 2 nr. 31 som sier at oteigning kan settes i verk så langt det «trengst» (..) som betyr at det er nødvendig, til *bustadbygging*. Videre er det et lovsvilkår at det må regnes med at inngrepet *tvillaust er meir til gagn enn til skade*. Også dette medfører en interesseavveining.

Formålet med tennisklubbens ønske om ekspropriasjon, er ikke boligbygging, men ønsket om realisering av tennisbaneprosjektet og finansieringen av dette. Dette formålet er ikke et lovlig ekspropriasjonsformål. Dette kan skjønnsretten prøve fullt ut. Tennisklubben skal ikke realisere utbyggingsformålet, og skal ikke bygge boliger. Boligbyggingen skal realiseres av Bonum. Gjennom sine disposisjoner har tennisklubben satt seg i en rettslig posisjon der formålet ikke er *bustadbygging*. Dette må tennisklubben ta konsekvensen av. Det er Bonum som er tiltakshaver og som etter kontrakten med tennisklubben skal bygge boliger. Den kontrakten burde departementet bedt om å få oversendt. Tennisklubben har ikke søkt om ekspropriasjon til idrettsplass etter oteigningslova § 2 nr. 38, eller om ekspropriasjon av hele reguleringsplanen etter plan- og bygningsloven § 16-2. Oslo tennisklubb har således satt seg i en rettslig posisjon hvor de etter loven ikke kan søke om ekspropriasjon til det formål som er gjort. Tennisklubbens formål er finansiering av bygging av tennishall – ikke boligbygging. Vedtaket er av denne grunn ugyldig.

Videre er vedtaket ugyldig på grunn av saksbehandlingsfeil som skjønnsretten kan prøve fullt ut. Vedtaket om ekspropriasjon er ikke forsvarlig utredet, er mangelfullt begrunnet og det er manglende interesseavveining.

Det er generelt strenge krav til forvaltningens utredning i ekspropriasjonssaker, og vedtak om ekspropriasjon skal være klarlagt *best råd er*, jf. oteigningslova § 12, sammenlign forvaltningsloven § 17. Forvaltningen har ikke utredet tilstrekkelig at ekspropriasjon er nødvendig, jf. «trengst». Dette må særlig sees opp mot at tennisklubbens formål er behov for finansiering av tennishall. Det var uklart på vedtakstidspunktet om ekspropriasjon var nødvendig for denne finansieringen. Dette ble ikke utredet verken av fylkesmannen eller departementet – verken om hallen kunne ha vært bygget med en større lånedel, eller ved rimeligere løsninger. Dette kan ha påvirket vedtaket, jf. forvaltningsloven § 41.

Forvaltningen utredet heller ikke forsvarlig om allmenne samfunnsinteresser tilsa ekspropriasjon, jf. oteigningslova § 2 annet ledd. Det vises her til at byrådet i plansaken

uttalte at kommunen ikke kom til å ekspropriere i egeninteresse, og at komiteen uttrykkelig avgrenset mot spørsmålet om ekspropriasjon av servitutten. Dette kan derfor ikke tas til inntekt for samfunnsmessige hensyn. Fylkesmannen ba derfor om kommunens uttalelse, men fikk denne fra Plan- og bygningsetaten som ikke er rett planmyndighet i Oslo. Det er byrådet som ikke har uttalt seg som er rett planmyndighet. Heller ikke byutviklingskomiteen har uttalt seg om det foreligger samfunnsmessige hensyn. Dette påpekte de saksøkte for fylkesmannen uten at det medførte undersøkelser fra forvaltningen. Tennisklubbens tomt ligger ikke innenfor området for utvikling etter kommuneplanen. Dette medfører at det henger i luften om det er et samfunnsmessig formål som skal gå på bekostning av de private parters interesser etter servitutten. Heller ikke departementet utredet dette nærmere selv om dette ble anført som klagegrunn. Manglende utredning fører til ugyldighet.

Det anføres også at vedtaket er mangelfullt begrunnet og at det leder til at det er ugyldig. Det er skjerpede krav til begrunnelse i ekspropriasjonssaker, ut over forvaltningsloven § 25 andre og tredje ledd. Fylkesmannen har vektlagt tre forhold. For det første er uttalelse fra Plan- og bygningsetaten som ikke er relevant, vektlagt, jf. ovenfor. For det andre er takst fra takstkontoret Rosendal hvor det ikke er dokumentert at alle eiendommene i Hyllveien er vurdert, vektlagt. I denne er heller ikke innsyn vurdert og uttalelse om ikke merkbar forskjell i biltrafikk er udokumentert. Endelig er Oslo tingretts dom om servitutten vektlagt. I denne var et fåtall eiendommer parter, og ulemper er ikke avveid. Dommen bygger på et mindre og annet faktum. Det er ikke foretatt en individuell vurdering av det enkelte takstnummer, og reell avveining av ulemper og fordeler er ikke foretatt. Etterfølgende dokumentasjon som nye solskisser kan ikke avhjelpe dette. Forvaltningen konkluderte ikke med hvilket faktum som ble lagt til grunn, og vurderte ikke takstene fra Kirkeby og Veridian. Det forelå ingen vurdering fra Veridian for noen av husene i Thorvald Erichsens vei forut for vedtaket i forvaltningen. Videre er fordelene for tennisklubben i å få bygge vektlagt.

Det er en mangelfull interesseavveining som medfører saksbehandlingsfeil. Det er enighet om at det må gjøres en konkret interesseavveining. Nødvendigheten av planformålet er normalt sett avgjort ved vedtagelse av planen. Men kommunen har ikke ved vedtagelsen av den aktuelle reguleringsplanen, S-5028, avveid interessene av reguleringen opp mot den privatrettslige servitutten, og byutviklingskomiteen har avgrenset mot spørsmålet om ekspropriasjon. Interesseavveiningen må foretas konkret og det er ikke gjort verken av fylkesmannen eller departementet. Den manglende begrunnelse og interesseavveining kan ha virket inn på vedtaket, og må lede til ugyldighet.

De samme forhold som anført gjør også ekspropriasjonsvedtaket vilkårlig. Det vises særlig til de manglende overveielser, at kommunen har uttalt seg ved Plan- og bygningsetaten, og manglene ved rapporten til takstkontoret Rosendal.

Samlet sett medfører de anførte forholdene at ekspropriasjonsvedtaket er ugyldig.

Subsidiært anføres det at de berørte eiendommene har rett til full erstatning for det økonomiske tapet de etter en individuell vurdering lider som følge av ekspropriasjonen, jf. Grunnloven § 105, jf. vederlagsloven § 5. Retten må legge til grunn at Veridian har brukt en metode for beregning av tapet i tråd med denne bestemmelsen slik at han har funnet en tenkt markedsverdi knyttet til et hypotetisk salg av eiendommen til en alminnelig økonomisk rasjonell kjøper. Det skal gjøres en differansebetraktning hvor differansen mellom hva en vanlig kjøper er villig til å betale for eiendommen med servitutten på nabotomten, og uten en servitut på nabotomten. Konkret vil dette si differansen i påregnelig salgsverdi på eiendommen med nabobebyggelse på tennisklubbens tomt etter småhusplanen og etter den vedtatte reguleringsplanen S-5028. Tapet må fastsettes individuelt.

Retten utfordres til å ta stilling til om servitut kan ha en selvstendig salgsverdi – og saksøkte anfører det. En utbygger vil være villig til å betale for å få servitutthaverne til å frafalle servitutten, hvilket vil være økonomisk rasjonelt. I denne saken har retten fått opplyst at eiendommen uten servitutten er verd ca. 120 millioner kroner, mens Bonum har angitt at de ville vært villige til å betale ca. 40-45 millioner kroner for tomten med servitutten. Mellom disse beløpene ligger verdien av servitutten som det er påregnelig at servitutteierne ville blitt enige om å selge, og at de mest berørte ville ha fått mest.

Det er ikke grunnlag for fradrag etter oreigningslova § 9. Tennisklubben har anført at nytt tennisanlegg vil innebære en fordel for naboene. Dette er ikke formålet med ervervet, jf. vederlagsloven § 2b. Formålet er boligbygging, jf. oreigningslova § 2 nr. 31, og det er ikke ekspropriasjon på grunnlag av reguleringsplanen etter plan- og bygningsloven § 16-2. Boligbyggingen som er formålet, er ikke en fordel (*føremønn*) for de saksøkte. Uansett vil det være en allmenn fordel, og ikke en særfordel som kan komme til fradrag.

Når det gjelder ulempene for de saksøkte må en holde opp reguleringsplanen som er vedtatt for eiendommen, S-5028, opp mot påregnelig utbygging etter småhusplanen, S-4220. Her er det stor forskjell både i totalt BRA (bruksareal), antall etasjer og høyde på bygg. Bevisførselen, herunder vitne Terje Tinholt og sakkyndig vitne Berg-Svendsen, viser at det er en bevisst kundegruppe som er kjøpere i dette området – og at bevisstheten blant annet rommer at man kjøper eiendom i et villastrøk.

Generelt er det anført at retten bør forholde seg til Veridians vurdering av prosentvist tap for den enkelte eiendom. Det er anført at Veridian har vært konservativ ifht fastsettelse av sannsynlig salgsverdi på eiendommene, slik at denne bør justeres en del opp.

For de enkelte takstnumre er det anført at Hyllveien 6 og Jonsrudveien 9, 9b, 11b og 11b, må tilkjennes erstatning fastsatt etter rettens skjønn blant annet ut fra økt trafikk, endring av strøkets karakter, og til dels redusert utsikt/utsyn.

For Thorvald Erichsens vei nr. 1 må retten legge Veridians vurdering til grunn, og tilkjenne erstatning ut fra særlig at boligbyggingen vil medføre økt innsyn, og tapt utsyn for disse leilighetene. Tapet må fastsettes skjønnsmessig med utgangspunkt i Veridians rapport av 12. november 2021 med ca. 1 million kroner for toppleiligheten, og ca. 100 000 kroner for de tre andre leilighetene som vender mot tennisklubben.

For Thorvald Erichsens vei nr. 5, og nr. 5b-d, må retten legge Veridians vurdering til grunn, og tilkjenne erstatning ut fra særlig at boligbyggingen vil medføre økt innsyn og redusert attraktivitet for disse eiendommene på grunn av at prosjektet bebygges etter den nye reguleringsplanen og ikke småhusplanen. Det er anført at boligene vil påvirkes vesentlig ved utbygging etter S-5028 vurdert opp mot utbygging etter småhusplanen. Erstatningsbeløpene må heves til dels vesentlig, idet Veridian har lagt for lav verdi til grunn. For nr. 5 anslås 479 000 kroner som erstatningssum, for nr. 5b 448 000 kroner, for 5c 443 000 kroner, og for 5 d 496 900 kroner.

For Hyllveien nr. 1 må retten legge Veridians rapport til grunn, men også legge vekt på eiers vurdering av salgsverdi og prosentvise tap. Her er det særlig økt trafikkbelastning forbi boligen, vesentlig redusert utsikt mot sydøst som må vektlegges. Forklaringen fra Terje Tinholt støtter opp under eiers vurdering av at markedsverdien og tapet er høyere enn hva Veridian har vurdert (480 000 kroner).

For Hyllveien nr. 2 må retten legge Veridians rapport til grunn, som eier ikke hadde merknader til. Her er det særlig utsikt mot sydøst, utsyn mot den nye bebyggelsen og økt trafikkbelastning som må vektlegges. Forklaringen fra Terje Tinholt trekker tapet opp fra hva Veridian har vurdert (570 000 kroner).

For Hyllveien nr. 3 må retten legge Veridians rapport til grunn, men også legge vekt på eiers vurdering av salgsverdi og prosentvise tap. Her vil boligen påvirkes vesentlig ved redusert utsikt og lysforhold, at den nye bebyggelsen vil fremstå mer dominerende og gi økt innsyn. Økt trafikkbelastning vil også trekke verdien ned. Forklaringen fra Terje Tinholt støtter opp under eiers vurdering av at markedsverdien og tapet er høyere enn hva Veridian har vurdert (760 000 kroner).

For Hyllveien nr. 5 må retten legge Veridians rapport til grunn, men også legge vekt på eiers vurdering av salgsverdi og prosentvise tap. Her vil boligen få redusert utsikt mot øst/sydøst, og kunne gi økt innsynsproblematikk. Økt trafikkbelastning vil også trekke verdien ned. Forklaringen fra Terje Tinholt støtter opp under eiers vurdering av at markedsverdien og tapet er høyere enn hva Veridian har vurdert (330 000 kroner).

For Hyllveien 7 må retten legge Veridians rapport til grunn, men også legge vekt på eiers vurdering av at sol- og lysforholdene og den dominerende boligmassen som vil komme, vil redusere salgsverdien og øke det prosentvise tapet. Forklaringen fra Terje Tinholt støtter opp under eiers vurdering av at markedsverdien og tapet er høyere enn hva Veridian har vurdert (160 000 kroner).

For Hyllveien 9 må retten legge Veridians rapport til grunn, men også legge vekt på eiers vurdering av salgsverdi og prosentvise tap. Her vil eiendommen få redusert verdi særlig som følge av økt trafikkbelastning, strøksforringelse og noe mer innsynsproblematikk. Forklaringen fra Terje Tinholt støtter opp under eiers vurdering av at markedsverdien og tapet er høyere enn hva Veridian har vurdert (170 000 kroner).

For Hyllveien 11 må retten legge Veridians rapport til grunn, men også legge vekt på eiers vurdering av salgsverdi og prosentvise tap. Her vil eiendommen få dårligere sol-, lys- og utsiktsforhold, vil få økt trafikkbelastning, strøksforringelse og mer innsynsproblematikk. Forklaringen fra Terje Tinholt støtter opp under eiers vurdering av at markedsverdien og tapet er høyere enn hva Veridian har vurdert (540 000 kroner).

For Thorvald Erichsens vei nr. 7, leilighet i første og annet plan, må retten legge Veridians rapport til grunn, men også legge vekt på eiers vurdering av salgsverdi og prosentvise tap. Her vil eiendommen få økt trafikkbelastning, negativ effekt knyttet til utsiktsforhold er marginal, men høyere bebyggelse og økt innsynsproblematikk med flere vinduer og balkonger mot sør i prosjektet. Forklaringen fra Terje Tinholt støtter opp under eiers vurdering av at markedsverdien og tapet er høyere enn hva Veridian har vurdert (195 800 kroner).

For Thorvald Erichsens vei nr. 7, leilighet i andre etasje, må retten legge Veridians rapport til grunn, men også legge vekt på eiers vurdering av salgsverdi og prosentvise tap. Her vil eiendommen få økt trafikkbelastning, negativ effekt knyttet til utsiktsforhold er marginal, men høyere bebyggelse og økt innsynsproblematikk med flere vinduer og balkonger mot sør i prosjektet. Forklaringen fra Terje Tinholt støtter opp under eiers vurdering av at markedsverdien og tapet er høyere enn hva Veridian har vurdert (237 000 kroner).

For Thorvald Erichsens vei nr. 7, leilighet i øverste etasje, må retten legge Veridians rapport til grunn, men også legge vekt på eiers vurdering av salgsverdi og prosentvise tap. Her vil eiendommen få økt trafikkbelastning, negativ effekt knyttet til utsiktsforhold er marginal, men høyere bebyggelse og økt innsynsproblematikk med flere vinduer og balkonger mot sør i prosjektet gjelder særlig for denne leiligheten. Forklaringen fra Terje Tinholt støtter opp under eiers vurdering av at markedsverdien og tapet er høyere enn hva Veridian har vurdert (1 157 000 kroner).

Det har vært nødvendig å være to advokater både i prosessen for forvaltningen, og i den rettslige prosessen. Det er mange parter, og uavklart om det var interessekonflikter. Tennisklubben møter selv med to prosessfullmektiger. Tennisklubben kunne tilrettelagt faktum bedre, og fremlagt dokumenter tidligere. Det var nødvendig å komme med merknader til ekspropriasjonsvarselet, idet det ikke hadde vært noen individuelle forhandlinger, at takstrapporten fra tennisklubben var mangelfull, at klubben ikke avklarte ulempene for eiendommene, og det var nødvendig å innhente vurdering fra Veridian for å få en konkret vurdering av verditapene. Det var nødvendig å klage på Statsforvalterens vedtak som er mangelfullt begrunner, og som ikke inneholdt noen individuelle eller konkrete vurderinger.

Saksøktes påstand (gjelder for alle representerte eiendommer/partner):

1. Skjønnnet nektes fremmet.
2. Oslo tennisklubb dekker sakens kostnader under forvaltningssaken og under skjønnsaken.

### **Rettsens vurdering**

Skjønnsbegjæringen fra Oslo tennisklubb gjelder utmåling av erstatning for eiendommer berørt av ekspropriasjonsvedtak fattet av Statsforvalteren i Oslo og Viken 1. juli 2020 (fylkesmannen), og stadfestet av Kommunal- og regionaldepartementet (departementet) 13. november 2020. De eiendommene som har vært representert ved advokater har påstått skjønnet nektet fremmet fordi de mener vedtaket fra fylkesmannen (statsforvalteren) er ugyldig.

Retten må prejudisielt ta stilling til ugyldighetsinnsigelsen i medhold av skjønnsprosessloven § 48 første ledd. Rettsens overprøving av ekspropriasjonsvedtaket skal skje innenfor rammene av domstolens kompetanse til å prøve gyldigheten av forvaltningsvedtak. Retten kan prøve forvaltningens rettsanvendelse, bevisvurdering og saksbehandling. Retten kan ikke prøve forvaltningens hensiktsmessighetskjønn, eller det såkalte «frie skjønn», utover det som følger av de ulovfestede regler om myndighetsmisbruk.

Samtykke til ekspropriasjon er gjort i medhold av oreigningslova § 2 nr. 31 som lyder:

Mot vederlag etter skjøn til den det råkar, kan oreigningsinngrep setjast i verk etter vedtak av eller samtykke frå Kongen, så langt det trengst til eller for

(...)

31. Bustadbygging eller å få eigar- eller bruksrett til tuft som det står hus på når huseigaren ikkje eig grunnen

(...)

Vedtak eller samtykke kan ikkje gjerast eller gjevast utan det må reknast med at inngrepet tvillaust er til meir gagn enn skade

Forvaltningens konkrete skjønnsmessige vurdering av om det skal samtykkes til ekspropriasjon eller ikke, ligger innenfor forvaltningsskjønnet som domstolen er avskåret fra å prøve. Det samme gjelder vurderingene etter oreigningsloven § 2 annet ledd av kravet til interesseovervekt, med mindre uttrykk som er anvendt gir grunn til å anta at bestemmelsen ikke er forstått på korrekt vis, jf. også boken Ekspropriasjon, Endre Stavang (red.) 2019 side 61 forfattet av Nils Erik Lie.

Tennisklubben har delt den opprinnelige eiendommen gnr. 3 bnr. 154 i to, slik at tennishallen med klubbhus mv. skal ligge på det gamle bruksnummeret, nr. 154. På det nye bruksummeret, nr. 668, er det planlagt fire boligbygg. Det er på det rene at tennisklubben ikke skal stå for utbyggingen av boliger selv. Klubben har inngått avtale med Bonum AS som er et eiendomsutviklingsselskap om salg av gnr. 3 bnr. 668 til 120 millioner kroner. Overdragelsen av eiendommen til Bonum er imidlertid betinget av at eiendommen er uten servituten.

Oslo tennisklubb fikk i vedtak fra fylkesmannen 1. juli 2020 samtykke til ekspropriasjon av den negative servituten. Det følger av forskrift i medhold av oreigningslovens § 3 om rett til å foreta eiendomsinngrep at også private kan ekspropriere. Det er ikke omstridt.

Retten er usikker på om advokat Mørkveds anførsel om at ekspropriasjon er begjært av rett subjekt er opprettholdt. Isolert sett er retten imidlertid enig med fylkesmannen og departementet i at da Oslo tennisklubb var – og fremdeles er – grunnbokshjemmelshaver, er klubben som utgangspunkt rett subjekt for ekspropriasjonen av servituten. Per i dag er ikke Bonum i rettslig posisjon til å få servituten ekspropriert. Retten har imidlertid forstått de saksøktes anførsler slik at dette også anføres under innsigelsen om at det foreligger feil ved lovanvendelsen knyttet til ekspropriasjonsformål som drøftes nedenfor. Skjønnretten kommer derfor noe tilbake til dette.

Det er anført at det ovenfor beskrevne gjør at tennisklubbens formål med ekspropriasjon av villaklausulen er å tjene penger/finansiere byggingen av tennishallen, og at klubben derav ikke oppfyller formålet om boligbygging som ekspropriasjon er hjemlet i, jf. oreigningsloven § 2 nr. 31. Tennisklubben har gjennom privat reguleringsplan S-5028 fått vedtak om reguleringsplan på eiendommen. Denne reguleringsplanen har boligbygging som formål. I planbestemmelsene står det «punkt 2.2. Bebyggelse og anlegg — boligbebyggelse», og i tilhørende plantegning er felt B1 korresponderende med den aktuelle tomten markert til boligbygging. Det fremgår av reguleringsbestemmelsene at hensikten med S-5028 er å legge til rette for en tennishall og boligbebyggelse. Av bestemmelsene punkt 2.2.1-2.1.7 er det inntatt detaljerte bestemmelser om bebyggelsen som tillates, og det fremkommer av det vedlagte plankartet hvor hvilke bygg/installasjoner



skal plasseres. Planen gjelder kun for tennisklubbens eiendom. Småhusplanen, S-4220 gjelder for øvrig i området.

Oslo tingrett har i dom av 15. januar 2019 kommet til at villaservituttene står i veien for den aktuelle boligbyggingen – men ikke for byggingen av tennishallen. Denne rett legger dette til grunn som sannsynlig – selv om det kun er noen få av partene dommen har subjektiv rettskraft for. Etter rettens vurdering må en ved vurderingen av om ekspropriasjon har boligbygging som formål se hen til dette.

Det er ikke tvil om at tennisklubben ikke skal bygge boligene i egen regi. Oslo tennisklubs formål med omreguleringen, og salget av tomten til Bonum, er å få en best mulig finansiell posisjon ved byggingen av tennishallen. Et slikt subjektivt formål vil antagelig gjelde for de aller fleste private parter som sitter med boligtomt i Oslo by. Etter rettens vurdering er ikke dette formålet relevant å se hen til når en vurderer lovanvendelsen. Det er utvilsomt slik at tomten er regulert til boligformål, og det er sannsynlig at servituttene etter Oslo tingretts dom står i veien for den boligbyggingen reguleringsplanen åpner for. På denne bakgrunnen finner skjønnsretten at fylkesmannen og departementet har anvendt loven korrekt når de har vurdert at ekspropriasjon av villaklausulen er nødvendig (trengst) for å oppfylle (bolig)formålet i reguleringsplanen, og utnytte dens fulle potensial. Om boligene kunne vært bygget etter småhusplanen uten ekspropriasjon av villaklausulen, og om det ville ha vært tilstrekkelig for å finansiere bygging av tennishallen slik de saksøkte har anført, er etter rettens vurdering ikke relevant knyttet til lovanvendelsesspørsmålet. Retten finner at lovanvendelsen er korrekt, og at ekspropriasjon av servituttene kan skje etter søknad fra tennisklubben til gjennomføringen av boligbyggingensformålet i reguleringsplanen – og dennes fulle potensial. Etter dette finner retten at fylkesmannen og departementet har anvendt loven riktig, og at det er hjemmel for ekspropriasjon av servituttene etter oreigningslova § 2 nr. 31.

Det er anført at tennisklubben kunne/skulle ha søkt om ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplanen i medhold av plan- og bygningsloven § 16-2, og ikke til boligformål i medhold av oreigningslova § 2 nr. 31. Retten er ikke enig i det. Selv om også private kan be kommunen om ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan etter plan- og bygningsloven, antas denne bestemmelsen særlig å favne mer omfattende reguleringsplaner som inneholder mange formål. Uansett kan ikke retten se at tennisklubbens rettslige posisjon skal være ulik i de to bestemmelsene. Konkret i vår sak, har retten funnet at ekspropriasjon av villaservituttene er nødvendig for å gjennomføre reguleringsplanens boligformål, og ekspropriasjon kan hjemles i oreigningslova § 2 nr. 31.

Forvaltningsorganet skal foreta interesseavveiningen i oreigningslova § 2 annet ledd – om inngrepet *tvillaust er mer til gagn enn til skade*. Dette er underlagt forvaltningens frie skjønn. Rettens prøvesrett er begrenset til å prøve rettsanvendelsen, det faktiske grunnlag for skjønn og saksbehandlingen, jf. de rettslige utgangspunkter ovenfor. Det

vises videre til Keiserud og Bjella, Oreigningslova (2015), side 95, note 21. Om det skulle vært gitt samtykke til ekspropriasjon, er altså fritt forvaltningskjønn som retten ikke kan prøve.

Kravet om at ekspropriasjon må være «tvillaust» mer til gagn enn skade, jf. oreigningsloven § 2 annet ledd, innebærer at det stilles krav til beviset for de hensyn som taler for ekspropriasjon. Det er ikke krav om kvalifisert interesseovervekt. Det vises til Keiserud og Bjella, Oreigningslova (2015), side 95, note 20.

De saksøkte har anført at det foreligger saksbehandlingsfeil i form av at saken var mangelfull utredet, og at det er mangler ved begrunnelsen i fylkesmannens vedtak. Dette er forhold retten kan prøve fullt ut. De ulike innsigelsene fra de saksøkte glir noe over i hverandre. Manglende begrunnelse kan være en indikasjon på mangelfull utredning eller at saken ikke har vært vurdert på en forsvarlig måte. Det avgjørende er om formfeilen, for eksempel feilen i begrunnelsen, er en indikasjon på at det foreligger en vurderingsfeil. Foreligger ingen slik vurderingsfeil, vil feil i begrunnelsen i seg selv neppe være ugyldighetsgrunn, jf. også Hans Petter Graver, Alminnelig forvaltningsrett, 5. utgave, Universitetsforlaget, 2019 s. 564. I samme bok fremkommer det på side 565 at dersom klageinstansen har vært oppmerksom på førsteinstansens feil, vil man forholdsvis sjelden kunne si at den har virket inn på klageinstansens vurdering. Det er vesentlig hvilken type feil underinstansen har begått. Er det feil i utredningen, i informasjonen eller det kontradiktoriske rundt førsteinstansens behandling, vil de regelmessig være reparert dersom klageinstansens saksbehandling har vært skikkelig. Klageinstansens behandling kan føre til at eventuelle feil i underinstansen repareres.

I oreigningslova § 12 første ledd står det:

Kongen – eller styringsorgan med fullmakt etter § 5 – avgjer saka, når ho er klårlagd best råd er

Vurderingstemaet er altså at saken skal være klarlagt *best råd er*. Dette er ikke ment å gi uttrykk for annet enn hva som gjelder i forvaltningsretten for øvrig. Forvaltningsloven § 17 lyder

Forvaltningsorganet skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes

Spørsmålet i denne saken, er om den var så godt opplyst som mulig før fylkesmannen og departementet fattet vedtak, eller om den var for dårlig utredet, slik at det foreligger saksbehandlingsfeil. Hvor grundig forvaltningen må ha vært, beror på en avveining der hensynet til å oppnå forsvarlige resultater veies mot hensynet til ressursbruk og tid.

Når det gjelder begrunnelse står det i oreigningslova § 12 siste ledd:

Vedtak om eller samtykke til oreigningsinngrep skal grunnjevast etter reglane i § 24 første leden i forvaltningslova.

Dette innebærer at vedtak skal begrunnes samtidig med at de fattes. Når det gjelder begrunnelsens innhold, lyder forvaltningsloven § 25 slik:

I begrunnelsen skal vises til de regler vedtaket bygger på, med mindre parten kjenner reglene. I den utstrekning det er nødvendig for å sette parten i stand til å forstå vedtaket, skal begrunnelsen også gjengi innholdet av reglene eller den problemstilling vedtaket bygger på.

I begrunnelsen skal dessuten nevnes de faktiske forhold som vedtaket bygger på. Er de faktiske forhold beskrevet av parten selv eller i et dokument som er gjort kjent for parten, er en henvisning til den tidligere framstilling tilstrekkelig. I tilfelle skal det i underretningen til parten vedlegges kopi av framstillingen.

De hovedhensyn som har vært avgjørende ved utøving av forvaltningsmessig skjønn, bør nevnes. Er det gitt retningslinjer for skjønnsutøvingen, vil i alminnelighet en henvisning til retningslinjene være tilstrekkelig.

I litteraturen fremkommer det at begrunnelsesplikten er relativt liten, og at den ikke kan sammenlignes med domstolenes begrunnelsesplikt. Det vises blant annet til Graver, Forvaltningsrett, kapittel 29.4.2 hvor det står:

Når det gjelder kravene til begrunnelsens innhold, har vi regler om dette i § 25, og vi ser at kravene i utgangspunktet er ganske små. Partene har ikke krav på omfattende begrunnelser. Man kan ikke sammenligne de krav som stilles til forvaltningen med de krav som stilles til domstolene; domstolene begrunner jo sine avgjørelser ganske utførlig.

Både hva gjelder innsigelsen til begrunnelse, og spørsmålet om saken var forsvarlig utredet, mener skjønnsretten at man ved vurderingen må se hen til hele saken; inkludert plansaken, samtykket fra fylkesmannen og stadfestelsen fra departementet. Retten finner støtte for en slik synsmåte i Rt 1980 side 46, også for spørsmålet om begrunnelse.

Skjønnsretten er enig med tennisklubben i at ekspropriasjonssaken var godt – og tilstrekkelig – utredet før fylkesmannen samtykket i ekspropriasjon, og før departementet stadfestet ekspropriasjonssamtykket. Relevante parter og instanser var gitt anledning til å uttale seg til reguleringsplanen, herunder bydelen, Vann- og avløpsetaten, Brann- og redningsetaten, Byantikvaren, Renovasjonsetaten og Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Reguleringsplanen lå i tråd med regelverket ute til offentlig ettersyn, og mange av de påtaleberettigede eiendommene innga merknader. Konsekvensene av planen ble belyst gjennom planarbeidet og gjennom merknadene fra ulike instanser og personer. Reguleringsplanen var etter rettens vurdering grundig og bredt utredet.

Retten er ikke enig med de saksøkte i at forvaltningen (fylkesmannen og departementet) skulle utredet eller undersøkt nærmere om det forelå samfunnsmessige hensyn for fortetting. En må legge til grunn, slik fylkesmannen og departementet har gjort, at de samfunnsmessige interessene som skal ivaretas hovedsakelig uttrykkes gjennom kommunens ønske om utbygging slik det fremkommer gjennom aktuelle planer og vedtak.

De saksøkte har anført at uttalelser i saksfremlegget, fra byutviklingskomiteen og byråd Hanna E. Marcussen i forbindelse med vedtagelsen av reguleringsplan S-5028 medfører at en ikke kan legge vedtagelse av planen til grunn som et uttrykk for samfunnsmessige hensyn – eller et ønske om ekspropriasjon av villaservituttene fra kommunen.

Når det er vist til plan- og bygningsloven og oreigningslova som mulige ekspropriasjonshjemler i saksfremlegget og byrådets bemerkninger i plansaken, leser skjønnsretten det som veiledning om ulike grunnlag for (eventuell) ekspropriasjon. Dette samsvarer også med byrådets svar til byutviklingskomiteen av 16. januar 2019 hvor hun uttalte at kommunen ikke hadde egeninteresse i saken (ekspropriasjon av servituttene), og ikke hadde til hensikt å sette i gang en (ekspropriasjons) prosess. Byutviklingskomiteen skrev i sine merknader at

(...) Oslo tennisklubb selv må håndtere ekspropriasjon av servituttene tilknyttet prosjektet. Komiteen vil videre understreke at dette er et privatrettslig forhold som ikke påvirker reguleringssaken.

Komiteens mindretall, medlemmene fra H, V og F presiserer at det ikke er tatt stilling til spørsmålet om ekspropriasjon i reguleringssaken.

Skjønnsretten kan ikke se at byrådets svar til byutviklingskomiteen, eller mindretallsmerknadene i det enstemmige komitevedtaket 13. februar 2019 medfører noen annen forståelse av kommunens syn på de samfunnsmessige interessene, verken at tennisklubben selv måtte håndtere ekspropriasjon, eller at kommunen ikke tok stilling til ekspropriasjon ved vedtagelsen av planen. På tidspunktet for vedtagelsen av reguleringsplanen antar skjønnsretten at kommunen heller ikke var kjent med klarleggingen av servituttene i dommen fra Oslo tingrett av 15. januar 2019, idet dommen knapt var rettskraftig. Om ekspropriasjon eksempelvis var nødvendig for bygging av tennishallen, kan således vanskelig ha fremstått klart for komiteen.

Det fremkommer i saksfremlegget i plansaken at kommunen gjennom vedtakelsen av S-5028 kunne forsvare

(...) en noe større utnyttelse på planområdet sett i sammenheng med bebyggelsen sør for planområdet, behovet for fortetting i byggesonen og planområdets sentrale plassering. Selv om området ikke ligger innenfor noe utviklingsområde i kommuneplanen, skal det

tilrettelegges for vekst også her. Plan- og bygningsetaten legger også vekt på at deler av planområdet opprettholdes som et åpent område med tennisbaner på terreng

Skjønnsretten vurderer at kommunen ved vedtagelsen av planen har tatt stilling til at samfunnsmessige hensyn tilsier en fortetting som går lenger enn småhusplanen. I stedet vedtok de S-5028 for akkurat denne eiendommen. Gjennom vedtagelsen av en reguleringsplan for nettopp og alene denne eiendommen, gnr. 3, bnr. 154 i Oslo kommune, har kommunen lagt til rette for slik boligbygging som fremkommer gjennom planen og det nå rammegodkjente prosjektet. Kommunen har gjennom vedtagelsen nettopp gitt uttrykk for de samfunnsmessige interessene sett fra kommunens ståsted.

I nærværende sak innhentet fylkesmannen tilleggsuttalelse fra Oslo kommune i forbindelse med søknaden om samtykke til ekspropriasjon. Kommunen ble bedt om å uttale seg om det forelå samfunnsmessige hensyn som talte for ekspropriasjon av villaservituten, samt bedt om å påpeke hvilke eventuelle relevante ulemper som gjorde seg gjeldende ved en eventuell ekspropriasjon. I brev av 10.06.2020 avga kommunen, ved plan- og bygningsetaten uttalelse.

Plan- og bygningsetaten mener de samfunnsmessige hensynene som taler for en ekspropriasjon av den aktuelle servituten er behovet for fortetting i byggesonen og planområdets sentrale plassering. Selv om området ikke ligger innenfor noe utviklingsområde i kommuneplanen, skal det tilrettelegges for vekst også her.

Boligene gir relativt få konsekvenser med tanke på skyggevirkning for naboeiendommer. Den foreslåtte boligbebyggelsen ligger øst for nabobebyggelsen i vest og syd og ligger lavere i terrenget enn boligbebyggelsen i øst langs Madserud allé. Skyggen på ettermiddag og kveldstid vil legge seg over den delen av planområdet som reguleres til idrettsanlegg.

Tilrettelegging for boliger vil gi noe mer trafikk langs veiene i nærområdet, men det er stilt krav om opparbeiding av fortau for å avbøte dette.

En boligutbygging kan medføre økt fremmedparkering i gatene. Fra 10.09.2018 ble det imidlertid innført beoerparkeeringsordning i disse boligveiene som er med på å bedre trafikkforholdene.

I de tilfellene kommunen uttrykkelig har tatt stilling til om den mente at servituten skulle eksproprieres, er dette som regel et tungtveiende argument i interesseavveiningen som foretas under forvaltningsskjønnet. Det er anført fra de saksøkte at det er feil instans som har avgitt uttalelse på vegne av kommunen, og at det skulle ha vært bystyret som uttalte seg om dette – særlig sett i lys av de ovennevnte uttalelsene fra byråden og komiteen.

Skjønnsretten er ikke enig med de saksøkte. Retten antar at Plan- og bygningsetaten internrettslig har kompetanse til å gi en slik uttalelse. I alle tilfeller må det gjelde når uttalelsen ikke går på tvers av, men er i tråd med, det bystyret har vedtatt gjennom

planvedtaket. Skjønnsretten kan ikke se at uttalelsen til et mindretall i byutviklingskomiteen får noen betydning i denne sammenhengen. Komiteen skulle ikke ta stilling til den private servitutten, og gjorde heller ikke det i vedtaket av 13. februar 2019. Heller ikke øvrige forhold knyttet til planprosessen og vedtagelsen av S-5028 får etter skjønnsrettens vurdering noen vekt i denne sammenhengen. Skjønnsretten viser også til at det i forvaltningspraksis er eksempler på at det er plan- og bygningsmyndighetene som avgir slike uttalelser på vegne av kommunen, jf. eksempelvis sak KMD 10/1572.

Dette har imidlertid uansett ikke avgjørende betydning, idet dette er ett av flere momenter vektlagt av fylkesmannen. Advokat Mørkveds og advokat Mellebyes innsigelser til (eventuelt) samtykke er redegjort for i fylkesmannens vedtak. Fylkesmannen veide således disse mot andre hensyn. De samme forholdene ble fremsatt som innsigelser til samtykket i klagen til departementet. Departementet tok hver innsigelse opp til vurdering.

Fylkesmannen og departementet har etter skjønnsrettens vurdering tatt det riktige rettslige utgangspunktet i at de samfunnsmessige interessene som er konstatert, jf. ovenfor, må vektas og veies opp mot de ulempene en ekspropriasjon av servitutten vil ha for de berørte, og det må konkluderes i forhold til å fordelene oversiger ulempene. Skjønnsretten kan ikke se at forvaltningen hadde plikt til å utrede dette nærmere før samtykke til ekspropriasjon ble gitt, eller før departementet stadfestet ekspropriasjonssamtykket til fylkesmannen.

Tennisklubbens finansieringsbehov var kjent for forvaltningen. De saksøkte har fremholdt at det burde vært utredet om tennisklubben kunne realisert tennishallen med boligbygging i tråd med småhusplanen i stedet for den vedtatte reguleringsplanen, S-5028. Gitt vedtagelsen av nevnte reguleringsplan, og de overveielserne som lå forut for vedtagelsen av denne, kan ikke rettens se at en slik type utredning som de saksøkte etterspør var nødvendig for den vurderingen som fylkesmannen og departementet skulle foreta. Forvaltningen har korrekt lagt til grunn at tennisklubbens formål kun tillegges vekt dersom den sammenfaller med de samfunnsmessige hensynene.

Det fremgår videre av fylkesmannens vedtak at hensyn til naboer og strøksspesifikke forhold er vektet i og med vedtagelsen av planen. Ulemper for naboene både i beskrivelse og i form av vurdering av mulig tap var kjent gjennom takstrappporten fra Takstkontoret Rosendal innhentet av Oslo tennisklubb, og rapport fra Veridian Analyse innhentet av (noen av) de saksøkte. Begge rapportene lå på fylkesmannens bord før samtykket ble gitt. I disse er de samme relevante parametre beskrevet og vurdert. Samtidig er det gjengitt at Oslo tennisklubb fremførte at vurdering av tap for omkringliggende eiendommer hørte til skjønnsaken.

Skjønnsretten er enige med de aktuelle saksøkerne i at det synes som om Takstkontoret Rosendal ved Einar Kirkeby ikke har tatt konkret stilling til eiendommene i Hyllveien 1, 3, 5, 7, 9 og 11 i sin rapport. Særlig i nest siste avsnitt i rapporten side 11 under overskriften

Utsikt, fremstår det som om han ikke har tatt med i vurderingen de sørligste eiendommene i Hyllveien. Avsnittet lyder:

Fra Hyllveien vil det ikke være relevante forskjeller i utsikt. Annen bebyggelse mellom prosjektet og Skøyen (f.eks. Thorvald Erichsens vei 7) er i samme størrelsesorden og avstanden fra Hyllveien til prosjektet medfører at forskjellene i inntrykk blir marginale. På vinterstid vil boblehallen fremstå som det dominerende elementet. For flere av eiendommene i Hyllveien vil den skjule bebyggelsen. Hyllveien har et sammenhengende belte med trær mellom boligene og tennisklubbens eiendom. Utenfor vintersesong vil det i liten grad være utsyn til prosjektert bebyggelse.

Hans beskrivelse og vurdering etterlater inntrykk av at de nevnte eiendommene ikke er vurdert. Det er ikke et belte med trær mellom disse eiendommene og tennisklubbens eiendom hvor boligene skal bygges, og det er ikke særlig stor avstand fra eksempelvis Hyllveien 3 og 11 til prosjektet. Disse eiendommene er kanskje de som ligger tettest på den planlagte bebyggelsen i reguleringsplan S-5028 – sammen med Thorvald Erichsens vei 5 og 7. Boblehallen er knapt i synsfeltet for eksempelvis Hyllveien 7, 9 og 11. Boblehallen vil ikke skjule bebyggelsen for noen av eiendommene i Hyllveien 1, 3, 5, 7, 9 eller 11. Ei heller for nr. 2. Utenfor vintersesong (og i vintersesong) vil det i stor grad være utsyn til den prosjekterte bebyggelsen. Det fremstår for retten som at dette avsnittet er skrevet med tanke på eiendommene lenger nord i Hyllveien, nummer 4, 6 og 8 eksempelvis. Da Kirkeby hadde lovlig forfall til skjønnsforhandlingene, fikk ikke skjønnsretten stilt ham spørsmål rundt dette. Disse forholdene svekker etter rettens syn Kirkebys rapport i denne sammenhengen – særlig sett i forhold til de nevnte eiendommene i Hyllveien. For de øvrige eiendommene synes beskrivelsen å stemme.

For spørsmålet om saken var tilstrekkelig utredet, finner retten at rapporten fra Veridian Analyse reparerer de mangler rapporten fra Kirkeby synes å ha. Det fremkommer i vedtaket at fylkesmannen var kjent med innholdet i begge rapportene – og at de var til dels motstridende. Innholdet i innsigelsene er nevnt, og skyggevirkningene er spesielt kommentert. At Veridians rapport kun inneholdt advokat Mørkveds klienter, medførte etter rettens vurdering ingen plikt for forvaltningen til å innhente ny vurdering av noen av eiendommene. Det forelå to vurderinger av flere eiendommer, og en vurdering av alle de direkte berørte eiendommene som har vært representert ved advokat i saken. Heller ikke på dette punktet vurderer retten at vedtakene verken er mangelfullt utredet. Retten er enig med fylkesmannen – og departementet – i at saken var tilstrekkelig utredet på vedtakstidspunktet.

Etter rettens vurdering er vedtaket også tilstrekkelig begrunnet. Det vises til hva retten tidligere har redegjort for knyttet til hvilke krav som stilles til begrunnelsen. Fylkesmannen har henvist til og redegjort for hjemlene, vurderingstemaene er korrekt gjengitt, relevante hensyn og innsigelser er nevnt. Fylkesmannen har sett de saksøktes hovedinnsigelse om at finansieringshensyn ikke er et legitimt hensyn å vektlegge. Anførlene om ulempene for de

omkringliggende naboene blant annet hva gjelder strøk, høyere antall enheter – med de implikasjonene som følger med dette –, høyere bygg, skyggevirksomheter og verdireduksjon er gjengitt. Noen av anførselene er løftet frem og kommentert særskilt. Videre er anførsel om verdireduksjon vurdert. Samtidig er spørsmålet om verdireduksjon noe skjønnsretten skal ta stilling til.

Også departementets vedtak er tilstrekkelig utredet og begrunnet. Etter skjønnsrettens vurdering foretok departementet en grundig prøving av fylkesmannens vedtak der alle klagegrunner ble løftet frem og vurdert. Departementet uttalte i stadfestelsen at

Etter departementets syn har Fylkesmannen på denne bakgrunn i tilstrekkelig grad dokumentert at kommunen ønsker en fortetting i tråd med reguleringsplanen. Dette er et samfunnsmessig hensyn som det kan legges vekt på ved ekspropriasjon. Departementet understreker at reguleringsplanen kun gjelder for den aktuelle eiendommen, og dette tilsier at kommunen har foretatt den nødvendige vurderingen i plansaken av fordelene av fortetting mot ulempene for rettighetshaverne.

Det er anført at interesseavveiningen ikke har vært konkret nok, og at dette medfører en mangel ved begrunnelsen av vedtakene. Skjønnsretten er ikke enig i det. Fylkesmannen har drøftet flere forhold under interesseavveiningen gjennom samtykket. Trafikkbelastningen er fremhevet sammen med naboenes interesse av å begrense antall boenheter i området. Det er pekt på at Rosendal har redegjort for forskjellene mellom boliger i tråd med reguleringsplanen og boliger i tråd med småhusplanen, og at det er konkludert med at ingen vil lide tap. Det er også vist til at naboene er uenige i takstkontorets konklusjoner. Etter en gjennomgang av saken konkluderte fylkesmannen med at utbygging i tråd med reguleringsplanen ville gi relativt få konsekvenser for skygge på de omkringliggende eiendommene.

Departementet var enig med fylkesmannen. De omtalte partenes klagegrunner, og vurderte dem opp mot samtykket gitt av fylkesmannen. I stadfestelsen står det

Departementet er enig i Fylkesmannens vurdering. Fylkesmannen har i vedtaket gjengitt partenes anførsler, belyst at det foreligger en uenighet knyttet til skyggevirkningene, og vist til de to motstridende takstrapportene. Oslo tingretts vurdering av skyggevirkningene er et moment i Fylkesmannens vurdering, men ikke alene avgjørende for utfallet av interesseavveiningen, jf. formuleringen "viser for øvrig til". Departementet vil videre påpeke at Fylkesmannen i vedtaket også har vurdert ulempene knyttet til økt trafikkbelastning og spørsmålet om verdireduksjon.

Fylkesmannen og departementet har etter skjønnsrettens syn begrunnet interesseavveiningen ut over minstekravet til begrunnelse. Retten finner både at lovanvendelsen knyttet til dette, samt utrednings- og begrunnelsesplikten er oppfylt.



Etter en samlet vurdering av fylkesmannens og departementets vedtak, finner retten at de er tilstrekkelig utredet og begrunnet, og at det ikke foreligger saksbehandlingsfeil. Den mangelen som forelå ved Kirkebys rapport er veiet opp, og reparert, av at det forelå en rapport til fra Veridian Analyse som både fylkesmannen og departementet hadde forut for vedtakene. Skjønnsretten er etter dette av den oppfatning at det ikke foreligger feil ved interesseavveiningen som kan medføre at ekspropriasjonsvedtaket er ugyldig.

Noen grunn til å sette til side ekspropriasjonsvedtaket på grunn av myndighetsmisbruk foreligger etter skjønnsrettens vurdering ikke. Retten er ikke enig med de saksøkte i at forvaltningen har tatt utenforliggende hensyn. De hensyn som er vektlagt er relevante. Vekten de ulike momentene er gitt i avveiningen tilsier ikke vilkårlighet eller urimelighet. Ingen av de hensynene de saksøkte har pekt på er gitt avgjørende vekt.

De saksøktes anførsler om gyldigheten av ekspropriasjonsvedtaket har etter dette ikke ført frem, og skjønnet fremmes.

oooOOOooo

De saksøkte har krav på full erstatning for det økonomiske tapet de påføres ved ekspropriasjonen, jf. Grunnloven § 105, jf. også avgjørelse inntatt i Rt. 1998 side 29. Tapet settes i medhold av ekspropriasjonserstatningsloven § 5 til salgsverdien etter en vurdering av hva vanlige kjøpere vil gi med og uten servitutten. En må da komme frem til en mest mulig realistisk salgspris basert på den alminnelige rasjonelle kjøper, jf. også HR-2017-333-A avsnitt 34 i de to scenariene. Målet for verdsettelsen er å finne en realistisk salgspris. Det er de saksøkte som har bevisbyrden for at de vil påføres et økonomisk tap.

Tap skal fastsettes i medhold av ekspropriasjonserstatningsloven § 5 første og annet ledd som 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 påreknelege utnytting som det røyneleg 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

De saksøkte har utfordret retten til å vurdere og konkludere med at servitutten har en verdi i seg selv. Advokat Mørkved ga uttrykk for at servitutten vil ha en verdi for mulige utbyggere, idet en utbygger vil være villig til å betale en god del for en eiendom uten en

villaservitutt. Retten er enig i det. Dette medfører imidlertid ikke at det foreligger et mer generelt marked for omsetning av slike servitutter, og at en kan ta utgangspunkt i hva en «alminnelig kjøper» ville ha vært villig til å betale for servitutt. Skjønnsretten er ikke enig i anførselen om at servitutt har en egenverdi etter servituttloven § 9 annet ledd. Dette samsvarer også med lagmannsrettspraksis om dette, og det vises til LB-2014-148388 og LG-2016-108424. I begge disse avgjørelsene uttaler lagmannsrettene at villaklausuler ikke har noen selvstendig verdi, og at erstatningen må fastsettes ut fra differanseprinsippet.

I Stordrange og Lyngholt, Ekspropriasjonserstatningslova, til § 1 står det:

En annen sak er at det ved ekspropriasjon av negative servitutter bare unntaksvis utmåles en erstatning. En negativ servitutt har ingen selvstendig verdi. Utmålingen må skje etter differanseprinsippet ved å måle hvilket verditap den herskende eiendom påføres ved at servitutt slettes, jf. f.eks. Gulating lagmannsretts overskjønn 26. mai 2017 (LG-2016-108424).

Det samme fremkommer i Ekspropriasjon, 3. utgave, side 810 forfattet av Henriette Lyngholt hvor det står at

Negative servitutter i seg selv har imidlertid ingen salgsverdi, og vil derfor sjelden representere noen selvstendig verdi. Det skal derfor ikke spørres hva en vanlig kjøper ville ha betalt for den negative servitutt, som er tilfelle med de positive servituttene. Erstatningen må istedenfor fastsettes etter et differanseprinsipp hvor eiendommens verdi vurderes med og uten den negative servitutt på naboeiendommen. I praksis vil utgangspunktene for differansebetraktningen være nært knyttet til (i) omsetningsverdien av de ulike eiendommene i da hensyntatt en påregnelig utbygging innenfor den negative servituttens grenser, og (ii) omsetningsverdien etter bortfall av servitutt og en påregnelig utnyttelse etter bortfall. (...) Utbygging som kan finne sted etter at servitutt er falt bort kan også ofte gå på bekostning av trivsel og andre ikke-økonomiske interesser hos naboene, men er uten betydning for erstatningsspørsmålet.

Retten legger etter dette til grunn at verdsettelsen skjer etter differanseprinsippet, og spørsmålet vil være om bortfallet av servitutt vil føre til en nedgang i markedsverdien for de påtaleberettigede eiendommene. Spørsmålet er altså differansen mellom de aktuelle eiendommens antatte salgsverdi med og uten den eksproprierede villaklausulen for en objektivisert, tenkt kjøper. Det er småhusplanen, S-4220, som er gjeldende regulering for de umiddelbart tilgrensende områdene til boligprosjektet.

Konkret vil vurderingstemaet være om bygging etter ekspropriasjon av servitutt, i medhold av reguleringsplan S-5028, vil medføre et tap for de berørte eiendommene vurdert opp mot en utbygging med servitutt. Skjønnsprosessen er utformet med sikte på realitetsavgjørelser av skjønnsmessig art, slik som i nærværende sak hvor vurderingen av eventuelt tap er en sterkt skjønnsmessig øvelse. Dette er også bakgrunnen for at retten er

sammensatt med to fagkyndige skjønnsmedlemmer som er oppnevnt nettopp for å benytte sin fagkompetanse til å utøve det skjønnnet som retten er satt til å gjøre. Det skal således foretas en teoretisk vurdering av en hypotetisk situasjon holdt opp mot en fremtidig situasjon med bygging av et tegnet, og foreløpig ikke realisert prosjekt. Denne sammenligningen er høyst skjønnsmessig.

Retten vil først se nærmere på servituttens innhold. Oslo tingrett vurderte servituttens innhold i dom av 15. januar 2019. På side 10 i dommen står det:

Som det fremgår av den nevnte Gjensidige-dommen, må også «den senere faktiske utvikling og oppfatningen i dag av ord og uttrykk» som er brukt i servituttens inngå som tolkningsmoment. Villamessig bebyggelse vil i dag ha en videre betydning enn for 100 år siden, i hvert fall rettslig sett. Deriblant vil både mindre hus og rekkehus på den ene siden, og noe større frittliggende bygninger med flere boenheter på den andre siden, kunne inngå i en villamessig bebyggelse. Som Høyesterett gir anvisning på i det siterte fra Naturbetong I-dommen, mener retten det er naturlig å trekke småhusplanen inn i vurderingen. Dette slik at fortetting er en del av utviklingen i byer og bynære strøk, men at småhusplanen setter en naturlig ramme for hva som i dagens situasjon kan anses for villamessig bebyggelse.

Videre på side 12 i dommen:

(...) Retten mener småhusplanen gir en oppdatert og relevant ramme for dagens forståelse av villamessig bebyggelse jf. også Høyesterett i Naturbetong I-dommen. Da prosjektet markant går utover småhusplanen, kommer retten til at prosjektet ikke kan gjennomføres uten å komme i strid med servituttens innhold.

Selv om det ikke har betydning for rettens vurdering, bemerkes at retten mener OTK ved sine arkitekter også har vurdert betydningen av servituttens innhold på riktig måte da det i OTKs forslag til reguleringsplan, i utdraget s. 113, fremgår at

«Leilighetsbyggene som reguleringsplanen åpner for antas å være mer omfattende enn «villabygninger» som det tinglyste skjøttet peker på, jfr Rt. 2008 s. 362. Reguleringsplanen vil følgelig utgjøre ekspropriasjonsgrunnlag for den aktuelle villaklausulen.»

Denne retten kan i det vesentlige slutte seg til det som beskrives der vedrørende servituttens innhold. Ved differansebetraktningen vil det være relevant å *se hen til* småhusplanen når villaklausulens innhold skal klarlegges, og småhusplanen blir således et tolkningsmoment. Villaklausulen angir imidlertid ingen eksakt grense for størrelsen på den enkelte tomt, bygningsareal per kvadratmeter tomt eller antall boenheter, slik en reguleringsplan gjør, og slik småhusplanen gjør. Etter skjønnsrettens syn må villaklausulen i saken her tolkes og forstås også i lys av de bygninger som er oppført i området. Det er mulig at det ville ha vært innenfor servituttens å bygge villaer på eiendommen som minner om villaene i Madserud allé som neppe språklig kan karakteriseres som «småhus». Disse

antas å ha møne- og etasjehøyde som er til dels vesentlig høyere enn dagens standarder, og høyere enn hva småhusplanen setter som grenser. Det samme gjelder grunnflate.

Det er opplyst at blokkene i Thorvald Erichsens vei nr. 1 og nr. 7 er bygget på tomter med villaservitutt. Begge bygningene er blokker med 3 fulle etasjer. I Thorvald Erichsens vei 1 er det en inntrukken 4. etasje med en leilighet i hele etasjen. I nr. 7 er det ett rom i 4. etasje med utgang til stor takterrasse. Retten antar imidlertid at det ikke var kjent at det påhvilte en villaklausul på disse eiendommene da byggene ble oppført.

Etter rettens vurdering vil det være noe for snevert å utelukkende se hen til eksempelvis møne- og gesimshøyder innenfor småhusplanen når en vurderer om og eventuelt hvilken ulempe og tap bygging i medhold av S-5028 vil innebære vurdert opp mot bygging innenfor servituttens regulering. Det antas imidlertid at avvikene ved bygging med villaservitutt ikke ville ha fraveket småhusplanen vesentlig.

Småhusplanens (S-4220) formål er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter, jf. planen § 3. Planen rommer ulike typer boligbygg; eneboliger, tomannsboliger, kjedede eneboliger, rekkehus, og lavblokker på inntil fire etasjer og minst fire leiligheter, hvor den minste formen er korsdelte firemannsboliger. Hva som er maksimalt antall boenheter i en mindre lavblokk, vil være avhengig av bebyggelsesstrukturen i området, tomtens størrelse, bygningens utforming og fotavtrykk. Mønehøyde etter småhusplanen på hus med saltak er maksimalt 9 meter, med en gesimshøyde på 6 meter. Dersom husene bygges med flatt tak, er takhøyden angitt å maksimalt kunne være 7 meter, med terrasse på taket. Det har vært omfattende bevisførsel og anførsler knyttet til kotehøyder med og uten småhusplan. Retten nøyer seg med å konstatere at det tillatte etter reguleringsplanen S-5028 er en god del høyere enn hva småhusplanen setter som grenser. Det er imidlertid ikke gitt at småhusplanen ville ha satt absolutte grenser for bygging innenfor servitutt, men småhusplanen gir i det minste et utgangspunkt. Retten legger uansett til grunn at en også etter småhusplanen vil få hus med vinduer i mønet, eller utsyn fra en terrasse i det som vil være boligens 3. etasje/loftetasje, og at innsyn-/utsynsproblematikk også vil gjelde ved slike bygg som kan settes opp 4 meter fra nabogrensen. Dette er sannsynlig at ville vært innenfor servitutt – og noe naboene ville ha måttet avfinne seg med. Det ville ha vært påregnelig og ville ikke medført noe tap for noen naboer.

Vurderingstemaet er hva som er påregnelig at vil bli oppført på eiendommen, og som det skal vurderes opp mot. Etter skjønnsrettens vurdering er det sannsynlig og påregnelig at det som vil føres opp på tennisklubbens eiendom er de husene som er rammegodkjente av kommunen. De fraviker ikke mye fra det som er tillatt etter reguleringen, men bygg D er redusert med en etasje, slik at det bygget blir lavere, og blokkene er trukket noe tilbake fra byggegrensen. Skjønnsretten finner det mest riktig å sammenligne bygging med servitutt

opp mot det rammegodkjente prosjektet, men vil også trekke inn reguleringsplanen under sammenligningen.

Tennisklubben engasjerte takstmann Einar Kirkeby ved Takstkontoret Rosendal AS. Han hadde som oppdrag å

å vurdere om eiendommer med påtalerett etter servitutten, vil bli påført en nedgang i markedsverdien, som følge av at servitutten bortfaller. Vi har vurdert hver eiendom med påtalerett konkret.

Det fremkommer også at

Det er differansen mellom tillatt utnyttelse etter småhusplanen og tillatt utnyttelse i reguleringsplanen som gjelder for OTKs eiendom (delen regulert til bolig) som er vurderingstemaet.

Kirkeby vurderte planene opp mot hverandre, og drøftet særlig antall og utforming av enheter, trafikkforhold, solforhold, utsikt og støy. Han konkluderte ut fra en differansebetraktning med at ingen av de påtaleberettigede eiendommene ville bli påført en negativ markedsverdi.

Som nevnt, er retten enig med de aktuelle saksøkerne i at det foreligger tvil om Kirkeby ved sin skriftlige rapport tok konkret stilling til eiendommene i Hyllveien 1, 3, 5, 7, 9 og 11. Hans beskrivelse og vurdering etterlater inntrykk av at de nevnte eiendommene ikke er vurdert. Det er ikke et belte med trær mellom disse eiendommene og tennisklubbens eiendom hvor boligene skal bygges, og det er ikke særlig stor avstand fra enkelte av eiendommene i sydenden av Hyllveien og de planlagte nybyggene. Boblehallen er knapt i synsfeltet for disse eiendommene, og vil ikke skjule bebyggelsen for noen av dem. Disse forholdene svekker som beskrevet Kirkebys rapport i denne sammenheng – særlig sett i forhold til de nevnte eiendommene i Hyllveien. For de øvrige eiendommene synes beskrivelsen å stemme. Som nevnt fikk ikke skjønnsretten stilt Kirkeby spørsmål rundt dette, da han hadde lovlig forfall til skjønnsforhandlingene.

Med bakgrunn i Kirkebys forfall, engasjerte tennisklubben takstmann Svein Gadderud til å foreta en ny vurdering. Fra hans mandat hitsettes:

Grunneierne med påtalerett har derfor krav på erstatning hvis eiendommene deres får redusert markedsverdi som ikke ville oppstått dersom det ble bygget i samsvar med småhusplanen. Det er differansen mellom tillatt utnyttelse etter småhusplanen og bebyggelsen som skal oppføres i tråd med reguleringsplan S-5028 som er vurderingstemaet.

Gadderud vurderte arealer, antall og utforming av enheter, trafikkforhold, solforhold, utsikt, innsyn og støy. Han konkluderte slik i rapport av 12. november 2021:

(...)

Sammenlignet med de muligheter småhusplanen gir, kan ikke takstmannen se at prosjektet vil ha noen verdiforringende betydning for nabolaget.

Når det gjelder utsikt/innsyn, solforhold, støy og trafikk er disse punktene et svært lite tema og medfører ikke noen form for forringelse av nærliggende eiendommer, snarere tvert imot.

Gadderud møtte under skjønnsforhandlingene og avga forklaring. Han fastholdt sin konklusjon om at ingen av eiendommene ville bli påført tap som følge av utbygging etter S-5028 vurdert opp mot småhusplanen.

Advokat Mørkved engasjerte Veridian Analyse til å foreta en vurdering av Hyllveien 1, 3, 5, 7, 9 og 11. Siviløkonom Johan Berg-Svendsen avga rapport 22. januar 2020. Han har senere vurdert også Hyllveien 2 og 6, og Thorvald Erichsens vei 1, 5 og 7. Han oppdaterte rapportene i forkant av skjønnsforhandlingene. Fra hans mandat hitsettes:

Oppdraget er således å foreta en vurdering av en eventuell verdiforringelse som følge av et bortfall av villaklausulen, og som dermed gir mulighet for oppførelse bebyggelse som strider mot småhusplanen.

Av premissene fremkommer det

Vi har således foretatt en overordnet verdivurdering av eiendommene slik de fremstår i dag forutsatt at det oppføres bebyggelse i tråd med bestemmelsene i småhusplanen (S-4220) på naboeiendommen. Deretter har vi vurdert konsekvensen ved at det oppføres et større prosjekt på naboeiendommen. Vurderingen er således en teoretisk vurdering med forutsetning om identiske boliger, der det i det ene alternativ tillates oppført bebyggelse i tråd med småhusplanen, og det andre alternativet tillates oppført bebyggelse i henhold til reguleringsplan S-5028.

Veridian vurderte særlig trafikkforhold, solforhold, utsiktsforhold, innsyn og støy. Når det gjelder verdiforringelse står det:

Som tidligere nevnt er det en rekke forhold som påvirker prisen på en eiendom, der beliggenhet, standard og tilstand er hovedelementene i en slik vurdering. Utsikt, solforhold, utomhusarealer, garasje, lagringsmuligheter med mer er andre elementer som gir utslag i vurderingen av prisen.

I et tenkt eksempel, der vi forutsetter to identiske boliger, der den ene får bebyggelse på naboeiendommen som føres opp i tråd med småhusplanen, mens den andre boligen får en bebyggelse med vesentlig større volum både henført til høyder og fotavtrykk, anser vi at

boligen i første alternativ som får et mindre bygningsvolum på naboeiendommen ville oppnå noe høyere salgspris.

Det er imidlertid, som tidligere nevnt, vanskelig å ansette en konkret pris på de angjeldende forholdene. Enkelte kjøpere av denne type boliger vil ikke bli påvirket av forholdene, mens andre vil vektlegge dette betydelig. Basert på et rimelig skjønn og vår erfaring med denne type eiendom anser vi at prisdifferansen på de to boligene vil kunne være beliggende i nivå 0-10 % av estimert verdi.

I tråd med dette har Veridian fastsatt et konkret skjønnsmessig tap for hver eiendom. Av de eiendommene som har vært representert med advokater har han fastsatt tapet til mellom 0 og 5%. Høyeste prisreduksjon har Veridian fastsatt for 4. etasje i Thorvald Erichsens vei 1, og 3. etasje i Thorvald Erichsens vei 7 med 5% for begge eiendommer. Berg-Svendsens første rapport er fra 19. januar 2020. På bakgrunn av henvendelser fra eiere av eiendommene gjennom advokat Mørkved, foretok han en fornyet vurdering i november 2021. Han mente i retten at han hadde vært for konservativ i 2020, og at han hadde satt verdiene for lave i den første rapporten. Berg-Svendsen har skjønnsmessig beregnet tapet i prosent slik:

Adresse	prosenttap	verdi jan 2020	verdi nov 2021
Hyllveien 1:	2%	20 050 000	24 150 000
Hyllveien 2:	2%	24 500 000	28 500 000
Hyllveien 3:	3%	20 950 000	25 250 000
Hyllveien 5:	1,5%	19 450 000	21 900 000
Hyllveien 6:	0%		29 000 000
Hyllveien 7:	1%	14 100 000	16 100 000
Hyllveien 9:	1%	13 450 000	16 550 000
Hyllveien 11:	3%	14 350 000	17 850 000
Thorvald Erichsens vei 1/s1:	0%		9 770 000
Thorvald Erichsens vei 1/s2:	1%		10 710 000
Thorvald Erichsens vei 1/s3:	0%		9 300 000
Thorvald Erichsens vei 1/s4:	1%		9 300 000
Thorvald Erichsens vei 1/s5:	0%		10 190 000
Thorvald Erichsens vei 1/s6:	1%		9 770 000
Thorvald Erichsens vei 1/s7:	5%		21 250 000
Thorvald Erichsens vei 5	3%		13 970 000
Thorvald Erichsens vei 5a	3%		12 600 000
Thorvald Erichsens vei 5b	3%		12 450 000
Thorvald Erichsens vei 5c	3%		14 130 000
Thorvald Erichsens vei 7/1. etg	1%		19 580 000

Thorvald Erichsens vei 7/2. etg	2%	11 850 000
Thorvald Erichsens vei 7/3 og 4. etg	5%	23 140 000

Under skjønnsforhandlingene fastholdt Berg-Svendsen sine konklusjoner med unntak for 4. etasje i Thorvald Erichsens vei 1 hvor han mente at tapet måtte settes noe lavere; til kanskje 3-4%. Han forklarte at prosenttapene var fastsatt svært skjønsmessig, og at for mange av eiendommene ville tapet avhenge av hvilke personer som kom på visning og deres preferanser. Spennet var etter hans vurdering et tap på mellom 0 og 10% av eiendommenes normale omsetningsverdi. Berg-Svendsen har i rapporten for Thorvald Erichsens vei 7 skrevet at

Investorer/eiendomsutviklere vurderer de forskjellige verdiparametrene meget ulikt og det er en høy grad av sensitivitet i beregningsmetodene.

Etter skjønnsrettens vurdering har alle tre som har vurdert mulig verdiforringelse på vegne av partene hatt et saklig og korrekt mandat for sitt arbeid. Det er en rekke forhold som påvirker prisen på en eiendom som beliggenhet, standard og tilstand. Disse forholdene er konstante i nærværende sak. Med det forbehold retten har tatt knyttet til Kirkebys rapport, synes alle tre å ha vurdert saklige, relevante og relativt like parametere for verdifastsettelsen og vurderingen av tap. De tre takstmennene har for sine vurderinger særlig sett på utsikt, innsyn, solforhold, trafikk, og støy.

Alle eiendommene som har vært representert ved advokat har fremmet krav om erstatning. De saksøkte har ment at ekspropriasjon av villaservitutten og bygging i tråd med reguleringsplanen vurdert opp mot bygging innenfor rammen av villaservitutten vil medføre en generell verdireduksjon på eiendommene området. Eiendomsutvikler Terje Tinholt avga forklaring for retten, og mente at strøksforringelse ville medføre en verdireduksjon på eiendommene på 6-8 %. En slik generell verdireduksjon eller forringelse av strøket rundt tennisklubben finnes ikke sannsynliggjort av skjønnsretten, og skjønnsretten kan ikke slutte seg til Tinholts generelle uttalelse knyttet til dette.

For en beskrivelse av området karakter, viser skjønnsretten til Oslo tingretts beskrivelse i dom av 15. januar 2019 hvor det fremkommer på side 11:

Om man ser i retning sør-vest, mot Skøyen, er det betydelig blokkbebyggelse. I retning nord-vest er det blokkbebyggelse som er gitt navnet Casinetto. Thorvald Erichsens vei går rett sør for de planlagte boligene, og denne veien har dels frittstående villaer, dels rekkehus og dels lavblokker på 4 etasjer med inntrukket toppetasje. For øvrig er det umiddelbare nrområdet – Hyllveien, Jonsrudveien og Madserud allé, preget av villamessig bebyggelse.

Det er et betydelig innslag av blokkbebyggelse umiddelbart tilstøtende til tomten. Thorvald Erichsens vei 1 i denne gaten er eksempelvis en blokk i 4 etasjer, med to leiligheter i hver etasje, og en leilighet i den inntrukne 4. etasjen. Fra Thorvald Erichsens vei og sydover



mot Skøyen er det hovedsakelig blokkbebyggelse. Borettslaget Casinetto ligger på en høyde i nord-vest, og er godt synlig i området. Etter rettens vurdering er det ikke sannsynliggjort at ytterligere 4 lavblokker vil forringe strøket, eller at blokkene på generelt grunnlag vil medføre lavere priser for de eksisterende eiendommene, ei heller for villabebyggelsen i Hyllveien og Jonsrudveien. De rammesøkte lavblokkene er betegnet som store, eksklusive leiligheter av arkitekten. Det skal være en leilighet per etasje i bygg A og C, og to per etasje i bygg B og D. Berg-Svendsen fra Veridian Analyse betegnet prosjektet og leilighetene som «high-end». Retten finner det ikke sannsynliggjort at ekspropriasjon av villaservituttene vil medføre tap for noen av eiendommene på generelt grunnlag..

Det neste spørsmålet er om lavblokkene som blir tillatt etter S-5028 konkret vil påføre de nærliggende eiendommene en ulempe som fører til tap, vurdert opp mot utnyttelse av tennistomten i tråd med villaservituttene. Takstmennene Einar Kirkeby og Svein Gadderud har i sine vurderinger kommet til at ingen av eiendommene vil bli påført noe tap. Berg-Svendsen har kommet til tap i intervallet 0-10%, konkret fastsatt som beskrevet ovenfor.

Ut fra formuleringene i Berg-Svendsens rapport har han estimert tapet som en prosent av antatt verdi på eiendommene med bygging i tråd med villaklausulen etter småhusplanen. Dette kan synes metodisk korrekt. Etter skjønnsrettens vurdering kan imidlertid Berg-Svendsens vurdering og rapport synes å lide av en svakhet. Når han har verdsatt eiendommene med bygging i tråd med villaklausulen kan det stilles spørsmål ved om han fastsetter verdien til dagens markedspris – uten bygging i det hele tatt. Han har sett hen til omsetningspriser i området, og har multiplisert eiendommens kvadratmetre med en kvadratmeterpris fra området. Til dette viser retten eksempelvis til Berg-Svendsens rapport av 16. januar 2020 for Hyllveien 1. Der står det

#### **4.3 – Verdivurdering naboeiendommen omfattet av S-4220 (småhusplanen)**

Den angjeldende bolig ble oppført i 2018 og vurderes meget attraktiv henført til område, standard, tilstand. I motsatt retning trekker tomtestørrelse og nærhet til omkringliggende bebyggelse.

I utgangspunktet anser vi derfor at salgspris for den angjeldende eiendommen bør være beliggende i intervallet kr. 93 000,- til kr. 98 000,- per m<sup>2</sup> P-ROM, og vi har konkludert med gjennomsnittet på ca. kr. 95 500,- per m<sup>2</sup> P-ROM av ovennevnte intervall, hvilket er over gjennomsnittet av sammenliknbare objekter.

Dette gir en sum verdi på ca. kr. 20 050 000,- for den angjeldende boligen, slik den fremstår i dag.

Det kan stilles spørsmål ved om dette hensyntar en utbygging i tråd med servitutten. Om den ikke gjør det, synes verdsettelsen å se bort fra eventuelle negative følger en utbygging i tråd med villaservitutten ville ha kunnet få for de omkringliggende eiendommene i form av eksempelvis økt innsyn, trafikk, utsyn, sol mv.. En forklaring kan være at Berg-Svendsen ikke mener at bygging i tråd med villaklausulen vil medføre noen ulemper eller tap for noen av naboeiendommene vurdert opp mot markedspris i dag. Berg-Svendsen fikk spørsmål om dette fra advokat Lüttichau under skjønnsforhandlingene, uten at retten fikk helt klarhet i dette.

Det er etter rettens vurdering utvilsomt slik at S-5028 gir en god del høyere fortetting på tomten enn hva småhusplanen ville åpnet for. Bygging etter småhusplanen ville sannsynligvis gitt færre kvadratmeter bebygd areal (BYA) på tomten. Samtidig ville en del av tomtearealet i så tilfelle vært parkering på tomt, eksklusivt uteareal for de enkelte enhetene etc. Å utelukkende se på kvadratmeter til bolighus vil etter skjønnsrettens vurdering ikke bli riktig. Bygging av rekkehus vil for eksempel kunne beslaglegge mer tomt med overflateparkering og private hager, mens blokkbebyggelse med garasjer under terreng til gi mer arealer til felles grøntareal. Det legges også til grunn at bruksarealet blir høyere samlet sett med bygging etter S-5028 vurdert opp mot småhusplanen. Samtidig er dette ikke avgjørende for skjønnsrettens vurdering.

Det sannsynlige og påregnelige prosjektet som vil føres opp under S-5028 er det rammesøkte prosjektet. I dette er antall enheter tatt ned fra 26 som er det maksimale etter reguleringsplanen til 20 enheter som er rammegodkjent. Videre er bygg D tatt ned fra 4 til 3 etasjer, og vil således blir lavere enn illustrasjonen innledningsvis viser. Det rammegodkjente prosjektet har 2 bygg med 3 etasjer (bygg A og D), og to bygg med 4 etasjer hvor fjerde etasje er inntrukket (bygg B og C). Prosjektet er også trukket noe tilbake fra tomtегrensene mot naboene. All parkering er lagt under bakken. Retten legger til grunn at reguleringsplanen – og prosjektet – vil gi en større utnyttelse av tomten enn utbygging etter småhusplanen.

Det er sannsynlig at utbygging etter S-5028 – og det rammegodkjente prosjektet – vil medføre noe økt trafikk i området hvilket kan være en negativ faktor for nabolaget. Vurderingen skal ikke gjøres opp mot situasjonen i dag, men opp mot utbygging i ca. samme omfang som småhusplanen. Det blir flere enheter, og derav mer trafikk både i form av beboere og besøkende med prosjektet. Parkeringsbelastningen i området vil også bli større selv om det i dag er tilrettelagt med beboerparkering. Berg-Svendsen har vurdert trafikkøkningen til å være en verdireducerende faktor. Det vises til punkt 3.3.3 til hans rapport fra 2020 hvor det står

Ved oppføring av bebyggelse etter småhusplanen vil det etableres vesentlig færre enheter enn dersom det oppføres bebyggelse i henhold til reguleringsplan S-5028. Dette vil således påvirke trafikksituasjonen og gi en økt trafikkbelastning. Basert på vår erfaring med denne

type bebyggelse vil målgruppen for et leilighetsprosjekt være 50+, mens småhusprosjekter rettes mot barnefamilier. Både målgruppen 50 + og barnefamilier er normalt mennesker som benytter bil regelmessig. Videre anses målgruppen for et prosjekt på naboeiendommen å være mennesker med relativt stor kjøpekraft og som er mindre prissensitive for øket kostnader henført til bilbruk. Disse vil derfor normalt redusere bilbruken mindre enn gjennomsnittet dersom kostnadene ved bruk øker. Den økte trafikkbelastningen henføres i hovedsak til Hyllveien, men også for nærområdet generelt, og anses å være spesielt negativt for barnefamilier.

Skjønnsretten er ikke enig med Berg-Svendsen i denne vurderingen. Trafikkøkningen vil etter skjønnsrettens vurdering være marginal. Det er tale om noen ekstra enheter S-5028 vurdert opp mot småhusplanen, og retten mener det er feil å kalle differansen *vesentlig*. Det vil være noen ekstra enheter – men vil ikke utgjøre mange biler eller særlig merkbar trafikk. Sett opp mot området ellers, og annen aktivitet eksempelvis til og fra tennisanlegget, barnehage mv., finner ikke skjønnsretten at dette vil være særlig merkbart.

For eiendommene som er lite berørt, Hyllveien 6, Jonsrudveien 8, 9 og 9B foreligger det etter dette ikke noe tap. Også Berg-Svendsen vurderte at det ikke forelå noe tap for Hyllveien 6, og de andre nevnte eiendommene ligger på større avstand fra tennistomten.

Skjønnsretten har fått seg forelagt modeller for skyggevirksomheter av utbygging for de omkringliggende eiendommene. Det er svært begrensede konsekvenser for noen av de tilgrensende eiendommene når det gjelder solforhold. Byggeprosjektet ligger nord og øst for eksisterende bebyggelse. Ingen av eiendommene i Thorvald Erichsens vei vil få skyggevirksomheter av den planlagte bebyggelse – uavhengig av om man legger reguleringsplanen eller den rammegodkjente utbyggingen til grunn. Heller ikke eiendommene i Hyllveien blir rammet av skygge – med unntak av tidlig morgensol i mars for Hyllveien 3 og 11. Skjønnsretten kan ikke se at det er sannsynliggjort at dette vil få betydning for den gjengse kjøper av eiendommene, og kan ikke se at det skal utgjøre et erstatningsmessig tap for disse eiendommene. Oslo tingrett skrev i dom av 15. januar 2019 at

Videre vil boligprosjektet ikke gi negative effekter for sol/skygge-forhold for andre boligeiendommer. Skyggevirksomheten vil i all hovedsak treffe det resterende av OTKs egen eiendom.

Når det gjelder utsyn og innsyn er noen av de omkringliggende eiendommene mer berørte enn andre. Retten kan ikke se at Hyllveien 1, 2, 7 og 9 er særlig berørt av dette. Disse eiendommene ligger slik til at utbygging med eller uten servitutten vil ha mindre å si.

For Hyllveien 2 vil det nærmeste bygget være bygg A i prosjektet. Berg-Svendsen har vurdert at eiendommen vil påføres et tap mellom 0-10%, konkret satt til 2%. Kirkerud og Gadderud har begge vurdert at eiendommen ikke vil påføres noe tap. Bygg A er både i

reguleringsplanen, og i det rammegodkjente prosjektet oppgitt å skulle være i 3 etasjer. Høydemessig vil det være liten forskjell på dette kontra oppføring av en enhet mer i tråd med småhusplanen. Det er ikke sannsynliggjort at den gjengse kjøper vil vektlegge dette negativt med påvirkning på markedsprisen, og skjønnretten kan ikke se at det er sannsynliggjort at eiendommen vil påføres et tap – ei heller øvrige parametre tatt i betraktning.

Hyllveien 1 ligger i noe mer avstand til bebyggelsen som skal komme på tennistomten idet Hyllveien 3 ligger mellom tomten og Hyllveien 1. Berg-Svendsen har vurdert at eiendommen vil påføres et tap mellom 0-10%, konkret satt til 2%. Kirkerud og Gadderud har vurdert at eiendommen ikke vil påføres tap. Eneboligen i Hyllveien 1 er bygget inne på alle kanter, med naboer på svært kort avstand; med direkte innsyn på eiendommens uteområder, og med innsyn til husets kjøkken, stue og soverom. Tenniseiendommen oppleves i dag som en åpen plass for Hyllveien 1 – på andre siden av nærmeste nabo. En åpen, ubebygget tomt er imidlertid ikke det påregnelige for eierne av Hyllveien 1. Både bygg A i tre etasjer og bygg C i fire etasjer vil komme i synsfeltet fra Hyllveien 1 fra kjøkken, stue og soverom, samt fra uteplassen. Det vil være en ulempe for denne eiendommen, idet den er relativt «innebygget» fra før. Det er imidlertid ikke etter skjønnrettens vurdering sannsynliggjort at oppføring av bebyggelse i tråd med S-5028 vil gi noen *merulempe* for eierne av Hyllveien 1 vurdert opp mot en utnyttelse av tomten mer i tråd med småhusplanen. Når det gjelder strøksforhold, trafikk og andre parametere, medfører det ingen annen vurdering.

Når det gjelder Hyllveien 3 og 5 vil disse etter prosjektet få bygg A på sin østside. Berg-Svendsen har vurdert at hver eiendom vil påføres et tap mellom 0-10%, konkret satt til 3% for Hyllveien 3, og 1,5% for Hyllveien 5. Kirkerud og Gadderud har begge vurdert at eiendommene ikke vil påføres noe tap. For nr. 5s vedkommende, vil bygget ligge på relativt god avstand. Særlig Hyllveien nr. 3 vil få noe økt trafikkbelastning ved at innkjøring til prosjektet er tenkt på østsiden av denne eiendommen. Bygg A er rammegodkjent i 3 etasjer i tråd også med reguleringsplan S-5028. Også her er det sannsynlig at man ved bygging etter villaklausulen ville fått bygg på (minst) 7-9 meters (møne)høyde, i kort avstand, i verste fall 4 meter, fra egen tomtegrense. Bygging etter S-5028 vil imidlertid medføre et bygg (A) som er noe høyere – litt avhengig av hvordan tomten vil bli planert. Slik retten har forstått det, vil bygg A bli i underkant av 9,5 meter høyt. Bygg C vil være i 4 etasjer, med inntrukken 4. etasje, og vil ligge sørøst for de to aktuelle eiendommene. Sett hen til at tomten skråner, synes ikke dette bygget å bli svært mye mer dominerende enn bygg A – dog noe. For Hyllveien 3 og 5 vil det medføre en visuell fortetting, men vil ikke ha særlig skyggemessige konsekvenser for eiendommene annet enn tidlig om formiddagen i mars. I tillegg ligger det en adkomstvei mellom eiendommene og prosjektet på tennisklubbens tomt som større avstand enn minstekravet i nabogrense. Avstanden mellom Hyllveien 3 og bygg A er eksempelvis oppgitt å være ca. 12 meter. Det er etter skjønnrettens vurdering ikke sannsynlig at dette vil virke negativt på

fremtidig omsetning av eiendommene. Skjønsretten vurderer det ikke at det er sannsynlig at bygging i tråd med reguleringsplanen vil medføre lavere omsetningsverdi for Hyllveien 3 og 5 vurdert opp mot utbygging i tråd med villaservitutt. Skjønsretten har på denne bakgrunnen kommet til at det heller ikke for disse eiendommene vedkommende er sannsynliggjort et tap.

For tremannsboligen i Hyllveien 7, 9 og 11 har Berg-Svendsen vurdert at hver eiendom vil påføres et tap mellom 0-10%, konkret satt til 1% for Hyllveien 7, og 1 % for Hyllveien 9 og 3% for Hyllveien 11. Kirkerud og Gadderud har begge vurdert at eiendommene ikke vil påføres noe tap.

Når det gjelder utsyn og innsyn synes nr. 7 og 9 ikke særlig berørt av dette. Disse eiendommene ligger slik til at utbygging med eller uten servitutt vil ha mindre å si. De vil ha Hyllveien nr. 11 mellom seg og prosjektet, leilighetene som skal bygges vil ha begrenset innsikt på uteområdene/terrassene til de to eiendommene, trafikken vil ikke gå forbi eiendommene, og de vil ikke ha utsyn til prosjektet annet enn fra kjøkkenvinduet og et soveromsvindu i Hyllveien 9. Heller ikke andre parametere medfører en annen vurdering. Om byggingen gjøres med eller uten villaservitutt gir etter skjønnsrettens vurdering ingen innvirkning for omsetningsverdien for disse to enhetene.

Skjønsretten var i utgangspunktet noe i tvil om bygging i tråd med S-5028 vil medføre et verditap for Hyllveien nr. 11. Denne delen av tremannsboligen, Hyllveien 7, 9 og 11, vil få et høyere hus på sin østside enn hva det er sannsynlig at de ville ha fått dersom det var blitt bygget i tråd med villaklausulen. Også her er det sannsynlig at man ved bygging etter villaklausulen ville fått bygg på (minst) 7-9 meters (møne)høyde, i kort avstand fra egen tomtgrense. Bygging etter S-5028 vil imidlertid medføre et bygg som er høyere idet det er sannsynlig at bygget vil ha 4 etasjer – dog slik at 4. etasjen vil være inntrukket mot Hyllveien 11. Fra Hyllveien 11 vil antagelig ikke 4. etasjen synes i særlig grad, eller være til særlig sjenanse i så måte. Det er ikke dokumentert særlige skyggevirksomheter av betydning for eiendommen, mer enn om morgenen tidlig vår. Dette vurderes ikke å ha prisreduserende effekt. Høyden og omfanget av bebyggelse vurderes likevel å være større og mer massivt enn etter villaservitutt. Byggegrensen er imidlertid trukket lenger unna enn 8 meter som er minstekravet ved bygging etter S-5028. Avstanden mellom Hyllveien 11 og bygg C vil ved bygging etter rammetillatelsen være ca. 9 meter.

Berg-Svendsen i Veridian Analyse hadde estimert verdi på eiendommen i januar 2020 til 14 350 000 kroner, og en sannsynlig prisreduksjon på 0-10%, konkret anslått til 3%. Eiendommen ble omsatt for 15 750 000 kroner i september 2020. Rett forut for skjønnsforhandlingene avga Berg-Svendsen oppdatert vurdering. Da la han til grunn at han hadde vært for nøktern i første vurdering, og satte verdilvurderingen til 17 850 000 kroner, blant annet basert på hva den ble omsatt for året før. Prosentmessig tap ble fastholdt.

Basert på tilsvarende vurderinger som for de øvrige eiendommer, men også vektlagt det konkrete salget, vurderer retten at heller ikke Hyllveien 11 påføres et tap ved bygging etter reguleringsplanen. Skjønnsretten viser til at det fremkommer av budprotokollen at kjøperne var vel kjent med reguleringsplanen og forslaget om ekspropriasjon av villaservitutten. I siste bud fremkommer det at kjøperne tok forbehold om at selger stod for kostnadene ved ekspropriasjonssaken, og at en eventuell erstatning skulle tilfalle selger. Hvordan dette forbeholdet kom til, er ikke kjent for retten. Det fremstår imidlertid som om det har vært en dialog mellom kjøper og selger om dette. Ut fra det estimerte erstatningskravet, kunne forbeholdet utgjøre en verdi på 4-500 000 kroner. En mulig synsvinkel er at kjøpesummen ved dette i realiteten var tilsvarende høyere. Det samlede bevisbildet, særlig vektlagt det konkrete salget, medfører etter skjønnsrettens vurdering at det ikke er sannsynliggjort at Hyllveien 11 blir påført tap som følge av ekspropriasjonen av villaklausulen og bygging som regulert i reguleringsplanen.

Når det gjelder Thorvald Erichsens vei 1 har Kirkerud og Gadderud vurdert at eiendommene ikke vil påføres noe tap. Berg-Svendsen vurdert at de leilighetene som vender sydover ikke vil bli berørte av prosjektet, mens de leilighetene som ligger mot nord-vest, samt toppetasjen, vil bli berørt negativt. Berg-Svendsen har angitt tapet til 0-10%, konkret angitt til 1 % for leilighetene i første, annen og tredje etasje, og 5% for toppetasjen. Sistnevnte ble justert noe under skjønnsforhandlingene, til 3-4%. Skjønnsretten er ikke enig med Berg-Svendsen i dette. Skjønnsretten vurderer at hele eiendommen, Thorvald Erichsens vei 1 ligger på så stor avstand til byggeprosjektet, at skjønnsretten ikke kan se at verken utsyn eller innsyn vil være en tematikk S-5028 vurdert opp mot utbygging mer i tråd med småhusplanen. Avstanden til bygg D vil være på godt over 30 meter som det nærmeste bygget. Det er på en avstand retten legger til grunn at en kjøper ikke vil vektlegge om et bygg er i tråd med småhusplanen eller i tråd med S-5028. Området er i Oslo by med en forventning om en relativt tett bebyggelse. For toppetasjen i Thorvald Erichsens vei 1 bemerkes det også at det neppe vil bli særlig innsyn idet bygg D vil være på ca samme kotehøyde som toppetasjen. Skjønnsretten har også sett hen til takstmennene Kirkerud og Gadderuds vurderinger.

Heller ikke for rekkehusene i Thorvald Erichsens vei 5, 5b-d synes utbygging etter S-5028 å medføre særlig innsyns-/utsynsproblematikk ut over hva en bygging etter småhusplanen ville ha medført. Berg-Svendsen har vurdert at det enkelte rekkehuset vil påføres et tap mellom 0-10%, konkret satt til 3%. Kirkerud og Gadderud har vurdert at ingen av rekkehusene vil påføres tap. Det er etter skjønnsrettens vurdering ikke sannsynliggjort at bygging i tråd med S-5028 vil påføre eiendommene et verditap vurdert opp mot utbygging av tennistomten mer i tråd med småhusplanen. Selv om omfanget av bebyggelsen og antallet enheter vil bli høyere, og at flere mennesker vil ha sin boenhet på tennistomten med S-5028 enn ved utbygging i tråd med servitutten, finner ikke retten det sannsynliggjort at det vil medføre et tap for disse eiendommene. Det vises til at bebyggelsen kommer på eiendommenes nordside, at det ikke vil være skyggevirksomheter, og at det også ville blitt

innsyn og tap av utsyn ved utbygging i tråd med servitutten. Det er sannsynlig at utbyggingen etter S-5028 vil medføre bygg på 3 etasjer i bygg D, og at bygg C vil ha 4 etasjer med en inntrukket fjerde etasje. Samlet sett vil ikke byggene fra sydsiden være vesentlig høyere enn mønehøyde etter småhusplanen. Hagen i rekkehusene ligger på nordsiden av husene mot tennisbanene, men rekkehusene har også balkonger mot syd. Sammenligningen skal ikke gjøres med dagens situasjon med åpent utsyn og intet innsyn slik enkelte av eierne syntes å tenke i retning av. Sammenligningen og vurderingen av tap skal gjøres opp mot sannsynlig utbygging i tråd med villaklausulen. Denne vurderingen fører ikke til at det er sannsynlig at det vil føre til økonomisk tap for rekkehusene. Heller ikke øvrige parametere under verdifastsettelsen vurderes å medføre tap for disse eiendommene. Skjønnsretten har også sett hen til takstmennene Kirkerud og Gadderuds vurderinger.

Retten kan ikke se at det er sannsynliggjort at første og annen etasje i Thorvald Erichsens vei nr. 7 vil påføres tap ved oppføring av bygg etter S-5028. Berg-Svendsen har vurdert at hver leilighet vil påføres et tap mellom 0-10%, konkret satt til 1% for leiligheten i 1. og 2. etasje, 2% for leiligheten i 2. etasje, og 5% for toppetasjen. Kirkerud og Gadderud har begge vurdert at eiendommene ikke vil påføres noe tap.

Det er etter skjønnsrettens vurdering ikke sannsynliggjort at bygging i tråd med S-5028 vil påføre eiendommene i Thorvald Erichsens vei 7 et verditap vurdert opp mot utbygging av tennistomten mer i tråd med småhusplanen. Disse leilighetene har noen vinduer mot nordsiden i henholdsvis kjøkken og soverom. Bygging i henhold til villaservitutten ville også gitt innsyn og tap av utsyn, og det er etter skjønnsrettens vurdering lite sannsynlig at denne (eventuelle) forskjellen vil ha en prisreduserende effekt for de to nederste av leilighetene i Thorvald Erichsens vei 7. Etter skjønnsrettens vurdering er det heller ikke sannsynliggjort at oppføring av bygg D og de ulemper det vil kunne ha for uteplassen til leiligheten i 2. etasje (Gundersen), vil medføre et verditap for leiligheten. Bygg D vil komme på uteplassens nordside, hvor eieren i dag har bygget en type pergola med tett vegg mot nord og tak. Byggingen vil ikke ta noe av solen fra uteplassen, og vil, slik eieren i dag har innrettet seg, ikke få noe særlig innsyn. Uansett om pergolaen rives og det blir en mer åpen uteplass, er det ikke sannsynlig at verdien på leiligheten forringes om det oppføres bygg i tråd med S-5028 i stedet for bygg mer i tråd med småhusplanen. Sammenligningen skal ikke for noen av eiendommene gjøres med dagens situasjon med åpent utsyn og intet innsyn slik enkelte av eierne syntes å tenke i retning av. Sammenligningen og vurderingen av tap skal gjøres opp mot sannsynlig utbygging i tråd med villaklausulen. Denne vurderingen fører ikke til at det er sannsynlig at det vil føre til økonomisk tap for de to leilighetene.

I toppetasjen i Thorvald Erichsens vei 7 vil utbygging i tråd med reguleringsplanen medføre noe økt innsyn på takterrassen vurdert opp mot bygging i tråd med servitutten. Veridian har vurdert at tapet i toppetasjen vil være 5%. Takterrassen er ikke helt usjenert i

dag, idet det er innsyn fra Thorvald Erichsens vei nr. 9. Bebyggelsen på tennistomten kommer på nordsiden av eiendommen. For toppetasjen i Thorvald Erichsens vei nr. 7 vil det være relativt enkelt å skjerme seg fra innsyn fra tennistomten mot nord uten at det forringer takterrassens egenskaper. Bebyggelsen vil også komme på avstand da toppetasjen er inntrukket.

Det vurderes ikke som sannsynlig at bygging i tråd med reguleringsplanen vil medføre lavere omsetningsverdi for Thorvald Erichsens vei 5 og 7 vurdert opp mot utbygging i tråd med villaservitutt. Skjønsretten har på denne bakgrunnen kommet til at det heller ikke for disse eiendommenes vedkommende er sannsynliggjort et tap.

Skjønsretten har etter dette kommet til at det ikke er sannsynlig at noen av eiendommene som er berørte av ekspropriasjonen av villaklausulen på eiendom gnr. 3 bnr. 668 på Madserud vil lide et tap som følge av dette.

### **Sakskostnader**

Det følger av skjønnsprosessloven § 54 første ledd at saksøkeren skal erstatte saksøkte nødvendige utgifter i anledning skjønnsaken. Det er skjønnsretten som også skal avgjøre kostnadsspørsmålet i forbindelse med den forutgående forvaltningssaken, jf. oreigningslova § 15 annet ledd, jf. også Rt. 1993 side 449.

Advokat Mørkved har i forvaltningssaken krevet erstattet nær 60 timer, 252 500 kroner inkludert mva og kostnader til Veridian Analyse med 68 906 kroner. For skjønnsrettens behandling har hun krevet 690 000 kroner i salærkostnader og reise/opphold (8 975 kroner) inkludert mva. I tillegg er det krevet 69 468,75 i utgifter knyttet til bistand fra Veridian Analyse til skjønnsforhandlingene. Samlet salærkrav er på 942 500 kroner. Medtatt kostnader til sakkyndig er kravet på sakskostnadskrav er på 1 080 874,75 kroner.

Advokat Melleby har krevet erstattet 138 600 kroner for 57 timers arbeid i forbindelse med forvaltningssaken inkludert mva. For behandlingen i skjønnsretten, har han krevet 553 560 kroner. I tillegg er det krevet 64 546 kroner for bistand fra Berg-Svendsen i Veridian Analyse til skjønnsforhandlingene. Samlet salærkrav er på 692 160 kroner. Medtatt kostnader til sakkyndig er kravet på 756 706 kroner.

Det er ikke omtvistet at de saksøkte sakskostnadskrav er utgifter som er pådratt i anledning forvaltningssaken og skjønnsaken. Spørsmålet for retten er om utgiftene har vært *nødvendige*.

Utgangspunktet er at ekspropriaten/de saksøkte har krav på å få dekket nødvendige utgifter. Hva som er nødvendig må vurderes konkret og skjønsmessig. Utgangspunktet vil



være sakens omfang, vanskelighetsgrad og inngrepets betydning for saksøkte. Når det gjelder utgifter, skal nødvendigheten også vurderes mot hva som ordnes og tilrettelegges av faktisk materiale og beregninger fra eksproprianten/begjærende part. Nødvendigheten skal vurderes fra ekspropriantens synsvinkel. Det er hans behov for å få fremlagt eget materiale eller kontrollert materiale fremlagt av eksproprianten som er avgjørende. Vurderingen er objektiv slik at det blir spørsmål om hvilke utgifter som med rimelighet fortonet seg som nødvendig for denne saksøkte.

Sett hen til både de kravene som er fremmet i saken, og det resultatet skjønnsretten har kommet til, legges det til grunn at saken ikke har hatt veldig stor betydning for de saksøkte. Inngrepet er ekspropriasjon av en villaservitutt, og utmåling av erstatning for dette etter differanseprinsippet. De saksøkte måtte uansett ha funnet seg i en utbygging i tråd med småhusplanen, og vurderingen har ikke tatt utgangspunkt i dagens situasjon. De økonomiske interesser i skjønnet har vært relativt beskjedne.

I skjønnsprosessloven § 54 annet ledd står det

Ved avgjørelsen av spørsmålet om utgiftene har vært nødvendige, skal retten blant annet ha for øye at de saksøkte til ivaretagelse av likeartede interesser som ikke står i strid, skal benytte samme juridiske og tekniske bistand. Vil saksøkeren påberope denne bestemmelse, må han ta spørsmålet opp snarest mulig under skjønnet.

Hensikten med bestemmelsen er å forhindre at ekspropriantens utgifter blir unødig store ved at det engasjeres for mange prosessfullmektiger og sakkyndige på den siden. Når det gjelder de samlede utgiftene til Veridian Analyse, synes pådragelsen av slike kostnader nødvendige. Det vises til den usikkerheten som er knyttet til rapporten fra Takstkontoret Rosendal, gjengitt ovenfor. Retten vurderer at nivået på kostnadene er høye. Under tvil har skjønnsretten likevel kommet til at kostnadene ligger innenfor hva man med rimelighet må forvente av en fagmann på området sett hen til omfanget av arbeidet, antall eiendommer som ble vurdert, befaring, innhentelse av dokumentasjon og å sette seg inn i relevant materiale. Retten har vært noe i tvil om arbeidet knyttet til oppdateringen av rapporten og omfanget av oppmøtet i retten, men finner likevel at disse kostnadene var rimelig å pådra.

Tennisklubben tok opp i begjæringen at det var unødvendig med to prosessfullmektiger for de saksøkte. Retten signaliserte i brev av 25. mai 2021 at antall eiendommer og saksøkte parter tilsa to prosessfullmektiger, men at vurderingen kunne bli annerledes dersom ikke flere parter antok advokat, og en ikke avdekket interesse motsetninger. Etter dette brevet, har få parter antatt advokat, og det har ikke blitt avdekket interesse motsetninger av betydning for skjønnet, jf. også nedenfor.

Etter rettens vurdering er det samlede salærkravet svært høyt sett hen til sakens tema og omfang. Advokatene har argumentert for at det har vært nødvendig med to advokater i

saken for å ivareta antallet parter, og med tanke på mulig interesse motsetning. Det har ikke blitt avdekket interesse motsetninger i saken, ut over en privatrettslig konflikt mellom kjøper og selger av Hyllveien 9. Dette antar retten at advokatene må ha vært kjent med under sitt omfattende arbeid med saken under forvaltningens behandling av den. Samtidig stilte tennisklubben med to advokater; en prosessfullmektig og en rettslig medhjelper. De hadde en klient å ivareta. Ut fra antall parter og eiendommer, finner retten under tvil at det var nødvendig med to advokater.

Når det gjelder hva som er rimelig juridisk bistand har Niels Erik Lie skrevet i kommentar til skjønnsprosessloven, Norsk lovkommentar note 236, revidert i oktober 2021:

Omfanget av den juridiske bistand som kan aksepteres som nødvendig, må vurderes konkret. I denne vurderingen er sakens omfang, kompleksitet og økonomiske betydning sentrale momenter. Kvaliteten og omfanget av ekspropriasjonens forberedelse og opplegg av saken er også av betydning. I praksis benyttes ofte en norm som går ut på at hver dag i retten tilsvarer to dagers forberedende arbeid i middels vanskelige skjønn.

Det samme fremkommer også i Ekspropriasjon, 3. utgave side 112, av samme forfatter.

På side 113 skriver Nils Erik Lie at det kan være nødvendig med flere prosessfullmektiger i omfattende saker, uavhengig av om interessene er likeartede. Det må også kunne forventes at flere advokater fordeler oppgavene seg i mellom på en måte som er saklig og geografisk hensiktsmessig. I det ovennevnte brevet fra retten til partene og advokatene fremkommer det at

Retten forutsetter at advokat Bie Mørkved og advokat Melleby, slik begge har angitt til retten, vil tilrettelegge sitt arbeid slik at merkostnader unngås. Retten legger også til grunn at man underveis i saken fordeler arbeid mellom advokatene slik at det ikke blir dobbeltbehandling, eksempelvis knyttet til tematikk.

I nærværende sak gikk det med 37 timer til skjønnsforhandlingene inkludert en hel dag til befarings. Sammenlignet med dette utgangspunktet ville en anta at rundt 75 timer forberedelse – per prosessfullmektig – ville vært i tråd med normen Nils Erik Lie omtalte i litteraturen gjengitt ovenfor, i tillegg til tiden i retten. I følge sakskostnadsoppgaven til advokat Mørkved har hun brukt ca 178 timer til forberedelse inkludert arbeid mellom rettsdagene i medhold av tvisteloven § 20-5 tredje ledd bokstav c). Advokat Melleby har krevet salær for ca. 130 timer inkludert reise, og arbeid mellom rettsdagene. Tallene gir uttrykk for at det har gått med betydelig flere timer enn forventet ut fra Lies kommentarer til skjønnsprosessloven.

Retten har vurdert om advokatene burde ha samordnet arbeidet bedre. Av prosesskrifter og sluttinnlegg fremgår nær ordrett de samme argumenter og redegjørelser. Man kunne sett for seg at advokatene i større grad viste til den andre advokatens redegjørelse, og eventuelt

pekte på særlige forhold gjeldende for egne klienter. Denne måten å arbeide på, ville nødvendiggjort noe arbeid av mer samordnende karakter. Etter rettens vurdering, ville en imidlertid ha fått noe tidsbesparelse. Retten kommer imidlertid ikke utenom at de samlede kostnadene er svært høye sett hen til sakens karakter og omfang. At begge advokatene har vært inne i saken i flere år, også under forvaltningens behandling av den, skulle tilsi en besparelse i tidsbruken til skjønnsforhandlingene.

Samlet sett finner retten at å redusere salærkravene med 30% for hver advokat vil medføre et salærkrav innenfor hva som er rimelig og nødvendig for å bistå klientene i forvaltningssaken, samt iredteføre den på vegne av klientene. Etter dette plikter tennisklubben å erstatte kostnader med 660 000 kroner til advokat Mørkved, og 485 000 kroner til advokat Mellebye for behandlingen i tingretten. I tillegg kommer kostnader til Berg-Svendsen. Forskudd kommer til fradrag.

Skjønnen er enstemmig.

## SLUTNING

1. Skjønnen fremmes.
2. Erstatning tilkjennes ikke.
3. Oslo tennisklubb betaler de lovbestemte utgiftene ved skillet.
4. Oslo tennisklubb betaler sakskostnader ved skillet og for forvaltningssaken med
  - a. 660 000 kroner til klientene til advokat Mørkved, med tillegg av kostnader til sakkyndig bistand med 138 374 kroner, samt
  - b. 485 000 kroner til klientene til advokat Melleby, med tillegg av kostnader til sakkyndig med 64 546 kroner
  - c. Betaling skjer innen 2 uker.

Retten hevet

Merete Svartveit

Audun Thorp Bjørnstad

Anne Siiri Øyasæter

## 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.
-