



HÅLOGALAND LAGMANNSRETT

Overskjønn

Avsagt: 21.01.2020 i Hålogaland lagmannsrett,

Saksnr.: 19-054104SKJ-HALO

Dommer: Lagdommer Aksel-Bernhard Berggren

Skjønnsmedlemmer:

Gårdbruker	Regine Bjørklund Kristoffersen
Landbrukssjef Dønna kommune, gårdbruker	Jørn Høberg
Rådgiver, Fylkesmannen i Nordland	Åsa Hellem
Takstmann	Kenn Charles Arntsen

Saken gjelder: Avtaleskjønn for fastsetting av erstatning for avståelse av grunn til veg

Staten v/Samferdselsdepartementet
v/Regionvegkontoret

Advokat Sicilie Kristin Kanebog

mot

Randi Merete Sollien-Røssvoll
Jan Sollien-Røssvoll

Advokat Kristoffer Dons Brøndbo
Advokat Kristoffer Dons Brøndbo

OVERSKJØNN

Saken gjelder fastsettelse av erstatning for grunnavståelse i forbindelse med bygging av ny E 6 på Røssvoll i Rana kommune.

Statens vegvesen (heretter også benevnt vegvesenet) foretar utbedring av E 6 på Helgeland, blant annet parsellen Fallheia – Sandheia i Rana kommune. Parsellen er ca. 7,7 km og anleggsarbeidet startet 3. september 2015. Ny E 6 ble åpnet for trafikk 27. september 2018, og alt arbeid med parsellen skal være avsluttet innen utgangen av 2019.

Gnr. 94 bnr. 2 i Rana, som er en landbrukseiendom med sauedrift, er blant eiendommene som berøres av prosjektet ved at grunn avstås. Hjemmelshavere er ekteparet Randi Merete og Jan Sollien-Røssvoll. Vegvesenet og Sollien-Røssvoll ble ikke enige om vederlaget for grunnavståelsen. Partene inngikk i 2014 avtale om forhåndstiltredelse og om at erstatningen skal fastsettes etter ekspropriasjonsrettslige regler.

Vegvesenet fremmet 10. desember 2014 sak for Helgeland jordskifterett vedrørende seks takstnummer, blant annet gnr. 94 bnr. 2.

Helgeland jordskifterett avhjemlet 3. desember 2018 skjønn hvor det ble fastsatt slik erstatning for gnr. 94 bnr. 2:

<i>«1. Erstatning for skog og beite, engangs</i>	<i>kr 2,70 pr. m2</i>
<i>2. Erstatning for midlertidig erverv av skog pr. år i 4 år</i>	<i>kr 0,10 pr. m2</i>
<i>3. Erstatning for 378 m3 uthogd virke</i>	<i>kr 220,00 pr. m3</i>
<i>4. Erstatning for arronderingsulemper engangs</i>	<i>kr 533.000,00</i>
<i>5. Erstatning for arronderingsulemper for beite engangs</i>	<i>kr 1.250.000,00</i>
<i>6. Erstatning for gjerde engangs løpometer</i>	<i>kr 100,00 pr.</i>
<i>7. Erstatning for samlekke engangs løpometer</i>	<i>kr 250,00 pr.</i>
<i>8. Erstatning for værgjerde engangs løpometer</i>	<i>kr 200,00 pr.</i>
<i>9. Erstatning for økte kostnader til beite i anleggsperioden engangs</i>	<i>kr 150.000,00</i>
<i>10. Erstatning for midlertidig erverv av leiejord på Heia settes til</i>	<i>kr 0,48 pr. m2 pr.</i>
<i>år i 6 år</i>	
<i>11. Erstatning for tapt mulighet for salg av boligtomter engangs</i>	<i>kr 400.000,00»</i>

Staten har begjært overskjønn for så vidt gjelder gnr. 94 bnr. 2. Grunneierne har avgitt uttalelse.

Overskjønnsforhandling ble holdt i Mo i Rana 9. og 10. oktober 2019, og det ble gjennomført befarings på eiendommen. I tillegg til forklaringer fra parter og

partsrepresentanter, avga to sakkyndige vitner forklaring. Dokumentasjonen fremgår av rettsboken.

Saksøkeren – *Staten v/Samferdselsdepartementet* – har i korte trekk anført:

Grunneierne har etter fast rettspraksis tilpasningsplikt. De plikter å tilpasse seg inngrepet.

De saksøkte har bevisbyrden for at de har lidt økonomisk tap, og de har i liten grad påvist økonomisk tap.

Gnr. 94 bnr. 2 må som følge av veianlegget gi fra seg 38,5 dekar skogmark og 22 dekar kultivert beiteareal. Hele det avgitte arealet har vært benyttet til beite. Oppdyrket mark avgis ikke.

Teig I må erstattes som dels som skoggrunn med kr 1,50-2,- pr. m2 og dels som beite med kr 3-5,- pr. m2.

På teig I er det ikke påregnelig med oppdyrking av ca. 50 dekar. Ekteparet Sollien-Røssvoll overtok gården i 2004. De har drevet i 15 år uten å igangsette nydyrking. Den økte besetningen er basert på leieareal. Planene om nydyrking er lite konkrete. Nødvendige offentlige tillatelser er ikke søkt. Kostnadskalkyle er ikke utarbeidet. Områdets kvalitet som oppdyrket mark er ikke vurdert. Tilstøtende teig er best egnet til vår- og høstbeite. Idet dyrket mark er knapphetsgode, er det påfallende at dette arealet ikke allerede har blitt dyrket opp. De saksøkte har vært uten det ervervede arealet i fire år. I denne perioden har det ikke vært økt behov for tilleggsfôr. Kostnadene til tilleggsfôr har heller ikke økt i anleggsperioden. Det er ikke årsakssammenheng mellom veianlegget og påstått reduksjon i besetningen.

Dersom oppdyrking finnes påregnelig, kan ikke Jon Rannems erstatningsberegning legges til grunn. Rannems beregning baserer seg på at leiejorden er borte. Bortfall av leiejord har ingen sammenheng med veianlegget. Sollien-Røssvoll har i hele anleggsperioden hatt leid jord.

Teig II må erstattes som skoggrunn med kr 1,50-2,- pr. m2. Det er ikke påregnelig at deler av teig II ville blitt solgt som boligtomter. Grunneierne hadde forut for veianlegget ikke gjort konkrete forsøk på å utnytte området til boligformål. Området er i gjeldende kommuneplan regulert som LNF-område. Utnyttelse til boligformål krever dispensasjon eller omregulering. Kommunen uttalte i 2009 at ønsket om bruk av området til boligformål måtte tas inn i fremtidig kommuneplan. Områdets utnyttelse er fortsatt ikke endret i det kommunale planverket. Plan- og bygningsloven innskjerpet i 2008 dispensasjonsadgangen betydelig og dispensasjon ville her trolig ikke blitt gitt.

Partene er enige om at det på teig I og III til sammen står 378 m³ skog. Prisen bør settes til kr 220,- pr. m².

Midlertidig erverv i anleggsperioden av 750 m² bør erstattes med kr 0,10 pr. m² pr. år.

Jordskifterettens erstatning for av avståelse av leiejord i anleggsfasen med kr 0,48 pr. m² pr. år i seks år er satt for høyt da det ikke har vært behov for å kjøpe fôr i anleggsperioden.

Det er ikke grunnlag for ulempestatning utover kostnader til gjerder samt merkostnader ved å bruke deler av teig I til værbeite. Som del av tilpasningsplikten og tapsbegrensningsplikten plikter grunneierne å ta eiendommens øvrige arealer i bruk.

Grunneierne har i anleggsperioden hatt små problemer. Dette indikerer at også fremtidige problemer vil bli små. Grunneierne kan gjøre flere tilpasninger. Skoggrunn kan kultiveres til bruk som beite. Fôr kan kjøpes. Videre kan ytterligere areal leies. Grunneierne kan også sende dyrene tidligere på sommerbeite, eventuelt supplere med fôr. Alle disse tiltakene vil være rimeligere enn å ta teig III i bruk til beite til vår- og sommerbeite.

Gjerdekostnader aksepteres delvis. Gjerde på 696 meter mot E 6 aksepteres. Dersom det sannsynliggjøres at 11 dekar ved rasteplassen vil bli benyttet til værbeite, godtas også gjerde her. Derimot er det ikke behov og/eller årsakssammenheng for å sette opp gjerde mot nabo. Gjerdet på teig III har ikke sammenheng med veiinngrepet og kan under ingen omstendighet kreves erstattet.

Prisen for alt gjerde bør settes til 150 kroner per løpemeter.

Staten v/Samferdselsdepartementet har nedlagt slik påstand:

«Overskjønnet fremmes.»

De saksøkte – *Randi Merete og Jan Sollien-Røssvoll* – har i korte trekk anført:

Både høstningsareal og beiteareal er minimumsfaktorer for gården. Gården har allerede for lite areal. Annet areal kan ikke tas i bruk. Det er ikke mulig å tilpasse driften. At gården har midlertidig areal gjennom leie har ikke betydning ved erstatningsavgjørelsen. Det må ses bort fra leiearealet. Det er eiendommens tap som skal erstattes.

Gården har ca. 120 dekar høstningsareal, som gir vinterfôr til ca. 130 sauer. Før inngrepet kunne det dyrkes opp ca. 50 dekar, som ville ha gitt vinterfôr til 190 sauer. Etter inngrepet er det igjen med 120 dekar oppdyrket areal samt 13 dekar som er dyrkbar, som vil gi vinterfôr til 150 sauer. Reduksjonen i 40 føreheter skal erstattes.

Samlet er det ca. 100 dekar vår-/høstbeite i nærheten av gården. Av dette mister gården ca. 60 dekar på teig I. Mer areal kan kultiveres, men vil ikke bli tilstrekkelig. For å kunne utnytte arealene mest effektivt bør beitet være i nærheten av vår- og høstbeitet.

Teig I må erstattes etter avkastning som dyrket mark. Avgjørende er påregnelig fremtidig bruk, jf. vederlagsloven § 6.

Av teig I ville 33 dekar blitt dyrket opp om ikke veien hadde kommet. Begge de sakkyndige vitnene mener at arealet er egnet til oppdyrking. Jon Rannem mener at det er åpenbart at arealet ville blitt dyrket opp, mens statens sakkyndige Arild Sunde mener at det ikke er usannsynlig. Erstatningen skal for dette arealet bygge på avkastning som dyrket mark, mens det for resten av teig I er påregnelig med bruk som beite.

Som følge av tapt dyrkningsareal på teig I med 33 dekar, må besetningen reduseres med 36 vinterføra sauer. Dette skal erstattes. For å gi full erstatning må erstatningen utmåles i samsvar med marginalkalkylemodellen. Rannem har beregnet dette til kr 2.449.500,-. Dersom det aksepteres at arealet skal erstattes etter marginalkalkylemodellen, har statens sakkyndige vitne Sunde har ikke hatt innvendinger til Rannems beregning.

Inngrepet fører også til driftsulemper på den del av teig I som benyttes til beiteareal. For å hindre ytterligere reduksjon av besetningen, må det foretas tilpasninger i driften. Dette har Rannem beregnet til kr 183.300,-.

Videre fører inngrepet på teig I til at driftsulemper på resteiendommen. Rannem har beregnet dette til kr 33.150,-.

Subsidiært må teig I erstattes som brukt til gressproduksjon.

Grunneierne har i anleggsperioden krav på erstatning for kostnader, merarbeid og redusert beite. Beløpet må fastsettes skjønnsmessig da det ikke lar seg dokumentere.

Teig II må erstattes som boligtomter, jf. vederlagsloven § 5. Slik utnyttet var påregnelig. Det er stor etterspørsel etter boligtomter i området og kommunen har tiltatt boligbygging i andre LNF-områder. Uten veianlegget ville grunneierne fått dispensasjon eller arbeidet for få området inn som boligområde i neste arealplan-/kommuneplan. På området kan det skille ut 3-4 boligtomter, som hver har markedsprisen som råtomt i intervallet kr 250.000–300.000.

Det kreves også erstatning for statens permanente erverv av arealet på gnr. 94 nr. 3 som Sollien-Røssvoll leide. Erstatningen må fastsettes t.o.m. 2019 da det er klart at de ikke ville fått leie området videre. Erstatningen for dette må settes til kr 5.430,- pr. dekar.

Det midlertidige er vervet av 715 m2 må erstattes etter rettens skjønn.

Oppsett av gjelde i slik lengde og med slik kvalitet som grunneierne mener er påkrevd kreves erstattet. Gjerdene har i sin helhet direkte sammenheng med veianlegget. Erstatningen bør settes til kr 170,- pr. løpemeter, mens gjerdet i Heimannsdalen (værbeite teig I) og på teig III – som vil være dyrere å sette opp på grunn av terrengets beskaffenhet – må erstattes med kr 220,- pr. meter. I tillegg kommer kostnader til egnet sauekve og nødvendig snuplass på teig III på kr 40.000 – 50.000.

Endelig skal verdien av 378 m3 skog erstattes.

Randi Merete og Jan Sollien-Røssvoll har nedlagt slik påstand:

«Saksøkte tilkjennes full erstatning og dekning av utgifter til teknisk og juridisk bistand ved overskjønnet.»

Lagmannsretten bemerker:

Lagmannsretten fremmer overskjønnet i medhold av skjønnsprosessloven § 4 første ledd.

Partene er enige om at vederlaget skal fastsettes etter ekspropriasjonsrettslige regler, det vil si bestemmelsene i lov 6. april 1984 nr. 17 om vederlag ved overføring av fast eiendom (vederlagsloven), jf. lovens § 1. Lovens § 3 første ledd er den grunnleggende regel om ekspropriasjonens plikt til å betale erstatning for ekspropriasjonsskaden. De nærmere regler om erstatning er gitt i de følgende bestemmelser i vederlagsloven. Det som kan kreves erstattet er det økonomiske tapet som følge av inngrepet. Bestemmelsene i vederlagsloven må ses i sammenheng med Grunnloven § 105 som fastsetter at ved ekspropriasjon har den som den eksproprieres hos krav på full erstatning.

Grunn og rettigheter som avstås vedsettes i henhold til vederlagsloven § 4, jf. §§ 5 og 6, til salgs- og bruksverdi avhengig av hvilken verdi som er den høyeste for saksøkte.

Erstatningen både ved salgverdi etter § 5 og bruksverdi etter § 6 skal fastsettes på grunnlag av den påregnelig utnytting det reelt var grunnlag for dersom ekspropriasjonen ikke var blitt foretatt, jf. § 5 fjerde ledd og § 6 annet ledd. Påregnelighetskravet innebærer at det er den sannsynlige og forsvarlige utnytting av eiendommen i overskuelig fremtid som er vurderingstema, jf. Rt-1992-217. Det skal ses bort fra mer eller mindre løse planer og tenkelige prosjekter, jf. Ot.prp. nr. 50 (1982-1983) side 48. Videre skal det ved utmålingen ses bort fra det tiltaket det eksproprieres til fordel for. Utnyttningen må være lovlig, hvilket innebærer at det må tas hensyn til både eksisterende og påregnelige begrensninger i adgangen til utnytting av eiendommen, jf. Rt-1993-278.

Eierne har etter vederlagsloven § 8 krav på erstatning for skade eller ulempe på gjenværende eiendom, så langt dette ikke blir dekket av vederlaget for den eiendommen som avstås.

Gnr. 94 br. 2 ligger på Røssvoll, vel en mil nord for Mo i Rana sentrum. Eiendommen består av fem teiger på totalt 719 dekar, hvorav 121 fulldyrket, 24 dekar beite og 541 dekar produktiv skog. I tillegg var det vært leid til sammen høstningsareal på 116 dekar og beiteareal på 65 dekar, hvorav kontrakten med gnr. 94 bnr. 3 om leie av 60 dekar høstningsareal og 65 dekar beite utløp 31. desember 2019.

Randi Merete og Jan Solli-Røssvoll overtok eiendommen fra Randi Merete Sollien-Røssvolls foreldre i 2004 med daværende produksjon på 110 vinterføra sauer. Etter utvidelse i 2016 har fjøset kapasitet til 240 vinterføra sauer. Faktisk produksjon har i de senere år vært 210 vinterføra sauer.

Fra teig I tapes 57 dekar, hvorav 22 dekar er definert som innmarksbeite, mens resten er skogmark/utmarksbeite. Fra teig II tapes ni dekar skogmark. Videre har vegvesenet i anleggsperioden ervervet 715 kvm skogmark/utmarksbeite. I tillegg tapes deler av det leide arealet dels permanent og dels midlertidig. Det berørte beitearealet benyttes til vår- og høstbeite, mens sommerbeitet er uberørt av inngrepet.

Partene er enige om at dersom inngrepet ikke hadde kommet ville det fortsatt vært påregnelig med dyrehold på eiendommen, men uenige om de økonomiske virkningene av inngrepet.

Lagmannsretten baserer erstatningsutmålingen på eiendommens egneide areal. Grunneierne har ikke garanti for videre fremtidig bruk av leieareal. Dette illustreres ved at leiekontrakten for gnr. 94 bnr. 3 opphørte 31. desember 2019 fordi eieren startet egen gårdsdrift. Det er også usikkerhet knyttet til fremtidig bruk av resterende leid areal. Fra gnr. 94 bnr. 25 leies høstningsareal på 16 dekar. Ifølge Sollien-Røssvoll er det usikkert hvor lenge de får leie dette arealet. Fra Avinor (flyplassen) leies 40 dekar høstningsareal. Kommunen har pekt på at arealet ved flyplassen kan omdisponeres til næringsareal når ny flyplass i Rana er ferdig. Grunnarbeidet med ny flyplass i Rana skal etter planen påbegynnes i 2020. Bevisførselen viser at det generelt er knapphet på leieareal i området, og at det ikke vil være påregnelig å kompensere avstått jord med annet areal. Statens vegvesen har selv som ledd i erstatningsoppgjøret forsøkt å erverve erstatningsarealer til Sollien-Røssvoll uten å lykkes. Innkjøp av fôr – som staten har anført som del av grunneiernes tilpasningsplikt – anses heller ikke å være noen tilfredsstillende løsning å basere gårdsdriften på. Erfaring viser at det fra år til år kan være svært variabelt både med tilgang på fôr samt kvalitet og pris.

Skog

Partene er enige om at det som følge av inngrepet på teig I og II til sammen avstå 378 m³ skog. Staten har vurdert skogens verdi til kr 220,- pr. m³. Verken Sollien-Røssvoll eller noen av de sakkyndige vitnene har imøtegått verdianslaget.

Lagmannsretten setter erstatningen for skog til kr 220,- pr. m².

Teig I

Grunnavståelse 33 dekar

Som nevnt har driften dels vært basert på egen jord og dels leid jord.

Sivilagronom Jon Rannem har i sine beregninger – i samsvar med vanlige normtall i landbruksnæringen – lagt til grunn arealkrav for høstingsareal på ca. 0,9 dekar pr. vinterføra sau. Arealkravet for 210 vinterføra sauer vil være 189 dekar høstingsareal samt tilfredsstillende beiteareal. Eiendommen har i dag selv 121 dekar høstingsareal og 24 dekar innmarksbeite samt ytterligere utmarksbeite i umiddelbar nærhet til dyrkamarka. Eiendommens eget areal gir således grunnlag for dyretall på 134 vinterføra sau. Statens sakkyndige vitne jordskifte kandidat Arild Sunde har ikke hatt innvendinger til disse tallene.

På grunn av usikkerhet om tilgangen til fremtidige arealer finner lagmannsretten at det uten veiinngrepet – som Sollien-Røssvoll ble kjent med i 2010 – ville vært påregnelig at Sollien-Røssvoll dyrket opp deler av teig I til høstingsareal. Av beitearealet på 174 dekar er det ca. 50 dekar som er godt egnet til å dyrke opp da det stort sett er flatt og selvdrenerende med lite stein. Av dette tapes 33 dekar som følge av utbygging av E 6.

Antall vinterføra sauer må reduseres med 36 stk. på grunn av avgivelsen av 33 dekar potensielt høstingsareal.

Da det fra teig I avstås grunn som uten inngrepet ville ha blitt dyrket opp, må det avståtte arealet på 33 dekar verdsettes etter bruksverdi etter marginalkalkylemodellen.

Marginalkalkylemodellen er den vanlige å bruke i slike sammenhenger, jf. blant annet LE-2015-55694.

Rannem har foretatt beregninger etter marginalkalkylemodellen. Sunde har ikke i sitt mandat hatt i oppdrag å foreta beregninger etter marginalkalkylemodellen, men har ikke hatt innvendinger til Rannems beregninger.

Dekningsbidraget pr. sau er beregnet til kr 3.900,-. For 36 sauer vil dette gi årlig økonomisk tap i dekningsbidrag på kr 140.400,-. Fradrag må gjøres for sparte semivariable kostnader. Dette er hovedsakelig drivstoff da det ikke er innleie av maskiner og driftsbygningen er tilpasset besetning på 240 vinterføra sauer. Semivariable kostnader er

beregnet til kr 6.500,-. Videre må det gjøres fradrag for verdien av spart arbeidskraft. Dette er beregnet til kr 36.000,-. Netto årlig økonomisk tap blir etter dette kr 97.900,-. Partene er enige om at kapitaliseringsrenten settes til 4 %. Den kapitaliserte verdien blir derved kr 2.447.500,-.

Fra dette må gjøres fradrag for oppdyrkningskostnader. Kostnadene til dette er beregnet til kr 198.000,-. Tapet for avgivelse av 33 dekar høstingsareal blir etter maginalkalkylemodellen kr 2.249.500,-.

Lagmannsretten slutter seg til Rannems beregning og tilkjenner derved erstatning for avgivelse av 33 dekar potensielt dyrkningsareal med kr 2.249.500,-.

Grunnavståelse 24 dekar

Dette arealet har vært benyttet som utmarksbeite med nærhet til gårdstunet. Arealet har hatt stor verdi som beite for gården på grunn av produktivt og nærhet til gårdstunet. Området erstattes som beiteareal med kr 4,- per m².

Ulempeerstatning 24 dekar beiteareal

Som nevnt i foregående avsnitt har dette arealet vært benyttet som utmarksbeite med nærhet til gårdstunet. Det samme gjelder restarealet lengst nord på teig I. Dette arealet på ca. 11 dekar er på grunn av sin størrelse nå ikke egnet for beting av sau og lam. Arealet på 11 dekar kan derimot være egnet til beite for værere, noe lagmannsretten kommer tilbake til nedenfor. Totalt tapes ca. 36 dekar som ikke lenger er tilgjengelig som beiteland for sau og lam.

Eiendommen har alternative beitearealer på teig III og kan tilpasse seg ved å flytte deler av besetningen fra teig I til teig III. Videre vil det være mulighet til å kultivere deler av skogarealet på teig I til beiteområde. Dette vil medføre ekstrakostnader for grunneierne dels i form av økonomiske utlegg og dels i egen tidsbruk.

Rannem har på side 20-22 i sin rapport beregnet årlige kostnader ved flytting av 40 vinterføra sauer med lam fra teig I til teig III til kr 7.332,-, neddiskontert med 4 % kapitaliseringsrente til kr 183.300,-.

Avstanden fra gårdstunet til teig III er 6,6 km/retur. Transport og tilsyn av dette dyretallet vil medføre relativt omfattende arbeid for gårdbrukerne. Lagmannsretten er derfor usikker på i hvilket omfang transport til teig III vil bli foretatt. Av praktiske årsaker antas det at Sollien-Røssvoll heller vil forsøke å utnytte gjenværende beiteareal på teig I mer intensivt, blant annet ved å kultivere deler av skogarealet. Slik kultivering vil imidlertid også ta arbeidstid.

Lagmannsretten stipulerer årlig ekstra tidsbruk til ti timer à kr 300,-, som gir årlige ekstraavgifter på kr 3.000,-. Timesatsen inkluderer også eventuelle transportkostnader. Med 4 % kapitaliseringsrente blir dette kr 75.000,-.

Arronderingsulemper restareal teig I

Arealet på ca. 13 dekar, inneklemt mot E 6, er lite egnet som beiteareal for sau og lam, men kan benyttes til beiting av vær. Dette vil i så fall måtte medføre biltransport av værene. Kostnadene til dette settes i samsvar med Rannems beregning til kr 33.750,-.

Teig II

Dette arealet kan i utgangspunktet betegnes som skoggrunn. Det ligger i nærheten av eksisterende boligbebyggelse og kan derfor i utgangspunktet synes godt egnet til boligformål. Arealets størrelse tilsier 3-4 eneboligtomter.

Arealet har siden 2004 i kommuneplanens arealdel vært klassifisert som LNF (landbruk, natur og friluftsliv-område). Sollien-Røssvoll tilskrev i 2009 Rana kommune for å få omklassifisert området. Kommunen svarte at innspillet ville bli vurdert ved rullering av kommuneplanen i 2010. Områdets klassifisering ble imidlertid ved rulleringen ikke endret. Ut over dette har ikke Sollien-Røssvoll gjort konkrete tiltak for å utnytte området til boligformål før vegvesenets planer ble kjent. Sollien-Røssvoll har ikke søkt omregulering eller dispensasjon.

Da verken Rana kommune fulgte opp Sollien-Røssvolls innspill eller Solli-Røssvoll selv foretok seg ytterligere for å få realisert planene, fremstår planene om utnyttelse til boligformål som løselige. Det var ikke påregnelig å utnytte området til boligformål. Arealet erstattes som skoggrunn med kr 2,- pr. m².

Permanent leie som leietaker gnr. 94 bnr. 3

Sollien-Røssvoll har leid hele arealet på gnr. 94 bnr. 3 som høstingsareal og beiteareal. 13 dekar av dyrkingsarealet har på grunn av anleggsdriften vært ute av drift i perioden 2015-2019 (5 år), og leietaker taper her dekningsbidraget fratrukket spart leiekostnad i denne perioden.

Leiekostnaden for dette arealet er kr 160,- pr. dekar. Beregnet dekningsbidrag med antatt avlingsnivå på 400 FE m/da er kr 1.096,-. Redusert med spart leiekostnad vil dette gi årlig økonomisk tap på kr 936,- pr. dekar. Med 4 % kapitaliseringsrente gir dette samlet tap på kr 53.159,-. Vegvesenet pålegges å erstatte beløpet på kr 53.159,-.

Midlertidig erverv av 715 kvm

Vegvesenet i anleggsperioden midlertidig ervervet 715 m² fra gnr. 94 bnr. 2. Erstatningen for dette settes skjønsmessig til kr 0,20 pr. m² per år.

Midlertidig avståelse av leiejord

Jordskifteretten satte erstatningen for denne posten til kr 0,48 pr. år i seks år.

Lagmannsretten finner imidlertid ikke å tilkjenne erstatning for denne posten da det ikke er sannsynliggjort at avståelsen har medført økonomisk tap for Sollien-Røssvoll. Det har i anleggsperioden ikke vært nødvendig å kjøpe fôr.

Gjerder

Ut over de gjelder som partene er blitt enige om som deler av skjønnsforutsetningene, er det krevd erstatning for 416 meter à kr 170,- på Øverheia, 494 meter à kr 220,- i Heimannsdalen og 700 meter à kr 220,- på teig III. I tillegg kommer utgifter til samlekke og snuplass på teig III.

Lagmannsretten finner det påkrevd med gjerde på Øverheia, mot E 6 for å hindre at dyr trekker ut i kjørebanelen og blir påkjørt. Videre finner lagmannsretten at Sollien-Røssvoll har krav på erstatning for gjerde i Heimannsdalen da lagmannsretten som nevnt finner det sannsynlig at området vil bli benyttet til værbeite. Derimot finner lagmannsretten ikke å tilkjenne erstatning for gjerde på teig III da lagmannsretten mener at det er usikkert om området vil bli tatt i bruk som beite. Videre finner lagmannsretten av samme grunn ikke å tilkjenne erstatning for samlekke og snuplass på teig III.

Lengden på gjerdene på Øverheia og Heimannsdalen med henholdsvis 416 meter og 494 meter har vegvesenet ikke hatt innsigelser til. I mangel av andre opplysninger legger lagmannsretten disse lengdene til grunn av erstatningsfastsettelsen.

Kostnader til gjelder, som inkluderer de totale kostnader med oppsett – også rydding av trase – settes skjønsmessig til kr 170,- pr. meter på Øverheia og kr 220,- i Heimannsdalen. Årsaken til at gjerdet i Heimannsdalen blir dyrere skyldes dels at det må være kraftigere på grunn av værenes fysisk og dels at terrenget er mer kupert.

Kostnader, merarbeid og redusert beite i anleggsfasen

Lagmannsretten finner det sannsynliggjort at anleggsfasen har medført ulemper og kostnader for Sollien-Røssvoll ut over det som erstattes ovenfor. Blant annet har gjerder blitt nedkjørt. De har brukt tid til å reparere gjelder samt samle sammen dyr. Andre målbare kostnader synes det ikke å ha vært.

Lagmannsretten anslår tidsbruken til to timer pr. uke i 26 uker pr. år. Dette tilsier samlet tidsbruk i anleggsfasen på fire år på 208 timer. Godtgjørelsen settes til kr 200,- pr. time, som gir erstatning på kr 41.600,- for denne posten.

Sakskostnader

Partene er enige om at de saksøkte har krav på erstatning av sine sakskostnader fra saksøkeren, jf. skjønnsprosessloven § 54 første ledd.

Advokat Kristoffer Dons Brøndbo har på vegne av Sollien-Røssvoll inngitt spesifisert sakskostnadsoppgave for lagmannsretten på totalt kr 248.912,-. Staten, som er kjent med oppgaven, har ikke hatt merknader. Lagmannsretten tilkjenner sakskostnader i samsvar med oppgaven på kr 248.912,-.

Ingen av partene har hatt innvendinger til jordskifterettens sakskostnadsavgjørelse, som blir stående.

Staten skal videre dekke de lovbestemte utgiftene ved skjønnet, hvilket er rettsgebyr og godtgjørelse til skjønnsmedlemmene.

Overskjønnet er enstemmig.

SLUTNING

1. Staten v/Samferdselsdepartementet v/Statens vegvesen regionvegkontoret betaler slik erstatning som fastsatt ovenfor.
2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler staten v/Samferdselsdepartementet v/Statens vegvesen regionvegkontoret til Randi Merete og Jan Sollien-Røssvoll 248 912 – tohundreogførtiåttetusennihundreogtolv – kroner.
3. Oppfyllelsesfristen i punkt 1 og 2 er 2 – to – uker fra forkynnelsen av dette overskjønn.
4. Staten v/Samferdselsdepartementet v/Statens vegvesen regionvegkontoret betaler de lovbestemte utgiftene ved skjønnet.

Aksel-Bernhard Berggren

Regine Bjørklund Kristoffersen

Jørn Høberg

Åsa Hellem

Kenn Charles Arntsen

*Dokument i samsvar med undertegnet original
Cecilie Kaknes (elektronisk signert)*