

Dom avsagt 10.3.2014 i rettssak 12-090057ASD-ELAG

Saken gjelder et såkalt «kontrollskjønn» etter jordskifteloven § 6 tredje ledd.

Sakens bakgrunn

Stortinget vedtok 23. mars 1999 at et nytt skyte- og øvingsfelt for forsvaret skulle lokaliseres til Gråfjellet i Åmot kommune. Feltet omtales blant annet som «Regionfelt Østlandet Gråfjellet», forkortet RØG eller RØ, og begge forkortelsene brukes her. Fra tidligere ligger Rena leir og Rødsmoen øvingsfelt i kommunen.

Som følge av tiltaket har Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg (heretter Forsvarsbygg) ervervet full eiendomsrett til ca 193.000 dekar. Om lag 60 prosent av arealet er produktiv skog (gran og furu), det øvrige er annen skogsmark, vassdrag, våtmark og snaufjell. 83 grunneiere har avgitt eiendom innenfor skyte- og øvingsfeltet.

Spørsmålet om erstatning til grunneierne var et tema ved Stortingets vedtak om etableringen av feltet. Flertallet i Stortingets forsvarskomiteé (medlemmene fra Arbeiderpartiet, Fremskrittspartiet og Høyre) uttalte blant annet (Innst.S.nr.129 (1998-1999)):

Flertallet legger til grunn at berørte grunneiere får oppgjør i henhold til Grunnlovens § 105.

Flertallet mener at et makeskifte er den erstatningsform som er mest tjenlig når offentlige inngrep finner sted. Dette vil i særlig grad gjelde de som må avstå eiendom og som fortsatt ønsker å drive næring på samme grunnlag som før et offentlig inngrep.

Flertallet vil peke på at et makeskifte knyttet til etablering av regionfelt på Gråfjellet må være hovedfremgangsmåten i erstatninger. Da dette dreier seg om makeskifte av et betydelig omfang og dels innenfor et område der makeskifte tidligere ved etablering av Rena Leir har redusert fleksibiliteten innenfor private eiendommer, vil flertallet understreke at det er nødvendig at Statskog og Opplysningsvesenets Fond-skog medvirker til makeskifte.

Flertallet legger til grunn at det stilles midler til rådighet for å gjennomføre jordskifte i den regionen som blir belastet og på denne måten styrke eksisterende eiendomsstruktur. Flertallet ber videre om at det vurderes muligheter for trekantbytter der grunneiere bosatt i andre kommuner gis mulighet for å få tilført arealer i sin hjemkommune for derved å frigjøre makeskiftearealer.

..(..)..

Flertallet vil peke på at ny eiendom i størst mulig grad må gi tilsvarende handlefrihet etter overtakelse som eier hadde på den opprinnelige eiendom.

For å imøtekomme Stortingets forutsetninger ervervet Forsvarsbygg - eller sikret seg opsjon på - om lag 130.000 dekar utenfor feltet, primært i kommunene Åmot, Elverum, Trysil og Rendalen, med sikte på å bytte skog mot skog.

Både grunneierne og staten begjærte i 2002 tiltaksjordskifte etter jordskifteloven § 1. Grunneiernes begjæring innkom først. Jordskifteretten fremmet grunneiernes krav mens statens ble avvist som litispending. Vedtaket innebar et skiftefelt på om lag 1,2 millioner dekar.

Eidsivating lagmannsretten opphevet i kjennelse 26. september 2003 (LE-2003-4936) jordskifterettens fremmingsvedtak, mens statens anke vedrørende litispendingsspørsmålet ble avvist. Samtidig ga lagmannsretten visse føringer for jordskifterettens fornyede behandling vedrørende skiftefeltets utstrekning:

Ved den nye behandlingen må jordskifteretten ta med i skiftefeltet de direkte berørte eiendommene med tilhørende teiger. Dette innebærer at de berørte grunneiernes driftsenheter i sin helhet omfattes av tiltaksjordskiftet. I tillegg må jordskifteretten vurdere om det er andre eiendommer som geografisk eller funksjonelt kan bidra til å gjøre de berørte eiendommene mer tjenlige. Dersom de kan anvendes til dette formålet uten at vedkommende grunneier lider tap, jf jordskifteloven § 3 a, kan de trekkes inn i tiltaksjordskiftet.

Vilkåret for å trekke disse eiendommene inn er etter lagmannsrettens syn at jordskifteretten finner det nødvendig for å gjennomføre et formålstjenlig jordskifte, jf prinsippet i § 25 tredje ledd. Slik lagmannsretten ser det, må det på avgjørelsestidspunktet fremstå som en realistisk mulighet at vedkommende eiendom vil kunne bidra til å gjøre de berørte eiendommene mer tjenlige. Denne begrensningen må gjelde for alle de eiendommene som ikke direkte berøres av tiltaket, også de arealer Forsvarsbygg har kjøpt inn eller fått opsjon på for å bruke dem som makeskifte-/erstatningsareal.

Jordskifteretten traff nytt fremmingsvedtak 17. februar 2004. Skiftefeltet var da redusert til om lag 850.000 dekar (850 kvadratkilometer), men var fortsatt det største skiftefeltet i norsk historie.

Høsten 2002 ble det gjort avtaler om forhåndstiltredelse og samtidig satt frist for valg av erstatningsform. 14 grunneiere ønsket helt eller delvis kontant oppgjør framfor makeskifte (arealerstatning). Hedemarken og Sør-Østerdal jordskifterett avhjemlet 24. januar 2006 et såkalt «kontantskjønn» vedrørende deres krav. Lagmannsretten avhjemlet overskjønn 5. februar 2007 (LE-2006-62262), og de deler av overskjønnet som ble tillatt fremmet for Høyesterett, ble opphevet ved dom 5. februar 2008, jf. Rt-2008-195. De aktuelle partene her har seinere inngått avtale.

I Rt-2008-195 avsnitt 5 uttales at dette kontantskjønnet «i realiteten er et ordinært ekspropriasjonsskjønn etter skjønnsloven § 4».

Prosessen fram mot verdsettende vedtak og skifteplanvedtak startet opp med et saksforberedende rettsmøte 21. mars 2006. Deretter var jevnlig rettsmøter med bl.a. befaringer. Det ble foretatt skogtaksering av ca 630.000 dekar, takseringer av rundt 135 hus, registrering av ca 400 veger - til sammen 1500 kilometer - registrering/taksering av ca 50 grustak og takseringer/registrering av ytterligere verdielementer, som beite, grustak, veger, osv.

Arbeidets omfang og kompleksitet framkommer av både brev og rettsbøker i saken. Noen gjengis her til illustrasjon. Den 9. mai 2007 skrev jordskifteretten bl.a. følgende til sakens parter:

Vi er forsinket. ..(..)..

Hustaksten kunne ikke slutføres i 2006 da taksatorene ikke kom fram til alle husværene grunnet været

Vegene er ferdig registrert og rapport fra sakkyndig Uthushagen ventes til retten i løpet av uke 21. Så snart denne er kopiert vil den bli sendt partene.

Skogdata. Som kjent ble skogen taksert ferdig i 2006 med unntak av 5000 dekar som det er etterbestilt takst på i 2007. Med vel 52 000 bestand har etterkontroll og oppdatering av de innrapporterte tiltak tatt lang tid. Data ventes inn til retten i løpet av kort tid. I tillegg er det gjennomført en stor jobb på foreslåtte MIS-figurer. En biolog har sjekket alle foreslåtte MIS-figurer og kommer snart med et notat omkring dette.

Først når alle data foreligger kan retten starte arbeidet med å beregne verdier innenfor de enkelte verdielement. Slik saksbehandlerne og undertegnede ser det nå vil det ikke være realistisk å kunne presentere forslag til verdsettende vedtak før i uke 35.

Den 4. oktober 2007 skrev jordskifteretten bl.a. følgende til partene:

Skogtaksten ..(..).. er nå ferdig. Resultater og kart for de teigene som er taksert skal være oversendt til dere skogeiere fra takstfirmaet Foran AS. ..(..).. Skogtaksten er lagt opp med formål å være grunnlag for verdiberegninger.

..(..)..

På de teiger som er taksert i saken, er det foretatt MiS-registreringer. MiS er en forkortelse av begrepet Miljøregistreringer i Skog. Det som registreres er biologiske miljøverdier som bl.a. artsregistreringer og skoglige strukturer.

I rettsboka fra rettsmøtet 11. mars 2008 ble status vedrørende verdsettende vedtak oppsummert slik:

Det skal legges fram forslag til verdsettende vedtak. På møtet 11. desember 2007 ble en rekke forutsetninger diskutert og lagt til grunn for det videre arbeid. Forslag er sendt meddommerne som har kommet med sine merknader som er innarbeidet i forslaget. Det viser seg at beregningene avdekker en rekke spørsmål som gjør at retten nå må se på de forutsetningene som ble valgt i desembermøtet.

Først og fremst volder behandlingen av vegene mye bry. ..(..).. Etter en diskusjon kom retten fram til et sett med forutsetninger som legges til grunn i forslaget til verdsettende vedtak.

Etter dette gikk man å se på husværene. ..(..).. Etter en diskusjon var det enighet om å befare en del husvære, i første rekke gamle husmannsplasser, hvor verditaksten spriker svært mye mellom de to takstfirmaene. ..(..)..

De største verdiene i denne saken ligger i skogen og overingeniør Messelt tok for seg de problemstillinger hun har støtt i sine beregninger. Spesielt gjaldt dette terrengtransport og veg tilknytning. ..(..).. Når det gjelder h.kl II så er det visse problemer med verdsettingen. Det må derfor gjennomføres egne vurderinger med fratrek og tillegg her. Dette gjelder også andre tema slik som elgbeiteskader.

Svenkerud Skog AS tilbød grunneierne bistand med kvalitetssikringen i brev 22. april 2008, der det bl.a. ble opplyst:

Det er viktig at den enkelte grunneier kvalitetssikrer de forutsetningene som ligger til grunn for skifteberegningene, sentralt her er sortimentsfordeling, priser, kostnader og investeringer i skogkultur, kapitaliseringsrente etc. Dette har stor betydning for den videre prosessen i jordskiftet, og er grunneiernes eneste anledning til å kvalitetssikre opplysninger om sin eiendom og de skifteverdier de går inn med i jordskiftet.

Jordskifteretten presenterte forslag til verdsettende vedtak i rettsmøte 20. mai 2008. Frist for merknader ble satt til 8. august 2008

Verdsettende vedtak ble truffet 17. februar 2009. Jordskifteretten uttalte bl.a. følgende om hvordan grunneierne hadde vært involvert i arbeidet i forkant:

Partene har fått tilsendt en rekke rapporter fra de sakkyndige. De har hatt anledning til å kommentere disse rapportene. ..(..)..

I forbindelse med skogtaksten ble partene pålagt å rapportere inn alle tiltak i skogen som endret skogbildet. Det ble utarbeidet eget skjema for dette. Det har vært varierende erfaring med utfylling av dette skjemaet. Etter en intern diskusjon ble det besluttet å innhente en rekke takstparametere på nytt for de bestand som er gjenstand for tiltak. ..(..)..

I brev av 24. august 2006 ble partene gitt frist til 8. september 2006 med å dokumentere alle grustak og veger. Videre ble partene pålagt å dokumentere andre inntekter fra skogen utenom skog, jakt og grus. Dersom det ikke ble dokumentert noen andre inntekter, la retten til grunn at det ikke er slike inntektsposter på den enkeltes skogteig. Likeledes under befaringen i juni 2006 ble partene pålagt å dokumentere en rekke

påstander om spesiell verdi på enkelte teiger/områder. Likeledes ble partene bedt om å melde inn husvære innenfor skiftefeltet. For husværene som ligger på takserte skogteiger er det innhentet verditakst. Husvære som ikke er innmeldt er ikke taksert.

..(..)..

Retten gikk gjennom innkomne merknader under domskonferanse den 3. og 4. september, 21. oktober og 9. desember. En del av merknadene førte til omfattende saksbehandling. Retten har for enkelte tema vurdert å sende ut nytt forslag da det er såpass stor forskjell fra opprinnelig forslag. Når retten likevel ikke velger å sende ut enkeltelementer på nytt, har dette sammenheng med framdrift og det at partenes merknader er tatt til følge på en rekke punkter.

I samme vedtak gjorde jordskifteretten det klart at all verdsetting var gjort i samsvar med de alminnelige jordskiftemessige verdsettingsprinsippene. En anførsel fra grunneierne om at arealene innenfor skytefeltet skulle verdsettes etter ekspropriasjonsrettslige verdsettingsprinsipper, ble dermed forkastet. Jordskifteretten uttalte:

Det må ligge til grunn en eller annen formodning om at ekspropriasjonsverdiene ligger høyere enn ved jordskifte. Dersom en skulle legge to verdsettingsmetoder til grunn, ville valg av forutsetninger være utslagsgivende. Formodningen om at ekspropriasjonsverdier ligger høyere enn ved jordskifte ville i så fall fort bli feil. Ved Eidsivating lagmannsretts overskjønn er det allerede avgjort at det skal benyttes 5 % kapitaliseringsrente ved alle verdielement bortsett fra ved skog. Her la flertallet i overskjønnsretten til grunn 4 % ved skog. Tar en f.eks. for seg jakt ville adv Brekkens anførsel medføre at jakta inne i skytefeltet er verdt 20 % mindre enn jakta utenfor skytefeltet.

Det ble videre vist til at Høyesterett, jf. Rt-2008-195 avsnitt 97, hadde avgjort at kapitaliseringsrenta også for skogerstatningen i kontantskjønnet skulle være 5 prosent.

I vedtakets slutning punkt 2 ble det tatt forbehold om endringer som følge av «nye takster, opplysninger og regne- og/eller skrivefeil». Både jordskifteretten og partene oppdaget i etterkant enkelte feil av tekniske karakter i det verdsettende vedtaket, og dette ble rettet opp.

Det ble også framsatt generelle innvendinger knyttet til at skifteverdier måtte reduseres på grunn av manglende tiltak i ungskog og at fradrag måtte gjøres for MiS-figurer. Jordskifteretten framsatte på denne bakgrunn 24. mars 2010 forslag til endringer i det verdsettende vedtaket. Etter at partene hadde fått uttalt seg, ble det truffet endringsvedtak 27. april 2010.

Ytterligere endringer i verdsettende vedtak ble gjort 18. januar 2011. Denne gangen var temaene bl.a. moseverdi, elgbeiteskader, drift i bratt terreng og spørsmålet om restriksjonene i fredningsbestemmelsene for Deset naturreservat burde føre til nedsettelse av skogsverdien.

Første forslag til skifteplanen - omtalt som «en prinsippskisse til løsning» - ble presentert i rettsmøte 18. august 2009. Det ble også lagt fram skifteregnskap. Partene fikk frist for merknader, og frist for merknader til merknadene. Fordi mange av merknadene i merknadsrunde nummer 2 var av substansiell karakter det ble åpent for en 3. runde, med frist 1. desember 2009.

Det ble deretter utveksling av flere brev mellom partene, de sakkyndige og jordskifteretten om enkeltspørsmål, fram til rettsmøte 27. april 2010. Under dette møtet mottok jordskifteretten partenes merknader før utforming av 2. skifteplanforslag. Nytt rettsmøte med partene ble holdt 1. og 2. juni 2010.

Jordskifteretten meddelte 8. juli 2010 at tidsplanen ikke kunne holdes, og at skifteplanforslag 2 derfor ikke ville bli lagt fram før 14. desember 2010. Som begrunnelse ble det vist til forsinkede skogdata og omfattende skogberegninger som følge av oppnådd enighet hvordan man skulle kompensere for skog i bratt terreng. Den 23. november 2010 varslet jordskifteretten om ytterligere utsettelse, med bl.a. slik begrunnelse:

Som følge av aktivitet i skogen ble det bestilt retaksering av en rekke teiger/bestand. Ved kontroll av mottatte data viste det seg å være noen mindre mangler. Videre besluttet retten å innhente takst på et par mindre teiger som følge av innspill fra partene i april møtet. Dette medførte at endelige skogregistreringer ble forsinket.

Videre er det i skytefeltsaken et omfattende datamateriale med skoglige forutsetninger for verdiberegningene. Beslutningen om å endre beregningsmetoden for bratt terreng, medførte at verdiberegningene for de aktuelle områdene, måtte beregnes på nytt med en oppdatert versjon av beregningsverktøyet. For å sikre lik kvalitet på verdiberegningene av arealer i og utenfor det bratte terrenget, er hele datamaterialet i saken beregnet på nytt. Dette har vært mer ressurskrevende enn forutsatt. Når verdiberegningene foreligger vil partene få nye data for før-situasjonen når det gjelder skoglige data.

Skifteplan 2 ble lagt fram og presentert under rettsmøte 15. mars 2011. Partene fikk frist for merknader og jordskifteretten hadde domskonferanse med gjennomgang av merknadene 3. og 4. mai 2011. Endelig skifteplanvedtak ble truffet 7. juni 2011. Fra vedtaket side 17 flg. siteres:

Begrepet skifteplan ved jordskifte omfatter alle de momenter som knytter seg til den teknisk-økonomiske eiendomsutformingen. ..(..). I tillegg til plan for de nye eiendommene (teiger, grenser) er også spørsmålet om veger og andre tiltak, ordning av sambruk og bytte av mange slag.

Tildeling av areal er spesielt viktig. Det er ikke nok at den enkelte får igjen sin arealverdi. Det må legges vekt på størrelse og form på teigene, innhold og mangfold ved de ulike boniteter og markslag. Det er viktig å understreke at skiftegrunnlaget i denne saken er totalverdi. Et skifte er ikke mulig å gjennomføre dersom avgivende areal og mottakende areal skal være identiske. En må tillate en god del forskjell, men i den planen som nå presenteres er retten av den oppfatning at den enkelte part kan innhente samme eller større nettoinntekt av eiendommen etter skiftet som før skiftet. Som i ekspropriasjons- sammenheng må retten legge til grunn at partene har en form for tilpasningsplikt. En part må for eksempel regne med at inntektene kan dreie over fra jakt og over til skog enn tilfellet var for gammel eiendom. Eiendommens sammensetning i

bonitetsmessig og hogstklassemessig- sammenheng er ikke lik, men inntektsstrømmen skal være like stor eller større for ny eiendom. Forslaget som nå presenteres ligger klart innenfor den tilpasningsplikt som den enkelte må finne seg i. Samtidig er kravet i jskl § 3 a oppfylt.

..(..)..

Videre er bestemmelsene i jskl § 3 a overordnet under planleggingen. Retten kan ikke legge fram en plan som er i strid med denne bestemmelsen. Det forslag som nå legges fram oppfyller kravet i jskl § 3 a for alle driftsenhetene.

..(..)..

Det er på det rene at det er enkelte parter som sitter med nøkkelteiger for å få til en optimal løsning. Det kan være at retten må flytte på vel etablerte store teiger for å få til en god skifteplan for alle parter. Når det i dette forslaget er foreslått slike løsninger, vil retten understreke at forslaget oppfyller kravet i jskl § 3a og de andre skranker som retten har stilt opp.

Skifteplanen kan i kombinerte saker etter jordskifteloven § 6 første, annet, tredje og fjerde ledd første punktum, ikke ankes separat til jordskifteoverretten.

Staten framsatte på bakgrunn av skifteplanen begjæring om skjønn. Advokatene Brekken, Wahl-Larsen og Sanderød, som representerer ulike motparter, innga tilsvaer.

Nord-Østerdal jordskifterett avhjemlet skjønn 17. januar 2012 med slik slutning:

1. Skjønnen heves for part nr 110 Inger Grønlien Eriksen og Åge Vidar Eriksen, part nr 147 Statskog SF og part nr 930 Eidsiva Energi AS.
2. Erstatningen fastsettes som spesifisert i punkt 4.4.14. Staten ved Forsvarsdepartementet ved Forsvarsbygg betaler erstatningene innen 2 - to - uker fra forkynnelsen av skjønnet. Finner betaling sted etter denne fristen påløper det forsinkelsesrente.
3. Staten betaler avsavnsrente i henhold til inngåtte avtaler om forhåndstiltredelse. Det gjøres ikke fradrag for tilvekst.
4. I saksomkostninger betaler Staten ved Forsvarsdepartementet ved Forsvarsbygg innen 2 - to - uker fra forkynnelsen av overskjønnet til ekspropriatene Terje Bakstad mfl. ved advokatene Ola Brekken og Inger Johanne Lund kr 754 947,-, og til Ola Dieset ved advokat Karl

Wahl-Larsen kr 287 089,- og til Jahn Kiønig ved advokat Gerhard Sanderød kr 136 720,-, og til Terje Bakstad mfl. ved Svenkerud skog AS kr 709 619,-, og til Jahn Kiønig ved Forstkandidat Myrbakken kr 145 902,- og til Terje Bakstad mfl. ved Storbronken ved Yngve Holth kr 205 922,-. Alle summer uten MVA. Utbetalt forskudd kommer til fratrukk.

Punkt 4.4.14 som det vises til i slutningen punkt 2, lyder slik:

Tnr	Part		Samlet erstatning
101	Terje Bakstad	Kr	137000
105	Alexander Risbergseter	Kr	50000
107	Ola Dieset	Kr	904000
116	Per Helgesen	Kr	50000
119	Olaf Ilsaas	Kr	2858000
122	Helge Nikolai Kilde	Kr	350000
123	Jahn Christian Kiønig	Kr	50000
124	Odd Erik Kulusveen	Kr	300000
125	Pål Kvasnes	Kr	187500
131	Axel Christopher Mykleby	Kr	14000

135	Erik Nyberg	Kr	50000
143	Per Sjølie	Kr	60000
144	Mette Elisabeth Storholm Skaret	Kr	400000
145	Knut Simen Skaret	Kr	130000
224	Arne Jens og Aud Marit Ulvåen Michelsen	Kr	150000
236	Ole Gustav og Torill Øien Rød	Kr	100000
314	Asle Dalby Halvorsen	Kr	100000
507	Torolf Bergset	Kr	485000
	Sum erstatning	Kr	6375500

Skjønnen ble angrepet med rettsmidler fra flere sider. Lagmannsretten avgjorde i kjennelse 18. juni 2012 at riktig rettsmiddel var anke, og ikke begjæring om overskjønn. Dette ble påanket av enkelte av de private partene, men anken ble forkastet ved Høyesteretts ankeutvalgs kjennelse 7. november 2012.

Partene 101, 125 og 145 har ikke anket til lagmannsretten og de er heller ikke innanket av staten. For disse partene er kontrollskjønnen følgelig rettskraftig avgjort.

Ankeforhandlingen

Ankeforhandlingen ble holdt i Hamar tinghus 23. og 24. september og 7. til 11. oktober 2013. Det ble gjennomført befaring i og rundt RØG over 4 dager, fra 30. september 2013 til 3. oktober 2013. Det ble hørt 17 parter/partsrepresentanter, 9 private sakkyndige og sakkyndige vitner, 12

vitner - herav 1 over telefon - samt 1 rettsoppnevnt sakkyndig. Nærmere om ankeforhandlingen, herunder framlagte dokumenter og befaringen, følger av rettsboka.

Til behandling i lagmannsretten er følgende 4 anker, samt 1 avledet anke:

Anke I

Ankende part: Part 107 Ola Dieset v/advokat Wahl-Larsen.

Ankemotpart: Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg v/advokat Mageli.

Anke II

Gjelder parter som er representert ved advokatene Brekken og Lund, fra Advokatfirmaet Haavind AS

Følgende 6 parter har anket over materielle spørsmål:

Part 115 Erik Hartz

Part 119 Olaf Ilsaas

Part 131 Axel Chr. Mykleby

Part 134 Olav Petter Nergaard

Part 141 Erik Torgeir Sjølie/ Sven Erik Sjølie

Part 143 Per Sjølie

Part 280 Inge Kristoffer Landerud

Følgende 27 parter har kun anket over jordskifterettens sakomkostningsavgjørelse:

Part 101 Terje Bakstad

Part 104 Inger Johanne H. Dalhaug

Part 105 Anders Holte

Part 116 Per Helgesen

Part 117 Erling Herland

Part 124 Odd Erik Kulusveen

Part 125 Pål Kvasnes

Part 126 Anna Kirsten F. Lindberg og Alf Lindberg

Part 127 Dagfinn Løklien

Part 132 Tollef Mykleby

Part 135 Eirik Anders Nyberg

Part 139 Line Rødsbakken Røe

Part 140 Berit Sjølie

Part 144 Mette Elisabeth Storholm Skaret

Part 145 Knut Simen Skaret

Part 148 Magnus Pettersen

Part 149 Torleif Georg Svendsberget

Part 224 Arne Jens og Aud Marit Ulvåen Michelsen

Part 230 Eirik Anders Nygaard

Part 236 Ole Gustav og Torill Øien Rød

Part 307 Joar og Alf Eldar Bergseth

Part 314 Asle Dalby Halvorsen

Part 321 Einar Aksel Mysterud og Olav Småriset

Part 330 Sissel Ulseth Hellom og Berit Bae dødsbo v/ Henry Peder Bae

Part 424 Berit Bøhn

Part 507 Torolf Bergset

Part 1383 Tollef Lønrusten Lau

Ankemotpart: Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg v/advokat Mageli.

Anke III

Ankende part: Part 123 Jahn Christian Kjøning v/advokat Moi

Ankemotpart: Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg v/advokat Mageli.

Anke IV

Ankende part: Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg v/advokat Mageli og advokat Jølstad

Ankemotparter (12 parter):

Part 105 Anders Holte v/advokat Brekken og advokat Lund

Part 116 Per Helgesen v/advokat Brekken og advokat Lund

Part 119 Olaf Ilsaas v/advokat Brekken og advokat Lund

Part 122 Helge Nikolai Kilde v/advokat Brekken og advokat Lund

Part 123 Jahn Christian Kjøning v/advokat Moi

Part 124 Odd Erik Kulusveen v/advokat Brekken og advokat Lund

Part 135 Eirik Anders Nyberg v/advokat Brekken og advokat Lund

Part 144 Mette Elisabeth Storholm Skaret v/advokat Brekken og advokat Lund

Part 224 Arne Jens og Aud Marit Ulvåen Michelsen v/advokat Brekken og advokat Lund

Part 236 Ole Gustav og Torill Øien Rød v/advokat Brekken og advokat Lund

Part 314 Asle Dalby Halvorsen v/advokat Brekken og advokat Lund

Part 507 Torolf Bergset v/advokat Brekken og advokat Lund.

Avledet motanke

Ankende part Part 122 Helge Nikolai Kilde v/advokatene Brekken og Lund

Ankemotpart: Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg v/advokat Mageli.

I det følgende gjengis partenes anførsler i saken uten at anførslene er knyttet til den enkelte anke eller til om partene for det aktuelle spørsmålet er ankende part eller ankemotpart.

Grunneiernes anførsler og påstander er gjengitt i den rekkefølgen prosessfullmektigene hadde ordet under ankeforhandlingen. Det vil si at anførselene fra advokatene Brekken og Lund, som representerer 17 parter med materielle krav, kommer først, etterfulgt av advokat Wahl-Larsen og advokat Moi, som har hver sin klient.

Statens anførsler

Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg har i hovedsak anført:

Emnet for kontrollskjønn

Innledning

Staten og grunneierne er ikke enige om hva som er temaet for kontrollskjønn - i jordskifteretten og i lagmannsretten. Uenigheten består kort i at staten mener at man i kontrollskjønn ikke kan prøve elementene som inngår i jordskiftedelen, det vil si skifteverdiene og skifteplanen.

Grunneierne på sin side mener at de har krav på pengeerstatning dersom ekspropriasjonsverdiene på areal de har mottatt i skifteplanen er lavere enn ekspropriasjonsverdiene av avgitt areal. De mener med andre ord at skifteverdiene kan overprøves. Om de har rett blir det ikke mye igjen av kompetansebegrensningen i § 61 annet ledd.

Grunneiernes syn - om at dersom det er ubalanse i vektskålene mellom avgitt og mottatt areal så skal man legge inn et kontantbeløp - kan høres riktig ut, men bygger på uriktige forutsetninger. Det bygger på at man ikke holder tiltaksjordskiftets to hovedelementer fra hverandre: Jordskifte er én ting, ekspropriasjonserstatning noe annet.

Sakens rettslige spørsmål må forstås på bakgrunn av sakens kompleksitet. I alt er det avgitt grunn og rettigheter til skytefeltet med ca 195 kvadratmeter. Stortinget forutsatte tiltaksjordskifte og Forsvarsbygg skaffet til veie ca 150 kvadratkilometer i Åmot og nabokommunene til bruk i jordskiftet. Grunneierne fikk valget mellom kontanterstatning eller realverdier. Noen tok kun kontanter, noen har makeskiftet alt, mens noen har valgt en mellomløsning.

Det er statens anførsel at prosessen, både fram mot verdsettende vedtak og fram mot vedtakelse av skifteplanen, har vært meget grundig. Det er dokumentert at partene har vært involvert hele vegen og at både verdsettende vedtak og skifteplanen har blitt korrigert flere ganger etter innspill fra partene. Lagmannsretten har ikke jordskiftefaglig kompetanse til å overprøve jordskifterettens verdsettende vedtak eller skifteplanen.

Jordskiftedelen og skjønnsdelen i tiltaksjordskifte

Det er viktig å ha klart for seg forskjellen på den verdsetting som finner sted i et jordskifte og den erstatning som skal ytes ved ekspropriasjon. Ved jordskifte skal man skape rasjonelle eiendommen og bedre driftsforholdene. Hver eiendom skal få tilbake de skifteverdier som er avgitt. Det kan ikke vedtas en skifteplan som ikke balanserer skifteverdien, jf. ikke-tapsgarantien i § 3 bokstav a. I et jordskifte blir realverdier - det som er avgitt - erstattet med realverdier - det man mottar.

Lagmannsretten kan ikke prøve de skifteverdiene som jordskifteretten har fastsatt og kan heller ikke overprøve skifteplanvedtaket. Det følger direkte av den kompetansebegrensningen som er lovfestet i jordskifteloven § 61 annet ledd fjerde punktum. Etter bestemmelsen kan lagmannsretten kun prøve saksbehandling, lovanvendelse og erstatningsutmålingen, og dermed ikke skifteplanen. Skifteplanen, med sin balansering av skifteverdier, kan anses som en skjønnsforutsetning som ikke er gjenstand for prøving.

For jordskiftedelen i tiltaksjordskiftet gjelder jordskifteloven fullt ut. Dette gjelder både § 1 annet ledd og § 3 bokstav a. Det vises til Ot.prp.nr.57 (1997-1998) side 38:

Det er også viktig å streke under jordskiftelova § 3 bokstav a jf. § 30 andre ledd, som er ei sentral føresegn i jordskiftelova, og som gjeld tilsvarende i høve til eit oreigningsjordskifte.

Det vises videre til Austenå/Øvstedal: Jordskifteloven, 3. utgave, side 63 (note 6):

For jordskifte separat gjeld § 3 bokstav a og for skjønnsoppgjera gjeld sjølvsagt reglane om full erstatning til kvar ekspropriat. ..(..). Partar som avgir grunn eller rettar til ekspropriasjons-/reguleringsformålet er ekspropriatar og skal ha erstatning etter § 105 i grunnloven, men dei er også verna av § 3 bokstav a for jordskiftet sin del, slik at dei ikkje kan li tap ved skiftet- altså ikkje bli eigedomsmessig ringare stilt enn om det berre var inngrep i eiendommen utan jordskifte.

Det samme ble lagt til grunn av Eidsivating lagmannsrett i kjennelsen 26. september 2003 (LE-2003-4936) i saken som bl.a. gjaldt skiftefeltets størrelse. Lagmannsretten uttalte:

Ved den nye behandlingen må jordskifteretten ta med i skiftefeltet de direkte berørte eiendommene med tilhørende teiger. Dette innebærer at de berørte grunneiernes driftsenheter i sin helhet omfattes av tiltaksjordskiftet. I tillegg må jordskifteretten vurdere om det er andre eiendommer som geografisk eller funksjonelt kan bidra til å gjøre de berørte eiendommene mer tjenlige. Dersom de kan anvendes til dette formålet uten at vedkommende grunneier lider tap, jf. jordskifteloven § 3 a, kan de trekkes inn i tiltaksjordskiftet.

Jordskifteretten har i skifteplanvedtaket uttrykkelig tatt stilling til at ikke-tapsgarantien i jordskifteloven er oppfylt for alle eiendommene omfattet av skifteplanen, det vil si både for eiendommer som har avgitt areal i skytefeltet og for tredjeparter. Vurderingen skal være knyttet til eiendommene som driftsenheter og ikke til personene på eiendommene, jf. Austenå/Øvstedal: Jordskifteloven, 3. utgave, side 45 (note 1) og Rt-1995-1474.

Jordskifteretten har gått fram på riktig vis ved først å verdsette det som «går i byte», jf. jordskifteloven § 19 annet ledd. Jordskifteretten har i det verdsettende vedtaket gjort rede for hvilke elementer som er verdsatt. Deretter har jordskifteretten sikret at alle involverte eiendommer har fått tilbake samme «grunnverdi» som det ga fra seg, jf. § 28 første ledd. Det er tale om relative verdier, jf. Prop. 101 L (2012-13) punkt 8.19.3.5 - forarbeidene til ny jordskiftelov (lov 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av eigheds- og rettshøve på fast eigeedom m.m. (jordskiftelova):

Departementet er samd med DA i at det er nok at det relative verditilhøvet mellom verdiane som går i byte, blir rett i eit jordskifte. Formåla for verdsetjing er såleis ikkje dei same som ved verdsetjing som skal føre fram til ein erstatningssum i samband med ekspropriasjon. Det sentrale er å verdsetje slik at byteareala kan samanliknast.

For skog blir situasjonen at verdien er større når man benytter jordskiftelovens verdsettingsregler sammenliknet med den metoden som i rettspraksis er utviklet etter vederlagsloven, jf. det som jordskifteretten sa om ulike kapitaliseringsrente i verdsettende vedtak 17. februar 2009, sitert foran.

På dette punkt følger ikke motparten opp sine egne anførsler. I de beregningene som er lagt fram er det ikke tatt hensyn til at bruksverdien for skog er mindre når den verdsettes etter vederlagsloven § 6 enn etter jordskifteloven. Det er derfor ikke harmoni mellom det motparten sier og egne beregninger.

Verdifastsettelsen etter jordskifteloven er den samme for de som er direkte berørt av tiltaket (ekspropriatene) og for tredjeparter. For personer som blir trukket med i et jordskifte mot sin vilje, kan situasjonen sammenliknes med ekspropriasjon. De er likevel fullt ut beskyttet gjennom ikke-tapsgarantien i jordskifteloven § 3 bokstav a. Det er tale om «en slags ekspropriasjon mot naturalerstatning», jf. Andenæs/Fliflet: Statsforfatningen i Norge, 10. utgave, side 438.

Formelt er ikke-tapsgarantien knyttet til vedtak om fremming av jordskifte, men den gjelder sjølsagt under hele prosessen. Det vises til Magne Reiten: «Avgjerd om fremme av jordskiftesak» i Ø. Ravna (red): Perspektiver på jordskifte, 2009, side 249:

Sjølv om ikkje-tapsgarantien er ein regel som skal vurderast ved fremme av jordskiftesak, er det vel så viktig at ein ikkje avsluttar ei sak utan at også sluttresultatet oppfyller det same vilkåret. Dette står ingen stader i lova. Sidan «ikkje-tapsgarantien» følgjer som eit resultat av at ingen skal måtte godta ei rettsendrande avgjerd som reduserer verdien på eigheden, med klare analogiar i Grunnlova § 105 og prinsippa om oreigning, er dette ei sjølsagd tolking av gjeldande rett på området. Det er lita trøyst å hente i at saka då den vart fremma såg ut til å gi positiv nytte, dersom sluttresultatet viser noko anna. Regelen må derfor forståast slik at ikkje-tapsgarantien må oppfyllast gjennom heile saka, også for sluttresultatet.

Adgangen til å benytte pengevederlag, jf. jordskifteloven § 30 annet ledd, er snever. Det vises til RG-1988-488, Eidsivating lagmannsretts dom 28. september 1987, og Per Kåre Sky: «Jordskiftets ulike effekter» i Ø. Ravna (red): Perspektiver på jordskifte, 2009, side 394:

Det er ikke anledning til å bruke penger for å kompensere ulemper i relasjon til jskl. § 3 bokstav a. Kompensasjon i penger, for eksempel etter jskl. § 30, § 41 og § 51, er spesialbestemmelser i forbindelse med et lovlig fremmet jordskifte, jf. RG-1988-488. Hvis det var slik at en kunne bruke pengeerstatning som vederlag for ulemper ville bestemmelsen i jskl. § 3 bokstav a miste sin betydning. Det ville ikke bli mulig å hindre et jordskifte og man vil da komme opp i en situasjon som ligger nært opptil ekspropriasjon og som det vil kreves en uttrykkelig hjemmel for.

Kontrollskjønnets formål er å avgjøre om det på de avgitte arealene - arealene om er ekspropriert av staten - finnes verdielementer som ikke fullt ut er erstattet ved det makeskiftet som har funnet sted. I kontrollskjønnnet skal man utmåle pengeerstatning for skader som ikke er kompensert ved jordskiftet.

Grunneierne er bare beskyttet av Grunnloven § 105 for de arealene som er avgitt til staten. Staten har ikke ved hjelp av ekspropriasjon ervervet arealer utenfor Regionfelt Østlandet (RØ).

Grunneiernes argumentasjon i saken innebærer en kritikk av jordskiftelovens metode for verdifastsettelse. Neverdalsteigen kan brukes som et eksempel. Tidligere eier, Kiønig, mener han har fått godskrevet for lav verdi på teigen og særlig husmannsplassen, og viser til at han bl.a. hadde planer om å etablere et leirsted her. Mottakeren, Per Sjølie, mener på sin side at skifteverdien er satt for høyt. Neverdalsteigen har fire bygninger og han anfører at han ikke har behov for noen av dem, fordi han allerede har annet husvære for jakt på tilgrensende område.

Det kan også være en svakhet ved systemet at det går tid fra verdsettelse til overtakelse. Områdene innenfor skytefeltet er verdsatt per 25. august 2002, mens skog og utmark i skiftefeltet er fastsatt til 1. mai 2006. Alle verdiene er framskrevet til dette tidspunktet. Overtakelse av nye areal og bygninger fant sted 15. august 2011. Men i en så omfattende sak er det ikke til å unngå at det må gå noe tid.

Staten har imidlertid ikke sagt - slik motpartene anfører - at det er svikt i reglene for verdsettelse i jordskifteloven. Staten sier kun at systemet ikke er fullkomment. Det vises til Sølve Bærug i Areal og eiendom, 2007, «Markedsverdi av landbruksarealer i jordskifte og ekspropriasjonssaker», side 221:

Ved jordskifte er man etter dagens regelverk tilsynelatende låst til bruksverdien. Jordskifteloven er under revisjon for tiden. Man bør i den forbindelse utforme loven mer hensiktsmessig i forhold til dagens situasjon med stor variasjon i eierinteressene og der markedsverdien av en del landbruksarealer overstiger avkastningsverdien. Jeg tror den objektive bruksverdibetraktningen man har i dag bør erstattes med en markedsverdibetraktning, kombinert med at man legger vekt på partenes subjektive interesser. Det er imidlertid behov for å tenke grundig igjennom dette grunnleggende spørsmålet.

Lovgiver har ikke gjort noe med denne problemstilling i den nye loven. Departementet ville ikke foreslå endringer i en godt innarbeidet praksis. Og lagmannsretten kan ikke ta på seg en lovgiveroppgave. Jordskifterettens avgjørelse er innenfor lovens system.

Grunneiernes syn vil innebære en ubegrunnet forskjellsbehandling mellom de partene i jordskiftet som har avgitt grunn i skytefeltet - «de direkte berørte» - og andre parter i jordskiftet - «tredjepartene» - idet grunneierne er enige i at «tredjepartene» ikke har noen rett til et «kontrollskjønn». For «tredjepartene» ble saken dermed avsluttet med jordskifterettens vedtakelse av skifteplan 7. juni 2011. De har ingen ytterligere overprøvingsadgang. Lagmannsretten kan ikke la de direkte berørte - ekspropriatene - få prøve skifteverdier når dette ikke er mulig for tredjepartene.

Grunneiernes syn innebærer at den endringen i rettsmiddeladgangen som kom med lov 18. desember 1998 nr. 85, med virkning fra 1. januar 1999, settes til side. Lovgiver ville for tiltaksjordskiftene sikre raskere adgang til en ankedomstol med kunnskap om juss, og lagmannsrettene er derfor blitt ankeinstans. Men lagmannsretten skal se på juss og ikke jordskifterettslig verdsetting. Lovgiver har forutsatt denne forskjellen i overprøving mellom ordinært jordskifte og tiltaksjordskifte. Grunneiernes syn innebærer at lagmannsretten blir en jordskifteoverrett, ved at lagmannsretten inviteres til å gi tilleggsstatning til skifteverdiene.

Dersom lagmannsretten skulle komme til at skifteverdiene er uriktig fastsatt, foreligger det en rettsanvendelsesfeil og konsekvensen må bli at skifteplanvedtaket oppheves, jf. Eidsivating lagmannsretts kjennelse 15. september 2004 (LE-2004-1050). Konsekvensen kan ikke bli - slik grunneierne anfører - at skifteplanen blir stående mens det fastsettes tilleggsstatninger. Det er bare jordskifteretten og jordskifteoverretten som har adgang til å endre skifteverdiene, ikke lagmannsretten.

Grunneiernes metode innebærer at man trekker fram noen ulemper - en post det man mener å ha fått for lite, men uten at dette settes opp mot fordeler man har oppnådd andre steder i skifteplanen, som f.eks. kortere grenser, at grensetvister er løst etc. Grunneierne krav kan ikke etterkommes uten at man ser på *alle* verdier i skifteplanen - det er like sannsynlig at de har fått for mye som feil i motsatt retning.

I det typiske tiltaksjordskifte vil det ikke være med advokater i verdsettelsesprosessen. De vi først komme inn ved kontrollskjønn, som behandles sammen med vedtakelsen av skifteplan. I denne omfattende saken måtte jordskifteretten dele opp - først skifteplan og deretter kontrollskjønn. Advokatene har imidlertid vært med hele tida, også under verdsettelsen og vedtakelsen av skifteplan, og det er derfor heller ikke samme behov for å justere skifteverdier.

Grunnloven § 105 gjelder bare innenfor skytefeltet. Det er ingen som har avgitt noe til staten utenfor - der har de avgitt til hverandre. Grunnlovens grenser følger grensene for skytefeltet. Grunnloven § 105 påbyr ikke at staten skal være garantist for at bytteverdiene mellom private parter i et jordskifte skal være like. Staten har ikke noe ansvar for manglende skifteverdier.

De MiS-figurene hos part 115 Hartz som han krever erstattet i kontrollskjønn, var i en teig utenfor skytefeltet. Det er ikke staten som har ervervet denne, staten har ikke hatt noe med teigen å gjøre overhode. Den eies nå som følge av skifteplanen av en annen privat grunneier. Hvordan kan grunneierne sende regningen for eventuelle uriktige verdier i et bytte mellom privat til staten?

Det samme gjelder eventuell kraftutbygging i elva Krisma. Jordskifteretten foreslo på et tidspunkt at part 123 Kiønig skulle få beholde fallrettighetene i elva. Mottaker av arealet, part 122 Kilde, motsatte seg dette og det sjøl om han ikke ser kraftutbygging som noen mulighet. Det var derfor en uenighet mellom to private grunneiere, som ikke vedkommer staten. Det er for staten helt uten interesse hvem som sitter på fallrettighetene, likevel mener altså grunneierne at staten skal betale for partenes mellomværende.

Kravet om kompensasjon på grunn av manglende ungskogpleie på mottatte areal kommer i samme kategori. Enhver skogeier har et forvalteransvar og er forpliktet til å stelle skogen, også om han vet at skogen snart skal skifte eier. Staten kan ikke betale for at avgiver av skog ikke har oppfylt sitt forvalteransvar. Tilsvarende gjelder skogsbilveger - det er staten uvedkommende at enkelte grunneiere har forsømt vedlikeholdet i perioden fram mot avgivelse.

Konkret om enkelte av grunneiernes argumenter knyttet til anvendelsen av vederlagsloven, vil staten for det første anføre at differanseprinsippet ikke er anvendelig i en situasjon der grunneierne har fått nye arealer som balanserer de avgitte skifteverdier. Grunneierne ber i realiteten om å få vurdert jordskiftets betydning for eiendommens markedsverdi.

Vedrørende ulemperstatning etter vederlagsloven § 8 må det skilles mellom tiltaksulemper og avståelsesulemper - ulemper knyttet til skytefeltet - og ulemper knyttet til jordskiftet. For støy vises det til separate anførsler under. Omstillingskostnadene skal ikke erstattes - de er knyttet til jordskiftet og oppstår ved ethvert jordskifte. Kostnader knyttet til meradministrasjon er også knyttet til jordskiftet, og ikke avståelsen. Spørsmålet om utgifter til skogbruksplaner, jf. skogbruksloven § 5, er allerede rettskraftig avgjort, jf. jordskifterettens vedtak 15. mars 2011. Det ble da bestemt at staten ikke er ansvarlig for kostnader til skogbruksplaner for skogareal som ikke er med i jordskiftesaken. Vedtaket er ikke påanket.

For så vidt gjelder påstanden fra grunneierne om at staten skulle være rettslig bundet til den - uriktige - rettsoppfatningen som ble protokollert i rettsboka 27. april 2010 side 62, anføres at partene har ikke anledning til å avtale seg bort fra prosessreglene. Staten har derfor ikke med sitt tidligere standpunkt til kontrollskjønns oppgave forledet jordskifteretten eller partene.

Det frastår som uklart for staten hva som er part 123 Kiønigs konklusjon vedrørende Den europeiske menneskerettskonvensjon (EMK) tilleggsprotokoll 1 artikkel (P1-1). Hovedkonklusjonen hos Utgård, jf. den artikkelen som advokat Moi viser til, synes å være at norske jordskifteregler er klart innenfor P1-1.

De enkelte parter - vedrørende alle andre krav enn støy

For så vidt gjelder de enkelte parter, er det statens anførsel at partene 115 Hartz, 119 Ilsaas, 123 Kiønig, 131 Mykleby, 134 Nergaard, 141 Erik Torgeir og Sven Erik Sjølie, 143 Per Sjølie og 280 Landerud ikke har andre relevante poster etter vederlagsloven enn eventuelt støy, se nærmere under.

For part 280 Landerud anføres dessuten prinsipalt at han ikke er ekspropriert. Han kjøpte deler av Berit Sjølies eiendom i 2008, etter etableringen av skytefeltet. Berit Sjølie var ekspropriert men alle erstatningsposter med henne var forlikt da Landerud kjøpte skogteigen, også ulempene på resteiendommen. Subsidiært anføres at anken forkastes.

For part 107 Dieset er staten enig med jordskifteretten i at merverdien for bygningene på 5 dekar tomt på Deset Nordsetra skal vurderes etter salgsverdien, jf. vederlagsloven § 5, og erstatningen med 500.000 kroner er riktig. Videre er staten enig med jordskifteretten i at erstatningen knyttet til tilrettelagt jakt, som skal vurderes etter bruksverdien, jf. vederlagsloven § 6, skal være 400.000 kroner. Han ville ikke fått fradelt 7.000 dekar. Ekspropriasjonen bryter ikke inn i eksisterende virksomhet, og tilrettelagt jakt i det omfang som Dieset viser til, framstår bare som en teoretisk mulighet.

Part 122 Kilde har krav på å få vurdert Deibogen grustak, som ligger innenfor skytefeltet, etter vederlagsloven. Den fastsatte skifteverdien på 250.000 kroner tilfredsstillende imidlertid kravene også etter vederlagsloven, og det er derfor - slik jordskifteretten også kom fram til - ikke grunnlag for noen ytterligere erstatning. Det vises til at han med kapitalisering med 4 prosent etter jordskifteloven har fått høyere erstatning enn han ville fått med 5 prosent kapitaliseringsrente etter vederlagsloven. Hans avledede anke må derfor forkastes.

Erstatning for støy

Statens syn er at ingen av de private partene påføres ulemper i form av støy som overskrider den naborettslige tålegrensa. Staten godtar likevel å betale erstatning til de fire partene 119 Ilsaas, 124 Kulusveen, 236 Rød, og 507 Bergset, fordi staten under behandlingen i jordskifteretten erkjent at tålegrensa var overskredet for disse fire. Staten mener nå at dette var en uriktig erkjennelse, men vil av prosessuelle grunner ikke gå tilbake på dette.

Støyen fra skytefeltet er en ulempe av allmenn karakter i distriktet, jf. vederlagsloven § 8 annet punktum. Erstatning er derfor bare aktuelt om ulempen overstiger den naborettslige tålegrensa, jf. naboloven § 2.

Det må skilles mellom parter for hvem støyen var ventelig på stedet og parter for hvem støyen ikke var en ventelig ulempe. For parter der støyen ikke var ventelig, er vurderingsnormen om støyen er «urimelig», jf. § 2 første ledd, mens det for parter som måtte regne med støyen, er et spørsmål om støyulempen gir en «monaleg forverring» som bare eller i særlig grad rammer en avgrenset personkrets, jf. § 2 fjerde ledd.

Staten har undervegs i forhandlingene for lagmannsretten argumentert for at erstatningskravet fra part 105 Holte og part 134 Halvorsen skulle avvises fordi ingen av dem var ekspropriert. Det ble vist til at deres rettsforgjengere allerede hadde fått fullt og endelig oppgjør, herunder for støyulempen. Avvisingspåstanden blir ikke lenger opprettholdt, men det anføres at fordi begge ble eiere av sine respektive eiendommer etter at skytefeltet ble tatt i bruk, må det antas at de kjøpesummene som ble betalt avspeilte eventuelle støyulempen. For Holte - som ble tilkjent 50.000 kroner i jordskifteretten - og Halvorsen - som ble tilkjent 100.000 kroner - må det foretas en vurdering etter naboloven § 2 fjerde ledd, og etter

statens syn er vilkårene for erstatning ikke til stede. Man kan ikke først kjøpe en eiendom der prisen er relativt lav på grunn av støy, og etterpå krever erstatning for støyulempen.

En eventuell erstatning må ta utgangspunkt i den faktiske støysituasjonen, og ikke støyberegningene fra den rettsoppnevnte støysakkyndige. Støyberegningene er basert på maksimal aktivitet, slik dette framkommer i konsesjonssøknaden, med det mest støyende utstyret, under de verst tenkelige meteorologiske og topografiske forhold («worst case scenario»). Slike forhold vil ikke forekomme i praksis. Forsvaret har for det første et overvåkningsprogram som bl.a. gjør at aktivitet til enhver tid flyttes der støyen blir minst mulig. Beregningen bygger på at konsesjonen blir overskredet noen få steder, men det er ikke det faktiske forhold. Lagmannsretten kan ikke legge til grunn at det framover vil finne sted tilfeller av «ulovlig støy». Forsvarets internkontrollsystem hindrer det.

For det annet ligger den faktiske skyte- og øvingsaktiviteten bl.a. på grunn av forsvarets ressursituasjon, langt under tallene som var grunnlaget for utslippssøknaden. Det vises til bilag 4 til statens prosesskriv 15. august 2013 «Faktisk årlig aktivitetsvolum for RØ og Rødsmoen/Rena Leir», som viser antall skudd/sprenginger og bevegelser med jagerfly/helikopter i perioden 2007 til 2012, sammenliknet med beregningsgrunnlaget i utslippssøknaden (opplysningene om dette gjengis her som en tabell, satt opp av lagmannsretten):

Antall skudd/sprengninger /bevegelser som grunnlag for utslippssøknaden	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Hendelse og sted RØ:
3,2 millioner	97.538	451.038	173.931	331.168	444.000	807.000	Lette våpen
42.000	2.254	12.441	18.256	16.878	22.518	30.208	Tunge våpen
158.000			4.416	48.924	143.740	58.333	Anne type ammunisjon
3.500	37		93	35	104	107	Sprengninger 0-150 kg
							Rødsmoen /Rena leir

1,4 millioner	1,79 mill	2,42 mill	1,04 mill	504.400	881.983	1,77 mill	Lette våpen
30.000	89	5.118	6.476		2.154		Tunge våpen
500	3		107			209	Sprengninger 0-150 kg
							Alle:
100 bevegelser, i mest belastede 3 mnd periode	34		59	98	42	41	Jagerfly, antall dager 4
				3	9	3	Jagerfly, antall netter
600 t/år	30		11	48	49	25	Helikopter, dager
	2	12	9	10	40	1	Helikopter, netter

(Merknad: De faktiske aktivitetstallene for jagerfly og helikopter viser til antall dager/netter med aktivitet, og ikke timer, som var enheten benyttet som beregningsgrunnlag for konsesjonssøknaden.)

Maksimalverdiene i konsesjonen er innenfor ambisjonsnivået i Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» T-1442, i den grad T-1442 har grenseverdier for tilsvarende støykilder. Det følger av Rt-2006-486 (Gardermoen) avsnitt 75 at sjøl om retningslinjene ikke er bindende ved tålegrensevurderingen, så vil de «være av betydelig interesse».

For konsesjonskrav 1 - som gjelder maksimalnivå for støy fra tunge våpen og sprengninger - har den støysakkyndige beregnet at det vil finne sted overskridelse av konsesjonsgrensa tre steder, knyttet til tunge våpen. Men slike overskridelser har aldri funnet sted, både fordi ammunisjonsforbruket har vært langt lavere enn det som er utgangspunktet for beregningen og fordi standplassen på 17,5 kilometer ikke er

bygd. Videre er det beregnet to overskridelser av konsesjonen knyttet til bruk av sprengstoffslange. Sprengstoffslange har imidlertid bare blitt benyttet 2 ganger på 6 år.

Krav 3 i konsesjonen, som gjelder støy fra tunge våpen og sprengninger, beregnet som et årsmidlet ekvivalentnivå, er satt til LCDEN = 55 dB, som kan sammenliknes med retningslinjenes krav til støy fra veg og bane, som er henholdsvis 55 LDEN og 58 LDEN .

Vedrørende konsesjonskrav 3 har grunneierens støysakkyndig, Leifsen, anført at maksimalstøy på dagtid er minst like viktig som ekvivalentnivået. Til det er å bemerke at maksimalnivået allerede er fanget opp i ekvivalenttallet, samt at den faktiske støyen ligger flere desibel under det beregnede. Heller ikke hos part 507 Bergset har det funnet sted noen overskridelse av konsesjonsgrensa på 55 dB.

Krav 4, som gjelder maksimalnivå fra lette våpen på skytebanen i Rena leir, er satt til 55 dBAI, der retningslinjenes støygrense for sivile skytebaner er satt til 60 LAImax. Dette er en helt ubegrunnet skjerpelse.

Oppsummert er altså situasjonen at erstatningskravene tar utgangspunkt i beregnet støy, herunder at det for noen målepunkter vil finne sted utslipp utover konsesjonsgrensene, mens faktum er at den faktiske støyen ligger langt under konsesjonskravene. Ekspropriatene kan ikke tilkjennes erstatning for en teoretisk ulempe.

Det er heller ikke sannsynlighetsovervekt for at konsesjonens grenser vil bli utnyttet framover. Grunneierne har bevisbyrden for at den faktiske støysituasjonen vil endre seg i framtida. Det er da ikke nok å vise til kjøp av F-35 jagerfly, som i følge forklaringen fra flyoffiser Røine ikke er egnet til samme lavtflyging som F-16.

Videre er det slik at tålegrensene heller ikke vil bli overskredet om konsesjonen skulle bli benyttet fullt ut, eller om lagmannsretten skulle komme til at det er det maksimale aktivitetsnivået som lå til grunn for konsesjonssøknaden som skal være grunnlaget for erstatningsfastsettelsen, uavhengig av den faktiske støysituasjon.

Dersom det likevel skulle skje en vesentlig forverring av støyutslippene kan de private partene ta ut nytt søksmål etter naboloven, jf. Skoghøy: Adgangen til å få dommer om erstatning for personskade prøvd på nytt, i *Bonus Pater Familias*, Festskrift til Peter Lødrup, 2002, side 648.

Det er uansett bare støy fra skyte- og øvingsfeltet (RØ) som er relevant. Rena leir og Rødsmoen, de to andre militære anleggene i Åmot kommune, var etablert lenge før RØ og det er ingen årsakssammenheng mellom ekspropriasjonsinngrepet og støy fra disse eldre anleggene. Jordskifteretten, som ikke skilte mellom støy fra Rena leir, Rødsmoen og RØ, tok her feil. Sjøl om det i noen enkelttilfeller kan være vanskelig å skille mellom støy fra de ulike lokasjonene, eksempelvis ved transport fra Rena leir eller Rødsmoen og inn i RØ, kan ikke retten på et generelt grunnlag legge til grunn at støyulempen fra Rena leir og Rødsmoen skal regnes med i vurderingen av om tålegrensa etter naboloven § 2 første ledd er overskredet.

Det følger av Rt-1967-1119 (side 1123) at det er et strengt krav til årsakssammenheng mellom skadene og ulempene og ekspropriasjonsinngrepet. Det vises videre til Stordrange/Lyngholt: Ekspropriasjonerstatningsloven, 3. utgave, side 247, der det heter:

Ulemper som forelå tidligere skal holdes utenfor skjønnet, og dersom tålegrensen er overskredet, er det bare merulempene som direkte kan tilbakeføres til ekspropriasjonen som det kan kreves erstatning for i ekspropriasjonsskjønnet.

Rt-1983-152 (von Krogh) innebærer ikke en annen løsning, i det saken gjaldt kumulasjon av ulike støykilder fra samme tiltak.

Lagmannsretten må fastsette en generell naborettslig tålegrense for støyen fra skytefeltet. Det er ikke tidligere i rettspraksis fastlagt noen slik grense for militær støy. I tillegg til en generell norm, må det foretas en individuell vurdering for hver av partene, jf. Rt-2006-486 (Gardermoen) avsnitt 84-93. Jordskifteretten satte den generelle tålegrensa til LDEN 50 dB, men dette mangler både rettslig og støyfaglig grunnlag. Etter statens oppfatning bør den generelle grensa settes til LCDEN /LADEN 55 dB. En må være klar over at en reduksjon fra 55 dB til 50 dB er mer enn en halvering. Om tålegrensa settes til 50 dB vil det innebære at andelen strekt plaget - etter de modeller som foreligger - vil være 3,7 prosent, mens ambisjonen i T-1442 er at mindre enn 10 prosent skal være sterkt plaget.

Det skal ved fastleggelse av en generell tålegrense legges vekt på den subjektive opplevelsen av støy, men den må sammenholdes med objektive kriterier, jf. Rt-2007-464 avsnitt 76 (magnetfelt).

Ved en sammenlikning med situasjonen på Gardermoen, jf. Rt-2006-486, ser en at partene der hadde samme støybelastning per dag som det samlede utslippet per år fra RØ. Det har fra 2006 i gjennomsnitt bare vært 32 dager med helikoptertrafikk i året og 12,5 netter med helikopteraktivitet.

Det er ikke grunnlag for en generell senkning av tålegrensa med henvisning til at det er tale om militær støy. I den metoden som benyttes for å beregne sumstøy, jf. konsesjonskrav 5 og 8, er det allerede gitt et tillegg for kjøring med Leopard med +5 dB, mens flystøy får et tillegg på +6 dB og impulsstøy fra lette våpen får et tillegg på +12 dB. Ytterligere senkning vil derfor medføre at militærstøy blir «straffet» dobbelt.

Tålegrensa må sees i sammenheng med hvilken støy som var i området fra før. Flere av partene var allerede før etableringen av skytefeltet plaget av støy fra vegtrafikk og fra Riksanlegget for fallskjermhopping på Østre Æra, som ble åpnet i 1986. Mennesker venner seg raskt til en ny støysituasjon, og staten anfører derfor at den permanente situasjonen skal legges til grunn for tålegrensevurderingen. Etter kort tid oppfattes ikke støyen som ny og noe som har endret en tidligere situasjon.

Dersom lagmannsretten - mot formodning - skulle komme til at en eller flere av ekspropriatene utsettes for støy fra RØ som overskrider den naborettslige tålegrensa, må det foretas en erstatningsutmåling. Det framstår som en vanskelig beregning, i det kun eventuelle tap som skyldes støy over tålegrensa - altså ikke enhver støy - kan erstattes. Ingen av de tre takstmennene som de private partene har benyttet har skilt mellom

støy over og under tålegrensa. De har vurdert det totale støybildet, basert på støyrapporten for jordskifteretten, en rapport som la til grunn noe større støybelastning enn rapporten avgitt til lagmannsretten.

I Gardermoen-skjønnet var de største erstatningsutbetalingene 380.000 kroner, for eiendommer der man daglig var utsatt for støy på over 60 dB i flere timer. Beløpene viser hva som i praksis vil være maksimalerstatning.

Det er ikke sannsynliggjort at det vil bli gitt fradelingstillatelse for mange av de fritidshusene og koiene som det kreves erstatning for. Derfor er redusert salgsverdi ikke relevant. Det er heller ikke sannsynliggjort tapte leieinntekter, i det bruken av fritidshusene i stor grad vil sammenfalle med de virksomhetsfrie periodene. Der parten ikke sjøl har anket over støyerstatningen har ikke lagmannsretten anledning til å tilkjenne høyere erstatning enn det som ble tilkjent i jordskifteretten. Det er bare part 115 Hartz, 119 Ilsaas, 131 Mykleby og 134 Nergaard som har bedt om høyere støyerstatning.

Om de enkelte parter - støy

Part 105 Holte kjøpte eiendommen på tvangsauksjon for 1,35 millioner kroner. Da var skytefeltet etablert. Prisen var så lav at eventuell støyplage allerede var hensyntatt. Hans forhold skal vurderes etter naboloven § 2 fjerde ledd, og det er ikke tale om en vesentlig forverring som bare rammer en avgrenset personkrets. Staten ble i jordskifteretten dømt til å betale ham 50.000 kroner for støy ved boligen, men skal frifinnes.

Kravet fra part 115 Hartz knytter seg til støy i hans nye skogeiendom i Slemdalen, med to jakthytter. Støyen ligger ikke over tålegrensa og det er ikke påvist noe økonomisk tap. Staten ble frikjent i jordskifteretten, og må frikjennes også nå.

Part 116 Helgesen fikk støyerstatning med 50.000 kroner i jordskifteretten. Dette var knyttet til fly og helikopterstøy over tunet på Nordre Ilsaas, som ligger langt sør for skytefeltet. Det var feil og staten skal frifinnes. Han utsettes ikke for støy utover tålegrensa.

Part 119 Ilsaas ble tilkjent støyerstatningen med 1,8 millioner kroner i jordskifteretten. Staten kan av prosessuelle grunner godta en erstatning med 100.000 kroner. Resten framstår som ubegrunnet. Støyen ved tunet på Sønsthagen stammer fra Rena leir og Rødsmoen, som ikke er relevante støykilder i kontrollskjønnet.

Kravet om erstatning for manglende salg av 88 hyttetomter kan ikke føre fram. Det er andre grunner enn støy fra RØ til at hyttetomtene - som har vært regulert fra 1994 - ikke er solgt, herunder at Ilsaas ikke har markedsført aktivt og at det er stor tilgang på hyttetomter andre steder i Åmot og nabokommunene. Det er altså ikke årsakssammenheng mellom manglende salg og etableringen av skytefeltet. Det foregår ellers annen omsetning av hytter og hyttetomter i samme området, noe som viser at støyen fra skytefeltet ikke er noen hindring.

I kommuneplanen er hyttene plassert i gul sone, men det er en uriktig plassering. De skulle vært i hvit sone, jf. at sumstøyen ligger under 50 dB, og reelt ved 30-35 db. Heller ikke om plasseringen i gul sone var riktig, ville dette medført problemer. Kommunen ville likevel gitt

byggetillatelse i det eventuelle støyproblemer ville vært ivaretatt at kravene i forskrift 26. mars 2010 nr. 489 om tekniske krav til byggverk (byggteknisk forskrift - TEK-10).

Ilsaas har ikke påvist at støy fra RØ har medførte tapte leieinntekter fra jakthyttene. Salgsverdi er ikke relevant idet han ikke vil få delingstillatelse.

Verken Sandbakken eller Jahr har i sine takster redegjort for hvilket tap som skyldes støy over og under tålegrensa.

Støyen hos part 122 Kilde kommer ikke fra RØ, men Rena leir og Rødsmoen. Det er heller ikke dokumentert noe økonomisk tap. Han ville ikke fått fradelingstillatelse for noen av de hyttene/koiene som det anføres at har fått redusert salgsverdi.

Heller ikke for part 123 Kjøning er det støyulempe utover tålegrensa. Den aktuelle konsesjonsgrensa for krav 1 er 100 dB, og ved hytta - der jordskifteretten tilkjente ham erstatning - er det beregnet inntil 95 dB. Den faktiske støyen er mye lavere. Han har heller ikke sannsynliggjort noen tap.

Det er ikke faktiske overskridelser av tålegrensa hos part 124 Kulusveen, bare beregnede overskridelser av konsesjonen. Lagmannsretten kan ikke legge til grunn at konsesjonen vil bli brutt. Forsvaret har en internkontroll som vil hindre dette. Staten erkjenner likevel av prosessuelle grunner ansvar med 15.000 kroner.

Støyen på tunet hos part 131 Mykleby kommer i første rekke fra Rødsmoen, og faller derfor utenfor sakens ramme. Støyen ligger uansett ikke over tålegrensa og det er ikke påvist noe økonomisk tap. Staten ble frikjent i jordskifteretten, og må frikjennes også nå.

Den faktiske støyen ved den campingplassen som part 134 Nergaard fester bort til to nederlandske drivere, ligger ikke over tålegrensa. Festeavtalen løper og det er ikke påvist noe økonomisk tap. Campingplassen har åpenbart større støyproblem knyttet til Riksanlegget for fallskjermhopping på Østre Æra. Staten ble frikjent i jordskifteretten, og må frikjennes også nå.

Part 135 Nyberg har ikke krav på erstatning for støyulemper. Heller ikke den beregnede støyen - som ligger langt over den faktiske - når opp i verdier som kan begrunne erstatning for brudd på tålegrensa. Det er heller ikke dokumentert noe tap. Staten må frifinnes.

Alle de 16 hyttetomtene til part 144 Skaret ligger i et område med faktisk støy under tålegrensa. Det er derfor ikke grunnlag for noen erstatning. Det vises til anførselene vedrørende Ilsaas' 88 tomter i samme område. Det anføres dessuten at støyen ikke rammer en aktuell bruk, men en framtidig bruk, jf. Rt-2006-788 avsnitt 46. Staten må frikjennes.

Også for part 224 Michelsen må lagmannsretten se på den faktiske støysituasjonen, og ikke beregninger basert på full utnyttelse av konsesjonen og verst mulige meteorologiske forhold. Da kan det legges til grunn at støyen er nede på 30 dB, og at tålegrensa ikke er nådd. Det er heller ikke dokumentert noe økonomisk tap. Staten må frikjennes.

Staten vil av prosessuelle grunner godta en erstatning med 50.000 kroner til part 236 Rød. Den tidligere erkjennelsen var basert på at staten la til grunn at Rød var utsatt for mer støy enn det som nå er avklart. Det meste av støyen kommer dessuten fra Rødsmoen, som ikke er del av saken. Det er heller ikke dokumentert noe økonomisk tap.

Part 314 Halvorsen kjøpte eiendommene etter at skytefeltet ble etablert og må vurderes etter naboloven § 2 fjerde ledd. Det er uansett ikke faktisk støy ved hans eiendom utover tålegrensa og det er ikke dokumentert noe økonomisk tap. Staten må frikjennes.

Staten vil av prosessuelle grunner godta en erstatning med 15.000 kroner til part 507 Bergset. Beregninger basert på full utnyttelse av konsesjonen og verst mulige meteorologiske forhold viser overskridelser av konsesjonskrav, men den faktiske støyen er ikke i nærheten av dette. Markedsvurderingen fra eiendomsrådgiver Dammyr er uten rot i virkeligheten.

Saksomkostninger

Sakskostnadsspørsmålet for lagmannsretten skal avgjøres etter jordskifteloven § 81, som viser til skjønnsprosessloven §§ 54 - 54 b. Det har som konsekvens at staten er ansvarlig for egne og for motpartens kostnader knyttet til statens anke.

For så vidt gjelder ankene fra grunneierne - herunder ankene over støyerstatningene fra partene 115 Hartz, 119 Ilsaas, 131 Mykleby og 134 Nergaard - gjøres det primært gjeldende at skjønnsprosessloven § 54 a tredje ledd kommer til anvendelse. Det var «åpenbart urimelig» å anke, og staten skal derfor ha erstattet sine kostnader. Ellers må lagmannsretten vurdere omkostningsspørsmålet knyttet til grunneiernes anker basert på utfallet i lagmannsrettens dom, jf. § 54 a første ledd.

Det fastholdes at grunneierne vidløftiggjorde saken for jordskifteretten, slik jordskifteretten la til grunn. Jordskifterettens omkostningsavgjørelse må derfor bli stående.

Det er ikke innsigelser mot advokatenes omkostningsoppgaver for lagmannsretten. Det er heller ikke innsigelser mot de kostnader grunneierne har hatt til knyttet til utredningene fra de private sakkyndige Jahr og Leifsen. Derimot anføres at de sakkyndige fra Svenkerud Skog AS, Hørstad og Holth, har vidløftiggjort saken også for lagmannsretten, og staten motsetter seg derfor under enhver omstendighet full dekning av de krav som er framsatt knyttet til deres arbeid for grunneierne.

Statens påstand

Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg, som ankende part i anke IV og ankemotpart i de øvrige ankene, har lagt ned sli

kpstand:

Vedrørende spørsmålet om ekspropriasjonserstatning:

1. Anken fra partene 107 Ola Dieset, 115 Erik Hartz, 119 Olaf Ilsaas, 123 Jahn Chr Kiønig, 131 Axel Chr. Mykleby, 134 Olav Petter Nergaard, 141 Torgeir Sjølie/Sven E. Sjølie, 143 Per Sjølie og 280 Inge Landerud forkastes.
2. Avledet anke fra part 122 Helge Nikolai Kilde forkastes.
3. Partene 107 Ola Dieset, 115 Erik Hartz, 119 Olaf Ilsaas, 122 Helge Nikolai Kilde, 123 Jahn Chr Kiønig, 131 Axel Chr. Mykleby, 134 Olav Petter Nergaard, 141 Torgeir Sjølie/Sven E. Sjølie, 143 Per Sjølie og 280 Inge Landerud dømmes - en for alle og alle for en - til å erstatte Staten v/ Forsvarsdepartementet v/ Forsvarsbygg sakskostnader for lagmannsretten.

Vedrørende støyspørsmålet:

4. Staten v/ Forsvarsdepartementet v/ Forsvarsbygg betaler erstatning for støyulempe til takstnummer 119 Olaf Ilsaas med NOK 100 000, 124 Odd Erik Kulusveen med NOK 15 000, 236 Ole Gustav og Torill Ø. Rød med NOK 50 000 og 507 Torolf Bergset med NOK 15 000.
5. Staten v/ Forsvarsdepartementet v/ Forsvarsbygg frifinnes for krav om erstatning for støyulempe fra takstnummer 105 Anders Holte, 116 Per Helgesen, 122 Helge N. Kilde, 123 Jahn Chr. Kiønig, 124 Odd Erik Kulusveen, 135 Erik Nyberg, 144 Mette Elisabeth Storholm Skaret, 224 Arne Jens og Aud Marit U. Michelsen og 314 Asle Dalby Halvorsen.
6. Ankene fra 115 Erik Hartz, 119 Olaf Ilsaas, 131 Axel Chr. Mykleby og 134 Olav Petter Nergaard forkastes.
7. Partene 115 Erik Hartz, 119 Olaf Ilsaas, 131 Axel Chr. Mykleby og 134 Olav Petter Nergaard dømmes - en for alle og alle for en - til å erstatte Staten v/ Forsvarsdepartementet v/ Forsvarsbygg sakskostnader for lagmannsretten.

Anførslene fra partene representert av advokatene Brekken og Lund

De 17 ekspropriatene med materielle krav (se nærmere partsangivelsen under i påstanden), samt partene som kun har anket over jordskifterettens saksomkostningsavgjørelse, alle representert av advokatene Brekken og Lund, Advokatfirmaet Haavind AS, har i hovedsak anført

Emnet for kontrollskjønn

Innledning

Materielt sett har grunneierne krav på full erstatning etter Grunnloven § 105 og ekspropriasjonsrettslige regler. Lagmannsretten skal prøve om jordskifteretten har tilkjent full erstatning. Lagmannsretten skal som hovedregel treffe ny realitetsavgjørelse og fastsette ny erstatning dersom grunneierne anker fører fram, og lagmannsretten har grunnlag for dette, jf. tvisteloven § 29-23 fjerde ledd. Skifteplanen er endelig, slik at det kun skal fastsettes pengeerstatning.

Dersom lagmannsretten finner at den ikke sjøl kan fastsette ny erstatning, må skjønnnet oppheves og jordskifteretten holde nytt ekspropriasjonsskjønn, basert på lagmannsrettens dom.

Saken gjelder jordskifterettens skjønn i en *kombinert sak* eller et *tiltaksjordskifte*, og skjønnnet holdes som en del av jordskiftesaken. Framgangsmåten ved tiltaksjordskifte skal være følgende:

- Alt areal som skal avstås til ekspropriasjonstiltaket verdsettes,
- Alt areal som skal mottas i makeskifte som realkompensasjon for avståelsen verdsettes,
- Disse verdsettelsene skjer på grunnlag av reglene i jordskifteloven og de jordskiftemessige metodene for verdsettelse,
- Det som da foretas er en objektiv vurdering av arealene og andre verdier som inngår, uavhengig av hvem som skal motta arealene, fordi det er foreløpig ikke kjent,
- Deretter foretas en utforming av de nye eiendommer, som en bytteprosess på grunnlag av disse verdiene, og i form av vedtakelsen av en skifteplan,

- Ekspropriatene mottar følgelig helt eller delvis realverdier i stedet for penger, og det er et unntak fra hovedregelen om at en ekspropriat har krav på pengeerstatning,
- Ekspropriatene har likevel krav på full erstatning etter Grunnloven § 105, og naturalerstatningen må derfor minst ekvivalere den pengeerstatningen ekspropriaten ellers ville hatt krav på,
- Kontrollskjønnets oppgave blir derfor å sikre at eventuell erstatningskrav som ikke er dekket gjennom realverdier blir fastsatt som en pengeerstatning.

Jordskifteretten har ikke fulgt dette, men «avvist» å foreta en erstatningsrettslig prøving av mottatte arealer, under henvisning til at dette i så fall vil være en omkamp om skifteverdiene. Her har jordskifteretten misforstått. Også grunneierne er enige i at skifteverdiene og skifteplanen ligger fast. Spørsmålet er imidlertid om realerstatningene utgjør full ekspropriasjonserstatning.

Flere av tvistetemaene i saken er ikke tidligere avgjort i rettspraksis. Det gjelder

- hvordan realerstatninger i et tiltaksjordskifte skal behandles i et ekspropriasjonsrettslig perspektiv,
- erstatningsspørsmål ved makeskifte av bygninger,
- tilpasningskostnader i skog og utmark,
- tidspunktet for verdsettelse kontra tiltredelse av erstatningsareal, og
- bruken av differanseprinsippet i et tiltaksjordskifte, som likevel ble noe berørt i kontantskjønnet.

Disse spørsmålene har ikke vært satt på spissen i tidligere tiltaksjordskifter. Det skyldes at den foreliggende saken er mer omfattende og har tatt lengre tid enn normalt, at det har ikke vært med bygninger i tidligere saker og at arealer som har gått i bytte i tidligere i saker om tiltaksjordskifte, stort sett har vært likartede og hatt samme bruksverdi for avgiver og mottaker, og samme verdi enten man vurderte etter skifteverdi eller etter vederlagsloven.

Rettslig utgangspunkt

Hjemmelen for kontrollskjønn er jordskifteloven § 6 tredje ledd. Partene har inngått avtale om at vederlaget skal fastsettes ved ekspropriasjonsskjønn. Staten har fremmet skjønnsbegjæring, noe som var nødvendig for å få tilgang til arealene i skytefeltet, og hovedreglene om erstatningsfastsettelse i ekspropriasjonsskjønn skal følges.

Det skal ikke skje noen forringelse av ekspropriatens økonomiske situasjon. De kan velge det som gir størst erstatning av salgsverdi, bruksverdi eller gjenkjøpskostnader, jf. vederlagsloven § 4. Forenklete metoder kan velges, men ikke metoder som gir tap.

Vedrørende salgsverdi er det åpenbart at differanseprinsippet kan komme til anvendelse. Staten har tatt deler av eiendommene, og ekspropriatene kan velge det som gir høyest erstatning. Det vises til mindretallet i Eidsivating lagmannsretts kontantskjønn avhjemlet 5. mai 2007 (LE-2006-62262), avslutningsvis i punkt 6.3.6:

Mindretallet konkluderer etter dette med at differansemetoden bygger på et alminnelig verdsettelsesprinsipp som grunneieren kan kreve lagt til grunn ved alle typer avståelser dersom slik verdsettelse gir ham høyere erstatning enn etter direkteметоден. ..(..).. At den i praksis har vært begrenset til tilfeller der ekspropriasjonsarealet ikke har selvstendig verdi, skyldes at det ellers er lite behov for metoden.

Statens argument knyttet til at grunneierne ikke ville fått delingstillatelse etter jordloven § 12 er vanskelig å forstå. Differanseprinsippet krevet ikke separate salgbare areal, og staten har jo ervervet arealene uten delingstillatelse.

Ekspropriater har tilpasningsplikt og det er fast rettspraksis for at eventuelle utgifter og ulemper ved slik tilpasning skal dekkes av eksproprianten, jf. bl.a. Rt-1992-217 (226) (Ulvåkjølen). Disse kostnadene er i saken omtalt som «omstillingskostnader».

Særulemper på gjenværende eiendom skal erstattes etter vederlagsloven § 8. Ekspropriatene er ikke forpliktet til å finne seg i ulemper knyttet til at de får en ny eiendom - som å bli kjent i skogen og merke grenser. I en jordskiftesak kan det være riktig at slike ulemper må aksepteres, men i en ren jordskiftesak må i tilfelle slike ulemper være innenfor ikke-tapsgarantien i jordskifteloven § 3 bokstav a.

Ekspropriasjonsrettslige regler i kombinerte saker

Staten anfører at ekspropriatene må godta lavere erstatning enn ellers ved ekspropriasjon fordi dette er en del av et jordskifte. Dette er uriktig. Det vises til redegjørelsen for gjeldende rett i NOU 2002:9 Jordskifterettens stilling og funksjon, punkt 4.4.3:

Jordskifterettene kan fremme et jordskifte etter jordskifteloven § 2 og holde skjønn for de samme eiendommer som en integrert del av samme sak etter jordskifteloven § 6. Dette benevnes ofte som kombinert sak. Gjennom virkemidlene i jordskifteloven § 2 skal jordskifteretten avbøte

skader og ulemper som utbyggings- eller vernetiltaket påfører eiendommene. Deretter holder jordskifteretten et skjønn, basert på alminnelige ekspropriasjonsrettslige regler, for å fastsette erstatning for det økonomiske tap som ikke ble erstattet fullt ut gjennom jordskiftedelen av saken.

Det er et ufravikelig krav at det skapes en skiftegevinst (tjenlighetsforbedring) i skiftefeltet. Skiftegevinsten er differansen mellom å gjennomføre tiltaket med jordskifte og uten jordskifte. Eiendommene skal totalt sett bli bedre utformet etter at for eksempel vegen er bygd og jordskiftet er gjennomført, enn de ville blitt dersom vegen ble bygd uten at det ble holdt jordskifte.

Og videre i punkt 4.5.3 Særlig om saksbehandlingen i de kombinerte saker:

I forarbeidene legges det til grunn at i de fleste av disse sakene vil jordskiftefeltet også omfatte erstatningsareal som eksproprianten har ervervet. Disse arealer vil fordeles til ekspropriatene gjennom jordskiftedelen - til full eller delvis erstatning. Skjønnen tar stilling til om ekspropriatene har fått full erstatning gjennom jordskiftedelen. I tilfelle full erstatning ikke er gitt, fastsetter skjønnet resterstatningen i et pengevederlag etter alminnelige ekspropriasjonsrettslige regler.

Dette viser at der staten ikke har nok erstatningsareal å skyte inn i tiltaksjordskiftet, kan ikke jordskifteloven § 3 bokstav a gjelde fullt ut.

Forholdet mellom skifteplanen og ekspropriasjonsskjønnet kan belyses med de skifteverdiene som er satt på bygninger. Om staten mente at verdiene på bygninger som ble avgitt i jordskiftet var for høy eller om grunneierne mener verdien var satt for lavt, kunne man argumenter for sitt syn under skifteplanarbeidet. Noen annen mulighet forelå ikke på det tidspunktet. Når man kommer til kontrollskjønnen er imidlertid de verdier som ble satt i jordskifte kun en premiss for skjønnet - men ikke mer. Skifteplanen innebærer ikke at verdien på bygningene er endelig avgjort - ut fra ekspropriasjonserstatningsrettslig regler.

Det er utfra samme argumentasjon at grunneierne gjør gjeldende at heller ikke jordskifterettens vedtak 15. mars 2011 om ansvar for skogbruksplaner for areal som ikke er med i jordskiftesaken, er rettskraftig avgjort.

Under kontrollskjønnen kan ikke staten gjøre gjeldende andre fradrag i erstatningen enn det som følger av vederlagsloven § 5 tredje og fjerde ledd, jf. § 6 og § 9. Staten kan ikke bruke eventuell skiftegevinst som en fradragspost.

Det er vist til at fordi tredjepartene - som ikke er med i kontrollskjønnen - ikke får en erstatningsrettslig prøving av avgitte og mottatte areal, så blir det best harmoni i rettsreglene om ekspropriatene også fratras retten til å få prøvd om naturalerstatningen er erstatningsrettslig riktig fastsatt. Denne forskjellen mellom ekspropriatene og tredjepartene følger imidlertid av lovens system, og også i andre sammenhenger kan ulike grunneiere ha ulikt rettslig vern ved samme type inngrep, avhengig av hjemmelsgrunnlaget. Det vises til advokat Brekkens artikkel i Lov og Rett 1993 side 556: «Erstatning ved ekspropriasjon og rådighetsinnskrenkninger. Hjemmelsgrunnlagets betydning for erstatningsbedømmelsen».

Bakgrunnen for at staten må betale er at staten har gjennomført et tvangsinngrep. Det er også bakgrunnen for at staten må betale et «mellomlegg» når mottatte arealer har lavere erstatningsrettslig verdi for mottaker enn det jordskifteretten fastsatte som arealets skifteverdi.

Jordskifteloven og vedtak truffet med hjemmel i loven står tilbake for grunnlovsvernet i Grunnloven § 105.

Verdsettelse etter jordskifterettslige regler og prinsipper sikret ikke full ekspropriasjonserstatning. Det skyldes at reglene er forskjellige og at relevante tapsposter ikke inngår i jordskifterettens verdsettelse og skifteplan. Det vises til Sølve Bærug: «Subjektiv verdsettelse av skiftenytte og tapsgaranti», i Ø. Ravna (red): Perspektiver på jordskifte, 2009, side 262 flg.:

Etter hvert som erfaringene med kombinerte saker øker, ser man også tydeligere de verdsettelsesmessige utfordringer som oppstår fordi der er grunnleggende ulike verdsettelsesprinsipper og -praksis ved ekspropriasjon og jordskifte. Løsningene som Sunde et al. foreslo (ekspropriasjonsverdsettelse av differansen før-etter for en del størrelser), eller som Stordahl foreslo (differansen omregnet til beste sort jord) fungerer nok greit i de enkle situasjonene. Men i kompliserte saker kan forskjellene mellom jordskifteverdsettelse og bestemmelsene man finner bl.a. i vederlagslovens § 3, 2. ledd, § 4, § 5, 3. og 4. ledd, § 6, 1. ledd annet punktum føre til at slike framgangsmåter gir helt feilaktige resultater.

Og videre samme sted side 271 flg.:

Ved ekspropriasjon er grunneieren alltid sikret en erstatning som er minst like stor som den subjektive verdien eiendommen har for ham. Ved jordskifte løper imidlertid grunneieren tilsynelatende en dobbelt risiko for individuelt tap: For det første vil grunneiere ..(..) som har en spesielt høy subjektiv bruksverdi, få eiendommen undervurdert dersom jordskifteretten legger en objektiv vurdering til grunn. Siden grunneiere tilpasser seg sine eiendommer over tid, er det antagelig nokså vanlig at grunneierne har spesielle forutsetninger for å utnytte akkurat sin eiendom godt. Dette vil legges til grunn ved verdsettelsen ved en ekspropriasjonserstatning, men - som utgangspunkt - ikke ved jordskifte. For det andre risikerer grunneierne ..(.).. å få ny eiendom som har spesielt lav subjektiv bruksverdi for dem. Denne skal også verdsettes objektivt.

Om ikke annet er fastsatt, har ekspropriater krav på pengeerstatning. Jordskifteloven gir imidlertid hjemmel for naturalerstatning, men også da må det gis minst full erstatning etter vederlagsloven. For avståtte arealer, bygninger og rettigheter i skytefeltet er partene enige om at skifteverdiene som settes minst må tilsvare den høyeste verdien på de samme objektene etter vederlagsloven § 4. Partene er videre enige om at eventuell differanse her skal fastsettes ved kontrollskjønn.

Grunneierne mener - i motsetning til staten - at den samme kontrollen skal finne vedrørende verdien på mottatte arealer. Verdien av mottatte areal må minst tilsvare full ekspropriasjonserstatning, og det skal kontrollskjønn ta stilling til. Det er ingen hjemmel verken i jordskifteloven eller vederlagsloven eller andre rettskilder for det unntaket staten gjør gjeldende.

Det vises igjen til NOU 2002:9 Jordskifterettens stilling og funksjon punkt 4.5.3 (sitert foran). Det vises videre til særmerknadene til jordskifteloven § 17 a i Ot.prp.nr.57 (1997-1998) side 131. Særlig framheves følgende fra Ot.prp.nr.57 (1997-1998) side 55 flg.:

Dersom ein legg til grunn at jordskiftesaka og oreigninga er to integerte delar vil det ikkje utan vidare vere problemlaust å bruke berre skjønnsprosesslova under skjønnet. Ekspropriatane kan gjere gjeldande at verdien på erstatningsjorda er satt for høg, og at verdien av den jorda dei byter frå seg, er for låg - eller at eigedomsutforminga ikkje er god. Dei kan vidare gjere gjeldande at skiftefeltet eller kravet skal utvidast. Under hovudforhandlinga kan det såleis bli lagt ned påstand om ombonitering, ny verdsetting og eigedomsutforming. Skjønnsprosesslova løyser ikkje slike innsigelsar. Skal ein løyse dette, måtte ein eventuelt avslutte jordskiftesaka før hovudforhandlingane tek til. Departementet viser til at eksproprianter og ekspropriatar i nokre høve ikkje ønskjer ei slik løysing.

..(..)..

I høyringsutkastet vart det mellom anna uttalt om dette spørsmål:

«I samband med gjennomføringa av rettsmiddelordninga, har ein vurdert på nytt eit spørsmål som vart nøye drøfta i samband med innføringa av § 6 i 1979, nemleg om det er ei tenleg ordning at oreigningsskjønnet alltid skal haldast som del av «jordskiftesaka». Denne regelen har vore tolka og praktisert slik at det ikkje er høve til å la «jordskiftedelen» bli endeleg før det vert halde skjønnet. Ei slik ordning kan det både prinsipielt og praktisk reisast innvendingar mot. Det ligg i den at skjønnsføresetnadene kan bli endra etter det er halde skjønnet - kanskje med store skjønnskostnader, og at det som då skulle vere prosessuelt «ryddigare» å ha «jordskiftedelen og skjønnsdelen» som særskilde saker. Når ein likevel ikkje gjer framlegg om endring her, er det særleg to grunnar: For det første talar omsynet til saksbehandlingstida mot det, og det er som nemnt eit moment som veg særst tungt nettopp i saker etter § 6. For det andre ville ei slik deling som nemnt skape problem i høve til § 3 bokstav a. I saker etter § 6 er det erstatninga som skal gjere jordskifte lovmessig - det er den samla verknaden av jordskiftet og erstatninga som vurderast i høve til vilkåra i § 3 bokstav a. Det kjem i konflikt med dette om ein skulle krevje at partane tek stilling til spørsmålet om anke av «jordskiftedelen» før dei veit noko om kor stor erstatning dei vil få. Dei beste grunnar talar etter dette for å halde på ordninga med at oreigningsskjønnet skal haldast som del av jordskiftesaka».

Naturalerstatningen må på tidspunktet for overtakelsen innebære like god erstatning som penger. Erstatningen må dekke eventuelle likviditetstap. Differanseprinsippet kommer til anvendelse - hele eiendommens verdi før og etter avståelse skal være den samme. Ved jordskifte har eiendommen formelt sett ikke skiftet identitet - den nye eiendommen skal være den samme som tidligere, bare at deler er byttet.

Jordskifteretten har misforstått partenes krav om erstatning for omstillingskostnader - altså tilpasningskostnader som er en konsekvens av tilpasningsplikten. Dette er særregler på gjenværende eiendommer - ikke allmenne ulemper etter vederlagsloven § 8. Kostnadene er påført grunneierne som ekspropriater - de er en følge av tiltaket. De sakkyndige fra Svenkerud Skog AS har foretatt nøkterne beregninger, som det redegjøres for under hver part.

For kravene om erstatning av omstillingskostnader er det benyttet følgende forutsetninger, som er gjens for alle parter:

Det er nødvendig for grunneierne å gjøre seg kjent i den nye skogen de har mottatt, for å legge en overordnet plan og få oversikt over ressurser og tiltak, herunder behovet for f.eks. vegbygging. Det legges til grunn at ny eier kan befare 750 dekar ny skog per dag. Et dagsverk settes til 7,5 timer, som med en timepris på 300 kroner, gir 2.250 kroner per dag. I tillegg er det beregnet 4 kroner per kilometer i kjøring til og fra ny skog.

Jordskifteverket har merket nye yttergrenser med aluminiumsmerker med varierende avstand. Disse er ikke godt synlig i terrenget og for å fungere for jakt og administrasjon må grensene suppleres med impregnerte stolper/tradisjonell fargemerking på grensetrær. Det forutsettes 50 meter mellom hver stolpe, som tilsvarer 20 stolper per kilometer. Én stolpe koster 30 kroner.

Det foreligger ingen tidsstudie for oppføring av spredte stolper. Dagsprestasjonen blir på grunn av avstander og håndtering av materiell lav. Det anslås for erstatningskravet at det er mulig å merke 1,5 kilometer per dag, til samme dagspris som foran, dvs. 2.250 kroner per dag. Dette gir en kilometerpris på 1.500 kroner, som tillagt materialkostnader gir 2.100 kroner per kilometer ny yttergrense.

For bygninger bemerkes spesielt at jordskifteretten har fastsatt verdiene til teknisk verdi uten tomteknostnader. Spørsmålet under kontrollskjønnen blir derfor om denne verdien er riktig, når bygningen mottas som en del av naturalerstatningen, og verdien skal fastsettes etter ekspropriasjonsrettslige regler.

Grunneiernes anførsel er at noen bygninger har fått for høy verdi. De har enten ingen bruksverdi for mottaker, f.eks. fordi mottaker allerede hadde tilsvarende bygninger som dekket hans behov, eller bruksverdien i bygningen kan først hentes ut etter utgifter til vedlikehold/påkostninger. Slike utgifter vil være tilpasningskostnader. For noen bygninger som mottaker ikke har behov for - eller som er i så dårlig forfatning at restaurering ikke er aktuelt - påløper utgifter til rivning/sanering. Rivningsutgiftene per hytte er generelt beregnet til 20.000 kroner, men i noen tilfeller til 25.000 kroner. Dette er basert på at gravemaskin må benyttes og at det vil gå 2-3 dager per hytte, til en dagsleie av 6.500 kroner. Inkludert i beløpet er også håndtering av avfall, herunder deponering av spesialavfall.

Bygningene har som hovedregel ingen sjølstendig salgsverdi og gir lite utslag ved salg av hele eiendommen.

Klientene til advokatene Brekken og Lund slutter seg ellers til de generelle anførselene fra partene som representeres ved advokatene Wahl-Larsen og Moi.

De enkelte parters erstatningskrav - unntatt støy

Erstatningspostene er for flere av partene redusert i den endelige påstanden sammenliknet med kravene i ankeerklæringen 22. mars 2012. Gjennomgående har partene frafalt krav om erstatning for «usikkerhet i takstmaterialet», knyttet til ukjente verdiendringer fra Forsvarsbyggs tiltredelse i 2002 til grunneierne overtok nye arealer 15. august 2011.

Part 115 Hartz

Part 115 Hartz har mottatt 8.000 dekar ny skog, som ligger samlet som én teig i Slemdalen. Hans totalareal har økt, samtidig som eiendommen har endret karakter fra skogeiendom til jakteiendom.

Basert på de generelle forutsetningene foran vil han bruke 11 dagsverk på å bli kjent i skogen, til en samlet kostnad på (11 x 2.250 kr =) 24.750 kroner. Det er 45 kilometer mellom hans bosted og skogen, slik at kjøreutgiftene blir (11 x 90 km x 4 kr/km =) 3.960 kroner.

Han har gjennom skiftet fått 6 kilometer ny yttergrense. Basert på de generelle forutsetningene gir dette en kostnad på (6 x 2.100 kr =) 12.600 kroner.

Hartz har ikke gitt fra seg noen koier, men har mottatt to koier, Slembergteigkoia og Hellemyrkoia. Han har ikke behov for to koier på sin eiendom. Hellemyrkoia er i dårlig forfatning og bør rives. Skifteverdien er 65.000 kroner og rivningskostnaden estimeres til 20.000 kroner. Hans tap på denne koia er dermed 85.000 kroner.

Slembergteigkoia, som er ei lafta bu på ca 25m² uten gulv og tak, har en skifteverdi på 210.000 kroner. Verdien er satt uten at takstmennene var inne i hus. For å kunne tjene som jaktkoie må den opprustes for minst 100.000 kroner, som kreves erstattet.

For Hartz kreves dessuten erstatning for stor MiS-belastning på avgitt eiendom. Jordskifteretten har i verdsettende vedtak satt alle bestand som utgjør MiS-figurer til kroner 0,- i skifteverdi. For de fleste parter vil MiS-belastningen på mottatt og avgitt eiendom være den samme, men det gjelder ikke Hartz.

Han avga 709 dekar på Deset vestsida («Maris Liteig nr. 8»), der MiS-arealet utgjorde 3,9 prosent av teigens areal og 7 prosent av hogstmoden skog. Disse MiS-figurene er overtatt av ny eier til kr 0,- i skifteverdi. Dersom en eller flere av bestandene frigis, noe det er stor mulighet for bl.a. fordi ny eier kan ha bedre MiS-verdier et annet sted på sin samlede eiendom, vil det være tale om en ren formuesoverføring fra Hartz til ny eier. Basert på prismatriser og påregnelige driftskostnader er Hartz påført et tap på 185.000 kroner.

Part 115 Hartz har et samlet erstatningskrav, når støy holdes utenfor, på 411.310 kroner.

Part 119 Ilsaas

Part 119 Ilsaas har mottatt ca 40.000 dekar nye eiendom, hvorav ca 28.000 dekar er produktiv skog.

Basert på de generelle forutsetningene foran vil han bruke 37 dagsverk på å bli kjent med den nye eiendommen, til en samlet kostnad på (37 x 2.250 kr =) 83.250 kroner. Han har gjennom skiftet fått ca 36 kilometer ny yttergrense. Basert på de generelle forutsetningene gir dette en kostnad på (36 x 2.100 kr =) 75.600 kroner.

Ilsaas har gitt fra seg et begrenset antall bygninger, som var tilpasset utmarksvirksomheten på hans opprinnelige eiendom. Han har mottatt 14 bygninger (koier m.m.), som er klart mer enn det er behov for med sikte på utnyttelse av utmarkspotensialet. Gjennom skifteplanen har han følgelig reelt sett blitt pålagt å bruke produktiv skog til «å kjøpe» en rekke mer eller mindre - for ham - verdiløse bygninger. Sivilingeniør Knut Jahr har utarbeidet en teknisk tilstandsvurdering, og konkludert med at samlet utbedringskostnad - for å sette bygningene i normal tilstand slik at de kan benyttes til sitt formål - er 990.000 kroner, jf. hans rapport 6. august 2013.

Allerede på den eiendommen han hadde fra før har han foretatt store bygningsmessige investeringer, bl.a. på Bogen, som er hans jaktssentrum. Det er behov for å etablere et nytt jaktssentrum på hans nye eiendom i Grasberget.

De sakkyndiges vurdering er at koiene Grøttingkoia og Lisæterkoia er i så dårlig tilstand at de bør saneres. Samlet skifteverdi er 110.000 kroner, og rivekostnad per koie er anslått til 20.000 kroner. Samlet krav blir derfor 150.000 kroner.

De øvrige koiene må utbedres, og etter Jahrs vurdering blir kostnadene totalt 704.000 kroner. Samlet skifteverdien på disse koiene er 1,195 millioner kroner, slik at verdien etter oppussing som skal forrentes ved leieinntekter blir 1,899 millioner kroner. Dette er likevel før inventar og infrastruktur rundt koiene. Det anses som realistisk at Ilsaas ved salg av jaktpakker både til storvilt- og småviltjakt vil kunne hente inn årlig netto utleie på 100.000 kroner, som med kapitaliseringsrente 5 prosent gir en nåverdi på 2 millioner kroner. Merbelastningen med å sette koiene i normal vedlikeholdsmessig tilstand, kreves imidlertid erstattet med 704.000 kroner.

Ilsaas krever dessuten erstattet utgiftene til en skogbruksplan for de deler av eiendommen - i alt ca 23.000 dekar - der det ikke ble gjennomført skogregistrering i forbindelse med jordskiftet. En skogbruksplan for den samlede eiendom må betraktes som en tilpasningskostnad. Uten en samlet plan vil han ikke kunne forvalte og drive den nye eiendommen på en forsvarlig og fornuftig måte. Ved ekspropriasjonstidspunktet i 2002 hadde han en 2 år gammel skogbruksplan som ble verdiløs.

Alle andre ekspropriater - med unntak av Ilsaas og Per Sjølie - har fått dekket denne tilpasningskostnaden. De falt utenfor fordi de beholdt utakserte teiger. Andre har fått taksert teiger som de likevel fikk beholde.

Takstkostnaden per dekar - fratrukket statstilskudd - er 9 kroner. Kravet blir følgelig (9 x 23.000 kr =) 207.000 kroner.

Part 119 Ilsaas har et samlet erstatningskrav, når støy holdes utenfor, på 1.219.850 kroner. Kravet bygger på bruksverdien. Det vises ellers til taksten fra sivilagronom Sagbakken fra mai 2012, der han satte differansen i eiendommens samlede salgsverdi med og uten støyulemper til 6 millioner kroner. Ilsaas har krav på å få erstattet tapt salgsverdi om den overstiger tapt bruksverdi.

Part 122 Kilde

Part 122 Kilde har mottatt ca 9.400 dekar ny eiendom, hvorav ca 9.000 dekar produktiv skog.

Basert på de generelle forutsetningene foran vil han bruke ca 12 dagsverk på å bli kjent med den nye eiendommen, til en samlet kostnad på (12 x 2.250 kr =) 27.000 kroner. Han har gjennom skiftet fått ca 13 kilometer ny yttergrense. Basert på de generelle forutsetningene gir dette en kostnad på (13 x 2.100 kr =) 27.300 kroner.

Kilde har gitt fra seg et begrenset antall bygninger, som var tilpasset utmarksvirksomheten på hans opprinnelige eiendom. Han har mottatt flere bygninger enn han har behov for. Sivilingeniør Knut Jahr har utarbeidet en teknisk tilstandsvurdering, og konkludert med at samlet utbedringskostnad - for å sette alle bygningene i normal tilstand slik at de kan benyttes til sitt formål - er 600.000 kroner. Vurderingen omfatter ikke «Nilsens hotell» og Tierbua. Begge steder ble overtatt av Kilde på skiftet, og begge steder vil framover bli brukt av Kilde i forbindelse med jakt og annen utmarksvirksomhet i Blikkberget/Vesteråsen.

I Blikkbergsteigen mottok Kilde i tillegg 4 steder med bebyggelse som han ikke har behov for. Det legges likevel til grunn at Mørstaddamkoia, med skifteverdi 115.000, etter opprustning for 60.000 kroner, slik Jahr har kommet fram til, kan leies ut på åremål til f.eks. småviltjegere for netto 10.000 kroner i året. Under forutsetning om en slik leieinntekt, er nåverdien med 5 prosents kapitaliseringsrente 200.000 kroner, og prosjektet er lønnsomt. Opprustningskostnadene kreves erstattet som tilpasningskostnader.

De 3 andre koiene bør alle rives. Dette gjelder den gamle felleskoia Heggediket, som Kilde gjennom skiftet ble 75 prosents eier av til en skifteverdi av 73.334 kroner. Den ligger ikke ved veg og er i dårlig forfatning. Rivekostnadene settes til 20.000 kroner, og Kilde krever erstatning med i alt 93.000 kroner.

Videre gjelder det Tolverbua, med skifteverdi 150.000 kroner. Opprustning til alminnelig normal standard vil koste 100.000 kroner. Kilde har ikke bruk for koia i sin utmarksnæring. Han krever derfor erstatning for skifteverdi og rivekostnader med i alt 170.000 kroner.

Den tredje koia er Ijørkoia ved Tjuruberget. Den har ingen verdi for Kilde, og hans tap er 45.000 kroner.

Staten og Kilde er enige om at erstatningen for Deibogen grustak, som ligger i skytefeltet og som Kilde har avstått til staten, skal fastsettes etter vederlagsloven. Staten mener imidlertid at skifteverdien på 250.000 kroner også tilsvarer bruksverdien etter vederlagsloven § 6, og fikk jordskifteretten med på det.

Avgjørelsen er feil. Uthushagen plan har satt verdien på grustaket til 520.000 kroner, basert på utleie til entreprenør. Slik utleie var påregnelig utnyttelse, jf. at Kilde i 2002 hadde avtale med en entreprenør, men at kommunen stanset gjennomføringen fordi grustaket lå i vernesonen rundt skytefeltet.

Jordskifteretten la ved vurderingen av påregneligheten til grunn at det hadde vært liten aktivitet i grustaket etter 1993. Det er riktig, men årsaken er at eiendommen de siste 20 åra har vært i konstant endring på grunn av forsvarrets etableringer i Åmot. Først gjennom Rødsmoen og Rena leir, deretter skytefeltet, og det - samt generasjonsskifte - har påvirket eiernes mulighet til å utnytte ressursene. Da Helge Kilde ble eier i

1999 tok han imidlertid tak i saken og fikk på plass avtalen med entreprenøren. Differansen mellom skifteverdien og bruksverdien - ved utleie til entreprenør - er 270.000 kroner, som kreves erstattet.

Part 122 Kilde har et samlet erstatningskrav, når støy holdes utenfor, på 632.300 kroner.

Part 131 Mykleby

Part 131 Mykleby har mottatt ca 2.600 dekar ny eiendom, hvorav ca 2.000 dekar er produktiv skog. Store deler av skogarealet er flyttet fra Deset til Osdalen, der han også tidligere hadde en teig. Hans eiendom, Gjetvoldstu Deset, har historisk sett vært skysstasjon og vertshus. Det har i alle år vært utleie til fiskere og jegere - gjerne hele året. Det er 12 plasser på tunet. Når han nå har mistet det terrenget han hadde i skytefeltet, har avstanden mellom sengeplassene på hovedbølet og jaktterrenget blir betydelig lenger. Det er 4 sengeplasser i Osdalen i dag, og bedre infrastruktur må etableres.

Basert på de generelle forutsetningene foran vil han bruke 3 dagsverk på å bli kjent med den nye eiendommen, til en samlet kostnad på (3 x 2.250 kr =) 6.750 kroner. Han har gjennom skiftet fått ca 4 kilometer ny yttergrense. Basert på de generelle forutsetningene gir dette en kostnad på (4 x 2.100 kr =) 8.400 kroner.

Mykleby krever erstattet merkostnadene knyttet til lengre reiseveg. Dersom det forutsettes at hver ekstra reise er 100 kilometer tur/retur vil reisetida per tur være 1,66 timer. Det legges til grunn 7 ekstra turer i året. Timeprisen er 300 kroner og kilometerkostnaden 4 kroner. Det gir en årlig merutgift på (100 km x 4 kr/km x 1,66 timer x 300 kr/t =) 6.286 kroner. Kapitalisert med 5 prosent gir det en nåverdi med 125.720 kroner.

Part 131 Mykleby har et samlet erstatningskrav, når støy holdes utenfor, på 140.150 kroner.

Part 134 Nergaard

Part 134 Nergaard har mottatt ca 15.000 dekar ny eiendom, herav ca 14.000 dekar produktiv skog. Hans nye eiendom - som totalt er på 19.000 dekar - er bedre arrondert nå enn før jordskiftet, men det er mindre hogstmoden skog. På hans gamle eiendom var han a jour med skogkultur og vegvedlikehold. Gode boniteter er også byttet med dårligere og for enkelte mottatte areal er det kun jakt som er en inntektsmulighet.

Basert på de generelle forutsetningene foran vil Nergaard bruke ca 19 dagsverk på å bli kjent med den nye eiendommen, til en samlet kostnad på (19 x 2.250 kr =) 42.750 kroner. Han har gjennom skiftet fått ca 15 kilometer ny yttergrense. Basert på de generelle forutsetningene gir dette en kostnad på (15 x 2.100 kr =) 31.500 kroner.

Nergaard har gitt fra seg et begrenset antall bygninger, som var tilpasset utmarksvirksomheten på hans opprinnelige eiendom. Han har mottatt flere bygninger (koier m.m.) enn han har behov for med sikte på utnyttelse av utmarkspotensialet. Gjennom skifteplanen har han, som flere andre, reelt sett blitt pålagt «å kjøpe» en rekke mer eller mindre verdiløse bygninger med produktiv skog som betalingsmiddel.

Sivilingeniør Knut Jahr har utarbeidet en teknisk tilstandsvurdering, og konkludert med at samlet utbedringskostnad - for å sette bygningene i normal tilstand slik at de kan benyttes til sitt formål - er 1,150 millioner kroner, jf. hans rapport 6. august 2013. For Nergaard, som for andre grunneiere som driver profesjonell utmarksforvaltning, er målsettingen å etablere en egnet infrastruktur som genererer merinntekter utover arealverdien som ligger i bunn.

Fire av koiene er i så dårlig forfatning at de bør saneres. Det gjelder Gammelstubua, Rørmyrkoia (Raumyrkoia), Gjertrudsbua og Sagteigkoia. Samlet skifteverdi for disse fire bygningene er 350.000 kroner, og rivekostnad per koie er anslått til 20.000 kroner. Samlet erstatningskrav blir derfor 430.000 kroner.

Holsetbua, Kråksetra (Øvrevollen) og Jaktkoia (Reidarkoia) kan rustes opp med tanke på utleie. Samlet skifteverdi på disse tre koiene er 575.000 kroner og samlet utbedringskostnad anslås til 250.000 kroner. I tillegg kommer utgifter til innredning og infrastruktur rundt hyttene. Etter en slik opprustning vil det være mulig på leie ut koiene til bl.a. småviltjegere til en samlet årlig netto på 35.000 kroner. Om dette kapitaliseres med 5 prosent, blir nåverdien 700.000 kroner. Utbedringen er følgelig ikke lønnsom, samtidig som det vanskelig å se at inntektene kan økes. Differansen mellom jordskifterettens verdsetting av bygningene og den reelle bruksverdi må erstattes, og kravet settes til 200.000 kroner.

Nergaard har gitt fra seg likvid skog i hogstklasse 4 og 5 og mottatt betydelige areal i hogstklasse 2. Den normalbalansen han hadde mellom eldre og yngre skog er forrykket - 41 prosent av eiendom er nå hogstklasse 2 - og han vil i mange år ikke få inntekter, men kun ha utgifter bl.a. til ungskogpleie, på deler av det mottatte areal. De reduserte inntektene og de økte utgiftene er ikke kompensert for i skifteplanen. Realerstatningen tilsvarer derfor ikke erstatning i penger. Erstatningskravet under denne posten settes til 800.000 kroner.

Part 134 Nergaard har et samlet erstatningskrav, når støy holdes utenfor, på 1.504.250 kroner.

Part 141 Erik Torgeir Sjølie/Sven Erik Sjøli

Part 141 Erik Torgeir Sjølie/Sven Erik Sjølie, som er far og sønn, har ved jordskiftet fått samlet hele sin eiendom i en driftsenhet med kort avstand fra driftssenteret på Nordre Glomstad, på Åsta øst. Det totale skogarealet har imidlertid blitt kraftig redusert, fra nesten 8.900 dekar til vel 5.000 dekar. Dermed har produksjonsevnen i skogen gått ned og det er tap vedrørende jaktinntekter.

Likevel framgår det av skifteregnskapet at verdien av eiendommen skal ha steget fra 10.093.611 kroner til 10.344.919 kroner, slik at parten er skyldig nesten 300.000 kroner. Sjølie er helt avvisende til dette regnestykket.

Far og sønn Sjølie var i utgangspunktet positive til jordskiftet og så dette som en mulighet til å få flyttet skogen fra Slemdalen til Åsta. Sluttresultatet har imidlertid blitt helt annerledes enn de forestilte seg. Ingen av deres innvendinger har blitt etterkommet, men det ble undervegs henvist til kontrollskjønnen. Men når jordskifteretten kom til kontrollskjønnen, ble alle krav avvist. Med den kunnskapen de nå sitter på, angrer de på at de ikke tok kontanter for skogen i skytefeltet.

Det gjøres gjeldende at en eiendoms bruttostørrelse er viktig for eiendommens salgsverdi. En kjøper vil ikke betale like mye for en eiendom på 5.000 dekar som for en på 9.000 dekar, sjøl om kubikkmassen skulle være omtrent den samme. Det anføres at salgsverdi for Sjølies samlede eiendom er redusert med 1,5 millioner kroner. Dette tapet kreves erstattet, jf. differanseprinsippet og vederlagsloven § 5.

Ved anvendelse av salgsverdi som erstatningsgrunnlag benyttes en kapitaliseringsrentefot på 4 prosent, jf. Landbruks- og matdepartementets rundskriv M-4/2004, og ikke 5 prosent, som ved erstatning etter bruksverdi. Subsidiært kreves erstatning for reduserte utmarksverdier.

Part 143 Per Sjølie

Part 143 Per Sjølie, med Søndre Løsset som driftssenter, har mottatt ca 15.000 dekar ny eiendom. Han er den grunneieren som har avgitt mest areal inne i skytefeltet. Det meste er gjort opp i kontantskjønnet, men noe har også vært gjenstand for jordskifte.

På grunn av dårlig infrastruktur og bratt terreng vil han ikke kunne gjøre seg kjent med mer enn 500 dekar nytt areal per dagsverk, mot snittet på 750 dekar som ellers er benyttet. Basert på dette og de øvrige generelle forutsetningene foran vil han bruke 30 dagsverk på å bli kjent med den nye eiendommen, til en samlet kostnad på (30 x 2.250 kr =) 67.500 kroner.

Han har gjennom skiftet fått ca 15 kilometer ny yttergrense. Basert på de generelle forutsetningene gir dette en kostnad på (15 x 2.100 kr =) 31.500 kroner.

Sjølie har gitt fra seg 1 koe - med skifteverdi 75.000 kroner - og mottatt 8 koier/hytter, med samlet skifteverdi 1.665.000 kroner. Dette er langt mer enn han har behov for, for å utnytte utmarkspotensialet på det areal han mottar. Sjølie har betalt med skog, som vokser hvert år, og fått igjen hus han ikke trenger, og som forfaller for hvert år som går.

Sivilingeniør Knut Jahr har utarbeidet en teknisk tilstandsvurdering, og konkludert med at samlet utbedringskostnad - for å sette bygningene i normal tilstand slik at de kan benyttes til sitt formål - er 1,93 millioner kroner. For Sjølie, som for andre grunneiere som driver profesjonell utmarksforvaltning, er målsettingen å etablere en egnet infrastruktur som genererer merinntekter utover arealverdien som ligger i bunn. Som følge av at han mistet den setra han hadde inne i skytefeltet, har han gjort større investeringer på hovedbølet for å betjene gjestejegere. Han har derfor i liten grad behov for et jaktsenter ute i terrenget. Utleie av koier/hytter er derfor mest aktuelt til småviltjegere.

Sjølie har mottatt Neverdalsteigen på vestsida av sørenden av Storsjøen. Det fulgte med 4 bygninger - Neverdalen, Lindrustdalkoia, Skjæreggbua og Ljørkoia i Tørråsen - men han har i praksis ikke behov for noen av dem. Han hadde fra før den godt vedlikeholdte plassen Dalby på vestsida, og det er tilstrekkelig for utnyttelse av alt utmarkspotensiale. Det kan ikke være for tett mellom jegerne.

Det anses ikke regningssvarende å utbedre Neverdalen, en gammel husmannsplass. Skifteverdien er 510.000 kroner og Jahr anslår utbedringskostnadene til 289.000 kroner. Det kan ikke forventes netto årlig leieinntekt på mer enn 10.000 kroner, og sjøl om merinntekt fra småviltjakt legges til, vil nåverdien av Neverdalen (med 5 prosents kapitaliseringsrente) ikke overstige 400.000 kroner. Sanering er derfor det økonomisk riktige, og rivningskostnadene anslås til 25.000 kroner. Sjølies erstatningskrav blir følgelig skifteverdien (510.000) samt rivningskostnadene (25.000), samlet 535.000 kroner.

Lindrustdalkoia, en tømmerkoie ved veg, kan rustes opp med tanke på åremålsutleie. Skifteverdien er 240.000 kroner, og opprustningskostnadene 50.000 kroner. Det er samme inntektsmulighet som for Neverdalen, og nåverdien av opprustet koie er følgelig 400.000 kroner. Opprustningskostnadene kreves erstattet som tilpasningskostnader.

Skjæreggbua er i dårlig forfatning og bør rives. Skifteverdien er 135.000 kroner og rivekostnaden settes til 15.000 kroner. Erstatningskravet er 150.000 kroner.

Ljørkoia i Tørråsen har ingen verdi for Sjølie. Skifteverdien er 25.000 kroner og rivekostnaden settes til kr 0,-, da koia vil stå til den faller sammen.

Sjølie har videre mottatt Skyttplassteigen, også den på vestsida av Storsjøen, men lenger nord. Samlet areal er 9.5000 dekar, og problemstillingene er de samme som for Neverdalsteigen. Sjølie har mottatt 4 hus - Holmslisetra, Skyttplassen, Opstubua og ei koie ved Klettjern.

Det forutsettes at Holmslisetra - etter opprustning - kan leies ut for netto 10.000 kroner i året, samt at utleie kan knyttes til elgjakt, som gir en meravkastning på 2 kroner per dekar. I så fall er nåverdien 580.000 kroner, med 5 prosents kapitaliseringsrente. Skifteverdien er 175.000 kroner og Jahr har satt kostnadene til opprustning til 300.000 kroner, inkludert merverdiavgift. Gitt disse forutsetningene er det grunnlag for positiv avkastning. Opprustningskostnadene kreves erstattet som tilpasningskostnader.

Opstubua har skifteverdi 360.000 kroner og Jahr har satt oppussingskostnadene til 120.000 kroner. Årlig netto avkastning for å dekke denne grunnlagsinvesteringen er 24.000 kroner, ved kapitaliseringsrente 5 prosent. Dette er før opprustning av veggen fram, kjøp av inventar, etablering av utedo, drikkevannskilde og generell opprydning. Jordskifterettens takstfolk kom for øvrig ikke inn i bua, men takserte gjennom vinduet. Tiltaket er ikke lønnsomt, og koia bør rives. Det kreves erstatning med $(360.000 + 25.000 =) 385.000$ kroner.

Skyttplassen er kondemnabel. Skifteverdien er 110.000 kroner og rivekostnaden settes til 25.000 kroner. Erstatningskravet er 135.000 kroner. Det framsettes ikke krav knyttet til koia ved Klettjern. Den er i grei forfatning og det mottas leieinntekter som forsvarer skifteverdien på 135.000 kroner.

I Slemdalen har Sjølie kun igjen 1.400 dekar skog, men han har beholdt 2 husvære - Rusta og Myrebua. Tidligere hadde han ca 16.000 dekar skog her, og bygningene ble brukt i utmarksforvaltningen. Nå har de mistet sin funksjon - og muligheten for andre utleieinntekter er svært små. Rusta ble tidligere leid ut for netto 25.000 kroner på åremål med eksklusiv rett til småvilt- og rypejakt. Kapitalisert med 5 prosents rente utgjør dette et tap på 500.000 kroner. Myrebua brukte han i egen regi, og det framsettes derfor ikke noe økonomisk krav.

Per Sjølie krever erstattet utgiftene til en skogbruksplan for de deler av eiendommen - i alt ca 31.000 dekar - der det ikke ble gjennomført skogregistrering i forbindelse med jordskiftet. En skogbruksplan for den samlede eiendom må betraktes som en tilpasningskostnad. Uten en samlet plan vil han ikke kunne forvalte og drive den nye eiendommen på en forsvarlig og fornuftig måte.

Alle andre ekspropriater - med unntak av Sjølie og Ilsaas - har fått dekket denne tilpasningskostnaden. De falt utenfor fordi de beholdt utakserte teiger. Andre har fått taksert teiger som de likevel fikk beholde. Takstkostnaden per dekar - fratrukket statstilskudd - er 9 kroner. Kravet blir følgelig (9 x 31.000 kr =) 279.000 kroner.

Part 143 Sjølie - som ikke krever erstatning for støy - har et samlet erstatningskrav på 2.458.000 kroner.

Part 280 Landerud

Part 280 Landerud, som kjøpte eiendommen i 2008 fra Berit Sjølie, er part i kontrollskjønnen fordi han ved kjøpet overtok de erstatningskravene som var på hennes hånd, jf. Rt-2006-486 (Gardermoen) avsnitt 131.

Det anføres at ikke-tapsgarantien i jordskifteloven § 3 bokstav a ikke er oppfylt for hans vedkommende. Før jordskiftet var eiendommens totale areal 8.646 dekar - nå er totalarealet 7.647 dekar, en reduksjon på 999 dekar. Tilsvarende hadde eiendommen 6.780 dekar produktivt skogareal - nå er dette redusert til 5.894 dekar. Tilvekstprosenten er redusert fra 3,4 prosent til 2,8 prosent. Beregnet produksjonsevne var 1.464 kubikkmeter, mot nå 1.201 kubikkmeter, en reduksjon på 263 kubikkmeter.

Gjennomførte eiendomsomsetninger i Slemdalen viser en relativt flat markedspris på skogeiendom på rundt 1.000 kroner per dekar. En reduksjon av Landeruds eiendom med rundt 1.000 dekar tilsier at verdien av hans samlede eiendom er redusert med 1 millioner kroner. Dette tapet kreves erstattet, jf. differanseprinsippet og vederlagsloven § 5.

Erstatning for støyulemper

Advokatfirmaet Haavind representerer 14 grunneiere i støysaken. Av disse fikk 11 tilkjent erstatning i jordskifteretten for støyulempe på resteiendommen. Staten har anket for alle 11. I tillegg har fire av grunneierne anket - én (119 Ilsaas) fordi han ble tilkjent for lite og tre (115 Hartz, 131 Mykleby og 134 Nergaard) som ikke ble tilkjent noen erstatning.

Støysituasjonen er mer kompleks enn i tidligere støysaker som har vært til behandling ved domstolene. Det er ikke tale om jevn og noenlunde likeartet støy fra én kilde, som ved vegstøy eller støy fra en kommersiell flyplass, men støy fra mange ulike militære kilder fra ulike steder i terrenget. Virksomheten framgår av Forsvarsbyggs søknad om utslippstillatelse (forurensningskonsesjon) for Rena leir, Rødsmoen øvingsområde og Regionfelt Østlandet 20. desember 2002 punkt 4.1:

Regionfeltet skal gi mulighet til samtrening med skarp ammunisjon mellom de ulike troppeartene i Hæren; Kavaleriet, Infanteriet, Ingeniørvåpnet og Artilleriet. Et slikt samvirke er nødvendig for å gi norske soldater nødvendig kompetanse og erfaring i moderne krigføring. Skytefeltet blir et «klasserom» for norske menn og kvinner i uniform. ..(..).

[St.meld.nr.11 \(1998-1999\)](#) definerer hvilke hovedaktiviteter regionfeltet skal gi rom for. Disse er:

- Taktiske samvirkeøvelser med skarpskyting, med styrker fra infanteri, kavaleri, artilleri, totalt inntil fire bataljoner, under realistiske ytre forhold.
- Andre felttjenesteøvelser med tilsvarende og lavere styrkenivå uten skarpskyting.
- Rene skarpskytingsøvelser med styrker opp til bataljonsnivå, med alle Hærens våpensystemer unntatt luftvernrakettssystem ROBOT 70.
- Skarpskyting med artilleri på lange avstander inn i feltet fra utenforliggende standplasser.
- Rakettartilleri (MLRS = Multiple Launch Rocket System) vil bli benyttet med øvingsraketter uten skarpe ladninger.
- Prøve- og forsøksvirksomhet med Hærens våpen- og ammunisjonstyper.

- Flystøtte til bakkestyrker ved taktiske øvelser, uten avlevering av skarpe våpen.
- Skarpskyting, taktiske forflytninger samt rednings- og sikringstjeneste med helikopter.

Rødsmoen er primært nærøvingsområdet for de operative avdelinger i Rena leir. Hærens Taktiske Treningssenter (HTTS), som er etablert i Rødsmoen, vil også bli brukt av andre avdelinger. Aktiviteten i tilknytning til HTTS er skyting med løsammunisjon, bruk av ildmarkeringsmidler og manøvrering med hjul- og beltekjøretøyer. Aktiviteten er tidligere omsøkt i en utvidelse av utslippstillatelsen for Rena leir og Rødsmoen øvingsområde.

De to partene (105 Holte og 314 Halvorsen) som ble eiere av sine respektive eiendommer etter at skytefeltet var satt i drift, har samme krav på erstatning som de andre. De overtok de erstatningskravene som var på selgernes hånd, jf. Rt-2006-486 (Gardermoen) avsnitt 131. Deres krav skal derfor ikke vurderes etter naboloven § 2 fjerde ledd, slik staten anfører, men etter § 2 første ledd.

All støy fra Rena leir, Rødsmoen og Regionfelt Østlandet (RØ) er relevant, og ikke bare støy fra RØ. Det foregår en faktisk samdrift, noe som også hele tida har vært forutsetningen, jf. det siterte fra Forsvarsbyggs konsesjonssøknad. Anleggene henger fysisk sammen. Det er tale om ett tiltak, som er bygget ut i etapper. Forsvarsbygg søkte om - og fikk - en felles utslippstillatelse for alle tre områdene, samtidig som den tidligere konsesjonen for bare Rødsmoen ble opphevet.

At dette er én virksomhet framgår også av Miljøverndepartementets vedtak 4. november 2008, som i vedtaket behandlet flere klager mot Statens forurensningstilsyns (SFT) utslippstillatelse 18. mars 2004. Det vises til at departementet bruker formuleringen «støykrav som gjelder for hele virksomheten på Rødsmoen øvingsområde, Rena leir og Regionfelt Østlandet».

Staten har ikke tatt på alvor sin egen anførsel om at bare støy fra RØ skal vurderes. I så fall burde staten ha sørget for en slik deling av støyberegningene mellom de tre feltene som da ville vært nødvendig.

Det er ikke tidligere utbetalt erstatning for støy fra Rødsmoen og heller ikke tatt ut skjønn for å vurdere støyen fra Rødsmoen og Rena leir.

Ved spørsmålet om tålegrensa er overskredet må utgangspunktet være den støybelastning som rettens støysakkyndig, Bo Engdahl, har redegjort for, med utgangspunkt i det aktivitetsnivået som ligger til grunn for konsesjonen. Aktivitetsnivået må dessuten framskrives i skytefeltets levetid, jf. mer om det under.

Staten har på sin side vist til at det er det faktiske utslippet per i dag - som det er enighet om at ligger lavere enn konsesjonsgrensene - som er avgjørende. Grunneierne er uenig i dette. Det faktiske støyutslippet har ingen betydning. Det er «worst case"-situasjonen som skal legges til

grunn, jf. bl.a. veilederen til T-1442 side 232. Skytefeltet er fortsatt under innkjøring, og flere planlagte aktiviteter er ennå ikke bygd ut, som standplass 17,5 km, standplass 30 km og Angrepsfelt Nord.

Forsvaret har skaffet seg en konsesjon som per i dag tillater større støyutslipp enn det som benyttes. Den fleksibiliteten må staten betale for. Staten kan ikke høres med at anlegget ikke vil bli benyttet som forutsatt i konsesjonssøknaden. Om staten er sikker på at konsesjonen ikke vil bli benyttet fullt ut, kan staten binde seg gjennom skjønnsforutsetninger, men det er ikke gjort. Det kan ikke pålegges grunneierne å bevis at konsesjonen vil bli tatt i bruk i sin helhet.

Støyerstatningen må basere seg på at støydata framskrives i minst 20 år, og det må derfor bl.a. tas hensyn til at de nye jagerflyene, F-35, støyer mer en dagens F-16. Det er vanlig med framskrivning i saker om støy fra veg og jernbane og det forutsettes i veilederen til T-1442, jf. bl.a. side 232 om vegtrafikk og side 243 om flyplasser. Sistnevnte sted heter det:

Flyplasser skal fremskaffe prognosegrunnlag for en situasjon normalt 10-20 år frem i tid, basert på offisielle sivile og militære planer. Dersom annet enn 10 års prognoser benyttes, skal dette begrunnes.

Prognosert trafikk bestemmes ut fra høyeste realistiske trafikkalternativ, og med flytyper basert på forventet utskifting frem til prognoseåret.

Det følger av punkt 1.2 virkeområdet at veilederen T-1442 kommer til anvendelse i saken. Det er tale om utvidelse av eksisterende virksomhet.

Staten har sjøl foretatt en framtidsvurdering vedrørende Halkavarre skyte- og øvingsfelt, jf. prosjektrapport 15. februar 2004, vedlegg 1 til advokat Lunds prosesskriv 5. juli 2013.

Ved valget av Ørland som base for forsvarets nye F-35 fly ble nærheten til RØ - 25 minutters flytid - brukt som et argument. De to første flyene kommer i 2015, og deretter blir det jevn levering av i alt 52 fly. Ifølge Norsk forening mot støy vil F-35 støye vesentlig mer enn F-16. Det er målt en differanse på 18-27 dBA ved overflyging i lav høyde.

Også av hensyn til grunneiernes prosessuelle stilling må den faktiske støysituasjonen som skal legges til grunn ved prøving av om tålegrensa er overtrådt, ta hensyn til påregnelig utvikling. Staten har bekreftet at det ikke er aktuelt å fremme et nytt støyskjønn sjøl om utslippene skulle øke sammenliknet med i dag, og heller ikke om RØ får en ny konsesjon som tillater større utslipp. Om det skjer en forverring som lagmannsretten ikke har tatt hensyn til, vil grunneierne, som nå har status som saksøkte i et ekspropriasjonsskjønn, i framtida bli henvist til å fremme sak etter naboloven, med vanlig risiko for bl.a. saksomkostninger.

Lagmannsretten må fastsette den naborettslige tålegrensa ut fra en skjønnsmessig vurdering av hva grunneierne må tåle av støyutslipp uten erstatning, og hva som overskrider denne grensa. Konsesjonens grenser er ikke det samme som tålegrensa. Heller ikke grenseverdiene i T-1442

er avgjørende. Retten må se på den konkrete ulempen for hver enkelt av partene, herunder lytte til hvordan den enkelte opplever støysituasjonen.

Følgende momenter må være med i vurderingen:

- Støybildet er preget av støy fra mange ulike kilder: Helikopter og jagerfly, skytebaner, langdistanseskyting, sprenginger, øvelseskjøring med tanks, forflytning av tropper og stridsvogner og internasjonale øvelser.
- Ekspropiatene som bor i området vet aldri når det plutselig smeller, og fra hvor smellet vil komme.
- Impulsstøy oppleves som ekstra belastende.
- Støy som oppfattes som uvennlig er mer belastende enn støy fra mer «vennlige» kilder, sjøl med samme desibel, og mange oppfatter militærstøy som uvennlig.
- Ved et komplekst støybilde gir dose-responskurver, som man ellers kan benytte for å fastsette plagegrad, usikre svar, og er heller ikke anbefalt av EUs ekspertgruppe for militær støy, jf. «Position paper on dose response relationships between transportation noise and annoyance», 20. februar 2002.
- Jagerflyene, helikoptrene og Hercules-flyene benytter ikke nødvendigvis de flytraséene som den rettsoppnevnte sakkyndige har måttet benytte for sine beregninger. Faktiske avvik fra traséene kan gi store negative utslag.
- Ekvivaleringsperiodene - det tidsrommet som støyen fordeles over - er satt til hele året, sjøl om drifta er ujevn.
- Det er en feil i konsesjonen at det ikke er satt krav til maksimalstøy om dagen (med unntak av skytebanen på Rødsmoen), og det medfører at man får et ufullstendig bilde av støyopplevelsen, jf. veilederen til T-1442 side 20 der det heter:

For flyplasser hvor trafikken er så lav at ekvivalentnivåbaserte konturer blir urimelig små, eller hvor svært støyende aktiviteter forekommer regelmessig med en hyppighet som ikke gir særlig utslag i ekvivalentnivåbaserte konturer, må støykartleggingen suppleres med støykartlegging

av maksimumbaserte måleenheter for periodene dag, kveld og natt. Dette vil særlig gjelde helikopterlandingsplasser og flyplasser med militær jagerflytrafikk, men kan også gjelde en del regionale lufthavner der få flybevegelser gir et lavt ekvivalentnivå.

- Det må tillegges vekt at rettens støysakkyndig, Engdahl, konkluderer med at dersom man skal holde seg til ambisjonsnivået i T-1442, om at andelen «sterkt støyplagede» skal være under 10 prosent, bør LCDEN ligge nærmere 50 dB enn 55 dB, jf. hans rapport 20. august 2013 side 11. Dette har relevans for konsesjonskrav 3 og 8.
- Det følger av Rt-2006-486 avsnitt 75 at T-1424 er av «betydelig interesse» ved fastsettelse av tålegrensa, og da må det være ambisjonsnivået det er tale om når det gjelder støykilder som det ikke er gitt grenseverdier for i retningslinjene.
- Beregningene fra Engdahl viser at det ved normal drift vil finne sted flere overskridelser av konsesjonen, jf. oversikten i hans rapport side 33.
- Når staten har akseptert at tålegrensa er overskredet for partene Ilsaas, Kulusveen, Rød og Bergset, er det vanskelig å forstå hvorfor det ikke generelt aksepteres at tålegrensa er overskredet. Hva er spesielt med disse fire eiendommene?
- De virksomhetsfrie periodene, som bare gjelder for RØ, betyr erfaringsvis at det i disse periodene er økt aktivitet på Rødsmoen, slik at de som er bosatt mellom Rødsmoen og RØ ikke får redusert belastning.
- Det er en generell erfaring at støy fra ny virksomhet i et område der det tidligere var lite støy, og der man på grunn av områdets karakter forventer stillhet, samt plutselige endringer, oppleves som særlig belastende, jf. Rt-2006-486 avsnitt 107.

Til den konkrete erstatningsutmålingen anføres for det første at hyttetomtene på Østre Æra/Søndre Oskjølen i dag er blitt verdiløse som følge av støy fra forsvarets virksomhet. I kommuneplanen ligger hele feltet i gul sone. Tomtefeltet ble i sin tid regulert med 131 tomter, og flere tomter ble solgt og ca 25 hytter ble bygd før det var klart at skytefeltet skulle anlegges. Hyttefeltet er ferdig opparbeidet med veger, og delvis med annen infrastruktur. Part 119 Ilsaas eier i dag alle tomtene - de 88 han eide tidligere samt 16 som han har overtatt fra part 144 Skaret. Skaret har imidlertid beholdt erstatningskravet mot staten for sine 16 tidligere tomter.

I tillegg til plasseringen i gul sone, ligger deler av hyttefeltet i sikkerhetssonen for langdistansestandplassene på 25 km og 30 km. Ifølge reguleringsplanen for standplass 25 km er det aktuelt med bruk i 3-4 uker i året, med et årlig antall skudd på ca 300. Det er etablert tre sikkerhetssoner, der sone 3 vil strekke seg hele vegen fra standplassen og til nedslagsområde, i en bredde av ca 1,5 km. Sonen vil være i bruk ved

testing av nye kanoner og ny ammunisjon. Innenfor sikkerhetssonene vil sivil ferdsel - herunder heller ikke bruk av fritidsbebyggelse - være tillatt når skyting pågår. Vegene vil bli stengt.

Sjøl om skytinga vil pågå bare i noen minutter, vil jo perioden med restriksjoner, fra man setter opp sperringer og får tømt området, til det hele er avsluttet, være vesentlig lenger.

Om hvordan markedet har reagert på skytefeltet vises det bl.a. til forklaringen fra vitnet Vien, som kjøpte den såkalte «danskehytta» på Søndre Oskjølen i 2012 for 250.000 kroner. Da hadde den ligget ute for salg i 4 år, og utgangsprisen var 800.000 kroner. Hytta er på 85 kvadratmeter og i god stand. Den tekniske verdien er på om lag 1 million kroner.

Det vises videre til at Ilsaas i februar 2013 aksepterte å ta tilbake en festeavtale og frafalle framtidig festeavgift for tomt nr. 115. Bakgrunnen var at festeren ikke kunne benytte tomten på grunn av støy.

Jordskifteretten har for partene 119 Ilsaas og 144 Skaret også vist til naboloven § 2 fjerde ledd, og staten sier det er en rettanvendelsesfeil. Grunneierne ser det ikke slik, men legger til grunn at jordskifteretten har benyttet denne henvisningen som et støtteargument. Erstatningen er ellers - fordi støybelastningen ikke var ventelig for noen av de to - fastsatt i medhold av naboloven § 2 første til tredje ledd.

Sivilingeniør Jahr har taksert eiendommene til 10 av partene med støyplager. Takstene er et hjelpemiddel for lagmannsretten ved erstatningsfastsettelsen, og viser verditapet. Verditalet er, i følge Jahr, differansen mellom markedsverdi med og uten støy fra Forsvarets «aktiviteter på Rødsmoen, Regionfelt Østlandet i Gråfjell (med diverse standplasser utenom selve regionfeltet, vegger og i lufta (fly og helikopter)». For støytakstene har han primært lagt vekt på redusert boverdi, men også sett hen til støybelastningens negative virkning for husdyrhold, utleie av hus/hytter og utleie av jakt/fiske, der det er aktuelt.

Om de enkelte parter

Part 105 Holte, som ble eier av garden Nordli 14. juni 2012, ble tilkjent 50.000 kroner i erstatning i jordskifteretten. Dette var en riktig avgjørelse, og Holte har ikke sjøl anket, men er bare ankemotpart. Det vises til målepunkt 85, som viser at konsesjonskrav 1 vedrørende sprengninger (sprengstoffslange) blir overskredet og at årsmidlet ekvivalentnivå (krav 3) ligger på 50 dB, der den sakkyndige Engdahl mener den generelle tålegrensa bør legges. Dominerende for verdien under krav 3 er tung skytestøy. Eiendommen er dessuten plaget med flystøy, og den forrige eieren vurderte derfor å slutte med husdyr.

Sivilingeniør Jahr har taksert eiendommen, og satt verdireduksjonen til 150.000 kroner.

Part 115 Hartz ble ikke tilkjent støyerstatning i jordskifteretten og har anket til lagmannsretten. Han viser til at den skogeiendommen han mottok i skifte i Slemdalen er støybelastet og derfor er redusert i verdi. Det er ikke foretatt egne målinger, men han viser til målepunkt 85, som

ligger noe sør for hans eiendom, jf. part 105 Holt. Den ene av de to hyttene på eiendommen vil han omgjøre til jakthytte, og støyen vil påvirke jakta og utleiemuligheten.

For eiendommer som er mottatt som naturalerstatning for eksproprierte areal i skytefeltet skal det ikke vurderes noen tålegrense. Enhver verdireduksjon på grunn av støy må erstattes uten fradrag i kontrollskjønnet.

Part 116 Helgesen, som bor på Ilsaas Nordre, ble tilkjent 50.000 kroner i jordskifteretten. Dette var en riktig avgjørelse, og Helgesen har ikke sjøl anket, men er bare ankemotpart. Det vises til målepunkt 87, og at det etter jordskifterettens avgjørelse er foretatt nye beregninger vedrørende flystøy om natta. Beregningen viser maksimal flystøy om natta (LAMAX) med 73 dB, der konsesjonskravet (krav 6) er 70 dB. I jordskifteretten ble det lagt til grunn at støynivået om natta var 62 dB.

Helgesens opplevelse av situasjonen er at det kommer både helikoptre, jagere og Hercules transportfly inn over hans eiendom sørfra, på veg mot Rena leir, Rødsmoen og RØ. Han har ikke vært plaget om natta, men om kvelden.

Sivilingeniør Jahr har taksert eiendommen, og satt verdireduksjonen til 150.000 kroner.

Part 119 Ilsaas har støyulemper over tålegrensa både på Sønsthagen (gardstunet), i hyttefeltet og ved koier og husvære i skogen. Jordskifteretten tilkjente støyestatning med i alt 1,8 millioner kroner, men dette er ikke fordelt på de ulike objektene. Staten har erkjent at det foreligger støy utover tålegrensa, men det er ikke enighet om erstatningsutmålingen.

Ilsaas opplever det slik at det er mye øvelsesaktivitet utover den som blir varslet. Ikke minst er marinejegerne, som har en «leir i leiren» i Rena leir, storbrukere av helikopter. Når de har ulike øvelser kan helikoptre bli stående stille rett over hustakene på Sønsthagen før de gjør raske innflygninger mot leiren. Ilsaas mener det ikke er mulig å skille RØ fra den øvrige aktiviteten, bl.a. fordi øvelsene starter og slutter i Rena leir. Han opplever å bli vekket om natta både av støy og vibrasjoner.

Generelt oppfatter Ilsaas det slik at hele hans eiendom er ødelagt av støy, som omgir ham på alle kanter. I vest ligger Rena leir, i nord skytefeltet og i sør standplass 25 km og 30 km. Og i lufta kommer det jagerfly fra sør og helikoptre inn fra sida.

Sivilagronom Bjørn Sagbakken takserte Ilsaas' eiendom i mai 2012 med det formål å finne differansen i eiendommens samlede salgsverdi med og uten støyulemper. Han satte markedsverdien til 74 millioner kroner uten støy og 68 millioner kroner med støy, noe som gir en differansen på 6 millioner kroner.

Sivilingeniør Knut Jahr har dessuten i juni 2013 taksert 17 koier og hytter beliggende i Ilsaas' skog, og konkludert med at deres samlede verdi som følge av «støybelastningen fra Forsvarets aktiviteter» var redusert med 655.000 kroner. Det gjelder følgende 11 koier og hytter som han har mottatt i skifteplanen, med oppgitt verdireduksjon:

Ljørkoie før Fugleberget 10.000

Fugleberget (setra) 20.000

Ljørkoie ved Fugleberget 10.000

Søndre Grasbergseter 60.000

Grøttingskoia 10.000

Dugurdsveltkoia 20.000

Renolskoia 40.000

Lisæterkoia 15.000

Amundstadkoia 20.000

Hanstad 80.000

Nordstjernen 10.000

Sum 295.000

Jahrs anslag over tap er knyttet til støy generelt. Det gjøres gjeldende at det for mottatte bygninger ikke skal gjøres noen tålegrensevurdering.

For følgende 6 koier/hytter som Ilsaas eide også før jordskiftet har Jahr beregnet følgende verditap på grunn av støy. Her skal det gjøres en tålegrensevurdering, men Jahr beregnede verditap er knyttet til all støy:

Karstenkoia v/Otteråskoia 20.000

Toerbua 20.000

Tuvmyrkoia 20.000

Bogen 250.000

Edinkoia 20.000

Dovregubben 30.000

Sum 360.000

Privat antatt sakkyndig Hørstad har beregnet tapet knyttet til at de 88 hyttetomtene er blitt uselgelige. Ut fra ulike forutsetninger har han kommet til at tapet er fra 2,8 millioner kroner til 6,4 millioner kroner. Det er uriktig når staten sier at det er andre grunner enn skytefeltet som er årsaken til at ikke flere tomter er solgt. Flystøy bl.a. om natta er ikke noe godt salgsargument ved salg av hyttetomter. Ilsaas har forklart at han ikke tidligere har kunnet prioritere salgsarbeidet, men at han - nå som hovedbølet er overdratt til neste generasjon - ville satt i gang salgsarbeid, om tomtene fortsatt hadde vært mulig å selge.

Helt fra de første planene om skytefelt ble offentliggjort i 1992 har skytefeltsaken ligget som en klam hånd over eiendom og det man har kunnet foreta seg. Ilsaas mener eiendommen har ligget i en «møllpose».

Part 122 Kilde, som bor på garden Kilde rett nord for Rena sentrum, ble tilkjent 300.000 kroner i jordskifteretten, for verdireduksjon på boligen og flere skogskoier. Dette var en riktig avgjørelse. Kilde har ikke sjøl anket, men er bare ankemotpart for så vidt gjelder støy. Det vises til målepunkt 89, som dekker tunet, målepunkt 90, som dekker tre utleiehytter ved Flåtestøa og Osøra og målepunkt 37, som dekker «Tierbua» i Julussdalen, ei koie som har fått tildelt i jordskiftet. For sistnevnte koie er det ikke tale om noen tålegrense, jf. anførselen om mottatt naturalerstatning under bl.a. part 115 Hartz.

Det er etter jordskifterettens avgjørelse foretatt nye beregninger vedrørende flystøy over tunet om natta. Beregningen viser maksimal flystøy om natta (LAMAX) med 78 dB, der konsesjonskravet (krav 6) er 70 dB. Kilde beskriver støyen på tunet som særlig knyttet til helikopter og småfly, også om natta. Det er videre trafikkstøy fra Rena leir og noe skytestøy.

For målepunkt 90 er det beregnet et årsmidlet ekvivalentnivå (krav 3) på 50 dB, som er der den sakkyndige Engdahl mener den generelle tålegrensa bør legges. Kilde leier ut hyttene til fiskere. Den ene hytta leies ut for 10.000 kroner i året, mens han for de andre krever 1.000 kroner per måned. Han har hatt oppsigelser, og antar at det skyldes støyen fra tunge våpen.

Sivilingeniør Jahr har taksert eiendommen, og satt verdireduksjonen til 600.000 kroner.

Part 124 Kulusveen ble tilkjent 300.000 kroner i jordskifteretten, for verdireduksjon på en fritidseiendom ved Kjølstad. Dette var en riktig avgjørelse. Kulusveen har ikke sjøl anket, men er bare ankemotpart. Det vises til målepunkt 41. Eiendommen har overskridelser både vedrørende krav 1 (maksimalnivået for tunge våpen m/100 hundre smell i året over 90 dB) og krav 6 (flytrafikk om natta), men henholdsvis 104 dB og 77 dB, der kravene 100 dB og 70 dB.

Det er videre beregnet et årsmidlet ekvivalentnivå (krav 3) på 53 dB. Her er konsesjonskravet 55 dB, men den sakkyndige Engdahl mener den generelle tålegrensa bør legges på 50 dB. Fritidsboligen ligger dessuten i sikkerhetssone 3 ved skyting fra standplass 25 km og 30 km. Reelt er eiendommen i dag verdiløs.

Staten har erkjent at det foreligger støy utover tålegrensa, men det er ikke enighet om erstatningsutmålingen.

Sivilingeniør Jahr har taksert eiendommen, og satt verdireduksjonen til 200.000 kroner.

Part 131 Mykleby, som har garden Gjetvoldstu Deset, ble ikke tilkjent støyerstatning i jordskifteretten og har anket støyspørsmålet til lagmannsretten. Det anføres at både bygningene på tunet på Deset, der flere leies ut til jegere og fiskere (målepunkt 47) og flere fritidshus er støyplaget.

Mykleby mener de beregninger som framkommer ikke kan være riktige, og knytter dette særlig til at jagerfly og helikoptre ikke nødvendigvis følger de traséen som er benyttet ved beregningene. Familien har drevet helårs utleie til utenlandske gjester gjennom generasjoner, og eiendommen har vært både skysstasjon og vertshus. Etter at skytefeltet ble etablert har de opplevd at leietakere har kortet ned på leieperioden og reist videre på grunn av støy. Mykleby har derfor krav på erstatning for den reduserte mulighet for utleie. Eiendommens salgsverdi har også blitt redusert.

Sivilingeniør Jahr har taksert eiendommen, og satt verdireduksjonen til 300.000 kroner.

Part 134 Nergaard eier garden Søndre Glomstad, og er derfor grunneier på Østre Æra campingplass. Campingplassen ble i 2006 bortfestet til Mark C. Schrier og Henriette Martha van Gerner for 30 år. Festeavgifta er 15.500 kroner per år, med avtalt rett til oppjustering hvert annet år etter konsumprisindeksen.

Nergaard ble ikke tilkjent støyerstatning i jordskifteretten og har anket til lagmannsretten. Det vises til målepunkt 61, der den støysakkyndige for krav 3 har beregnet 52 dB (konsesjonsgrense 55 dB) mens det for krav 6 (maksimalt nivå om natta, eksklusive tunge våpen) er beregnet 75 dB (konsesjonsgrense 70 dB).

Campingplassen er på grunn av støysituasjonen under avvikling, men foreløpig ikke helt stengt. Før skytefeltet ble etablert sto det ca 100 campingvogner fast på plassen, samt at det var 40 utleiehytter. Det var også drop-in gjester. Festerne av campingplassen har opplevd at vindusruter har sprukket på grunn av sprengninger, og de har observert sprekker i asfalten som de også knytter til sprengningene.

Det er ikke påregnelig at Nergaard vil motta avtalt festeavgift i hele kontraktens løpetid. Lagmannsretten må her legge til grunn at det vil oppstå betalingsmislighold. Allerede nå er situasjonen at Nergaard ikke har bedt om at festeavgiften blir oppjustert, fordi festerne ikke har nok inntekter på campingplassen, men dekker avgiften fra lønnsinntekt som sjukepleiere.

Sivilingeniør Jahr har taksert eiendommen, og satt verdireduksjonen - basert på bortfall av festeavgift - til 300.000 kroner.

Part 135 Nyberg, som bor og eier en landbrukseiendom i Ulvådalen, ble tilkjent 50.000 kroner i jordskifteretten. Dette var en riktig avgjørelse. Nyberg har ikke sjøl anket, men er bare ankemotpart. Det vises til målepunkt 88, der den støysakkyndige for krav 3 har beregnet 49 dB. Her er konsesjonskravet 55 dB, men Engdahl mener den generelle tålegrensa bør legges på 50 dB. Boligen påvirkes av skyting fra standplass 25 km.

Sivilingeniør Jahr har taksert eiendommen, og satt verdireduksjonen til 200.000 kroner.

Part 144 Skaret ble tilkjent 400.000 kroner i jordskifteretten, for tap av 16 hyttetomter. Det ble lagt til grunn at hun uten skytefeltet hadde solgt 1 tomt á 65.000 kroner per år i 16 år, avrundet til 400.000 kroner. Dette var en riktig avgjørelse. Skaret har ikke sjøl anket, men er bare ankemotpart. Det vises til målepunktene 11 og 12 - som også gjelder Ilsaas' hyttetomter - og den tapsberegningen det er redegjort for under Ilsaas.

Part 224 Arne Jens og Aud Marit Ulvåen Michelsen, som bor og driver en landbrukseiendom i Ulvådalen, ble tilkjent 150.000 kroner i jordskifteretten, for støy ved boligen og to fritidshus. Dette var en riktig avgjørelse. Michelsens har ikke sjøl anket, men er bare ankemotparter.

Det vises til målepunktene 74, 75 og 80. Den støysakkyndige har for konsesjonskrav 3 beregnet 50 og 51 dB. Her er konsesjonskravet 55 dB, men Engdahl mener den generelle tålegrensa bør legges på 50 dB. Eiendommen påvirkes av skyting fra standplass 25 km, som bare ligger 3,5 kilometer unna. En leietaker i en av hyttene tok kontakt etter skyting fra denne standplassen og sa han hadde blitt redd. Når standplassen benyttes «ristet» det i hele huset.

Når det pågår øvelser, er det i følge Michelsens forklaring, «som om en stor traktor står og går hele tida». Ekteparet er også noe plaget av overflygninger av Herculesfly. Deres konklusjon er at etableringen av skytefeltet har medført at noe negativt har skjedd med eiendommen og at den tilkjente erstatningen er et lite botemiddel på dette, som de bør få beholde.

Sivilingeniør Jahr har taksert eiendommen, og satt verdireduksjonen til 250.000 kroner.

Part 236 Ole Gustav og Torill Øien Rød, som bor og driver garden Søndre Rød rett nord for Rødsmoen, på vestsida av Rena, ble tilkjent 100.000 kroner i jordskifteretten for støy ved to boliger på tunet. Dette var en riktig avgjørelse. Ekteparet Rød har ikke sjøl anket, men er bare ankemotparter. Staten har erkjent at det foreligger støy utover tålegrensa, men det er ikke enighet om erstatningsutmålingen.

Det vises til målepunktene 77 og 78. For punkt 77 har den støysakkyndige for krav 5 beregnet 61 dB. Her er konsesjonskravet - som gjelder maksimalnivået om natta ved øvelser uten fly og helikopter - satt til 60 dB. Støynivået skyldes skyting og stridsvogner på Rødsmoen.

Etter den gamle konsesjonen - som bare gjaldt Rødsmoen - fikk ekteparet Rød på ett tidspunkt opplyst at det var aktuelt å innløse hele eiendommen. Da blir det helt urimelig om Røds - på grunn av nye konsesjon - skal avspises med omtrent ingenting. Ole Gustav Rød forklarte i lagmannsretten at det mest plagsomme var stridsvognkjøring - som kan pågå fra klokka 6 om morgenen til klokka 23 om kvelden, samt noen netter - bare 700 meter unna. Det er merkbart både vår og høst at nye styrker rykker inn og aktiviteten tar seg opp. I tillegg har det vært enkeltepisoder med overflyginger, som blant annet har skremt husdyra. De har neste 50 ammekyr, samt ungdyr og kalver, som går ute det meste av året.

Sivilingeniør Jahr har taksert eiendommen, og satt verdireduksjonen til 450.000 kroner.

Part 314 Halvorsen, som bor på en landbrukseiendom i Slemdalen, ble tilkjent 100.000 kroner i jordskifteretten for støy ved boligen og et seterhus. Dette var en riktig avgjørelse. Halvorsen har ikke sjøl anket, men er bare ankemotpart.

Det vises til målepunkt 82, der rettens støysakkyndige har beregnet overskridelse av konsesjonskravet for krav 1b - maksimalt støynivå fra sjeldne hendelser - som i praksis vil si sprengstoffslinge. Konsesjonskravet er 100 dB, mens beregningen er 101 dB. Det er følgelig tale om ulovlig støy, og derfor skal det ikke foretas noen vurdering i relasjon til tålegrense. Eiendommen ligger 650 meter unna skytefeltet og Halvorsen merker rystelser i bolighuset når det skytes med tyngre våpen. Han er også plaget med støy fra jagerfly og noe fra helikopter. Han frykter at overgangen til jagerflytypen F-35 vil gi økt støy.

Seterhuset med tomt - Skjæråsen - arvet han fra far sin, og det skal leies ut når det er ferdig restaurert. Naboeiendommen - som han bor på - ble kjøpt på det åpne markedet for 900.000 kroner i 2008. Han har for begge eiendommer overtatt rettsforgjengernes erstatningskrav, og naboloven § 2 fjerde ledd kommer derfor ikke til anvendelse.

Sivilingeniør Jahr har taksert eiendommen, og satt verdireduksjonen til 200.000 kroner.

Part 507 Bergset ble tilkjent 485.000 kroner i erstatning i jordskifteretten for støy ved det som nå er hans fritidsbolig, det tidligere småbruket Bergset, der han er født og vokste opp. Eiendommen ligger på Deset, på vestsida av skytefeltet, og skytefeltgrensa er trukket slik at småbruket er omkranset av skytefeltet på tre sider. Bergset har ikke sjøl anket, men er bare ankemotparter. Staten har erkjent at det foreligger støy utover tålegrensa, men det er ikke enighet om erstatningsutmålingen.

Det vises til målepunkt 83, der den støysakkyndige for krav 2 - som gjelder tunge våpen og sprengninger med mer enn 100 smell i året over 90 dB - har beregnet 100 dB. Konesjonskravet er 95. Videre er det for ekvivalensnivået i krav 3 beregnet 57 dB, der kravet i konsesjonen er 55 dB.

Bergset forklarte i lagmannsretten at han ikke oppholder seg på eiendommen når det er øvelser, men at han kan være der i helgene, når det ikke er større aktivitet i skytefeltet.

En takst fra 2003 satte eiendommens samlede markedsverdi til 485.000 kroner. En ny markedsvurdering fra september 2009, utført av Jens Arne Dammyr, Park eiendomsmegling AS, satte eiendommens markedsverdi før støyulempen til 1,2 millioner kroner, mens faktisk markedsverdien på grunn av ulempene fra skytefeltet ble satt til 200.000 kroner.

Saksomkostninger

Omkostninger for jordskifteretten

Jordskifteretten la til grunn at både de privat antatte skogbrukssakkyndige og ekspropriatenes prosessfullmektiger hadde vidløftiggjort saken, og at omkostningskravene derfor oversteg det som var «nødvendig» etter skjønnsprosessloven § 54. Advokat Brekkens salærkrav ble derfor redusert med 20 prosent (71.800 kroner), advokat Lunds krav med 10 prosent (48.250 kroner), kravet fra Svenkerud Skog med 10 prosent (76.305 kroner) og kravet fra Yngve Holth med 10 prosent (22.120 kroner).

Avgjørelsen er uriktig. Det har ikke skjedd en reell prøving av hva som må anses nødvendig, men kun foretatt en sjablonmessig nedskjæring. Arbeidet både til de juridiske og sakkyndige rådgiverne har vært nødvendig for å sikre en forsvarlig avvikling av saken og for å bidra til at jordskifteretten fikk et riktig faktisk og rettslig grunnlag for sin avgjørelse. Saken omfang framkommer bl.a. ved at jordskifterettens rettsbok er på 266 sider.

Advokat Brekken forberedte og prosederte alle generelle og konkrete erstatningskrav i saken - med unntak for støy. Han hadde 35 parter. Advokat Lund hadde ansvaret for krav om erstatning for støyulempen. Problemstillingene var forskjellige for de enkelte parter og en individuell tilnærming var nødvendig.

Svenkerud Skog AS og Yngve Holth var skogfaglige rådgivere for 36 parter - kun en grunneier hadde en annen sakkyndig. Det ble gjennomført en rekke møter og befaringer med samtlige grunneiere, og krav er beregnet og kvalitetssikret. Saken har vært særdeles arbeidskrevende og reist faglige spørsmål som ikke har vært behandlet tidligere.

Det kreves derfor full erstatning for partenes kostnader for jordskifteretten.

Omkostninger for lagmannsretten

Uansett utfall i lagmannsretten er det ikke grunnlag for å tilkjenne staten v/Forsvarsbygg saksomkostninger etter skjønnsprosessloven § 54 tredje ledd. Vilåret om «åpenbart urimelig» er ikke oppfylt.

Sjøl om ekspropriatene ikke skulle oppnå et bedre resultat i lagmannsretten er det grunnlag for å tilkjenne dem omkostninger etter § 54 a første ledd bokstav b. Den rekken av tidligere uløste faktiske og rettslig spørsmål som denne saken reiser, utgjør i seg sjøl rimelig grunn til å anke.

Grunneierne er uenige i at Svenkerud Skog AS - slik staten har anført - har vidløftiggjort saken for lagmannsretten. Tvert i mot har Hørstad og Holth, begge nå fra Svenkerud Skog, sterkt bidratt til å forenkle saken, gjennom bl.a. i samarbeid med den enkelte part å konkretisere og forenkle kravene. De har også lagt opp den praktiske gjennomføringen av befaringen og ellers bidratt til at saken kunne gjennomføres på den tida som var avsatt til de partene som advokatfirmaet Haavind representerer.

Staten og de private partene er enige om at merverdiavgift er en del av erstatningskravet.

Påstand

Partene Terje Bakstad (takst 101), Inger Johanne Dalhaug (takst 104), Anders Holte (takst 105), Erik Hartz (takst 115), Per Helgesen (takst 116), Erling Herland (takst 117), Olaf Ilsaas (takst 119), Helge Nikolai Kilde (takst 122), Odd Erik Kulusveen (takst 124), Pål Kvasnes (takst 125), Anna Kirsten Fossum Lindberg og Alf Lindberg (takst 126), Dagfinn Løklien (takst 127), Axel Christopher Mykleby (takst 131), Tollef Mykleby (takst 132), Olav Petter Nergaard (takst 134), Eirik Anders Nyberg (takst 135), Line Rødsbakken Røe (takst 139), Berit Sjølie (takst 140), Torgeir Sjølie/Sven Erik Sjølie (takst 141), Per Sjølie (takst 143), Mette Elisabeth Storholm Skaret (takst 144), Knut Simen Skaret (takst 145), Magnus Pettersen (takst 148), Torleif Georg Svendsberget (takst 149), Arne Jens og Aud Marit Ulvåen Michelsen (takst 224), Eirik Anders Nygaard (takst 230), Ole Gustav og Torill Øien Rød (takst 236), Inge Kristoffer Landerud (takst 280), Joar og Alf Eldar Bergseth (takst 307), Asle Dalby Halvorsen (takst 314), Einar Aksel Mysterud og Olav Småriset (takst 321), Sissel Ulseth Hellum og Berit Bae dødsbo v/ Henry Peder Bae (takst 330), Berit Bøhn (takst 424), Torolf Bergset (takst 507) og Tollef Lønrusten Lau (takst 1383) har lagt ned slik generell påstand:

Statens anke: 1. Anken forkastes

2. Staten ved Forsvarsdepartementet ved Forsvarsbygg dekker de lovbestemte utgifter for lagmannsretten, de samlede utgifter til teknisk og juridisk bistand for jordskifteretten, samt de ankende parter utgifter til teknisk og juridisk bistand for lagmannsretten

Anken fra de saksøkte i skjønnet:

Prinsipalt: Part 115 Erik Hartz, 119 Olaf Ilsaas, 122 Helge Kilde, 131 Axel Mykleby, 134 Olav Petter Nergaard, 143 Per Sjølie, 141 Torgeir Sjølie/Sven Erik Sjølie og 280 Inge Landerud tilkjennes full erstatning for avståelse av grunn og rettigheter og for alle tapsposter som er påanket, i den utstrekning full erstatning ikke er gitt gjennom skifteplanvedtaket.

Subsidiært: Jordskifterettens skjønn oppheves og hjemvises til behandling ved en annen jordskifterett for de tapsposter som er påanket.

I begge tilfelle: Staten ved Forsvarsdepartementet ved Forsvarsbygg dekker de lovbestemte utgifter for lagmannsretten, de samlede utgifter til teknisk og juridisk bistand for jordskifteretten, samt de ankende parter utgifter til teknisk og juridisk bistand for lagmannsretten

I tillegg har advokatene Brekken og Lund lagt ned spesifiserte påstander for de åtte partene som har inngitt sjølstendig og/eller avledet anke:

Part 115 Erik Hartz

1 Omstillingskostnader

2 Bygninger

2.1 Tap som følge av for høy verdsettelse av bygninger på mottatt eiendom

2.2 Tilpasningskostnader til opprusting av bygning på mottatt eiendom

2.3 Tilpasningskostnader til riving av bygning på mottatt eiendom

3 Tap som følge av for stor MIS-belastning på skog avgitt i jordskiftet

4 Støy

Part 119 Olaf Ilsaas

1 Omstillingskostnader

2 Bygninger

2.1 Tap som følge av for høy verdsettelse av bygninger på mottatt eiendom

2.2 Tilpasningskostnader til opprusting av bygninger på mottatt eiendom

2.3 Tilpasningskostnader til riving av bygninger på mottatt eiendom

3 Økte administrasjonskostnader/tilpasningskostnader - utgifter til skogbruksplan for samlet ny eiendom

4 Støy

Part 131 Axel Christopher Mykleby

1 Omstillingskostnader

2 Økte administrasjons- og driftskostnader

3 Støy

Part 132 Olav Petter Nergaard

1 Omstillingskostnader

2 Bygninger

2.1 Tap som følge av for høy verdsettelse av bygninger på mottatt eiendom

2.2 Tilpasningskostnader til opprusting av bygninger på mottatt eiendom

2.3 Tilpasningskostnader til riving av bygninger på mottatt eiendom

3 Økte kostnader/reduerte inntekter på mottatt areal

4 Støy

Part 141 Erik Torgeir Sjølie

1 Omstillingskostnader

2 Redusert markedsverdi, subsidiært redusert utmarksverdi

Part 143 Per Sjølie

1 Omstillingskostnader

2 Bygninger

2.1 Tap som følge av for høy verdsettelse av bygninger på mottatt eiendom

2.2 Tilpasningskostnader til opprusting av bygninger på mottatt eiendom

2.3 Tilpasningskostnader til riving av bygninger på mottatt eiendom

3 Økte administrasjonskostnader/tilpasningskostnader - utgifter til skogbruksplan for samlet ny eiendom

Part 280 Inge Kristoffer Landerud

1 Redusert markedsverdi, subsidiært redusert utmarksverdi

Part 122 Helge N. Kilde

1 Omstillingskostnader

2 Bygninger

2.1 Tap som følge av for høy verdsettelse av bygninger på mottatt eiendom

2.2 Tilpasningskostnader til opprusting av bygninger på mottatt eiendom

2.3 Tilpasningskostnader til riving av bygninger på mottatt eiendom

3 Erstatning for Deigbogen grustak økes

Ola Diesets anførsler

Ola Dieset, part nr. 107, har i hovedsak anført:

Generelt

Jordskifteretten tilkjente ham i kontrollskjønnen erstatning med totalt 904.000 kroner, fordelt med 500.000 kroner for bygningene på Deset Nordsetra, 400.000 kroner for tap knyttet til at de jaktpakkene han heretter kan selge vil ha lavere nettoverdi enn tidligere, og 4.000 kroner for utgifter til flytting av et mobilt jakthusvære fordi at han i 2005 og 2006 midlertidig var tildelt jaktarealer uten husrom. Alle postene er anket fordi beløpene er satt for lavt.

I tillegg krevde han for jordskifteretten erstatning fordi det på mottatte arealer foreligger negative forhold som medfører at arealene har lavere verdi enn lagt til grunn i skifteplanen. Dette gjelder

- ulemper knyttet til skogsdrift i bratt terreng,
- areal med elgbeiteskader,
- areal med forsømt ungskogpleie, og

- areal med klausulering som naturreservat (Deset naturreservat).

Han krevde dessuten erstattet sine omstillings- og tilpasningskostnader. Jordskifteretten avviste å behandle disse kravene, i hovedsak med henvisning til at dette reelt var krav om endring av skifteverdier/endring av verdsettende vedtak, noe det i følge jordskifteretten ikke var anledning til. Dette er også anket til lagmannsretten.

Dieset slutter seg til de generelle anførselene som er framført av advokatene Brekken og Moi. I tillegg bemerkes: Saken gjelder skjønn etter jordskifteloven § 6 tredje ledd (avtalt skjønn), jf. § 6 b annet ledd. Lagmannsrettens kompetanse er da begrenset etter § 61 annet ledd fjerde punktum til «rettsbruken, sakshandsaminga og erstatningsutmålinga». Anken retter seg mot alle disse tre forholdene, og lagmannsretten har følgelig kompetanse til å prøve alle forhold som er påanket.

Dieset har avstått 14.427 dekar i skytefeltet, samt flere bygninger på Deset Nordsetra. Dessuten har han avstått 4.909 dekar i Slemdalen, som har blitt benyttet i jordskiftet og er tildelt andre grunneiere i skifteplanen. Sjøl har han i skifteplanen mottatt 9.822 dekar, på begge sider av Rena elv. I hovedsak strekker arealet seg fra hans hovedbøle på garden Moen Deset og nordover. Dieset har dessuten fått kontantoppgjør for to teiger innenfor skytefeltet, på i alt 3.173 dekar, men det følger av kjøpekontrakten fra august 2008 at jaktrettighetene til disse eiendommene skulle erstattes under kontrollskjønn, noe jordskifteretten ikke gjorde.

Saken gjelder ekspropriasjon og Dieset har krav på full erstatning etter Grunnloven § 105, jf. vederlagsloven. Full erstatning betyr at det ikke skal «skje noen forringelse av hans økonomiske posisjon», jf. Rt-1992-217 (side 225). Lovgiver kan ikke gi lovregler som beskjerer dette.

Om det skulle være tvilsomt etter jordskifteloven § 61 hvor langt retten kan utmåle erstatning, må loven tolkes slik at grunnlovsvernet oppfylles. Dersom skifteplanen ikke gir full erstatning - slik dette skal forstås etter Grunnloven § 105 og vederlagsloven - må verdiene korrigeres i kontrollskjønn. Verdivurderingsreglene i jordskifteloven kan ved ekspropriasjon ikke gå foran Grunnloven § 105 og vederlagsloven ved eventuell motstrid.

Ved et tiltaksjordskifte - der erstatningen gis både i form av areal (naturalerstatning) og i form av penger - må verdien av det mottatte vurderes samlet. Det følger også av forarbeidene til bestemmelsene om tiltaksjordskifte i jordskifteloven, jf. Ot.prp.nr.57 (1997-1998) side 56, der det heter:

Departementet meiner såleis at det er dei samla verknadene av jordskiftedelen og skjønnsdelen som er avgjerande for om vilkåra i Grl. § 105 er oppfylt.

Staten påstår at verdiene i jordskifterettens verdsettende vedtak ikke kan endres, men det er feil. Poenget med et kontrollskjønn er nettopp å oppnå balanse i skifteregnskapet ved hjelp av penger. Tidligere under prosessen sa staten dessuten noe annet, jf. protokollatet i jordskifterettens rettsbok 27. april 2010 side 62. Det er her nedfelt at statens prosessfullmektig, advokat Mageli, bekreftet følgende:

Verdsettelsen kan overprøves for alle deler av skiftet i forbindelse med kontrollskjønn.

Denne uttalelsen medførte bl.a. at grunneierne godtok en rekke sjablonmessige verdifastsettelse vedrørende f.eks. drift i bratt terreng og forsømt ungskogpleie, fordi man la til grunn at dette kunne rettes opp under kontrollskjønn. Det blir derfor feil å legge til grunn at skifteplanen er rettskraftig vedtatt. Ved et tiltaksjordskifte er ingen deler rettskraftig avgjort før alt er avgjort.

Det er i saken tale om et avtaleskjønn og advokat Mageli har ved sin uttalelse på vegne av staten lagt en premiss for skjønn som staten er bundet av. Det er for lett å anføre nå at staten den gang tok feil. Om det aksepteres, har staten forledet både jordskifteretten og de private partene.

Staten viser til at skifteplanen ikke kunne vært vedtatt om tapsgarantien i jordskifteloven § 3 a ikke var ivaretatt. Men man kan ikke trekke slike konklusjoner fra et ordinært jordskifte til et tiltaksjordskifte. Ved tiltaksjordskifter gjelder ikke jordskifteloven § 3 a etter sin ordlyd, i det eventuelle differanser kan og må utjevnes med penger.

Verdifastsettelsene skjedde før den nye eiendomsutformingen i skifteplanen. Dermed fanger man ikke opp at den verdien et bytteobjekt hadde hos avgiver kan være en annen hos mottaker. Det er tale om byttemidler av ulik karakter - f.eks. er fjellarealer byttet mot skog - og det er da vanskelig å få det til å klaffe.

Det er ikke riktig at partene forsøker å sende regninga for manglende skifteverdier i et makeskifte mellom to grunneiere til staten. Ekspropriatene ber bare om riktig erstatning for det som er avstått. Dersom staten mente at skifteverdiene på avgivers hånd var taksert for høyt, kunne det vært anført.

Staten har vist til at ekspropriatenes syn vil innebære en forskjellsbehandling mellom dem og de øvrige partene i jordskiftesaken - de såkalte «tredjepartene» - ved at bare ekspropriatene i så fall får prøvd verdien av det det mottatte i kontrollskjønn, ikke tredjepartene. Til det anføres for det første at det ikke er noe generelt prinsipp i norsk rett om likebehandling i en slik situasjon. Sammenlikningen med tredjepartenes situasjon er derfor irrelevant.

Det finnes flere eksempler på at lovverket forskjellsbehandler personer i noenlunde samme faktiske stilling. For eksempel får ikke naboer som ikke avgir grunn til et tiltak prøvd støy eller andre ulemper i et erstatningsskjønn, slik de naboene som avgir grunn får. Rettspraksis viser at hjemmelen for grunnnavståelsen kan være avgjørende for erstatningsvernet, jf. Rt-2005-607 avsnitt 50.

Poenget i vår sak er at tredjepartene - som kun er med i jordskiftet - ikke har noe krav på full erstatning etter Grunnloven § 105, men skal være ivaretatt gjennom ikke-tapsgarantien i jordskifteloven. Bare ekspropriatene kan påberope seg slik beskyttelse.

Det er et skjønnsspørsmål om jordskifterettens «avvisning» av mange av Diesets krav skal anses som en rettsanvendelsesfeil eller saksbehandlingsfeil. Sjøl om statens nåværende syn på rettsspørsmålet skulle legges til grunn, er det en saksbehandlingsfeil at jordskifteretten ikke har spesifisert hvilke av de arealene Dieset har mottatt som var oppgjør for ekspropriasjonsarealene og hvilke areal som bare er makebyttet utenfor skytefeltet. Det må være et minstevilkår for å kunne vurdere om Dieset har fått full erstatning.

Diesets tapsposter

Deset Nordsetra

Det følger av jordskifterettens verdsettende vedtak 17. februar 2009 side 47 at alle hus i skiftefeltet er satt til gjennomsnittlig teknisk verdi uten tomt. Husene på Deset Nordsetra (seterstue, jakthytte, to fjøs, løe og naust) ble i skifteregnskapet satt til 1,35 millioner kroner. Jordskifteretten tilkjente i kontrollskjønnen tilleggsstatning med 500.000 kroner.

Jaktrettighetene på det avståtte arealet ble satt til flat verdi i skifteregnskapet, dvs. 70 kroner per dekar for storviltjakt og 25 kroner per dekar for småviltjakt. I kontrollskjønnen ble han tilkjent 400.000 kroner i tilleggserstatning. Det riktige er imidlertid å se setra og tilhørende jakt- og fiskerettigheter samlet. Sakkyndige har beregnet både salgsværdien, bruksværdien og gjenanskaffelsesværdien. Dieset har krav på den høyeste av disse, jf. vederlagsloven § 4 første ledd.

Salgsværdien er vurdert etter differanseprinsippet. Jordskifteretten har lagt til grunn at de arealene Dieset har mottatt har samme kvaliteter for tilrettelagt jakt, men det er feil. Elgen flytter på seg og er gjerne i fjellet under jakta. Nå har han ikke lenger fjellterreng, men bare lavereliggende terreng der elgen beiter - og gjøre skader - resten av året, men der det ikke er elg når det skal jaktes. Hans samlede jaktareal er dessuten redusert med over 9.000 dekar. Han har heller ikke lenger et jaktsenter.

Deset Nordsetra som jaktsenter sammen med ca 7.000 dekar fjellterreng med fiskevatn og damanlegg ville, utskilt som egen eiendom, i 2008 kunne vært solgt for 10 til 12 millioner kroner, jf. uttalelse fra eiendomsrådgiver Dammyr. Til fradrag kommer verdiene i vedsettende vedtak, samt at den anslåtte salgsværdien må tilbakeregnes til 2002. Avrundet er differansen da fra 6,9 til 8,7 millioner kroner. Det anføres at den samme differansen ville framkommet uten fradeling, dvs. om hele Diesets eiendom ble solgt samlet med og uten dette jaktterrenget og Deset Nordsetra.

Subsidiært anføres at bruksværdien skal erstattes med fra 5,4 til 6,3 millioner kroner, jf. vederlagsloven § 6. Dette bygger på at Dieset tidligere hadde et arrondert jaktterreng, med Nordsetra som jaktsentrum, på vel 24.000 dekar. Hans årlige fellingskvote var 12-14 elg. Dette ga

muligheter for salg av 2-3 jaktpakker til en årlig nettoverdi per pakke på fra 75.000 til 90.000 kroner, i 2002-kroner. Det vises til opplest uttalelse fra 2011 fra Jonas Røen, Huntinghouse of Canada, som har befart området.

Beløpet framkommer slik: min. max

Jaktpakke i 7 dager, 40-45.000 kroner x 4 personer 160.000-180.000

-forpleining, 2000 kr/dag x 7 dager x 4 personer 56.000 -56.000

-formidlingsprovisjon 10 % 16.000 -18.000

Nettoverdi 1 pakke per år 88.000-106.000

Tilbakeregnet til fra 2011 til august 2002 74.074 -89.226

Tre jaktpakker får da en årlig verdi fra 222.222 til 267.677 kroner, som kapitalisert med 5 prosent gir fra 4,4 til 5,3 millioner kroner. I tillegg kommer utleie av setra i ti uker per år til småviltjakt, fiske og fritidsbruk. Ukeprisen er satt til 5.000 kroner, som med samme kapitalisering gir 1 million kroner. Samlet bruksverdi, basert på jaktpakker og annen utleie, blir fra 5,4 til 6,3 millioner kroner.

Det skal ikke foretas noe fradrag for hans nåværende mulighet til å selge jaktpakker knyttet til mottatt og resterende areal. Før han kan selge slike jaktpakker - til den halve prisen fordi terrenget er dårligere - må han bygge et nytt jaktsenter. Sjøl om bare halve utgiften til dette tas med som en kostnad, med nedskrivning over 20 år, vil jaktpakkene ikke gi et netto overskudd.

Jordskifteretten tok feil når den la til grunn at Dieset ikke hadde drevet tilrettelagt jakt. Det vises til framlagt kvitteringer, særlig at han høsten 2001 solgte jaktoplevelser for netto 55.122 kroner via Natur & Fritid AS.

Atter subsidiært har Dieset krav på gjenanskaffelsesverdien av bygningene på setra, jf. vederlagsloven § 7, og erstatning for bortfallet av tilrettelagt jakt. Det er i 2008 innhentet priser fra Åmot Handlaft og Restaurering v/Skaret, som viser følgende:

Nybygg, seterstue 3.250.000

Fjøs I 805.000

Fjøs II 305.000

Løe 500.000

Sum, inkl mva 4.860.000

Det er imidlertid uteglemt ei koe på 18 m², der Skaret under ankeforhandlingene muntlig satte nyprisen til 250-260.000 kroner og brønn til 110-120.000 kroner. Det gir brutto 5,22 - 5,28 millioner, før fradrag for standardforbedringer med 1,5 millioner kroner. Det skal videre gjøres fradrag for skifteverdien av bygningene med 1,35 millioner kroner. Nettobeløpet skal deretter omregnes til august 2002, hvilket gir gjenanskaffelseskostnader på fra 1,99 til 2,04 millioner kroner.

I tillegg kommer merverdien av tilrettelagt jakt, som i kontantskjønnet ble satt til 150 kroner per dekar. For 24.500 dekar blir det 3,675 millioner kroner. Samlet erstatning under alternativet gjenanskaffelsesverdi blir dermed 5,6 til 5,7 millioner kroner.

Jaktareal omfattet av kontantskjønnet

Dieset avsto gnr. 36 bnr. 45 og gnr. 34 bnr. 12, i alt 3.173 dekar innenfor skytefeltet i kontantskjønnet. Han fikk imidlertid kun oppgjør for grunnverdien - jaktverdien skulle gjøres opp under tiltaksjordskiftet, jf. kjøpekontrakten punkt 2 siste avsnitt. Jordskifteretten la til grunn at jaktverdien var erstattet gjennom jordskiftet, men tok feil fordi dette kun gjaldt den flate jaktverdien med 70 kroner per dekar for storviltjakt, ikke verdien av tilrettelagt jakt. Det anføres at verdien av tilrettelagt jakt i kontantskjønnet ble satt til 147 kroner per dekar, jf. Rt-2008-195.

Dette gir et krav på (147 kr/dekar x 3.173 dekar =) 466.431 kroner.

Dersom lagmannsretten gir erstatning for tilrettelagt jakt på hele det arronderte jaktarealet - 24.500 dekar - bortfaller dette kravet, i det disse to arealene inngikk i dette større jaktterrenget. Dette gjelder alternativ 2 - bruksverdi.

Midlertidig jaktterreng

Dieset fikk i årene 2005 til 2007 tildelt to midlertidige jaktareal på i alt 15.000 dekar, men uten husvære. Han kunne derfor ikke leie ut til tilrettelagt jakt. Det ga et tap på 6 kroner per dekar per år, som skal erstattes over 3 år (6 kr/dekar x 15.000 dekar x 3 =) 270.000 kroner. (Det årlige tapet med 6 kroner per dekar framkommer ved at det kapitaliserte tapet, med kapitaliseringsrente 4 prosent er satt til 147 kroner per dekar).

For årene 2008 til 2011 ble Dieset tildelt midlertidig jaktareal med husrom. Arealet var fortsatt to teiger. For denne perioden krever han erstattet halve verdien av tilrettelagt jakt, som vil si 45.000 per år i 4 år, samlet 180.000 kroner. Jordskifteretten forkastet disse kravene bl.a. med henvisning til at tapene skyldtes at Dieset sto utenfor Deset Osen Viltstellområde (DOVI), men dette er feil. Hans utmeldelse hadde først virkning for året 2005.

Skogen - forsømt ungskogpleie

Dieset har mottatt 1.247 dekar ungskog med mangelfull ungskogpleie i hogstklasse II. Jordskifteretten korrigerer verdien i vedtak 27. april 2010, slik at det ble gjort et fradrag i verdien med henholdsvis 20 og 35 prosent, men dette er ikke tilstrekkelig. Verdien av ungskog med ryddebehov bør reduseres med ytterligere 200 kroner per dekar, jf. beregning fra Svenkerud Skog. Jordskifteretten har ikke tatt tilstrekkelig hensyn til at overtettheten vil gi stor andel slip og høyere driftskostnader fordi treantallet er høyt.

Sjøl om det kan anføres at rydding med en kapitaliseringsrente på 4 prosent ikke vil være lønnsomt, har Dieset krav på erstatning. Han er etter skogloven forpliktet til å rette opp i vanskjøtsel og kommunen kan pålegge ham dette.

Kravet er beregnet til $(1.247 \text{ dekar} \times 200 \text{ kr/dekar}) = 249.400$ kroner

Skogen - drift i bratt terreng

Dieset har mottatt skog i bratt terreng, og jordskifteretten har sjablongmessig for all skog i tiltaksjordskiftet beregnet driftsomkostninger avhengig av helningsprosent. Det er imidlertid ikke foretatt individuelle vurderinger knyttet til bl.a. hvor mye av kubikkmassen som kan drives ut til hvilken pris, og grunneierne protesterte heller ikke mot dette fordi opprettinger ble forutsatt foretatt i kontrollskjønnen. Under kontrollskjønnen ble kravene likevel «avvist» av jordskifteretten med henvisning til at skifteverdiene lå fast.

For Dieset er problemet størst på østsida av Rena elv, i lia opp mot skytefeltet. På disse arealene står det ifølge takst 9.457 kubikkmeter gammel og for lengst hogstmoden skog, satt til en skifteverdi på 1,083 millioner kroner, slik at gjennomsnittlig driftsnetto blir 115 kr per kubikkmeter.

Etter kontrollskjønnen i jordskifteretten har Dieset drevet ut 3.367 kubikkmeter ved kabelkran-drift. Ca 2.000 kubikkmeter - 40 prosent - står igjen som utilgjengelig. Det kan drives ut noe mer lenger sør, men kostnadene per kubikkmeter vil da øke fra 250 til 290 kroner, slik at driftsnetto til skogeier blir redusert fra 76,50 til 36,50 kroner per kubikkmeter, etter at statstilskudd med 80 kroner kubikken for drift i bratt terreng er tatt med. Bortfaller tilskuddet er skogen verdiløs.

Det var ikke tilsvarende problemer med bratt terreng på arealer som Dieset har avstått.

For den konkrete erstatningsberegningen vises det til sakkyndig vurdering fra skogsakkyndig Hørstad 14. august 2013. Han har lagt fram følgende beregninger:

De 3.367 kubikkmeter som er drevet ut var av jordskifteretten satt til $(3.367 \times 115 \text{ kr}) = 387.205$ kroner, mens reelt vederlag ble $(3.367 \times 76,50 \text{ kr}) = 257.575$ kroner. Dette gir et tap på 129.630 kroner.

Videre har han lagt til grunn at all resterende kubikkmasse, $(9.457 - 3.783 =) 5.674$ kubikkmeter, blir stående fordi det ikke lar seg avvirke med overskudd. Det gir et tap på $(5.674 \times 115 \text{ kr} =) 652.510$ kroner. Samlet blir tapet 782.140 kroner.

Skogen - elgbeiteskader

Dieset har mottatt ca 1.822 dekar skog som er eksponert for elgskader. Jordskifteretten foretok endringer i det verdsettende vedtaket 18. januar 2011 og reduserte skogverdien med 44 prosent for furuskog i hogstklasse I og II i skadeområder. Det ble ikke gjort noen reduksjon for hogstklasse V, noe som skulle vært gjort fordi dette raskt vil bli hugget, og da blir det omgjort til hogstklasse I.

Dieset hadde tidligere 80 prosent gran, nå har han 80 prosent furu, og det er furu som utsettes for elgskader. Jordskifteretten har lagt til grunn at Diesets utsatte skog vil ta seg opp til et normalt nivå i løpet av 20 år, mens Dieset mener økt omløpstid blir minst 30 år. Det vises bl.a. til befaringen der retten sjøl kunne se felt der ingen furutrær hadde oppnådd mer en brysthøyde. Med økt omløpstid på 30 år må nåverdien reduseres med 70 prosent, og ikke 44 prosent som lagt til grunn i skifteregnskapet. Differansen på 26 prosent kreves erstattet. Den er beregnet til 89.200 kroner.

Deset naturreservat

Ola Dieset har mottatt i underkant av 3.000 dekar i Deset naturreservat, som ble opprettet i 1989 med særlig sikte på å bevare kvartærgeologiske formelementer, bl.a. eskere, terrasser og dødisgroper. Han eide også deler av reservatet fra før. Fredningen innebærer restriksjoner på drifta, men jordskifteretten har kun redusert skognettoen med 10 kroner per kubikkmeter, knyttet til økte administrasjonskostnader. Dieset krever en erstatning som setter ham i samme situasjon som om arealene ikke var fredet. Han har ikke sjøl gitt fra seg fredede områder.

Etter jordskifterettens avhjemling av kontrollskjønnen søkte Dieset om dispensasjon fra verneforskriftene for oppføring av et jaktsenter til erstatning for Deset Nordsetra. Søknaden er avslått både av Fylkesmannen i Hedmark og Direktoratet for naturforvaltning, jf. vedtak 7. mars 2013.

Det er etter verneforskriftene forbudt med alle tiltak som setter spor i grunnen. Nye driftsvegen kan derfor ikke etableres, og et forsøk på å få til en ny vegplan i reservatet som tar hensyn til ny eierstruktur, har strandet hos vernemyndighetene. Det er ikke anledning til å ta lokal grus for vedlikehold. Grus må kjøres over store avstander fra grustak utenfor reservatet. Naturskader på driftsvegen kan trolig ikke repareres uten dispensasjon fra vernemyndighetene.

De daværende grunneierne fikk erstatning ved opprettelsen av naturreservatet, og Dieset mener han må tilkjennes den samme erstatning i dag i det hans ulemper er de samme. Indeksregulert og med fradrag for de 10 kronene per kubikkmeter som er lagt inn, er kravet beregnet til 282.500 kroner.

Omstillingskostnader

Det kreves erstatning for ekstra tidsforbruk og kostnader for å gjøre seg kjent med ny eiendom. Videre kreves det dekning av utgifter til grensemerking. For den nærmere beregning av kravet vises det til advokat Brekkens anførsler og uttalelse fra skogsakkyndig Hørstad.

Dieset, som har mottatt 9.822 dekar ny skog, vil trenge 13 dagsverk á 2.250 kroner for å gjøre seg kjent med skogen. Han har fått ca 15 kilometer ny grense, og merking koster 2.100 kroner per kilometer. Hans samlede krav for dekning av omstillingskostnader blir etter dette 60.500 kroner.

Opphevelse og ny behandling i jordskifteretten?

Dieset anfører at lagmannsretten har tilstrekkelig innsikt i sakens faktiske side til å avsi ny dom, og dette er hans primære ønske. Lagmannsretten er satt med meddommere med fagkyndighet innen skogbruk og andre utmarksnæringer.

Dersom lagmannsretten skulle komme til at den har manglende grunnlag for en ny realitetsavgjørelse, jf. tvisteloven § 29-23 fjerde ledd, vil alternativet være opphevelse av jordskifterettens avgjørelse på grunn av saksbehandlingsfeil, jf. tvisteloven § 29-23 tredje ledd.

I så fall må lagmannsretten også bestemme at den fortsatte behandling skal foregå med andre dommere, noe lagmannsretten har hjemmel til i tvisteloven § 29-23 tredje ledd. Det er nødvendig for å få en betryggende ny behandling. Nye dommere er for øvrig normalordningen etter skjønnsprosessloven § 39, og sjøl om skjønnsloven § 39 ikke direkte kommer til anvendelse, er kontrollskjønn et ekspropriasjonsskjønn slik at en analogi er nærliggende, utover den hjemmel som allerede finnes i tvisteloven.

Det anføres ikke at jordskifterettens dommere er inhabile, men det må sees hen til at dommerne - som har foretatt en realitetsvurdering i verdsettende vedtak - lett vil kunne falle tilbake på sine tidligere vurderinger.

Følgende saksbehandlingsfeil påberopes:

- det var feil å nekte å realitetsbehandle alle krav knyttet til verdiene på mottatte arealer, jf. at jordskifteretten sier at alle slike krav ble «avvist»,
- en sjablongmessig verdsettelse er feil når den ikke blir tillatt overprøvd i kontrollskjønn,
- og det blir særlig feil når det tidligere i prosessen ble protokollert at staten var enig i at verdsettende vedtak kunne prøves i

kontrollskjønnnet,

- hver ekspropriert har krav på en individuell vurdering, og det må også gjelde en vurdering av om det han mottar i naturalerstatning er tilstrekkelig,
- dersom det ikke korrigeres med erstatning i kontrollskjønnnet ved vurdering av alle arealer, er det en saksbehandlingsfeil ikke å spesifisere hvilke arealer som er oppgjør for ekspropriasjonsarealene og hvilke som bare er makebyttet med arealer utenfor skytefeltet,
- når verdsettende vedtak gjøres før arrondering og andre forhold av økonomisk betydning er på plass, er det feil rettsanvendelse og saksbehandling ikke å korrigere verdsettelsen i kontrollskjønnnet. Det vises til Ot.prp.nr.57 (1997-1998) side 79, der dette framkommer i klartekst,
- det var feil saksbehandling å ikke vurdere tapt inntekt på jaktareal utenfor skytefeltet,
- det var feil saksbehandling å ikke vurdere om gjenanskaffelsesverdien på bygningene på setra ville gi høyere erstatning enn den salgsværdien jordskifteretten kom fram til,
- det er videre uklare skjønnsgrunner vedrørende spørsmålet om «tilrettelagt jakt» - både generelt og spesielt vedrørende arealene der grunnverdien ble erstattet ved kontantskjønnet,
- det er også uklart om grunnlovskravet om full erstatning er vurdert for hver enkelt eiendom. Det er ingen merknader om Grunnloven § 105 under Diesets takstnummer,
- kravet til begrunnelser er ikke oppfylt, jf. at retten skal ta standpunkt til partenes anførsler. Dieset anførte for jordskifteretten at jordskifteloven må tolkes slik at grunnlovskravet innfris, men dette er overhode ikke kommentert av jordskifteretten.
- Jordskifteretten uttaler på side 109 at jordskifteloven ikke er tilpasset et så stort arealinngrep som det foreliggende, men det er uklart utfra begrunnelsen hvilken betydning dette har fått,

- Jordskifteretten har ikke vurdert betydningen av advokat Magelis protokollerte tilsagn om at alt kan prøves i kontrollskjønnnet.

Dieset har på spørsmål fra lagmannsretten bekreftet at en delvis opphevelse - bare for erstatningspunkter der lagmannsretten måtte mene at den ikke har tilstrekkelig faktisk grunnlag - kan godtas.

Saksomkostninger

Dieset har krav på full dekning av sine saksomkostninger for jordskifteretten. Det er ikke grunnlag for den timereduksjonen med 20 prosent som jordskifteretten foretok. Grunneierne og deres advokater har ikke vidløftiggjort saken. Det er uriktig at de faktiske og rettslige problemstillingene som advokatene har tatt opp er avklart gjennom tiltaksjordskifter ved vegbygging. Verken staten eller jordskifteretten har vist til hvilke avgjørelser dette skal være. Det er ikke en vidløftiggjøring å være uenig.

Dertil kommer at jordskifteretten ikke hadde utarbeidet noen tilfredsstillende oversikt med data for arealene før og etter skiftet, slik at det arbeidet måtte partene og deres prosessfullmektiger sjøl utføre. Den første disketten man mottok fra jordskifteretten - der oversikten var nede på bestandsnivå - viste seg å være fra før korreksjonene i verdsettende vedtak.

Dersom staten ber om det, godtar Dieset at erstatningen utbetales uten merverdiavgift (mva.). Han har fradragsrett. Forsvarsbygg utbetalte saksomkostningene med merverdiavgift etter kontrollskjønnnet, og det framstår derfor som mest praktisk at lagmannsretten også utmåler omkostningene for jordskifteretten med mva.

Saksomkostningene for lagmannsretten skal avgjøres etter skjønnsprosessloven § 54 a, jf. anførselene fra advokat Brekken, som Dieset slutter seg til. De bør tilkjennes med merverdiavgift, slik staten har akseptert. Advokat Wahl-Larsen har glemt å ta med ankegebyret i sitt krav, og ber om at retten også tilkjenner dekning av dette.

Samlet oversikt over kravene

Oppsummert er Diesets krav følgende:

Deset Nordsetra (alternativer)

1. Salgsverdi inkludert tilrettelagt jakt på 7.000 dekar jaktterreng 6,9-8,7 mill

2. Bruksverdi, salg av 3 jaktpakker 5,4-6,3 mill
3. Gjenanskaffelse av bygninger, tilrettelagt jakt hver for seg 5,6-5,7 mill
4. Salgsverdi seter m/5 dekar tomt, tilrettelagt jakt i fjellet 3,7 mill

Tapt jakt på 3.173 dekar, ikke vurdert i kontantskjønnet

1. Om retten erstatter setra med 7.000 dekar jaktterreng 688.541
2. Om retten erstatter setra med 24.500 dekar jaktterreng 0

Tapt tilrettelagt jakt på midlertidig tildelt jaktareal 450.000

Forsømt ungsogpleie 249.400

Drift i bratt terreng 652.510

Elgbeiteskader 89.201

Deset naturreservat 282.500

Omstillingskostnader 60.500

Diesets påstand

Ola Dieset, som kun er ankende part, har lagt ned slik påstand:

1. Ola Dieset tilkjennes full erstatning for avståelse av grunn, skader og ulemper som ikke er fullt ut erstattet gjennom mottatt makeskifteareal, herunder erstatning/mererstatning for avståelse eller ulemper knyttet til Dieset nordseter, tilrettelagt jakt,

midlertidig jakt, skogsdrift i bratt terreng, elgbeiteskader, forsømt ungskogpleie, Deset naturreservat og omstillings/tilpasningstap.

(Alternativt)

Nord-Østerdal jordskifteretts skjønn av 17. januar 2012, slutningens pkt. 2 oppheves og saken hjemvises til jordskifteretten til videre behandling med nye administrator og nye medlemmer av skjønnsretten.

2. I skjønns slutningens pkt. 4 gjøres den endring at Ola Dieset tilkjennes saksomkostninger for jordskifteretten i samsvar med fremlagt omkostningsoppgave med kr 404 705,- inkl. mva. Utbetalt forskudd kommer til fratrukk.
3. Ola Dieset tilkjennes saksomkostninger for lagmannsretten.

Kiønigs anførsler

Jahn Christian Kiønig, part 123, har i hovedsak anført:

Generelt

Kiønig har avgitt snaut 1.000 dekar innenfor skytefeltet. Han ønsket erstatning i form av makeskifte for dette, og var ikke blant de som krevde jordskifte. Han ønsket å beholde resten av sine eiendommer som de var, men har som følge av jordskiftet måttet avstå ca 15.000 dekar til andre mens han har mottatt vel 16.000 dekar. Jordskifteretten har betraktet hans skog i Julussdalen som en del av hans nåværende eiendom, Løsset Nordre, som han tok på odel i 2003, men det var feil. Denne skogen ble kjøpt inn i familien like etter krigen og var knyttet til Kiønigs tidligere eiendom, garden Vål på Åsta øst. Denne garden er nå overtatt av sønnen, og skogen i Julussdalen skulle fortsatt vært del av den eiendommen.

De teigene han fra tidligere hadde i Slemdalen, skulle han selge for å finansiere kjøpet av Løsset Nordre. Det er dokumentert at han tidligere har solgt noen teiger i dette området.

Tapet av Neverdalsteigen - som ligger rett utenfor stuevinduet på andre sida av Rena elv - er uheldig. Han har i dag en eiendom som er litt større enn den han hadde, men samlet sett sitter han igjen med en dårligere eiendom.

Jordskifteretten uttalte i forslaget til skifteplan 18. august 2009 side 34 at Kiønig satt på en «nøkkelteig for løsning for andre parter». Kiønigs interesser ble - mot hans protester - ofret for å løse situasjonen for Forsvarsbygg og de øvrige parter. Det er riktig at det var mange rettsmøter og

mange høringsrunder før verdsettende vedtak og vedtakelse av skifteplanen, men en prosess aleine kan ikke reparere forholdet til Grunnloven § 105, når man ikke blir hørt med sine innvendinger.

Kiønig er enig med de øvrige private partene om hva lagmannsretten har kompetansen til å prøve, jf. anførselene framsatt av advokatene Brekken og Wahl-Larsen. Det følger av jordskifteloven § 61 at lagmannsretten kan vurdere både avgitte og mottatte areal og om det som er mottatt samlet sett utgjør full erstatning. Kiønig vet ikke hvilke av de mottatte arealene som er erstatning for de ca 1.000 dekar han avga i skytefeltet og hva han har mottatt som følge av jordskiftet. Altså har han ingen mulighet til å vurdere hva han mottatt av realverdier for det han avsto innenfor skytefeltet.

Statens syn vedrørende hva et kontrollskjønn skal prøve har ingen holdepunkter i rettskildene. Staten ga da også tidligere i prosessen uttrykk for et annet syn. Det vises til jordskifterettens rettsbok fra 27. april 2010 side 62 der det etter begjæring fra advokat Wahl-Larsen ble protokollert at statens prosessfullmektig, advokat Mageli, uttalte at «Verdsettelsen kan overprøves for alle deler av skiftet i forbindelse med kontrollskjønn».

Det er uriktig å framstille de private parters argumentasjon som en systemkritikk mot jordskifteloven, for deretter å vise til at det er lovgiver som må endre eventuelle feil i loven - ikke lagmannsretten. Lovgiver har vurdert grunnlovsmessigheten, jf. Ot.prp.nr.57 (1997-1998) punkt 14.1.4, der det bl.a. sies at det i saker etter § 6 er «erstatning som skal gjere jordskifte lovmessig - det er den samla verknaden av jordskiftet og erstatninga som vurderast i høve til vilkåra i § 3 bokstav a».

Og videre samme sted:

Departementet vil i høve til ovanstående presisere at det er Grl. § 105 - og ikkje jskl. § 3 bokstav a - som er avgjerande i spørsmålet om ein ekspropriat har fått «full Erstatning» eller ikkje.

Til statens argument om at en prøving i kontrollskjønn også av mottatte verdier vil innebære en forskjellsbehandling av tredjeparter - som ikke har avgitt areal innenfor skytefeltet - og de direkte berørte (ekspropriatene), vises det til advokat Wahl-Larsen og advokat Brekkens redegjørelser om at det ikke foreligger noe generelt prinsipp om likebehandling her. På den annen side er ikke tredjemannsrettigheter i en slik sammenheng blitt prøvd for domstolene, og mye taler for at i alle fall de tredjemenn som ikke sjøl har begjært jordskifte, burde være beskyttet av Grunnloven § 105. Jordskifte er for disse partene reelt en ekspropriasjon i bytte mot naturalerstatning, jf. Andenæs/Fliflet: Statsforfatningen i Norge, 10. utgave, side 438. Det er uansett ikke er tema nå, i det bare direkte berørte parter er ankende parter for lagmannsretten.

Staten har etterlyst rettsgrunnlaget for de private partenes krav. Grunnlaget er vederlagsloven § 1. Kiønig skal ha erstattet sitt økonomiske tap. Det er årsakssammenheng mellom Stortingets vedtak om etablering av skyte- og øvingsfeltet, som forutsatte makeskifte og jordskifte, Forsvarsbygg krav om tiltaksjordskifte 28. mai 2002 og Kiønigs tap.

Staten har framholdt som meningsløst at staten skal måtte betale for at Kjøning og f.eks. naboen Per Sjølie har byttet eiendom. For det første vet vi ikke om det Kjøning av mottatt fra Sjølie er oppgjør for avgitt areal innenfor eller utenfor skytefeltet. For det annet er hele jordskiftet forårsaket av statens skytefelt.

Det vises videre til Den europeiske menneskerettskonvensjon (EMK) tilleggsprotokoll 1 artikkel (P1-1) og Utgård: «Jordskiftedomstolane og Den europeiske menneskerettskonvensjonen», i Ø. Ravna (red): Perspektiver på jordskifte, 2009, side 180. P1-1 gir også et vern i jordskiftesaker, herunder at inngrep ikke må være vilkårlig. I vår sammenheng har det særlig relevans til det forhold at jordskifteretten - om statens syn følges - blir første og eneste instans som skal vurderer verdien av mottatte arealer, også der den private part ikke har blitt hørt.

Kjønings tapsposter

Staten har ikke imøtegått Kjønings erstatningsutmåling, men kun avvist at han har noe krav overhodet ved å vise til at alt ble oppgjort ved skifteplanen. Det må innebære at dersom lagmannsretten mener at Kjøning har krav på erstatning, må lagmannsretten legge Kjønings utmåling til grunn.

Alle erstatningspostene knytter seg til særulempen på gjenværende eiendommen, jf. vederlagsloven § 8. Han gjør gjeldende at eiendommens salgsverdi er redusert mer enn bruksverdien, og at erstatningen derfor skal fastsettes til differansen av salgsverdien før og etter jordskiftet.

For beregningen av den enkelte tapspost vises til sakkyndig vurdering fra Yngve Holth i Glommen Skog BA, jf. hans rapporter 14. august og 7. oktober 2013, samt hans forklaring i lagmannsretten.

1. Daglig drift før og etter skiftet, kostnader til meradministrasjon

Dette gjelder økte reiseutgifter fordi den nye skogen, særlig i Slemdalen, ligger lengre unna. Bygging av en ny veg fra vest til øst, som gjør at han ikke må kjøre sør om skytefeltet, vil ikke være lønnsomt. Det mangler bare 2,5 kilometer før vegsystemene er sammenkoblet, men det er meget bratt terreng.

I snitt har reiseavstanden fra hovedbølet (driftssenteret) til skogen økt med 49,4 kilometer tur/retur. Han skal kjøre med både privatbil og lastebil/traktor, og gjennomsnitt kilometerkostnad settes til 10 kroner per kilometer. Med 25 turer i året gir dette en årlig ekstrakostnad med $(49,4 \text{ km} \times 25 \times 10 \text{ kr/km} =) 12.350$ kroner, som kapitalisert med 5 prosent gir 247.000 kroner.

Jordskifteretten avslo dette kravet under henvisnings til tilpasningsplikten, men det er uriktig rettsanvendelse.

2. Omstillingskostnader

2.1 Gjøre seg kjent i skogen

Kiønig vil kunne gjøre seg kjent med ca 750 dekar ny skog per dag, og han trenger derfor ca 20 dagsverk. Kostnaden settes til (20 x 7,5 timer x 300 kr/time =) 45.000 kroner.

2.2 Grensemerking

Kiønig har fått 17 kilometer med ny grense, som må merkes med impregnerte stolper. Kostnaden til arbeid og materiell er 1.500 kroner per kilometer, jf. samme regnestykke som for de øvrige parter foran. Dette gir en engangskostnad på 35.000 kroner.

2.3 Koier avgitt/mottatt

Kiønig har avgitt og mottatt flere bygninger. For to bygninger gir ikke de skifteverdiene jordskifteretten har benyttet riktig resultat etter vederlagsloven. For det første har han hatt kostnader til vask, rydding og grusing for å sette Luvdalssetra i stand slik at den kan leies ut under jakt. Dette er nødvendige utgifter fordi han uten en fungerende jakthytte i området ikke kan utnytte jaktverdiene.

For det andre ble han fratatt jaktsenteret «Nilsens hotell» i Julussdalen, med i alt 6 hus. Som følge av brann var det her nybygd uthus/badstue, men det har ikke jordskifteretten tatt hensyn til, slik at taksten på i alt 130.000 gjelder en eldre bygning. Kiønig varslet jordskifteretten om at det hadde brent og at han hadde bygd nytt etter at jordskifteretten fortok sin taksering, men fikk da høre at dette ville bli ordnet i kontrollskjønnet.

Det anføres at hans tap - før høy verdi på det mottatte og for lav verdi på det avgitte - kan erstattes med ca 190.000 kroner.

2.4 Drift i bratt terreng

I verdsettende vedtak 18. januar 2011 satte jordskifteretten driftskostnaden for bratt terreng til 260 kroner per kubikkmeter med helning over 60 prosent. Det er tidligere beregnet at Kiønig har mottatt areal der ca 13.500 kubikkmeter tømmer står i terreng med over 60 prosent helning. Kiønig er enig i at det er realistisk at driftskostnadene - etter statstilskudd - vil være omtrent som lagt til grunn av jordskifteretten, men erfaringene med kabelkrandrift nedenfra («uphill») viser at man ikke får ut alt tømmer. Det må legges til grunn at 30 prosent av volumet ikke kan drives ut, til en rot netto av 70 kroner per kubikkmeter. Kønigs tap er derfor (13.500 m³ x 30 % x 70 kr/m³ =) 284.000 kroner.

2.5 Veibommer

Kiønig har bedt om å få ta med seg flere vegbommer han hadde på veger han ikke lenger er eier av. Han viste til at disse ikke var tatt inn i skifteregnskapet. Dette ble han nektet, og han krever derfor erstattet kostnadene med å sette opp fire nye vegbommer på nye vegstrekninger. Det er lagt fram pristilbud fra en leverandør, som viser at hver bom koster 14.500 kroner før merverdiavgift. Kostnadene med å sette opp bommene anslås til 10.000 per bom, før merverdiavgift. Samlet blir kravet nesten 100.000 kroner.

3. Tap av strandlinje langs Rena og Storsjøen

Kiønig har mistet 2.850 meter strandlinje langs Rena elv og Storsjøen. Elva er en av landets beste innlandsfiskeelver. Arealet langs vassdraget er kun beregnet utfra skogverdi og er byttet mot skog i Slemdalen, der det verken er de samme fiskemulighetene eller attraktive område for turisme. Dette har vært påpekt under hele jordskifteprosessen, men ikke hensyntatt.

Framtidspotensiale langs Rena og Storsjøen er stort, jf. rapport fra Severin Myrbakken 15. august 2011. Bygging av enkle fiskehytter for utleie i næringsssammenheng anses som påregnelig. Kiønig ville fått nødvendig tillatelser etter plan- og bygningsloven. Tapet anslås til å ligge mellom 1,5 og 2,5 millioner kroner.

4. Vannkraftutbygging i elva Krisma

Kiønig har hatt planer om utbygging av kraftverk i elva Krisma i Julussdalen. Han har nå mistet dette området og dermed også tapt utbyggingsmuligheten. Jordskifteretten har ikke gikk ham erstatning for dette.

Vurderingstemaet for lagmannsretten er om utbyggingen ville vært lønnsom og om Kiønig ville fått konsesjon, jf. tredje avsnitt under overskjønnsrettens vurdering i RG-2012-1421 (LH-2011-76437) (Svinåga). For påregneligheten må det i tillegg ses hen til at Kiønig har tidligere erfaring fra tilsvarende utbygging i elva Glesåa, som han fikk konsesjon til i 2006.

Det er lagt fram dokumentasjon som viser at en utbygging av et minikraftverk med årlig produksjon på 700.000 kWh vil være lønnsomt, jf. seinest uttalelse fra vannkraftingeniør Kolbjørn Dønåsen i brev 9. august 2013.

Lagmannsretten har sjøl vært på befaring og kunne da se at adkomsten er enkel og avstanden til lokalt tilkoblingsnett er kort. Over Kiønigs tidligere eiendom rant Krisma fra ca 540 meter over havet til ca 330 meter over havet. Uten grønne sertifikater har prosjektet en nåverdi på 2,17 millioner kroner, og med grønne sertifikater ligger verdien på rundt 4,55 millioner kroner.

Det er påregnelig med konsesjon. Det er ikke noen naturkvaliteter langs dette vassdraget som står i vegen for det. Det vises til NVEs konsesjonspraksis.

5. Støy

Jordskifteretten tilkjente Kjøning 50.000 kroner i erstatning for støyulemper ved hytte på Storåsen, som ligger nord for skytefeltet, jf. målepunkt 19. Hytta blir i følge beregningene fra den sakkyndige utsatt for støy fra sprengstoffslange med inntil 95 dB. Konesjionsgrensa er her på 100 dB. Og hytta blir utsatt for støy fra tunge våpen med inntil 78 dB, der konsesjionsgrensa er 95 dB. Støybelastningen er over den naborettslige tålegrensa, som må fastsettes på bakgrunn av flere faktorer, bl.a.:

- Offentlige retningslinjer, herunder rundskriv T-1442, jf. Rt-2006-478 avsnitt 75 og 76,
- Folks opplevelse av støy, og ulik opplevelse av støy fra ulike kilder, og ulike forventninger om støy etter områdets karakter,
- At det er mange og ulike støykilder,
- At man ved støy som i denne saken ikke vet når det smeller,
- At flyene ikke nødvendigvis følger de traséen som den støysakkyndige har benyttet for sin vurdering.

6. Tapt salgsverdi

Vedrørende tapt salgsverdi vises det til vurderingen gjort av Yngve Holth, der han mener at den negative differansen i salgsverdi før og etter jordskiftet ligger på rundt 2 millioner kroner, eksklusiv de verdier som måtte ligge i kraftproduksjon og fiske.

Kjønings påstand

Jahn Christian Kjøning, som er ankende part i anke III og ankemotpart i anke IV, har lagt ned slik påstand:

Jahn Kjønings anke:

Prinsipalt:

Jahn C. Kjøning tilkjennes full erstatning for sitt økonomiske tap, fastsatt etter lagmannsrettens skjønn.

Subsidiært:

Nord-Østerdal jordskifteretts avgjørelse i sak 0400-2002-0008 av 17. januar 2012 oppheves.

I begge tilfeller:

Jahn C. Kiønig tilkjennes fulle saksomkostninger for jordskifteretten og saksomkostningene for lagmannsretten.

Statens anke:

1. Anken forkastes
2. Jahn C. Kiønig tilkjennes saksomkostninger for lagmannsretten.

Lagmannsrettens syn på saken:

Uklarhet rundt part 149

Part 149 Torleif Svendsberget ble i jordskifterettens skjønn, jf. jordskifterettens rettsbok side 230-231 (punkt 4.4.13.29), tilkjent 63.000 kroner i erstatning. I jordskifterettens oppsummering vedrørende all erstatning side 250 (punkt 4.4.14) er imidlertid Svendsberget ikke nevnt. Jordskifterettens slutning side 259 viser til punkt 4.4.14, og ikke til de enkelte erstatningsfastsettelsene foran i skjønnet.

Lagmannsretten tok opp med partene under ankeforhandlingen at det her synes å foreligge en feil/misforståelse som staten og advokat Brekken, som representerer Svendsberget, bør rydde opp i. Lagmannsretten er ikke kjent med hva som videre har skjedd etter dette, og kan i dommen her ikke gjøre annet enn å påpeke forholdet.

Emnet for kontrollskjønn

Forsvarskomiteens leder, Hans J. Røsjorde (FrP), som også var saksordfører for skytefeltsaken, uttalte følgende under debatten i Stortinget 23. mars 1999, da det ble vedtatt at Regionfelt Østlandet skulle legges til Gråfjellet i Åmot kommune:

Når det så gjelder dette med erstatning, som representanten Hernæs var inne på, legger flertallet - Arbeiderpartiet og Fremskrittspartiet - til grunn at erstatning må gis etter Grunnloven § 105. Vi har gitt en del føringer i flertallsmerknadene for å forsterke betydningen av at når staten gjør inngrep i privat eiendom, skal også staten medvirke til at det gis et skikkelig og ryddig oppgjør. Derfor har det også vært nødvendig å ta med relativt vidtgående formuleringer for å indikere retninger av løsninger. Det vil heller ikke være ukjent at en del av dette har vært ønsket fra grunneierhold, uten at jeg skal gå i detaljer omkring det. Derfor kan det, i hvert fall etter min mening, ikke angripes at man går så langt som overhodet mulig for å gi grunneiere mulighet for å få en fullgod erstatning.

Framveksten av tiltaksjordskifte

Saken gjelder det som omtales som tiltaksjordskifte, jf. jordskifteloven § 1 annet ledd bokstav a og § 6. (I den nye jordskifteloven, jf. lov 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av eigheds- og rettsløve på fast eighet m.m. (jordskiftelova), som trer i kraft 1. januar 2016, er tiltaksjordskifte definert i § 1-3 bokstav b, jf. § 3-2 første ledd annet punktum.)

Et tiltaksjordskifte kjennetegnes ved at reglene om tradisjonelt jordskifte (makeskifte) og reglene om fastsetting av erstatning ved ekspropriasjon etter vederlagsloven, anvendes i samme sak og av samme domstol (jordskifteretten). Uenigheten mellom partene i den foreliggende sak består i hovedsak i - når støyerstatningsspørsmålene holdes utenom - at partene ikke er enige om hvordan jordskiftelovens regler om bl.a. skifteverdier og skifteplan kan og/eller skal kombineres med reglene om erstatningsfastsettelse etter vederlagsloven.

Avstanden mellom partene synes å vise at verken gjeldende lovtekst, lovforarbeidene eller rettspraksis gir et helt sikkert svar på hva som vil være riktig rettsanvendelse. Lagmannsretten har derfor funnet det hensiktsmessig med en relativt detaljert gjennomgang av den rettsutviklingen som har vært vedrørende tiltaksjordskiftet.

Vegloven § 60 annet ledd

Den forrige jordskifteloven, lov 22. desember 1950 nr. 2, hadde ikke bestemmelser om kombinasjon av jordskifte og ekspropriasjonsskjønn. Reglene om tiltaksjordskifte kom inn i jordskiftelovgivningens gjeldende jordskiftelov i 1979. Det var likevel ikke en fullstendig nyskaping, men ble omtalt som en overflytting fra vegloven - lov 21. juni 1963 nr. 23 om vegar (veglova), jf. merknadene til § 6 i Ot.prp.nr.56 (1978-1979) side 77:

Paragrafen er ny i jordskifteloven, men den tilsvarende § 60 andre ledd i vegloven og kjem i staden for denne. Den gjeld for jordskifte som blir kravt med heimel i § 1 andre ledd. Hovudinnhaldet er at dersom jordskifte blir halde med heimel i § 1 andre ledd, og tiltaka som der er nemnde medfører oreigning, skal jordskifteretten halde oreigningsskjønnet for eighetomane i skiftefeltet som del av jordskiftesaka etter reglane i jordskifteloven.

Gjeldende bestemmelse røtter tilbake til veglovens tidligere § 60 annet ledd, gjør det nødvendig med en redegjørelse for denne bestemmelsen og dens forhistorie.

I forbindelse med vedtakelsen av nåværende veglov, lov 21. juni 1963 nr. 23 om vegar (veglova), uttalte Stortingets samferdselskomite at det kunne «vere ei praktisk ordning om vegstyresmaktene ved oreigning òg kunne krevje jordskifte», jf. Innst. O. XIV (1962-63) side 38:

Departementet satte derfor fram et lovendringsforslag som førte til at vegloven § 60 annet ledd fra 5. juni 1964 fikk slik ordlyd:

Vert jordskifte halde i samband med anlegg av riksveg eller fylkesveg, kan jordskifteretten etter krav frå vegstyremakta halde skjønnet når det gjeld eigedomar i skiftefeltet. For førehavinga i jordskifteretten gjeld reglane i lov fra 22. desember 1950 nr. 2 om jordskifte o.a.

Fra forarbeidene til bestemmelsen, jf. Ot.prp.nr.32 (1963-1964) om ei lov om brigde i veglova fra 21. juni 1963 side 1, siteres følgende:

Regionplankomiteén for Oslo-området har handsama dei problema ein her kjem inn på i ei utgreiing som er kalla «Motorveger og landbruksarealer», lagt fram i mars 1962. Frå s. 12-14 og s. 22 siterer ein følgjande som gir ei klår framstilling av målet og brukbare midlar til løysing av problema:

..(..)..

Det synes klart at store skadevirkninger for jordbruket og store erstatninger for det offentlige kan unngås, hvis en søker å oppnå makeskifte, jordskifte og avløsning og ordning av bruksretter i de tilfelle hvor det blir nødvendig å dele opp eiendommer og skjære av private veger. ..(..).. Forslag til makeskifte og jordskifte bør være utarbeidet når erstatningsskjønnet skal holdes, fremfor at skjønnet på egen hånd skal påby tiltak for å unngå skadevirkninger.

..(..)...

Resultatet kan summeres slik:

1. Vegen planlegges i hovedtrekk.
2. Omformingsarbeidet av landbrukets tekniske anlegg og arealer planlegges av jordskifteverket.
3. Vegmyndighet og jordskifteverket i samarbeid med grunneierne ser på konsekvensene fra vegbyggerens og landbrukets side.

4. Erstatningsskjønnet holdes.

Lovendringen hadde som forutsetning at daværende jordskiftelov § 106 ga hjemmel for Kongen til å kreve jordskifte i slike tilfeller. Eidsivating lagmannsrett kom i midlertid i en kjennelse 26. september 1966 (RG-1967-220) til at jordskifteloven § 106 ikke ga slik hjemmel, og opphevet et jordskifte i samband med bygging av motorveg gjennom Rygge i Østfold. Avgjørelsen ble ikke anket, og den nye bestemmelsen i vegloven § 60 annet ledd fikk følgelig ingen praktisk anvendelse.

1967-utredningen

Et «rådgivende utvalg» av jordskiftetjenestemenn, oppnevnt av Landbruksdepartementet, leverte i mars 1967 en utredning vedrørende hvordan jordskifteloven burde revideres med tanke på jordskifteverkets oppgaver etter vegloven § 60 annet ledd, jf. NOU 1976:50.

Det foreslåtte systemet kan oppsummeres slik, jf. side 15-16:

- skjønnet til fastsettelse av ekspropriasjonsvederlaget holdes av samme jordskifterett som har jordskiftet,
- jordskiftet og skjønnet er to adskilte saker, med hvert sitt sett av rettsregler. Først jordskifte - deretter ekspropriasjonsskjønn
- for skjønnet blir en rekke paragrafer i skjønnsloven gjort gjeldende, men ellers gjelder reglene om jordskifte så langt de passer.

En rekke instanser avga høringsuttalelser til forslagene fra landbruksdepartementets rådgivende utvalg. Flere av uttalelsene er av interesse fordi instansene peker direkte på spørsmål som lagmannsretten i den foreliggende saken må ta stilling til.

De permanente lovutvalg for skjønns-, ekspropriasjons-, odels- og vassdragsrett i Den Norske Advokatforening uttalte i brev 5. februar 1968 bl.a.:

Det er etter nærværende utvalgs oppfatning liten tvil om at den her etablerte ordning - hvoretter jordskifteretten skal holde også ekspropriasjonsskjønnet innen skiftefeltet - vil by på vanskeligheter. Disse vanskeligheter kan ikke sees utredet i forarbeidene til lovendringen av 5. juni 1964.

..(..)..

Et spesielt utvalg i Den Norske Dommerforening uttalte seg i mai 1969:

Hermed vil det i tilfelle bli opprettet en helt ny ekspropriasjonsdomsstol i tillegg til dem vi alt har, og med sine egne prosessbestemmelser, 19 paragrafer hentet fra skjønnsprosessloven og ellers «reglane om jordskifte så langt dei høver», jf. den foreslåtte § 111, samt 4 nye paragrafer i jordskifteloven §§ 112-115.

Etter det spesielle utvalgs mening bør det søkes unngått at man har to forskjellige domstoler, jordskifterettene og underrettene som har kompetanse til å avholde helt ut de samme skjønn.

Norges Jordskiftedommer og Landmålersamband uttalte bl.a. følgende om forslaget i brev 17. januar 1969:

Vi mener at den heldigste løsningen når jordskifteretten skal fungere som skjønnsrett i slike saker, er at den samme jordskifterett (med samme rettsmedlemmer) som har jordskiftesaka, også tar skjønnet. Arbeidsmessig vil dette også vere det mest rasjonelle. Vi ser ingen vesentlige betenkeligheter i dette med tanke på den ankeordninga som er foreslått.

Vegdirektoratet uttalte seg 10. januar 1968 og sa bl.a.:

Forandringene vil, hvis de vedtas, forhåpentlig gjøre jordskifteloven til et mer smidig og effektivt redskap i arbeidet med å redusere de skadevirkninger som nye veganlegg måtte påføre landbruket.

NOU 1976:50 Øvstedal-utvalget

Forslaget fra det «rådgivende utvalget» medførte ingen lovendringer, men ble en del av bakgrunns materialet for det utvalget - ledet av professor Sverre Øvstedal - som 29. mai 1976 la fram NOU 1976:50 Revisjon av jordskifteloven.

Utvalget var bl.a. bedt om å utrede kombinasjonen jordskifte og erstatningsskjønn, og mente det forelå 4 alternativer for kombinasjon jordskifte og skjønn:

1. Jordskifteretten held jordskifte, men ikkje skjønnet. Skjønnet blir halde av dei vanlege skjønnsrettar etter reglane i skjønnsloven.
2. Skjønnet blir halde av jordskifteretten som eiga sak etter reglane i skjønnsloven, men dei paragrafane som ikkje høver blir spesielt tatt ut.

3. Skjønnnet blir halde av jordskifteretten som eiga sak, dels etter jordskifteloven og dels etter skjønnsloven, stort sett som Rådgjevande utval gjorde framlegg om.
4. Skjønnnet blir halde av jordskifteretten som ein del av jordskiftet, etter reglane i jordskifteloven.

De fire alternativene ble alle gjenstand for nærmere vurderinger for og imot. Fra vurderingene tas med:

Alternativ 1.

.(..)..

Ulempene ligg meir på det praktiske plan, og kjem m.a. av at skjønnet må byggje på tilhøva slik dei er etablerte ved jordskiftet. Jordskiftet må difor vere rettskraftig før skjønnet kan haldast, dvs. at alle høve til anke må vere uttømt. Heile operasjonen kan difor ta urimeleg lang tid, ettersom det rettslege grunnlaget for skjønnet óg kan ankast. Viktigare er det kanskje at mange av disposisjonane under jordskiftet vil ha karakter av erstatning både for ulemper og grunn, jf.t.d. framlegget om at vegbyggjaren kan krevje at innkjøpt grunn blir lagt ut til veggrunn, og at ein part såleis kan bli pålagt å ta mot jord som vederlag. Det kan seiast at heile skiftet vil ha erstatningsmessige konsekvensar; det går nett ut på å redusere ulempene ved utbygginga. (Understreket av lagmannsretten) Skiftet og skjønnet er slik sett to sider av same sak. Dette momentet talar mot å ha to saker, og såleis også mot å ha vanleg skjønn. Ideelt sett burde eigedomsutforming og erstatningsvurderingar skje parallelt.

Enda klarare kjem dette til syne i spørsmålet om overprøving. Skjønnsavgjerder som er ein del av skiftet kan ankast, i motsetning til tilsvarende avgjerder under vanleg skjønn. Avgjerder som sakleg sett er nokså like, og gjeld dei same eigedomane, vil såleis få ulik status m.o.t. overprøving. For den einskilde parten vil vel den totale situasjonen, etter at heile operasjonen (vegen, jordskiftet, skjønnet) er gjennomført, vere avgjerande i vurderinga av om han skal anke eller ikkje. Det er først da det sentrale kravet i jordskifteloven om at ingen skal li tap kan bli prøvd. (Understreket av lagmannsretten) Dette gjeld både partane og jordskifteoverretten. Dersom jordskifteoverretten skal vurdere anken før skjønnet er halde, noko ein må forutsette ettersom skjønnet må bygge på det endelege skiftet, vil den ikkje kunne prøve om nokon kjem ut av skiftet dårlegare stilt enn før. Dette fordi jordskiftet knapt vil få redusert ulempene heilt ut, men berre i ei viss mon. Ulempene som står att skal skjønnet ta seg av. Jordskifteoverretten kan då nærast måtte gisse, eller ta føresetnader om kva det etterfølgjande skjønnet vil gjere.

Alternativ 2.

..(..)..

Ulempene som kjem av å ha to saker, som er drøfta under alt. 1, heftar også ved dette alternativet. ..(..)..

... i denne sammenhengen dukkar problemet med habilitet opp. Medlemmene i skjønnsretten skal altså som skjønnsrett vurdere kor mykje av ulempene dei tidlegare har bøtt på som jordskifterett. (Understreket av lagmannsretten) Om dette reint formelt er i strid med reglane om habilitet, har ein ikkje full oversikt over, men det er i alle høve ein lite ønskeleg situasjon. Det er all grunn til å tru at påstandar om inhabilitet ut frå dette ofte vil dukke opp.

Utvalget kom til denne konklusjonen (side 27):

1. Det bør vere høve for vegstyremakta til å krevje jordskifte når bygging, utbetring, vedlikehald og drift av offentlege vegar vil medføre utenlege eigedomstilhøve for eigedomane langs veglina. ..(..)..
2. Dersom tiltaket som er grunnlaget for kravet medfører eigedomsinngrep, skal jordskifteretten halde oreigningsskjønnet for eigedomane i skiftefeltet som del av jordskiftet. Utvalet har her lagt avgjerande vekt på at jordskifte og skjønn heng nøye saman, dei er to sider av same sak, og forslaget går altså ut på at jordskifte og skjønn både formelt og i praksis blir ei sak. ..(..).

Ot.prp.nr.56 (1978-1979)

NOU 1976:50 ble sendt på høring. Landbruksdepartementet har i Ot.prp.nr.56 (1978-1979) Om lov om jordskifte o.a., gjengitt fylldig fra høringsuttalelsene. Av særlig interesse for lagmannsrettens problemstilling her, er uttalelsen fra Justisdepartementet:

Etter Justisdepartementets mening bør utvalgets alternativ 1 ..(..).. legges til grunn ved behandlingen av disse sakene. Man vil her særlig fremheve de ulemper som utvalget selv peker på vedrørende alternativ 4 ..(..)... I tillegg vil man vise til det utvalget sier på s. 24 om overvurdering av ulempene ved alternativ 1. Utgangspunktet ved fastsetting av ekspropriasjonerstatningen er nettopp at ekspropriasjonens økonomiske stilling ikke skal forverres som følge av ekspropriasjonen. (Understreket av lagmannsretten) Skjønnsretten er godt vant med å vurdere ulemper i samband med ennå ikke gjennomførte planer om tiltak til avhjelp av ulempe etc. Utvalget har heller ikke tatt i betraktning det økte antall anker til jordskifteoverretten som skjønnet vil kunne medføre.

Landbruksdepartementet ga i proposisjonen side 53 til 54 en stikkordsmessig oversikt over argumentene for og mot forslaget om at jordskifteretten skulle holde ekspropriasjonsskjønn som del av jordskiftet. Blant motargumentene vil lagmannsretten særlig trekke fram:

- det å arbeide ut og vedta skifteplanar for å få redusert ulemper og deretter fastsetje i skjønnet kor store ulempene blir, minner mykje om å setje karakter på sitt eige arbeid - noko det er all grunn til å vente at partane i saka vil vere lite nøgde med.

- det blir eit problem å fastsetje erstatningar i skjønnen når også eigedomsutforminga er ny. Ein eventuell skiftegevinst vil tilfalle det offentlege. Krava til grunngiing av skjønnen må bli strenge.

Departementet uttalte vidare at når det, til tross for massiv motstand i høringsrunden, fremmet utvalgets forslag, skyldtes det at:

- ein samrøystes samferdselskomite i Stortinget ba om å få til eit samarbeid med jordskifteverket for å redusere ulempene av vegbygging for landbruket, (Innst. O. XIV 1962-63, s. 38, sp. 1: til ny veglov)
- vi fekk endringa av § 60 i vegloven i 1964 - med jordskifteretten som skjønnsorgan - eit framlegg frå Samferdselsdepartementet. Jfr. Ot.prp.nr.32 (1963-64, s. 3, nedst. sp. 2 og innstillinga frå utvalet (NOU 1976:50), s. 15 øvst. sp. 2 der det er referert kva Justisdepartementet sa i 1964.
- rådgjevande utval gjekk i si tilråding i 1968 inn for at jordskifteretten skulle halde skjønnen i slike saker. ..(..)..

I perioden fra 1. januar 1974 og til 1. januar 1983 var det ingen alminnelig adgang til å kreve overskjønn etter skjønnsloven. Dette medførte særlig utfordringer vedrørende overprøving av jordskifterettens avgjørelser i kombinerte saker. Dette drøftes i proposisjonen side 55:

Vil det vere mogeleg å skilje klart mellom erstatningar for grunn og erstatningar for ulemper uavhengig av kva skifteplan som blir laga og uavhengig av kva investeringar som blir pålagt? Dette er nettopp slikt som kan bli endra ved overjordskifte.

Vil alle partar vere sikra høve til å ta vare på interessene sine i skjønnen dersom overprøving av skjønnen fell heilt eller delvis vekk?

Og - er det god logikk å ta bort overskjønnet heilt eller delvis når det framleis er høve til overprøving av sjølve jordskiftet og for skjønn jordskifteretten held etter andre lover (veglov, vassdragslov, jordlov m.fl.)?

Når ein vurderer dette må ein heile tida ha klart for seg at det totale resultatet av jordskiftet og skjønnen, ikkje må føre til at nokon part lir tap. (Understreket av lagmannsretten) For å kunne stette dette primære kravet, må det vere høve til å overprøve skjønnen dersom skjønnsføresetnadene blir endra. Dersom jordskifteoverretten ikkje endrar skjønnsføresetnadene, skulle det då heller ikkje vere større grunn til å gi høve til overskjønn her enn elles.

Ved eit vanleg jordskifte må ein part som er missnøgd med sluttresultatet av jordskiftet kunne krevje at jordskifteoverretten granskar dei elementa i saka som har medverka til det resultatet han har fått i jordskifteretten. Dette bør også gjelde for jordskifte kombinert med oreigningsskjønn.

Ein kan til dømes tenkje seg det tilfellet at jordskifteoverretten endrar skifteplanen i ei slik kombinert jordskifte/oreigningssak. Då må ein også rekne med at ulempene blir endra. Erstatningsutmålinga i jordskifteretten vil då ikkje samsvare med ulempene etter jordskifteoverretten si behandling av saka. Det må difor vere høve til å vurdere erstatningsutmålinga dersom skjønnsføresetnadene blir endra.

På bakgrunn av dette foreslo altså departementet i Ot.prp.nr.56 (1978-1979) de reglene om tiltaksjordskifte i dagens jordskiftelov som fortsatt gjelder, likevel med de endringer som det redegjøres for i det følgende.

Rygg-utredningen

Jordskifteloven § 6 ble endret ved lov 7. juni 1991 nr. 25, ved at bestemmelsen fikk følgende tilføyelse: «Ved anke til jordskifteoverrett gjeld dessutan § 32 fjerde ledd og § 35 i skjønnsloven for overskjønnet.»

Bakgrunnen for endringen var en utredning utført av lagmann Ola Rygg. Fra hans utredning vedrørende § 6 siteres (fra Ot.prp.nr.38 (1990-1991) side 7):

Hovudføremålet med slike såkalla «vegjordskifte» er å få bort eller i alle fall minske dei arronderingsulempene større vegtiltak regelmessig fører med seg, og dermed også oppnå lågare erstatning i pengar til dei som vert råka.

..(..)..

I samband med gjennomgangen av rettsmiddelordninga, har ein vurdert på nytt eit spørsmål som vart nøye drøfta i samband med innføringa av § 6 i 1979, nemleg om det er ei tenleg ordning at oreigningsskjønnet alltid skal haldast «som del av jordskiftesaka». Denne regelen har vore tolka og praktisert slik at det ikkje er høve til å la «jordskiftedelen» bli endeleg før det vert halde skjønn. (Understreket av lagmannsretten) Ei slik ordning kan det både prinsipielt og praktisk reisast innvendingar mot. Det ligg i den at skjønnsføresetnadene kan bli endra etter at det er halde skjønn - kanskje med store skjønnskostnader, og at det som då skulle ha vore eit overskjønn i røynda vert eit nytt førsteinstansskjønn bygd på nye føresetnader. Det kan og seiast at det ville ha vore prosessuelt «ryddigare» å ha «jordskiftedelen» og «skjønnsdelen» som særskilde saker. Når ein likevel ikkje gjer framlegg om endring her, er det særleg av to grunnar: For det fyrste talar omsynet til saksbehandlingstida imot, og det er som nemnt eit moment som veg særst tungt nettopp i saker etter § 6. For det andre ville ei slik deling som nemnt skape problem i høve til § 3 a). I saker etter § 6 er det erstatninga som skal gjere jordskiftet lovmessig - det er den samla verknaden av jordskiftet og erstatninga som må vurderast i høve til vilkåra i § 3 a). (Understreket av lagmannsretten) Det kjem i konflikt med dette om ein skulle krevje at partane tek stilling til

spørsmålet om anke av «jordskiftedelen» før dei veit noko om kor stor erstatning dei vil få. Dei beste grunnar talar etter dette for å halde på ordninga med at oreigningsskjønnet skal haldast «som del av jordskiftesaka». - - -

..(..)..

Når det pågår eit jordskifte, vert det lett trekt inn mange ting som ikkje har noko direkte å gjere med det opphavlege føremålet med skiftet, og som seinkar saksbehandlinga. Kombinererte saker etter § 6 er meint å vere noko anna enn eit vanleg jordskifte. Ein kan sjå det som eit oreigningsskjønn med innslag av jordskiftemessige tiltak, (Understreket av lagmannsretten) der nokre av ulempene vert avbøtte med eigedomsutforming og tildeling av nye areal og restulempene oppgjort med erstatning i pengar.

Landbruksdepartementet hadde bl.a. følgende merknader til Ryggs forslag, jf. Ot.prp.nr.38 (1990-1991) side 9 flg.:

Departementet vil gjerne ha sagt at det ikkje var tanken ved denne lovrevisjonen å ta opp spørsmålet om såkalla «vegjordskifte» etter § 6 i full breidde. Ordninga med «vegjordskifte» kom inn i loven i 1979. Den har hittil blitt såpass lite brukt at det ikkje har utvikla seg nokon fast og stø praksis som kan vurderast alt no. Dei som har med desse sakene å gjere - det gjeld både jordskifterettane, jordskifteoverrettane, vegvesenet og advokatstanden m.fl. - bør få høve til å vinne røynsler, og det må vurderast om ordninga kan gjerast betre før det kan kome på tale å oppheve § 6 om «vegjordskifte».

..(..)..

Når det gjeld § 32 fjerde ledd, må ein ha i minne at skjønnsdelen av eit overjordskifte - på same måten som ved eit jordskifte -skal gå ut på å fastsetje den resterstatninga for veganlegget som ikkje er avbøtt ved sjølv eigedomsutforminga (jordskiftedelen). (Understreket av lagmannsretten) Det kan difor ikkje vere noko særleg problematisk for jordskifteoverretten å sortere og kanalisere dei ankene som går på skjønnet, og behandle dei for seg - med høve til aksessorisk motanke - i det restoppgjerdet som overskjønnet skal fastsetje til slutt i si sak. ..(..)..

Fra «samferdselsjordskifte til oreigningsjordskifte» - Ot.prp.nr.57 (1997-1998)

En betydelig endring vedrørende «tiltaksjordskifter» kom ved lov 18. desember 1998 nr. 84, med virkning fra 1. januar 1999. Det ble da vedtatt at eksproprianten kunne kreve «oreigningsjordskifte» i alle utbyggingsakersaker - ikke bare ved utbygging av veger og jernbane. Utvidelsen ble bl.a. begrunnet med de «gode erfaringane tiltakshavarar og grunneigarar har med grunnerverv gjennom jordskifte i samferdselssaker», jf. Ot.prp.nr.57 (1997-1998) side 8.

Bakgrunnen for odelstingsproposisjonen var bl.a. en rapport fra en arbeidsgruppe som hadde vurdert jordskifteverkets framtidige arbeidsoppgaver, den såkalte «oppgaverapporten». Den var sammen med andre forslag sendt på høring i oktober 1995. Fra Justisdepartementets høringsuttalelse til oppgaverapporten siteres (proposisjonen side 20):

3. Vi er åpne for å vurdere nærmere spørsmål om arealbytte og jordskifterettens rolle i den forbindelse. Hvis forslag om arealbytte skal medføre at en ekspropriert påtvings erstatning i form av annen eiendom, må også forholdet til grunnloven § 105 vurderes.

Som begrunnelse for den generelle utvidelsen fra «samferdselsjordskifte til arealbytte», jf. kapittel 8, uttalte departementet bl.a. (side 37):

Departementet viser til pkt. 6.2. og finn grunn til å streke under dei store samfunns- og privatøkonomiske gevinstane som samferdselsjordskifte kan medføre. Dette er gevinstar som ikkje kan skapast ved ordinære skjønn. Dei jordskifteskapte gevinstane er eit resultat av den samla bruk av verkemiddel som jordskiftelova gjev heimel for. Dette gjeld mellom anna arealbytte og omforming av eigedomar, omforming, avløyning og skiping av bruksrettar, bruk av mellombels bruksrettar frå jordskifte vert fremma til avslutting, og frå avslutting til saka er rettskraftig. Vidare utfører jordskifteretten grensemerking i marka, innmåling (koordinatfesting) og innteikning på kart av grensemerka som ein del av saka. ..(..).

Kravet til skiftegevinst og ikke-tapsgarantien ble omtalt slik (side 38):

Departementet legg vidare til grunn at det skal liggje til rette for ein skiftegevinst innanfor skifteplanområdet, jf jordskiftelova § 1 bokstav b. Dette er eit vilkår for å kunne fremme eit arealbytte etter gjeldande rett, og vilkåret vert vidareført gjennom lovrevisjonen. Vilkåret knyter seg ikkje til erstatningsutmålinga, men inneber at totalverdien på grunn og rettar i feltet - utanfor arealbyttetiltaket sine grenser - skal vere større med arealbytte enn utan arealbytte. (Understreket av lagmannsretten) Det er også viktig å streke under jordskiftelova § 3 bokstav a jf. § 30 andre ledd, som er ei sentral føresegn i jordskiftelova, og som gjeld tilsvarende i høve til eit arealbytte. Denne føresegna er ein garanti for at den einskilde driftseining skal kome ut av arealbyttet utan tap. Verdi av grunn og rettar etter eit arealbytte kan med andre ord ikkje verte mindre enn verdien av grunn og rettar med arealbyttetiltaket, men utan arealbytte. Vert den det, må arealbyttesaka avvisast.

Prosessordningen i skjønnsaker ble drøftet i proposisjonen kapittel 14. Departementet hadde i høringsnotatet foreslått en endring i prosessreglene for arealbytte, slik at saksbehandlingsreglene for skjønn skulle gjelde for «skjønnsdelen», mens arealbytteprosessen med unntak av jordskifteloven § 76 skulle gjelde for arealbyttedelen. Lovutvalget i Norske Sivilingeniørers forening, NIF, Etatsgruppa i Arealbytteverket, hadde som høringsinstans innvendinger mot dette (proposisjonen side 55):

Ved arealbytte kan arealbytte og skjønn ha så sterk samanheng at eksproprianten og grunneigarsida er sterkt uenige om eit spørsmål høyrer under arealbyttedelen eller skjønnsdelen. (Understreket av lagmannsretten) Ulike prosessreglar for dei to saksdelane vil kunne føre til uheldige prosessuelle situasjonar når eit slikt problem skal avgjerast.

Departementets synspunkter på om prosessen skulle følge jordskifteloven eller skjønnsprosessloven framgår av Ot.prp.nr.57 (1997-1998) sidene 55-56:

Dersom ein legg til grunn at jordskiftesaka og oreigninga er to integerte delar vil det ikkje utan vidare vere problemlaust å bruke berre skjønnsprosesslova under skjønnet. Ekspropriatane kan gjere gjeldande at verdien på erstatningsjorda er satt for høg, og at verdien av den jorda dei byter frå seg, er for låg - eller at eigedomsutforminga ikkje er god. Dei kan vidare gjere gjeldande at skiftefeltet eller kravet skal utvidast. Under hovudforhandlinga kan det såleis bli lagt ned påstand om ombonitering, ny verdsetting og eigedomsutforming. (Understreket av lagmannsretten) Skjønnsprosesslova løyser ikkje slike innsigelsar. Skal ein løyse dette, måtte ein eventuelt avslutte jordskiftesaka før hovudforhandlingane tek til. Departementet viser til at ekspropriantar og ekspropriatar i nokre høve ikkje ønskjer ei slik løysing.

..(..)..

Departementet vil i høve til det ovanståande presisere at det er Grl. § 105 - og ikkje jskl. § 3 bokstav a - som er avgjerande i spørsmålet om ein ekspropriat har fått «fuld Erstatning» eller ikkje. Jskl. § 3 bokstav a får berre sjølvstendig betydning for tiltak og eigedomsutforming som ikkje har årsakssamanheng med oreigninga. Departementet meiner såleis at det er dei samla verknadene av jordskiftedelen og skjønnsdelen som er avgjerande for om vilkåra i Grl. § 105 er oppfylt.

..(..)..

Departementet hadde i høringsnotatet ikke tatt opp spørsmålet om overprøving av jordskifterettens avgjørelser i kombinerte saker (tiltaksjordskiftet). På dette tidspunktet var situasjonen at jordskifteoverretten var ankeinstans, og jordskifteoverretten kunne prøve alle sider av saken, dvs. saksbehandlingen, rettsanvendelsen, skjønnet og eiendomsutforming (skifteplanvedtaket) så langt det var påanket. Det var først når jordskifteoverretten hadde truffet sin avgjørelse at feil saksbehandling og/eller rettsanvendelse kunne bringes inn for lagmannsretten.

Flere høringsinstanser tok imidlertid opp spørsmålet om en annen ankeordning. Departementet drøftet spørsmålet slik (side 58):

Departementet viser til at det er omsyn som taler for at partane skal få prøve dei skjønsmessige avgjerdene for ein ankeinstans. Det har knapt vore reist spørsmål om dette når det gjeld dei ordinære jordskiftesakene. Det er ikkje berre eit formuesgode som vert endra gjennom eit jordskifte. Oftast er dette formuesgode (eigedomen) samstundes næringsveg, arbeidsplass og bustad for dei det gjeld. Det hender og at ekspropriatar i all hovudsak får erstatta skader og ulemper gjennom tilleggsjord og eigedomsutforming. Erstatninga byggjer på jordskifteretten si bonitering og verdsetjing som ikkje kan prøvast. Lagmannsretten sin prøvingsadgang vil såleis verte redusert når tilgangen på tilleggsjord aukar. (Understreket av lagmannsretten) Dette taler for ei overprøving av jordskifteretten.

..(..)..

Departementet meiner at det ligg føre sterke omsyn som taler for at dei rettslege spørsmåla i slike saker kan prøvast for juridiske fagdommarar utan nokon «mellomstasjon». Det som skil desse sakene frå andre jordskiftesaker, er at dei omfattar spørsmål som tek utgangspunkt i grunnlova § 105. (Understreket av lagmannsretten)

Det er ikkje utan vidare gitt at jord som går i byte, skal verdsetjast etter bruksverdi. Det vil kunne oppstå vanskelege ekspropriasjonsrettslege spørsmål i tilknytning til omreguleringar m.v., jf. § 6 fjerde og femte ledd.

..(..)..

I avveginga mellom desse omsyna finn Landbruksdepartementet å leggje avgjerande vekt på den ekspropriasjonsrettslege sida. Fordelane av å kunne prøve rettsbruk og sakshandsamingsreglar for juridiske fagdommarar i grunnlovsspørsmål - med minst mogleg bruk av tid og pengar - må etter departementet sitt syn vege tyngre enn motomsyna.

..(..)..

Etter departementet sitt framlegg skal lagmannsretten prøve rettsbruk, sakshandsaming og erstatningsutmåling fullt ut så langt det er påanka. Det han ikkje kan prøve, er eigedomsutforminga og dei elementa som har samanheng med denne, til dømes bonitering, verdsetting og dei skjønsmessige sider ved utforminga av mellombels bruksreglar m.v.

Lovendringene 18. desember 1998

Endringsloven 18. desember 1998 nr. 84 innførte vedtak som en av fire former for avgjørelser etter jordskifteloven. Verdifastsettelse skjer ved vedtak, jf. § 17 a. Det ble i høringsrunden foreslått at tvistemålslovens regler om dommer i stor grad skulle gjelde for «vedtak», herunder at jordskifteretten ikke skulle kunne endre egne vedtak. Flere jordskifteretter protesterte kraftig mot dette forslaget, under henvisning til at sakene gikk over lang tid og forutsetninger ble stadig endret.

Departementet kommenterte innsigelsene i Ot.prp.nr.57 (1997-1998) sidene 78-79:

Problemstillinga er aktuell først og fremst for boniterings- og verdsettingsvedtak. Jordskifterettane i Møre og Romsdal uttaler som nemnt, at det er viktig at t.d. verdsettinga kan endrast heilt fram mot vedtakinga av skifteplanen. ..(..)..

Ei alminneleg jordskiftesak foregår på den måten at skiftefeltet vert avgrensa, areal og eigedomar vert bonitert og rettar og grenser innanfor skiftefeltet klårlagt og fastsett. Deretter byrjer retten å flytte om på areal og utarbeide framlegg til nye arronderingsløysingar. Departementet kan ikkje sjå tungtvegande grunnar mot at all bonitering og verdsetting er gjort før jordskifteretten byrjer med omarronderingsarbeid og utlodding. Tvert imot er det slik at bonitering og verdsettinga er nødvendig å ha på plass for å kunne utarbeide meiningsfylte framlegg til nye

arronderingsløyningar. Hovudregelen må difor vere at alle boniterings- og verdsettingsvedtak skal vere på plass før jordskifteretten byrjer på endringsarbeidet. Dette vil vere med på å frita jordskifteretten for unødige spørsmål om utanforliggjande omsyn når areal og eigedomar vert bonitert og verdsett.

..(..)..

Når det gjeld materielle vilkår for omgjerung av desse vedtaka, meiner departementet at retten bør ha høve til endring der avgjerande føresetnader for vedtaket vert endra eller nye opplysningar viser at vedtaket skulle vore annleis. Eit slikt vilkår inneber at eit vedtak ikkje vil kunne endrast med ei rein skjønnsvurdering som grunngeving. Dette vil kunne vere uheldig i oreigningsjordskiftesakene. I desse sakene er prosessfullmektigane som regel ikkje med i sjølve jordskiftedelen av saka - når dei viktige boniterings- og verdsettingsvedtaka vert fatta. Dette gjer at dei ønskjer at dette skal kunne takast opp under skjønns hovudforhandlinga, og det vil da vere uheldig dersom desse spørsmåla er handsama og endeleg avgjort på eit tidlegare stadium av saka. (Understreket av lagmannsretten) ..(..)..

I dei kombinerte sakene der det skal vere ein skjønnsdel etter jordskiftedelen, vil ei ordning der boniterings- og verdsettingsvedtaka skal vere fatta før retten tek til med endringsarbeidet derimot ikkje vere tilfredsstillande, av dei grunnar som er nemnt ovanfor. Dette vil etter departementet sitt syn særleg gjelde der det berre ligg føre ein avgrensa endringsadgang. At jordskifteretten formelt har teke stilling til desse spørsmåla før skjønns saka kjem til hovudforhandling, vil imidlertid vere problematisk sjølv om endringsadgangen skulle vere fri. I slike saker bør hovudregelen difor vere at boniterings- og verdsettingsvedtak ikkje skal gjerast før etter hovudforhandlinga. Då kan ein vurdere all bonitering og verdsetting - både av tilleggsareal, tapt areal og attverande areal - i innbyrdes samanheng, og i samanheng med dei vurderingane som skal gjerast ved utmåling av oreigningserstatning etter vederlagslova. (Understreket av lagmannsretten) Føresetnader om desse verdsettingsspørsmåla må likevel leggjast til grunn på eit tidlegare tidspunkt i saka, for at retten skal kunne utarbeide tenlege arronderingsløyningar i samsvar med prinsippet i jordskiftelova § 3 bokstav a.

Det samme framkommer av særmerknadene til § 17 a (proposisjonen side 131):

I sjetten punktum er det gjort unntak frå fjerde punktum for saker etter § 6, d.v.s. der jordskifteretten skal halde eit oreigningsskjønn eller tilsvarende på slutten av saka. I desse sakene vil bonitering, verdsetting og skifteplan vere sentrale delar av det totale skjønnsstemaet i høve til erstatningsutmålinga, og det kan derfor i nokre høve vere naturleg at dette vert prosedert under hovudforhandlinga for skjønnet. Det er likevel slikt at retten må leggje relativt klare føresetnader om bonitering og verdsetting til grunn før utarbeiding av skifteplan. Vidare må det i all hovudsak vere semje om skifteplanen fordi den er ein sær viktig premisse for skjønnet. Det er berre når desse vilkåra er stetta, at det lar seg gjere å prosedere erstatningsutmåling og skifteplan med underliggjande føresetnader under eitt. Når desse vilkåra er til stades, kan det vere mykje å tene på å prosedere alt samstundes. Då det både er prosessøkonomisk og i samsvar med disposisjonsprinsippet, må retten ha tungtvegande grunnar for å gå mot bruk av regelen i sjetten punktum. Dersom det ikkje er semje mellom partane om bruk av sjetten punktum, kjem det truleg av at det er strid om bonitering, verdsetting eller skifteplan. Då må desse stridsspørsmåla avklarast fordi dei avgjer premissane for skjønnet.

Ytterligere endringer i jordskifteloven ble vedtatt ved lov 15. juni 2001 nr. 78. Endringene kan omtales som «lex Regionfelt Østlandet», jf. at det innledningsvis i Ot.prp.nr.76 (2000-01) vises til at Stortinget forutsatte makeskifte og jordskifte som hovederstatningsform for RØG og at det bl.a. derfor burde bli en klar hjemmel for avtaleskjønn for eiendommer utenfor jordskiftefeltet. Lovendringen har elles ingen direkte betydning for vår sak.

Ny jordskiftelov 21. juni 2013 nr. 100

Stortinget vedtok 13. juni 2013 ny lov om jordskifte. Loven ble sanksjonert 21. juni 2013 og har derfor følgende offisielle tittel: Lov 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av eigheds- og rettshøve på fast eiendom m.m. (jordskiftelova). Den trer i kraft fra 1. januar 2016.

Lagmannsretten kan ikke se at det i Prop. 101 L (2012-13), som er lovens sentrale forarbeid, er utsagn som direkte tar stilling til den aktuelle problemstillingen her. Enkelte utsagn i proposisjonen er likevel av interesse, og lagmannsretten har funnet det formålstjenlig å sitere ganske fylldig fra proposisjon, fordi dette bl.a. gir en god illustrasjon på hvor vanskelig det kan være å gjennomføre et ekspropriasjonsoppgjør og jordskifte samtidig, når det foreligger mange alternative verdsettelsesmåter, og som alle hver for seg kan være godt begrunnet.

2013-loven benytter ordet «tiltaksjordskifte», som ikke finnes som et rettslig begrep i dagens lov. Begrepet blir definert i § 1-3 bokstav b som «jordskifte som følge av iverksetjing av offentlige og private tiltak, jf. § 3-2 første ledd andre punktum». 2013-loven § 5-1 - som sier at jordskifteretten holder skjønn i samband med bl.a. tiltaksjordskifte - vil erstatte dagens § 6 første til fjerde ledd, men uten at det foretas materielle endringer. Nytt er imidlertid at også jordskiftedelen ved et tiltaksjordskifte kan ankes. Dagens jordskifteoverretter blir fusjonert inn i lagmannsrettene - som dermed blir ankeinstans for både jordskiftedelen og skjønnsdelen. En av de innvendingene som tredjeparter kan reises mot dagens system - at de verken får være med i kontrollskjønn eller har mulighet til å bringe skifteplanen innen for en høyere instans - blir derfor ivaretatt.

Av særlig interesse er det som sies om verdsetting i proposisjonen kapittel 8.19. Den arbeidsgruppen som Landbruksdepartementet satte ned for å forberede lovendringen foreslo å opprettholde dagens system om at alt som går i bytte ved et jordskifte skal verdsettes. Det ble imidlertid foreslått at jordskifterettene skulle kunne velge mellom «aktuell verdi» og «potensiell verdi».

Mange av høringsinstansene uttalte seg om dette. Domstoladministrasjonen (DA) pekte på at verdsettingsreglene er viktige i flere sammenhenger, både vedrørende ikke-tapsgarantien («tapsfråværgarantien») og vedrørende areal som skal byttes. Fra departementets redegjørelse for DAs synspunkter siteres:

I begge høve er spørsmålet kva for verdsetjingsprinsipp som skal leggjast til grunn. I samanheng med ekspropriasjon skal partane ha full erstatning, men i jordskiftesamanheng er det nok at dei relative verdiane mellom areala er dei same. Det er likevel nødvendig med reglar om korleis verdsetjinga skal gjennomførast. ..(..)..

DA peiker òg på at omgrepa aktuell verdi og potensiell verdi er brukte i høyringsnotatet. DA viser til at dette er ei endring i høve til gjeldande jordskiftelov § 28 som i praksis byggjer på ein bruksverdi. DA oppfattar omgrepet aktuell verdi som den verdien arealet har slik det er i dag. Dette bør kome betre fram i forarbeida.

Jordskifterettene i Eidsivating jordskiftedømme viste til at det måtte være et mål å få en mer konsekvent og bevisst begrepsbruk, men at det målet ikke var oppfylt i høringsnotatet. Fra departementets referat av høringsuttalelsen:

Jordskifterettane viser til omgrepa potensiell og aktuell verdi blir brukt i høyringsforslaget § 3-17, medan omgrepet arealverdi blir brukt i høyringsforslaget § 3-21 første ledd. Omgrepa grunnverdi og samla bruksverdi blir brukt i andre ledd i same paragrafen. ..(..)..

Med omgrepet arealverdi fører ein inn eit nytt verdsetjingsomgrep. Jordskifterettane i Eidsivating jordskiftedømme meiner det er nødvendig å definere nærare kva som ligg i omgrepet. Jordskifterettane viser i denne samanhengen til andre omgrep som er nytta i økonomisk teori, for eksempel grunnverdi, bruksverdi, marginal bruksverdi og gjennomsnittleg bruksverdi, og peiker på at definisjonen av arealverdi bør knytast til slike innarbeidde omgrep. Jordskifterettane etterlyser ei drøfting og klargjering av omgrepa i lovteksten, og meiner at valet av verdsetjingsprinsipp og jordskiftegrunnlag til ulike formål må drøftast nærare, blant anna med bruk av aktuelle og praktiske eksempel både i rurale og urbane strom. Jordskifterettane viser elles til at det er ein stor mangel når valet av jordskiftegrunnlag i skog ikkje blir drøfta av arbeidsgruppa.

..(..)..

Sør- Trøndelag jordskifterett foreslo å benytte begrepet «påregnelig verdi», og viste til at dette vil være i «samsvar med ekspropriasjon og gjeldande jordskiftelov».

Institutt for landskapsplanlegging ved Universitetet for miljø- og biovitenskap etterlyste en grundigere opprydning i reglene om verdsettelse:

Instituttet peiker på at det er innført ein ny terminologi i høyringsforslaget, og at terminologien ikkje har fått eit klart definert innhald. Nokre stader blir han brukt på ein slik måte at ein får inntrykk av at meiningsinnhaldet er ulikt i ulike samanhengar. Som eksempel på dette blir det særleg vist til omgrepa «jordskiftegrunnlaget» og «arealverd». Omgrepa må definerast klarare. Omgrepet «arealverd» bør erstattast av eit omgrep som er meir presist. Instituttet foreslår å bruke omgrepet «varig verdi» i staden. Varig verdi bør ha ein noko annan funksjon. Det bør takast utgangspunkt i verdien eigedommen har for dei konkrete eigarane. Om ein held fast ved det «objektive» utgangspunktet ein har i dag, må lova leggje til rette for at eigarane kan uttale seg før forslag til jordskifteløysning blir lagt fram. Det bør òg gå fram av forarbeida at partsanalysen må tilleggjast vekt ved utforminga av jordskifteløysinga.

Instituttet foreslår ei endring i høve til gjeldande jordskiftelov slik at det ikkje blir reglar om skiftegrunnlag i den nye lova. Reglane i gjeldande jordskiftelov er berre eit nominelt system som jordskifteretten følgjer så langt det passar. Den reelle framgangsmåten byggjer på at ein ikkje skal

endre karakteren eiedommen har for mykje gjennom skiftet. Det er det som styrer jordskifteløysinga, ikkje at grunnverdien skal vere så lik som mogleg.

..(..)..

Instituttet viser elles til at ein eigar ikkje deler verdien av eiedommen i «grunn» eller liknande og «verdiar som følgjer grunnen». Inndelinga ligg likevel til grunn for lovforslaget og for arbeidet i jordskifteretten. Lova eller forarbeida bør gjere dette klart.

..(..).

Instituttet peiker ..(..)..på at det er viktig at retten får fleksibilitet når det gjeld val av verdimål. Instituttet uttaler om dette:

«Både avkastningsverdi (bruksverdi) og markedsverdi (salgsverdi) kan være aktuelle verdimål, både for verdien av jordskiftegrunnlaget og verdien av det samsvarende objektet etter skiftet (kan kalles «jordskifteresultatet»). Det er vanskelig å si noe generelt om når de ulike verdimålene bør brukes, jf. for eksempel Bærug (2007). Dette gjelder generelt, for alle typer eiendommer og saker. For eksempel kan markedsverdi være aktuelt i landbruksområder, og avkastningsverdi kan være aktuelt i utbyggingsområder.»

Departementet redegjorde vidare for uttalelsen fra Jernbaneverket, som viste til at begrepene «bruksverdi» og «påreknelig utnytting» er vel innarbeidede begrep i ekspropriasjonsretten, og derfor bør benyttes i steden for aktuell og potensiell verdi.

Departementet kommenterte de mange innvendingene ved først å redegjøre for gjeldende rett og deretter for behovet for lovendring:

8.19.3.1. Gjeldande reglar om verdsetjing ved byte av areal

Det er fastsett i gjeldande jordskiftelov § 19 andre ledd at det som går i byte, alltid skal verdsetjast. Verdsetjinga av areal og rettar, standsskog med meir som skiftar eigar, er ein sentral og viktig del av det arbeidet jordskifteretten gjer. Verdsetjinga skjer på grunnlag av arealbruken på skiftetidspunktet. Retten kan likevel ta omsyn til påreknlege endringar i arealbruken, dei investeringane dette fører med seg, og investeringar som er nødvendige for å halde jordskiftet. Verdsetjinga er viktig for vurderinga av om jordskiftet er tenleg, jf. gjeldande jordskiftelov § 3 bokstav a.

Sjølv om gjeldande jordskiftelov § 28 først og fremst er ei føresegn om verditilhøvet mellom eiedommene til partane før og etter jordskiftet, ligg det òg nokre føringar om verdsetjing i paragrafen. Hovudregelen i gjeldande jordskiftelov § 28 første ledd seier at kvar eiedom skal få att tilsvarande den grunnverdien den gir frå seg. Dette kravet om ekvivalering av grunnverdien seier ikkje noko om verdsetjinga i seg sjølv.

Gjeldande jordskiftelov § 28 andre ledd inneheld særreglar for jordskifte i skog. Her er det opna for at verdien av standskogen kan bli drege inn i skiftegrunnlaget. Da må standskogen verdsetjast slik at verdien av han kan supplere grunnverdien. Det er òg opna for å halde jordskifte for skog på grunnlag av samla bruksverdi. Da må fastsetjinga av samla bruksverdi gjerast på ein måte som kjem vilkåra for jordskifte i møte.

..(..)..

8.19.3.2 Behovet for endring

Jordskifte har tidlegare vore brukt på landbrukseigedom. Dei fleste eigedommane blei da brukte på omlag same måten, og eigarane hadde nokså samanfallande interesser for framtidig bruk. Dette har endra seg. I 2006 blei jordskiftelova endra slik at jordskifte kunne gjelde alle slag eigedommar om ikkje anna følgde av jordskiftelova eller andre lover ..(..).. Endringa i verkeområdet for lova gjer at eigarar og bruksrettshavarar truleg i mindre grad enn tidlegare vil ha samanfallande interesser for bruk av eigedommane. Dette gir utfordringar for verdsetjing i samband med jordskifte. (Understreket av lagmannsretten)

Gjeldande reglar om verdsetjing har blitt til i ei tid da jordskiftelova skulle løyse utenlege tilhøve i landbruket. Det er gjort endringar i reglane slik at dei inneheld detaljerte reglar for skog. Seinare er det gjort tilføyingar som er meint å fange opp behovet da jordskifte med lovendringa i 2006 skulle gjelde i heile landet.

Departementet meiner det er behov for å tilpasse reglane betre til saksområdet den nye jordskiftelova vil gjelde for. Dette kan sikre at verdsetjinga betre reflekterer verdien av eigdommen eller bruksretten anten saka gjeld tomter i bynære strok eller tradisjonelle landbruksareal. Det er samstundes behov for å gjere verdsetjingsreglane så enkle som råd. Etter departementets syn kan det gjerast endringar utan at dette fører til dårlegare rettstryggleik for partane i saka.

Departementet redegjorde deretter konkret for hvordan jordskifteretten skal verdsette:

Departementet er samd med DA i at det er nok at det relative verditilhøvet mellom verdiane som går i byte, blir rett i eit jordskifte. Formåla for verdsetjing er såleis ikkje dei same som ved verdsetjing som skal føre fram til ein erstatningssum i samband med ekspropriasjon. Det sentrale er å verdsetje slik at byteareala kan samanliknast.

I gjeldande jordskiftelov og i høyringsnotatet er det brukt ei rekkje omgrep og tilnærmingar for å få fram korleis verdsetjinga skal gjerast ved jordskifte. I gjeldande jordskiftelov § 28 er omgrepa grunnverdi og bruksverdi brukt. Dette er omgrep som kan gi inntrykk av at jordskifteretten har ei oppgåveportefølje som berre er knytt til landbrukseigedom.

Ingen av høyringsinstansane som uttaler seg om forslaga til verdsetjing i høyringsnotatet sluttar seg til høyringsforslaga. ..(..)... Departementet legg vekt på innvendingane, og er samd i at høyringsforslaget § 3-17 ikkje er brukande. Formuleringane «aktuell» og «potensiell» verdi har ikkje eit så klart innhald som nødvendig, noko som kan føre til unødig prosess om innhaldet i verdsetjinga. Det same gjeld omgrepet «arealverdi».

Etter departementets syn må ein da anten byggje på gjeldande jordskiftelov, finne nye betre verdsetjingsmåtar, eller gjere den nye lova meir open enn i dag slik at jordskifteretten sjølv etter ei konkret vurdering av det bytet saka gjeld, kan finne fram til verdimål og prinsipp som er eigna. ..(..).. Departementet meiner ..(..).. at verdsetjinga bør ta utgangspunkt i dei interessene eigarane har slik eigedommen er, og slik eigedommen pårekeleg vil bli etter jordskifteløysinga. Departementet er dessutan samd i at eventuelle nye, betre verdsetjingsmåtar må utformast med grunnlag i eit mykje grundigare arbeid enn det som blei gjort i høyringsnotatet. Mandatet for arbeidsgruppa la ikkje til rette for ein slik gjennomgang.

Med dette som bakgrunn foreslår departementet at løysinga bør vere at den nye jordskiftelova som gjeldande jordskiftelov § 28 byggjer på at jordskifteretten skal verdsetje slik at kvar eigedom får att tilsvarende den grunnverdien som han gir frå seg. I lovforslaget § 3-15 første ledd er det såleis lagt til grunn at jordskifteretten skal verdsetje det som går i byte ut frå pårekeleg bruk. Dersom det for eksempel er pårekeleg at bruken vil endrast, må jordskifteretten ta omsyn til dette. Forslaget løyser ei rekkje innvendingar frå høyringsinstansane som gjeld bruk av forskjellige meir eller mindre vel definerte omgrep i høyringsforslaget § 3-17. Forslaget legg elles til rette for at jordskifterettane kan byggje på praksis etter gjeldande jordskiftelov.

...(..)...

Eigarar og bruksrettshavarar bruker ikkje nødvendigvis eigedommane sine på same måten, og dei har heller ikkje dei same interessene i kva eigedommen skal brukast til i framtida. I eit tilfelle vil for eksempel eigaren av landbrukseigedom bruke han til landbruksformål sjølv, ein annan eigar vil bruke eigedommen sin som buplass og leige ut jordbruksareala, medan ein tredje eigar vil bruke eigedommen til ferie- og fritidsformål. Verdien av eigedommen for den enkelte vil da variere sjølv om ressursgrunnlaga for eigedommane er nokonlunde like. Gjeld saka eigedommar i urbane stork, kan skilnadene vere enda større. Departementet ser at dette kan brukast som argument for ei anna tilnærming til verdsetjinga. Etter departementets syn vil det likevel vere uheldig dersom verdsetjingsprinsippa opnar for subjektive vurderingar som for eksempel tilknytning til eigedommen og slektskjensle. Ei slik løysing kan i større grad enn gjeldande løysing opne for prosessar knytt til verdsetjing. Departementet ser ikkje heilt at ei slik løysing har ein meirverdi for partane i høve til løysinga i dag. Etter departementets syn bør vurderinga av kva som er ei tenleg jordskifteløysing, ta høgde for at partane kan ha ulike interesser. Det er difor ei sentral oppgåve for jordskifteretten å få klart fram kva for interesser kvar enkelt part har i eigedommen. Dette bør ikkje gjerast til eit spørsmål om verdsetjing, men om kva som er ei tenleg jordskifteløysing. At jordskifteretten har ei plikt til å klargjere grunnlaget for avgjerda følgjer elles av lovforslaget § 3-13.

Rettspraksis

Partene har ikke lagt fram rettsavgjørelser som direkte tar stilling til sakens hovedspørsmål: Skal kontrollskjønnnet omfatte mer enn en kontroll av verdiene på avgitte formuesgoder? Lagmannsretten er heller ikke kjent med rettsavgjørelser som drøfter problemstillingen direkte.

Det finnes imidlertid rettsavgjørelser der retten har understreket betydningen av felles behandling i samme rettsmøte av skifteplan og kontrollskjønn, og vist til den nære sammenhengen. Som eksempel vises det til Akershus og Oslo jordskifteretts skjønn i sak 12/1994, som gjaldt Gardermobanens parsell Leirsund-Kløfta. Det uttales her:

Retten har i samråd med partenes prosessfullmektiger ikke gjort endelig skifteplanvedtak før hovedforhandling. Begrunnelsen for dette er at skifteplan og skjønn henger så nært sammen at det kan være vanskelig å foreta et skarp skille. Dermed var det anledning til å prosedere både på skifteplan og skjønnnet under hovedforhandlingen.

Av særlig interesse er dessuten Eidsivating lagmannsretts overskjønn 7. mai 2010 (LE-2009-198597), som gjaldt kontrollskjønn i et tiltaksjordskifte i forbindelse med ny riksveg 2 fra Kløfta til Nybakk i Ullensaker kommune. Jordskifteretten vedtok skifteplanen og avhjemlet skjønnnet i samme rettsmøte.

Det ene takstnummeret gjaldt en landbrukseiendom som drev med korn og storfe, og som ble gjenstand for betydelig omarrondering. Ved arealbyttet ble deler av de nye arealene overtatt til lavere verdi pr. dekar enn for avgitte arealer. Samlet kom eiendommen ut med et større samlet areal enn før. Jordskifteretten uttalte om dette i skifteplanen:

Retten ser at adkomst til teig nr. 69 og 70 ikke blir helt optimal, og har derfor kommet til at grunnverdien på det dyrka arealet reduseres med kr 1500,- pr. daa. Dette er en kompensasjon for at det ikke vil bli opparbeidet en fullgod adkomst til arealet, og at tidsforbruk i forbindelse med drift av arealet dermed vil øke.

Spørsmålet for lagmannsretten var om den reduserte grunnverdien på det mottatte arealet utgjorde tilstrekkelig erstatning for særulempene. Lagmannsretten konkluderte slik:

Lagmannsretten legger etter dette til grunn at deler av arronderingsulempene er kompensert i skifteplanen ved at den del av erstatningsarealene som ligger lengst borte fra gårdstunet, er gitt en lavere grunnverdi enn avståtte arealer. For at totalverdien skal opprettholdes, har eiendommen fått et større samlet areal etter byttingen av teiger. Det kan synes noe uklart hvilke ulemper jordskifteretten faktisk har kompensert for ved reduksjonen av grunnverdien på de angitte teigene, ettersom det i skjønnnet heter at det er «tatt et visst hensyn» til lang transportavstand. Det må legges til grunn at det bare er kompensert for de ulemper som forlenget transportavstand generelt medfører for landbrukseiendommer, og at denne eiendommen i tillegg er påført særulempene som skal erstattes.

Det som særlig påkaller interesse i vår sammenheng er at verken lagmannsretten eller noen av partene - herunder staten v/Statens vegvesen - problematiserte bruken av vederlagsloven på mottatte arealer, slik staten nå mener er uriktig. Det kan synes som om alle involverte - nærmest

intuitivt - la til grunn at skjønnnet måtte omfatte en kontroll av verdiene både av det som ble avstått og det som ble mottatt, og at det uten en slik kontroll ville bli vanskelig å ta stilling til om eiendommens totalverdi var opprettholdt eller ikke.

Det synes som om dette f.eks. kan sammenliknes med kravet fra Dieset og Kiønig om erstatning for drift i bratt terreng. I verdsettende vedtak 18. januar 2011 satte jordskifteretten driftskostnaden for bratt terreng til 260 kroner per kubikkmeter med helning over 60 prosent. Verdien på mottatt skog ble følgelig redusert på grunn av denne driftsulempen. Staten mener nå at det ikke er anledning til å foreta en ytterligere kompensasjon for driftsulempene fordi dette vil medføre at skifteverdiene og skifteplanen blir overprøvd.

Men i LE-2009-198597, den saken fra Kløfta som her drøftes, foretok både jordskifteretten og lagmannsretten ved kontrollskjønnnet en slik ytterligere kompensasjon. Lagmannsretten ansa seg altså kompetent til å spørre om den reduksjonen i grunnverdien som var gjort utfra jordskifterettslige grunner var tilstrekkelig ut fra ekspropriasjonsrettslige regler, og reduserte verdien av de mottatte arealene ytterligere ved å utmåle en pengeerstatning i tillegg.

Juridisk teori

Lagmannsretten kan ikke se at hovedkonflikten mellom staten og grunneierne er direkte kommentert i den juridiske litteraturen. Hos Austenå/Øvstedal: Jordskifteloven, 3. utgave, side 62 (note 4) vises det til at det «kan være viktig at det er sams hovudforsamling for jordskifte og skjønn for å få nødvendig sammenheng og faktisk grunnlag for grunnavståing og ulemper som ekspropriasjon skal ha erstatta». Dette er likevel kun et praktisk råd, og ikke en direkte stillingstaken til vår problemstilling.

Under note 5 (side 63) berøres et spørsmål som grunneierne har vært opptatt av, nemlig at jordskifteretten ikke har oppgitt hvilke av de mottatte arealene som er naturalerstatning for avgitte arealer i skytefeltet, og hvilke av de mottatte arealene som kun er del av det jordskifterettslige makeskiftet. Ifølge Austenå/Øvstedal vil det være normalordningen ved et tiltaksjordskifte at man ikke vil ha en slik oversikt:

Tilsvarende vil arealkompensasjon kunne bli realisert via bytte mellom mange eiedomar, og det vil ofte vere uråd å identifisere konkret kva som er kompensasjonsjord for inngrepet og kva som er ordinære bytteareal.

Av interesse er også det som sies under punktet «særulemper» side 64:

Ekspropriasjonen har krav på pengeerstatning for arronderingsforringa areal (form, størrelse, kantverknader) og for dreneringsforringa forhold m.v., med mindre jordskiftet eliminerer eller kompenserer i areal slike problem sett samla for eiedommen. ..(..). Eventuell forlengta avstand må erstattast ved skjønnnet, så vel som alle driftsulempene ved auka kostnader og minka inntekter på grunn av meirarbeid for person og maskin ..(..).

I første del av sitatet gis det anvisning på at arronderingsulemper kan kompenseres på ulike måte: Enten ved pengeerstatning eller ved at skifteplanen allerede har kompensert for dette, f.eks. ved økt areal. Det sies imidlertid ikke om dette er et utsagn avgrenset til ulemper på resteiendommen - slik at utsagnet ikke står i motstrid til statens standpunkt - eller om det også gjelder mottatt areal. Siste del av sitatet - som viser til ulemper med lengre reiseveg - synes imidlertid å gjelde mottatt areal, sjøl om vegomlegginger jo også kan medføre lengre transportveg til areal man allerede har.

I det minste er det er poeng at det i sitatet ikke settes opp et skille mellom avgitt og mottatt areal.

Lagmannsrettens konklusjoner

Lagmannsretten har i de foregående punktene forsøkt å samle de relevante rettskildene som kan bidra til å besvare spørsmålet om hva som er emnet for et kontrollskjønn i et tiltaksjordskifte. I tillegg til det som er sitert under lagmannsrettens merknader kommer de rettskildene som det har vært mer naturlig å sitere ved gjennomgangen av partenes anførsler.

Det er lagmannsrettens konklusjon at statens rettsoppfatning ikke kan være riktig. Det er ingen klare spor i de rettskildene det er gjort rede for her som støtter statens syn. Tvert om synes svært mange av utsagnene som er å finne i de forarbeidene som samlet sett må anses som forarbeidene til jordskifteloven § 6 tredje ledd samt § 61 annet ledd fjerde punktum, å tale for at kontrollskjønnets også skal ta stilling til om de mottatte formuesgoder - naturalerstatningen - er av en slik erstatningsrettslig verdi at det grunnleggende ekspropriasjonsrettslige kravet om full erstatning er oppfylt.

Lagmannsretten har i avsnittene foran understreket enkelte setninger som framstår som særlig avgjørende. Det er ikke nødvendig her å kommentere alle, i det de taler for seg. Retten vil likevel framheve enkelte utsagn. For det første fra NOU 1976:50, der fire alternativer for kombinasjonen jordskifte og skjønn ble drøftet. Det heter her, i forbindelse med overprøving av jordskifterettens avgjørelse:

For den enskilde parten vil vel den totale situasjonen, etter at heile operasjonen (vegen, jordskiftet, skjønnets) er gjennomført, vere avgjerande i vurderinga av om han skal anke eller ikkje. Det er først da det sentrale kravet i jordskifteloven om at ingen skal li tap kan bli prøvd.

Utsagnet tar ikke stilling til vårt hovedspørsmål, men gjelder en underliggende premiss. Staten anfører at ikke-tapsgarantien gjelder også ved tiltaksjordskifte. Det er lagmannsretten enig i, men ikke slik at skifteplanen aleine må ivareta denne garantien. Et tiltaksjordskifte kan tenkes uten at tiltakshaver - som jo ofte vil være staten - har noe areal å skyte inn i jordskiftet. Et tenkt eksempel kan være at en veg skal legges over fire like store jordbrukseiendommer, som totalt er på 4.000 dekar. Veggen tar 200 dekar. Da er det igjen 3.800 dekar til fordeling på de fire, og det er tenkelig at den nye arronderingen er så god at bortfallet av 200 dekar blir fullt ut kompensert i skifteplanen for alle fire. Men sjøl om omarronderingen ikke kan gi slike gevinster/innsparinger, kan tiltaksjordskiftet gjennomføres fordi de manglende verdiene - som sikrer at ingen lider tap etter jordskifteloven § 3 bokstav a - tilføres fra staten i form av penger ved skjønnets.

At også tiltakshaver kan være interessert i dette, følger av at pengeerstatningen formodentlig blir mindre om ekspropriasjonen kombineres med et jordskifte, fordi gevinsten ved bedre arrondering av resteiendommen reduserer behovet for pengeerstatning.

I saken om RØG har tiltakshaver - slik lagmannsretten har forstått det - hatt tilstrekkelige arealer å tilby, slik at det i og for seg har vært arealer nok, og slik at det i alle fall i teorien kunne vært mulig med et tiltaksjordskifte der alle avgitte formuesgoder og alle ulemper på resteiendom/mottatt eiendom kunne vært kompensert med økt areal - kunne vært erstattet med naturalia. Med unntak for Ola Diesets krav knyttet til Deset Nordsetra mm., er det også i nærheten av hva staten anfører. Men det innebærer likevel at ikke-tapsgarantien er en relativ størrelse ved tiltaksjordskifte, og at det er summen av jordskifte og skjønn som avgjør om den er ivaretatt.

Det siterte utsagnet fra NOU 1976:50 finnes igjen i utredningen til Ola Rygg. Han sier bl.a.:

I saker etter § 6 er det erstatninga som skal gjere jordskiftet lovmessig - det er den samla verknaden av jordskiftet og erstatninga som må vurderast i høve til vilkåra i § 3 a).

..(..)..

Kombinerte saker etter § 6 er meint å vere noko anna enn eit vanleg jordskifte. Ein kan sjå det som eit oreigningsskjønn med innslag av jordskiftemessige tiltak, der nokre av ulempene vert avbøtte med eigedomsutforming og tildeling av nye areal og restulempene oppgjort med erstatning i pengar.

Allerede i utredningen fra Regionplankomiteen for Oslo-området i 1962 ble muligheten for redusert erstatning vist til som en sentral begrunnelse for å kombinere ekspropriasjon og jordskifte:

Det synes klart at store skadevirkninger for jordbruket og store erstatninger for det offentlige kan unngås, hvis en søker å oppnå makeskifte, jordskifte og avløsning og ordning av bruksretter i de tilfelle hvor det blir nødvendig å dele opp eiendommer og skjære av private veger.

Staten har til støtte for sitt syn om at ikke-tapsgarantien gjelder uten modifikasjoner også i et tiltaksjordskifte vist til Ot.prp.nr.57 (1997-1998) side 38, der det heter:

Det er også viktig å streke under jordskiftelova § 3 bokstav a jf. § 30 andre ledd, som er ei sentral føresegn i jordskiftelova, og som gjeld tilsvarande i høve til eit oreigningsjordskifte.

Lagmannsretten kan ikke se at dette må forstås slik. Utsagnet er like mye et argument for at § 3 bokstav a nettopp ikke gjelder unntaksfritt ved tiltaksjordskifter, men må sees sammen med § 30 annet ledd, som gjelder pengebidrag for å få balanse i skifteverdiene.

Staten har også vist til at Eidsivating lagmannsrett i kjennelsen 26. september 2003 (LE-2003-4936), i saken som bl.a. gjaldt skiftefeltets størrelse, la til grunn at § 3 bokstav a gjaldt fullt ut i tiltaksjordskifter. Lagmannsretten uttalte:

Ved den nye behandlingen må jordskifteretten ta med i skiftefeltet de direkte berørte eiendommene med tilhørende teiger. Dette innebærer at de berørte grunneiernes driftsenheter i sin helhet omfattes av tiltaksjordskiftet. I tillegg må jordskifteretten vurdere om det er andre eiendommer som geografisk eller funksjonelt kan bidra til å gjøre de berørte eiendommene mer tjenlige. Dersom de kan anvendes til dette formålet uten at vedkommende grunneier lider tap, jf. jordskifteloven § 3 a, kan de trekkes inn i tiltaksjordskiftet.

Etter rettens oppfatning tok lagmannsretten med dette kun stilling til tredjepartenes vern, og ikke noe mer.

Et gjennomgående trekk i forarbeidene - herunder de ulike utredningene det er sitert fra - er understrekningen av at jordskifte og skjønn henger sammen, er to sider av samme sak. Øvstedal-utvalget (NOU 1976:50), som drøftet 4 alternative måter å kombinere jordskifte og skjønn på, konkluderte med at den beste løsningen var at jordskifteretten også holdt skjønnet:

Dersom tiltaket som er grunnlaget for kravet medfører eigedomsinngrep, skal jordskifteretten halde oreigningsskjønnet for eigedomane i skiftefeltet som del av jordskiftet. Utvalet har her lagt avgjerande vekt på at jordskifte og skjønn heng nøye saman, dei er to sider av same sak, og forslaget går altså ut på at jordskifte og skjønn både formelt og i praksis blir ei sak.

Loven ble endret i samsvar med dette. Ifølge Rygg ble bestemmelsen om at ekspropriasjonsskjønnet skulle holdes som del av jordskiftesaken «tolka og praktisert slik at det ikkje er høve til å la «jordskiftedelen» bli endeleg før det vert halde skjønn».

Ved lovendringen 18. desember 1998 ble avgjørelsesformen «vedtak» innført for jordskifterettens verdifastsettelse og skifteplanen, og det oppsto et praktisk og formelt spørsmål om jordskifteretten - når den kom til kontrollskjønnet - kunne endre egne vedtak. Departementet var skeptisk til en generell endringsadgang, men ikke i tiltaksjordskifter, jf. Ot.prp.nr.57 (1997-1998) side 78-79:

I disse sakene er prosessfullmektigane som regel ikkje med i sjølve jordskiftedelen av saka - når dei viktige boniterings- og verdsettingsvedtaka vert fatta. Dette gjer at dei ønskjer at dette skal kunne takast opp under skjønns hovudforhandlinga, og det vil da vere uheldig dersom desse spørsmåla er handsama og endeleg avgjort på eit tidlegare stadium av saka.

Konklusjonen ble derfor:

I slike saker bør hovudregelen difor vere at boniterings- og verdsettingsvedtak ikkje skal gjerast før etter hovudforhandlinga. Då kan ein vurdere all bonitering og verdsetting - både av tilleggsareal, tapt areal og attverande areal - i innbyrdes samanheng, og i samanheng med dei vurderingane som skal gjerast ved utmåling av oreigningserstatning etter vederlagslova.

Det er forståelig at dette kan bli meget komplekst i større saker, med mange parter, et utall av problemstillinger og store areal. Det framstår som praktisk for jordskifteretten å kunne avgjøre enkeltspørsmål undervegs. Den ideelle forestillingen om at nesten alt kan flyte fram til skifteplan og skjønn forhandles samlet, er ikke godt tilpasset jordskifter av den størrelsen som behandles i vår sak.

Det er ikke lagmannsrettens oppgave å evaluere de lovendringsprosesser som har vært fra vegloven i 1963 og fram til 2013-loven, som trer i kraft i 2016. Det er likevel et gjennomgående trekk som er klart observerbart: Jordskiftemiljøene og ekspropriasjonsrettsmiljøene - om de kan kalles det - synes ikke å ha kommunisert særlig godt gjennom alle endringsprosessene. Det framkommer av mange uttalelser fra rene juristenheter, som Dommerforeningen, Advokatforeningen og Justisdepartementet at man er opptatt av Grunnloven § 105 og de ekspropriasjonsrettslige sidene, kombinert med en skepsis til om jordskifterettene har den rette kompetansen. Justisdepartementets uttalelse til NOU 1976:50 er illustrerende:

Etter Justisdepartementets mening bør utvalgets alternativ 1 [at skjønnet holdes ved de ordinære domstolene] legges til grunn ved behandlingen av disse sakene. ..(..). Utgangspunktet ved fastsetting av ekspropriasjonerstatningen er nettopp at ekspropriasjonens økonomiske stilling ikke skal forverres som følge av ekspropriasjonen. Skjønnsretten er godt vant med å vurdere ulemper i samband med ennå ikke gjennomførte planer om tiltak til avhjelp av ulempe etc.

Og tilsvarende i Justisdepartementets høringsuttalelse til den såkalte «oppgaverapporten» i 1995:

Vi er åpne for å vurdere nærmere spørsmål om arealbytte og jordskifterettens rolle i den forbindelse. Hvis forslag om arealbytte skal medføre at en ekspropriasjon påtvinges erstattes i form av annen eiendom, må også forholdet til grunnloven § 105 vurderes.

På den annen side synes deler av jordskiftemiljøet å ha forholdt seg mer aktivt til ikke-tapsgarantien i jordskifteloven enn til Grunnloven § 105. Det kan kanskje være forklaringen på at hovedspørsmålet vedrørende hva som er emne for kontrollskjønn ikke er besvart med rene ord i de forarbeidene som foreligger.

Det er vel dessuten ikke utenkelig at Landbruksdepartementet i 1979 - da reglene om tiltaksjordskiftet ble foreslått - følte seg bundet av Stortingets tidligere positive uttalelser til å fremme forslaget, til tross for at det forelå mange argumenter som viste at det ikke var enkelt å samkjøre jordskifte og ekspropriasjonsskjønn, jf. Ot.prp.nr.56 (1978-1979) side 54:

Om ein berre skulle leggje vekt på utsegnene, kunne motstanden mot framlegget kanskje synast å vere så massiv at det ville vere vanskeleg for departementet å slutte seg til framlegget.

..(..)..

Departementet vil særleg minne om at

- ein samrøystes samferdselskomite i Stortinget ba om å få til eit samarbeid med jordskifteverket for å redusere ulempene av vegbygging for landbruket ..(..).
- vi fekk endringa av § 60 i vegloven i 1964 - med jordskifteretten som skjønnsorgan - eit framlegg frå Samferdselsdepartementet.

Det er lagmannsrettens vurdering at det følger av hele ordningen med tiltaksjordskifte, slik det er regulert i dag, at jordskifteretten - og ved anke, lagmannsretten - må vurdere ikke bare om det på avgitte areal foreligger formuesgoder som har en høyere ekspropriasjonsrettslig verdi enn den verdien som er «betalt» gjennom skifteplanen. Også de mottatte verdier må vurderes.

Det er trolig enklest å se dette om man tar utgangspunkt i Ryggs utsagn om at tiltaksjordskifte er «eit oreigningsskjønn med innslag av jordskiftemessige tiltak, der nokre av ulempene vert avbøtte med eigedomsutforming og tildeling av nye areal og restulempene oppgjort med erstatning i pengar».

Dette sier også departementet i Ot.prp.nr.57 (1997-1998) side 58:

Det som skil desse sakene frå andre jordskiftesaker, er at dei omfattar spørsmål som tek utgangspunkt i grunnlova § 105.

Det sentrale er derfor ikke at det har funnet sted et jordskifte, der noen av partene i jordskifte også har vært ekspropriater. Det sentrale er at det finner sted en tvungen eiendomsavståelse (ekspropriasjon) og at erstatningen dels gjøres opp i naturalia og dels i penger. Oppgjøret i form av naturalia kunne funnet sted på mange måter - for eksempel ved direkte makeskifte mellom tiltakshaver og ekspropriat - men har i vår sak funnet sted i form av et jordskifte, og i samsvar med de jordskifterettslige reglene. Det jordskifterettslige må likevel anses som underordnet det ekspropriasjonsrettslige - det er ekspropriasjon som finner sted, og så benytter man av ulike gode grunner det jordskifterettslige regelverk og apparat ved tildeling av naturaliaerstatning.

Det er som sagt lagmannsrettens vurdering at løsningen synes å ligge i en vurdering av hva som er hovedformålet med et tiltaksjordskifte. Slik lagmannsretten ser det er hovedformålet ekspropriasjon, og så benyttes jordskifte som et virkemiddel. Det finnes flere utsagn i forarbeidene som først gir god mening om de sees i lys av dette. Det gjelder følgende fra Ot.prp.nr.57 (1997-1998) side 55:

Dersom ein legg til grunn at jordskiftesaka og oreigninga er to integerte delar vil det ikkje utan vidare vere problemlaust å bruke berre skjønnsprosesslova under skjønnet. Ekspropriatane kan gjere gjeldande at verdien på erstatningsjorda er satt for høg, og at verdien av den jorda

dei byter frå seg, er for låg - eller at eigedomsutforminga ikkje er god. Dei kan vidare gjere gjeldande at skiftefeltet eller kravet skal utvidast. Under hovudforhandlinga kan det såleis bli lagt ned påstand om ombonitering, ny verdsetting og eigedomsutforming

Departementet legger i dette utsagnet til grunn at ekspropriatene under kontrollskjønnen kan gjøre gjeldende at verdien på det mottatte - erstatningsjorda - er satt for høyt. Statens anførsel i vår sak, om at det ikke kan anvendes erstatningsrettslige regler på mottatte formuesgoder, står i motstrid til dette.

Og tilsvarende i samme proposisjon side 79, under drøftelsen av hvorfor boniteringsvedtak og verdsettingsvedtak i kombinerte saker ikke bør være endelig før hovedforhandlingen (kontrollskjønnen):

Då kan ein vurdere all bonitering og verdsetting - både av tilleggsareal, tapt areal og attverande areal - i innbyrdes samanheng, og i samanheng med dei vurderingane som skal gjerast ved utmåling av oreigningserstatning etter vederlagslova.

Igjen har altså departementet lagt til grunn at også verdsetting av «tilleggsareal» - som må betyr areal som er mottatt - og ulemper på «attverande» areal er tema for kontrollskjønnen. Utsagnet står i motstrid til statens anførsler i vår sak.

Staten har anført at ekspropriatens rettsoppfatning innebærer at det ikke blir mye igjen av kompetansebegrensningen i jordskifteloven § 61 fjerde ledd fjerde punktum, og utsagnet i Ot.prp.nr.57 (1997-1998) side 56 om at «dette inneber at jordskifteretten sitt skjønn når det gjeld eigedomsutforming og bruksreglar ikkje lenger kan overprøvast». Lagmannsretten er ikke enig i det.

Lagmannsretten er bedt om å overprøve om erstatningsutmålingen også etter vederlagsloven er blitt riktig. Det er ingen overprøving av skifteverdiene og skifteplanen - de ligger jo fast etter de verdsettingsreglene som gjelder for jordskifte. De nye eiendommene er ferdig satt sammen og etablert av jordskifteretten - lagmannsretten kontrollerer kun at ekspropriatens økonomiske stilling ikke er forverret som følge av ekspropriasjonen. Dersom de tilførte verdier - slik verdiene skal fastsettes etter jordskifteloven - også er tilstrekkelig etter vederlagsloven, er det ikke grunnlag for noen erstatning. Er de tilførte verdiene derimot utilstrekkelig til å holde ekspropriaten skadesløs, må det betales en pengeerstatning i tillegg. Om de tilførte verdiene utgjør mer enn ekspropriaten skulle hatt etter vederlagsloven - om altså den naturalerstatningen han må ha etter jordskifteloven § 3 bokstav overstiger kravet etter vederlagsloven - har han fått en gevinst som han får beholde.

Staten brukte det meste av sitt innledningsforedrag vedrørende spørsmålet om emnet for kontrollskjønnen til å vise hvor grundig jordskifteretten hadde arbeidet og hvordan partene hele tida hadde fått komme til orde. Det i seg sjøl ble brukt som et argument for hvorfor både de verdsettende vedtak og skifteplanevedtaket var gyldig, samt at skifteplanvedtaket ikke kunne vært truffet om ikke vilkåret i jordskifteloven § 3 bokstav a var oppfylt.

Om man ser bort fra den sirkelargumentasjonen som ligger i å anføre at et vedtak er gyldig alene av den grunn at det er truffet, og at vedtaket jo ikke kunne vært truffet om ikke vilkårene for å treffe det var tilstede, har ikke lagmannsretten noen grunn til å betvile at de verdsettende vedtak og skifteplanvedtaket er gyldig. Med unntak av rettsanvendelsen og saksbehandlingen kan lagmannsretten heller ikke prøve dette, og ingen av partene - med et visst unntak for part 280 Landerud - har heller anført at verdsettende vedtak og skifteplanvedtaket er ugyldig.

I denne saken har jordskifteretten først gjennomført et jordskifte og deretter foretatt et kontrollskjønn. Det er gode praktiske grunner for en slik deling, sjøl om altså idealet er at jordskifte og skjønn skal tas samtidig. Ved samtidig behandling får man mulighet til å justere skifteplanen for ytterligere å redusere behovet for ekspropriasjonsrettslig erstatning. Den muligheten foreligger ikke ved delt behandling, og konsekvensen kan bli at man ikke fullt ut får benyttet den pengeerstatningsreduserende virkningen som ellers nominelt ligger i et tiltaksjordskifte. Den konsekvensen må tiltakshaver - Forsvarsbygg - leve med i en så omfattende sak som dette.

Når verdsetting og skifteplan vedtas før avhjemling av skjønnets kan de verdsettende vedtak og skifteplanvedtaket betraktes som skjønnsetninger: Part A har avgitt formuesgoder til en skifteverdi av 100 og mottatt skifteverdier av minst samme verdi. Kontrollskjønnets oppgave blir å vurdere om de avgitte og mottatte formuesgoder også balanserer når vederlagslovens bestemmelser anvendes. Om forholdet er at både de avgitte og mottatte formuesgoder har verdien 100 også etter vederlagsloven, er det ikke behov for noen pengeerstatning. Om avgitte formuesverdier derimot også etter vederlagsloven er 100, men de mottatte etter samme regelsett kun er 90, må mellomlegget erstattes i penger.

Staten har anført - og det framstår som et godt argument - at ekspropriatens rettsoppfatning innebærer forskjellsbehandling mellom partene i jordskiftet. Det er nemlig enighet mellom staten og ekspropriatene at tredjepartene - de som bare er parter i jordskifte uten å ha avgitt grunn eller rettigheter i skytefeltet - ikke er med i kontrollskjønnets. Det er enighet mellom partene om at den rettslige situasjonen er at skifteplanen i et tiltaksjordskifte ikke kan påankes til jordskifteoverretten, slik skifteplaner ellers kan. Det er ikke anført at denne regelen skulle støte an mot rettsnormer av høyere rang.

Det innebærer at tredjepartene i et tiltaksjordskifte, parter som er trukket inn av hensynet til å få et godt skiftefelt, har svakere rettigheter enn ved ordinært jordskifte: De kan verken få overprøvd skifteplanen eller få en ny vurdering av om ikke-tapsgarantien er ivaretatt.

Staten anfører at det blir mest likebehandling mellom partene i jordskiftet - enten de er ekspropriater eller tredjeparter - om kontrollskjønnets avgrensning til å kontrollere om det på avgitt eiendom er verdier som ikke fullt ut er kompensert gjennom jordskiftet. Det har staten rett i, men lagmannsretten kan ikke se at dette likhetshensynet kan gå foran ekspropriasjonsrettslige regler - herunder Grunnloven § 105. Ingen tredjeparter er part i saken for lagmannsretten og det er derfor heller ikke forsøkt dokumentert at noen tredjeparter f.eks. har måttet motta bygninger de ikke har bruk for i bytte mot verdifull skog.

Også i relasjon til ekspropriatene - som har krav på et kontrollskjønn - kan man være kritisk til at skifteplanen er uangripelig i tiltaksjordskifter. Om man skulle følge staten i dens restriktive syn med hensyn til hva som kan prøves i kontrollskjønnets, blir den manglende

overprøvingsadgangen av skifteplanen svært betenkelig. Også rene rettssikkerhetsmessige hensyn taler derfor mot statens anførte lovanvendelse. Fra 1. januar 2016 - med ny jordskiftelov - opphører imidlertid dette problemet.

Med den konklusjonen lagmannsretten her har kommet til, blir det ikke behov for å drøfte betydningen av at statens prosessfullmektig, advokat Mageli, i jordskifterettens rettsmøte 27. april 2010, jf. protokollatet, og også i andre sammenhenger tidligere i prosessen, ga uttrykk for et annet syn på emnet for kontrollskjønnet enn det som blir anført nå.

Ekspropriatene har for sitt syn også vist til Den europeiske menneskerettskonvensjon (EMK) tilleggsprotokoll 1 artikkel (P1-1). Med den konklusjon lagmannsretten på bakgrunn av nasjonale rettskilder har truffet vedrørende hva som er emnet for kontrollskjønnet, er det ikke nødvendig for retten å drøfte EMK P1-1.

Dom for realiteten eller opphevelse?

Lagmannsrettens konklusjon vedrørende hva som er emnet for kontrollskjønnet innebærer at jordskifterettens rettsanvendelse var uriktig. Ekspropriatenes anker har på dette punktet ført fram. Spørsmålet er hvilke følger dette skal få. Alle ekspropriatene har lagt ned en prinsippal påstand som innebærer at lagmannsretten skal avsi ny dom for realiteten, subsidiært er jordskifterettens skjønn/avgjørelse påstått opphevet.

Det følger av tvisteloven § 29-23 fjerde ledd at lagmannsretten har valget mellom å treffe «ny realitetsavgjørelse om den har grunnlag for det» eller å oppheve jordskifterettens avgjørelse, jf. § 29-23 tredje ledd.

Vedrørende sakens andre hovedpunkt - erstatning for støyulemper - har lagmannsretten oppfattet det slik at alle parter er enige om at lagmannsretten skal avsi dom for realiteten. Lagmannsretten er enig i dette, og viser til at spørsmålet om støyerstatning fra begge sider er forhandlet med sikte på en realitetsavgjørelse.

Etter lagmannsrettens vurdering har den også tilstrekkelig grunnlag for å avsi ny realitetsavgjørelse vedrørende de øvrige erstatningspostene. De fleste grunneierne har sett praktisk og pragmatisk på den situasjonen som foreligger, og har i samarbeid med Svenkerud Skog i stor grad avgrenset sine krav til poster som er håndterlig for lagmannsretten. Kravene er lagt opp slik at skifteplanen blir stående, noe som åpenbart er fornuftig, og som også er det riktig i denne situasjonen. Det ville være meget dårlig prosessøkonomi å oppheve hele skifteplanvedtaket, og det er heller ikke påkrevet.

Staten har i meget liten grad - når det sees bort fra støy - forhandlet om de enkelte erstatningspostene og de beløpene som har vært presentert fra grunneierne og deres privat antatt sakkyndige. Det ble flere ganger påpekt av retten overfor staten under ankeforhandlingene, men staten ønsket likevel ikke å forhandle subsidiært om de enkelte postene.

Lagmannsretten er likevel ikke nødt til å legge erstatningskravene og beløpene opprøvd til grunn. Staten må forstås slik at den, for det tilfellet at lagmannsretten mener postene skal behandles, skal frifinnes fordi tilstrekkelig erstatning allerede er gitt gjennom makeskiftet - den naturalerstatningen som er gitt ved skifteplanen. Rettens sammensetning - med to skog- og utmarksfagkyndige meddommere - er dessuten slik at de aktuelle erstatningspostene reelt kan etterprøves.

Generelt om omstillingskostnader

Lagmannsretten er enig i at det skal ytes erstatning for det ekspropriatene omtaler som «omstillingskostnader». Dette er tilpasningskostnader som kommer som en følge av ekspropriatens tilpasningsplikt - plikten til å redusere eget tap. Erstatningsgrunnlaget er vederlagsloven § 8, som en særulempe på gjenværende eiendom.

Dette kan også sees under en annen synsvinkel, men resultatet blir det samme: For at de mottatte arealene skal gi slik avkastning som er nødvendig for at de erstatningsrettslig skal tilsvare verdien av avgitte arealer, må det foretas visse investeringer. Disse investeringene må erstattes av eksproprianten.

De privat antatte skogsakkyndige fra Svenkerud Skog AS har presentert en generell beregning av omstillingskostnader for samtlige parter som har fått seg tillagt nye skogteiger. Beregningen omfatter:

- kostnaden med å bli kjent i nye skogteiger, legge en overordnet plan og få oversikt over ressurser og tiltak (oppstartsbevaring),
- utgifter til merking av nye yttergrenser, med stolpe hver femtiende meter.

Ifølge beregningen - som ikke er direkte motsagt av staten - kan 750 dekar befares per dagsverk. Et dagsverk utgjør 7,5 timer, og timeprisen er 300 kroner. Utgiftene til oppstartbevaring er derfor 2.250 kroner per dag.

Videre er det lagt til grunn at eiendomsgrensene - for å fungere for jakt og administrasjon - bør merkes med stolper/fargemerking på grensetrær hver femtiende meter. Det er lagt til grunn at en impregnert stolpe koster 30 kroner og at det er mulig å merke 1,5 kilometer per dagsverk. Det gir en arbeidskostnadene per kilometer på (300 kr x 5 timer =) 1.500 kroner og materialkostnad på (20 stolper x 30 kr =) 600 kroner. Samlet kostnad per kilometer blir 2.100 kroner. Staten har heller ikke direkte bestridt disse forutsetningene.

Etter lagmannsrettens vurdering ligger disse beregningene for høyt. Grunneierne har som følge av jordskiftet fått meget godt kartgrunnlag. Det er derfor mulig å gjøre seg kjent med ny skogen på langt kortere tid, anslagsvis en fjerdedel av den tida som er anslått i beregningen.

For så vidt gjelder merking av yttergrense vil lagmannsretten peke på at grunneierne som følge av jordskiftet har fått helt nøyaktig fastsatte grenser, med GPS-punkter. Få eiendommer ellers har slike GPS-fastsatte grenser. Det vil være mulig for grunneierne å gi kartfiler til både jegere og skogsentreprenører, som kan forholde seg til GPS-punktene, og risikoen for at eiendomsgrensene skal bli overskredet er derfor meget liten. Lagmannsretten kan derfor ikke se at det er behov for en så omfattende fysisk grensemarkering som grunneierne legger opp til.

Gjennomgående - under utmålingen for den enkelte part - har lagmannsretten derfor sjablongmessig redusert utgiftene til oppstartsbeifaring og grensemerking til en firedel av kravet.

Generelt om utbedringskostnader

Mange av ekspropriatene har satt fram krav om erstatning for kostnader til utbedring/opprustning av hytter/koier som er mottatt som naturalerstatning i skifteplanen. Dette gjelder generelt for bygninger som har et utleiepotensial, i hovedsak sammen med utleie av jakt, men også noe utleie til fiskere.

Lagmannsretten har forstått det slik at resonnementet bak kravet er at den aktuelle mottatte hytta har en utleieverdi, men den tekniske tilstanden er i dag så dårlig at utleie ikke er mulig. Mottaker av denne naturalerstatningen er i samsvar med tapsbegrensningsplikten forpliktet til å forsøke å leie ut - slik at objektet kan tillegges den skifteverdien som er angitt - men utleie er ikke mulig uten at det foretas visse utbedringsinvesteringer. Hytta - som naturalerstatningsobjekt - skal derfor først han den oppgitte skifteverdi om det i tillegg ytes erstatning for den nødvendige oppgradering.

Lagmannsretten er ikke enig i dette resonnementet. Dersom ei hytte, etter oppgradering til normal vedlikeholdsmessig stand, årlig kan leies ut for netto 15.000 kroner, har hytta en bruksverdi (avkastningsverdi) på 300.000 kroner, når rentesatsen er 5 prosent. Det betyr at dersom skifteverdien for den samme hytta er satt til 200.000 kroner og grunneieren i tillegg skal motta 100.000 kroner til dekning av utbedringskostnader, har han betalt kun 100.000 for ei hytte med en bruksverdi på 300.000 kroner. Om grunneieren derimot sjøl bekoster utbedringen av hytta, har han for å få et utleieobjekt med bruksverdi 300.000 kroner også betalt dette: 200.000 kroner i debiterte skifteverdier og 100.000 kroner i utbedringskostnader.

Lagmannsretten forkaster derfor på generelt grunnlag kravene om å få dekket kostnadene til utbedring av potensielle utleieobjekter. Dersom objektet etter oppgradering kan leies ut som anført ved den enkelte hytte/koie, er det mottakeren av objektet som må dekke utbedringskostnadene, for å oppfylle sin plikt til tapsbegrensning.

Generelt om rivningskostnader

Flere av ekspropriatene har krevd dekket utgifter til rivning av overtallige hytter/koier - husvære som det anføres at ikke kan anvendes på regningssvarende måte. Lagmannsretten er enig i ekspropriatene - når grunnpremissen om at husværet ikke har eller kan få økonomisk verdi for mottakeren er til stede - ikke kan være forpliktet til å la huset råtne ned av seg sjøl. Dette har både en estetisk side og en side til miljøvern og

dyrevelferd. Unntak må likevel gjøres for koier som utelukkende er bygd av tømmer, stein og torv - og derfor ikke representerer noen fare verken for forurensing eller forsøpling.

Erstatningene som tilkjennes under dette punkt bygger videre på den forutsetning at hyttene faktisk blir revet, slik det blir anført fra ekspropriatene.

Støybelastning på mottatt areal

Det ble under sakens behandling i lagmannsretten reist som en egen problemstilling fra retten om hvordan man skulle behandle eventuelle støyplager på mottatt areal. Mens partene var enige om at støyplagen på gjenværende eiendom skulle vurderes som en ulempe av allmenn karakter, jf. vederlagsloven § 8 annet punktum, slik at erstatning først er aktuelt om ulempen overstiger den naboettslige tålegrensa, anføres det nå at det ikke foreligger noen tålegrense vedrørende formuesgoder som er mottatt som naturalerstatning som en del av ekspropriasjonsoppgjøret.

Lagmannsretten er prinsipielt enig i dette. Det legges til grunn at jordskifteretten i sine vedsettende vedtak ikke har redusert den jordskifterettslige verdien av f.eks. ei jakt hytte eller en skogteig på grunn av støyplagen. I skifteregnskapet har mottakeren derfor blitt debiteret formuesgodes fulle jordskifteverdi, også i tilfeller der det kan være et spørsmål om støy reduserer f.eks. utleiemuligheten av et husvære eller et jaktterreng. Om støyen reduserer formuesgodes verdi er det den reduserte verdien som utgjør mottatt naturalerstatning i en ekspropriasjonsrettslig sammenheng.

Fordi denne problemstillingen først kom opp under ankeforhandlingen hadde ikke ekspropriatene beregnet slike mulige tap i forkant, med et mulig unntak for Ilsaas, som har lagt fram en rapport av sivilingeniør Jahr fra juni 2013 der 17 koier og hytter beliggende i Ilsaas' skog er taksert med sikte på verdireduksjon på grunn av støy. 11 av koiene/hyttene er mottatt i skifteplanen og samlet verdireduksjon på grunn av støy er satt til 295.000 kroner. To av disse er imidlertid foreslått revet - og erstatning for skifteverdi og rivekostnader er krevet - og om dette innrømmes er det ikke rom for støy erstatning i tillegg.

Lagmannsretten kommer konkret under utmålingen for hver enkelt part tilbake til om det på grunn av støy er grunnlag for et skjønnsmessig fradrag på skifteverdiene - naturalerstatningen - som må kompenseres med pengeerstatning.

Erstatning for støyplager

Innledning

Det er enighet mellom partene om det rettslige utgangspunktet for eventuell erstatning til ekspropriatene knyttet til støy: Støyen er en ulempe av allmenn karakter i distriktet, jf. vederlagsloven § 8 annet punktum, og erstatning for eventuelt økonomisk tap er derfor bare aktuelt om ulempen overstiger den naboettslige tålegrensa, jf. naboloven § 2.

Utover dette er ikke partene enig som særlig mye. For det første er det uenighet om hvilke støykilder som skal vurderes. Gjelder saken bare støy fra RØG eller inngår også støy fra Rødsmoen og Rena leir?

For det annet er det uenighet om hvilken faktisk støysituasjon som skal legges til grunn. Staten anfører at det er det faktiske støyutslippet som er av interesse - og begge sider er enig om at det i skytefeltets levetid har vært til dels betydelig lavere enn det som lovlig kunne vært sluppet ut etter forurensningskonsesjonen. Grunneierne mener utgangspunktet må være de støyberegninger den rettsoppnevnt sakkyndige Engdahl har kommet fram til basert på aktiviteten beskrevet i konsesjonssøknaden, samt en framskriving basert på påregnelig økte utslipp, bl.a. knyttet til innføringen av ny jagerflytype.

For det tredje er det uenighet i hvor den generelle tålegrensa - uttrykt som et årsmidlet ekvivalentnivå - skal settes. Statens mener den generelle grensa skal settes til LCDEN /LADEN 55 dB, mens grunneierne mener det bør ligge på 50 dB, og viser til at også den sakkyndige Engdahl har argumentert for dette. Utover dette er det flere andre tvistepunkter som best kan tas under hver enkelt part.

For lagmannsrettens videre drøfting - som en ramme - er det av betydning å ta med seg hva som er formålet med opprettelsen av RØG. Det vises derfor til følgende oppsummering fra Stortingets forsvarskomiteé i Innst.S.nr.129 (1998-1999):

Bakgrunnen for prosjektet er den pågående omstilling til ny forsvarsstruktur, sett i sammenheng med den militærfaglige utvikling som har foregått over en årrekke. Formålet er å legge de ytre øvingsforhold til rette for en forsvarlig utdanning av våre styrker ut fra de krav som stilles i dag og innen overskuelig fremtid - det vil si innen en tidshorisont på ca. 50 år. Herunder vil vesentlige elementer være trening i å operere nytt, avansert materiell og beherske krevende operasjoner i samvirke mellom ulike våpenarter.

Det er videre - igjen som en ramme rundt drøftelsen - av interesse å se på hva som ble sagt om støyproblemer før etableringen av skytefeltet. Stortingets energi- og miljøkomiteen stilte før stortingsvedtaket flere spørsmål til Forsvarsdepartementet v/statsråden, jf. vedlegg 5 til Innst.S.nr.129 (1998-1999). Spørsmål 15 lød slik:

Støyspørsmålet er kontroversielt og problematisk. For det første er deler av støyberegningene som er gjort basert på en gjennomsnittsverdi over en periode, og ikke det nøyaktige nivået på bestemte tidspunkter, som jo er det som er av interesse for de som er berørt av støyen. Videre er kun noe aktivitet fra Rødsmoen medregnet i en sumstøyberegning. Imidlertid bør man merke seg at pr. i dag er ikke støykonsesjon for Rødsmoen ferdigbehandlet i Miljøverndepartementet. Ca. 100 hus er under observasjon i den sammenheng, med mulig utgang innløsning eller etterisolering. En avgjørelse om Regionfelt Østlandet til Gråfjellet vil bl.a. ramme samme område, og en etterprøving og oppfølging av konsesjonsvilkårene for Rødsmoen vil dermed bli forstyrret. Anser departementet dette som uproblematisk?

Forsvarsministeren ga 17. mars 1999 følgende skriftlige svar:

Støyutredningene redegjør både for maksimalstøy og gjennomsnittstøy. Videre er det beregnet sumstøy fra Rødsmoen øvingsområde og et eventuelt regionfelt i alternativ Gråfjellet. Forskjell i tid for etterprøving av støy fra Rødsmoen og støy fra et eventuelt regionfelt som vil komme 6 til 8 år senere, gjør det problematisk å fastslå den reelle sumstøy.

Generelt om støy

Statens forurensningstilsyn (SFT) ga i vedtak 18. mars 2004 Forsvarsbygg konsesjon etter forurensningsloven § 11, jf. §§ 16 og 18, til bl.a. utslipp av støy. Konsesjonen gjaldt samlet for Rødsmoen øvingsområde, Rena leir og Regionfelt Østlandet. Etter klage fra en rekke parter, herunder Forsvarsbygg, ble SFTs konsesjonsvedtak i hovedsak opprettholdt ved Miljøverndepartementets (MD) vedtak 2. november 2008.

Konsesjon er seinere justert en rekke ganger, uten at det har betydning for vår sak, og gjeldende konsesjon har nå Klima- og forurensningsdirektoratet (Klif) som avgiver og 11. oktober 2011 som dato. Konsesjonen har 8 krav/grenseverdier, som kan beskrives slik, jf. gjeldende konsesjon punkt 6.1 og Bo Engdahls støysakkyndige erklæring 20. august 2013 side 17:

	Type aktivitet	Grensesetting	Grense	Forutsetning
1	Tunge våpen og sprengninger	Maks. nivå	LCE = 100 dB	Under 100 smell pr. år over 90 dBCE
2	-"	-"	LCE = 95 dB	Over 100 smell pr. år over 90 dBCE
3	-"	Ekvivalentnivå, Årsmidlet	LCDEN = 55 dB	Vekting: natt = 10 dB Kveld: 5 dB
4	Lette våpen Rena leir	Maks. nivå	Dag og kveld: 55 dBAI	Dag: (07.00-19.00) Kveld: (19.00-23.00) Natt: Ingen aktivitet

5	Sumstøy *	Maks. nivå	Lsmax = 60 dB Natt	Eksklusiv tunge våpen. Ingen aktivitet på leirskyttebanene på Rødsmoen. (Øvelser uten fly og helikopter.)
6	-"	-"	Lsmax = 70 dBA Natt	Øvelser der fly og helikopter inngår. Eksklusiv tunge våpen.
7	-"	-"	Lsmax = 85 dBA	Utenfor enkelthus: maks. 15 netter i året. Eksklusiv tunge våpen.
8	Sumstøy *	Ekvivalent	LDEN = 55 dBA	Eksklusiv tunge våpen. Korreksjoner i henhold til ISO 1996-1: 2003

* Korreksjon for kjøring med stridsvogn Leopard 1: +5 dB

Konsesjonen har videre bestemmelser om bl.a. virksomhetsfrie perioder, varslingsrutiner, overvåkningsprogram, rapporteringer og at Forsvaret skal ta hensyn til meteorologiske forhold (inversjon). Lagmannsretten går ikke nærmere inn på dette her, under den generelle beskrivelsen av forholdene. Overvåkningsprogrammet som er i bruk anses som meget omfattende og komplekst, og savner sidestykke noe annet sted i Norge.

Lagmannsretten har for støyspørsmålet vært bistått av rettsoppnevnt sakkyndig dr.philos. Bo Engdahl, Brekke og Strand Akustikk AS. Han var også sakkyndig for jordskifteretten. I tillegg har staten hatt sakkyndig bistand fra seniorforsker Truls Gjestland, Sintef IKT Akustikk, og de private partene som er representert av advokat Lund, har hatt sakkyndig bistand fra sivilingeniør Bjørn Leifsen.

For lagmannsretten har det vært krevende å sette seg inn i de støysakkyndiges faglige metoder og begreper. Retten har tatt utgangspunkt i Engdahls støysakkyndige erklæring 20. august 2013 punkt 3.1 «Støyplage og indikatorer». Det gis her en generell innføring som etter lagmannsretten vurdering viser at det også er rom for et mer alminnelig skjønn ved vurdering av støyplager, så lenge man er innenfor de mer sikre faglige rammene.

Fra erklæringen punkt 3.1 siteres følgende, som utgjør et generelt grunnlag for lagmannsrettens vurdering, men der lagmannsretten i tillegg har understreket de utsagnene der Engdahl særlig tar forbehold på fagets vegne:

Å gi en fullstendig og riktig beskrivelse av hvordan mennesker opplever støy er ikke mulig.

Støy er lyd, og behandles av vårt «døgnåpne» sanseorgan, øret, som all annen lyd; vi prøver å identifisere en kilde, og trekker ut mulig informasjon om kilden; så som kildetype og lokalisering, informasjon som i noen tilfeller oppfattes som farevarsel og setter organismen i

beredskap ved øket adrenalin og puls, eller endret søvntilstand. I mange tilfeller utløser støyen assosiasjoner. Mange forbinder nok fortsatt støy fra et jagerfly med krig. Andre kan se på støy fra småfly som unødig bruk av ressurser og «sløsing», og dermed oppleve dette som unødig støysjenanse.

Reaksjoner på støy er derfor ofte rettet mot kilden, ikke bare lyden i seg selv.

Dette innebærer at støynivået i seg selv ikke er avgjørende, bare lyden er hørbar. Eksempelvis fluen på soverommet, eller krana som drypper, produserer neppe nivåer over 25 dBA, men kan likevel drive oss til vanvidd.

Støy konkurrerer med lyd som produseres for kommunikasjonsformål.

I noen tilfelle greier hørselen å skille konkurrerende lyd som separate kilder og trekke ut ønsket informasjon fra begge. I de fleste tilfelle er slik *interferens* sterkt ødeleggende på våre muligheter for å utnytte ørets fantastiske egenskaper til nytte og glede. Støy i et «lydlandskap» virker som dis eller tåke i det visuelle landskap; det blir bare de grove trekk som kan identifiseres.

De store individuelle variasjoner vi finner i reaksjoner på støy kan altså skyldes holdninger til kilden, den individuelle bruken av lyd som medium, og psykologiske reaksjoner på lyden - som igjen kan føres tilbake til tidligere opplevelser, og er sterkt avhengig av personens psykiske og fysiske tilstand. Og i tillegg er det store variasjoner i høreevne.

..(..)..

Karakterisering av støy med enkle tall kan ikke fange opp de mange sider ved menneskelige reaksjoner på støy. Likevel har vi behov for å beskrive støy ved hjelp av tall. Vi måler lydtrykk, og regner om dette til dB. Ut fra en lang rekke undersøkelser, hvor de fleste har vært spørreundersøkelser, har man da etter hvert dannet seg et bilde av hvordan reaksjoner på støy er.

Det er vanlig å benytte ulike former for gjennomsnittlig støynivå eller støydose for å beskrive folks plager eller sjenanse siden støysjenansen er vist å være forbundet med den samlede støydosen man utsettes for, selv om det er stor usikkerhet knyttet til disse sammenhengene. Da sammenhengen mellom støynivå og støyplage er beheftet med store usikkerheter bør man være klar over begrensningene. Situasjonen for RØ er ekstra vanskelig siden det er mange ulike type kilder som kan trenge forskjellige indikatorer. Det er en overforenkling å se på dette som en entydig sammenheng, selv når man ser på gjennomsnitt. En stor grad av støyplage vil kunne eksistere også ved lave støynivåer samtidig som det også vil kunne være liten støyplage ved høye støynivåer. Doserresponskurver som viser sammenhengen mellom støynivå og støyplage er gjennomsnittskurver som er fremkommet av intervjuer av mange mennesker fra mange ulike områder. ..(..).

Støydosen er relatert til støynivået for en hendelse og antall hendelser. Dobles antall hendelser så øker støydosen med 3 dB. Det vanlige er å beregne støydosen for et helt år, og i beregningen straffe hendelser som opptrer om natten og kvelden.

.(..)..

Nå er det ikke slik at det alltid er en entydig sammenheng mellom støydose og plage. I noen tilfeller vil en økning i antall hendelser kunne gi en større endring i plage enn den tilsvarende økning i støydose skulle tilsi. For eksempel i forbindelse med åpningen av den nye hovedflyplassen på Gardermoen var det mange naboer som i første rekke beskrev den store økningen i antall forstyrrelser - det å aldri få fred - som den viktigste forverringen av situasjonen, og begrepet andel av tiden som støynivået overskrider en viss nivå ble benyttet for å belyse dette. Omvendt så kan noen få hendelser fra tunge våpen kunne oppfattes som verre enn flere lavere hendelser selv om dose skulle være den samme.

..(..).

Det at doseresponskurvene er basert på studier fra en stabil støysituasjon, og ikke gjelder for situasjonen hvor det skjer endringer er tatt hensyn til i ny ISO-standard 1996-1 for vurdering av støy (3). Her angis spesifikt at sammenhengen kun gjelder for eksisterende situasjoner. For nyetablerte situasjoner, spesielt når befolkningen ikke er vant ved støykilden, kan man forvente større plage. Denne forskjell kan tilsvare opp mot 5 dB. Videre vises det til at forskning har vist at det er større forventninger og verdi knyttet til «ro og stillhet» i stille, landlige områder. Denne effekt tilsvare opp mot 10 dB.

Støy fra militær aktivitet er ekstra komplisert siden den utgjøres av en rekke ulike type støykilder med hver sine doseresponskurver. Ulike kilder måles og beregnes også med forskjellige enheter.

Det er derfor lagt ned et stort arbeid i forbindelse med å forsøke omgjøre alle kurvene til en felles enhet slik at de kan sammenlignes. Det er i dette arbeid også antatt at man kan summere bidragene fra hver enkelt kilde når disse er beskrevet på med samme «plage»-skala. ..(..).. Flystøy gir en straff på 6 dB, impulslyd fra skyting 12 dB og støy fra tunge våpen får ulik korreksjon for ulike andel innhold av lavfrekvent lyd. Straffen på 6 dB for flystøy er en forenklet korreksjon basert på sammenstillingen som det nederlandske forskningsinstituttet TNO foretok for EU.

..(..)..

Det ble søkt om tillatelse til utslipp av sumstøy tilsvarende LADEN = 55 dB inkludert tunge våpen, noe som skal tilsvare en gjennomsnittlig støyplage på 25% eller ca. 6% være sterkt plaget av støy.

Selv om det er knyttet stor usikkerhet til disse doseresponskurvene som ligger til grunn er de basert på det man i dag vet og det støyfaglige grunnlaget for at støybeskrivelsen bedømmes til å være holdbar. I kravet til sumstøy i konsesjonen er det lagt inn en vektning for impulslyd i

henhold til ISO 1996 (3) og støy fra Leopard 1 får et tillegg på 5 dB. Dette er fornuftige korrigeringer etter min mening. Støy fra stridsvognen av typen Leopard 1 er lavfrekvent og vist å være ekstra plagsom.

I forhold til støy fra tunge våpen ser jeg imidlertid en større usikkerhet. I konsesjonen er også støy fra tunge våpen og sprengninger holdt utenfor kravet til sumstøy, og gitt et eget krav. Jeg har derfor sett spesielt på doseresponsammenhenger for tunge våpen.

Impulslyd fra tunge våpen har stort innslag av lavfrekvent energi. Støyen forplanter seg derfor over større områder og dempes ikke like mye i en fasade. Det er derfor en større usikkerhet knyttet til beregning av både støynivå og doseresponskurver. Generelt vil det være slik at jo lengre man er fra kilden, jo mere lavfrekvent vil spektret være, fordi de lave frekvensene forplantes lengst ... (..) ..

Enkelt sett kan man si at støy fra tunge våpen, uttrykt som LCDN, har samme andel sterkt støypagede som veitrafikkstøy, uttrykt som LADN med et 8 dB høyere nivå. Andelen sterkt støypagede på 10% (tilsvarende ambisjonsnivået i Miljøverndepartementets retningslinje for støy T-1442) fant man ved nivåer på ca. LCDN = 48-53 dB. Konsesjonsgrensen på LCDEN = 55 dB (som antas å tilsvare ca. LCDN = 54 dB) kan derfor anses omtrent å tilsvare ambisjonsnivået til T-1442. ..(..) ..

Min konklusjon er at for vurdering av støy fra tunge våpen og detonasjoner kan beskrives tilstrekkelig ved å benytte LCDEN . Dette i lys av at usikkerheten allikevel er stor og gevinsten av å benytte en nivåavhengig korreksjon er marginal. ..(..) ..

Optimalt sett burde det vært etablert nye oppdaterte doseresponsammenhenger inkludert de seneste undersøkelsene. De seneste undersøkelsene antyder imidlertid en større andel sterkt støypagede ved gitte støynivå enn tidligere undersøkelser. Det kan derfor argumenteres for att ambisjonsnivået i T-1442 om en andel sterkt støypagede på mindre enn 10% ligger nærmere LCDEN = 50 dB enn 55 dB.

Lagmannsretten har videre forstått Engdahl slik - etter hans muntlige gjennomgang - at støykartleggingsoppgaven rundt skytefeltet må anses som et nybrottsarbeid: Man må summere plagen fra flere kilder, som også skal vektas mot hverandre. Flere av kildene er lavfrekvente - noe som gir en særlig utfordring, og støykildene flytter på seg i terrenget. Det gir dessuten en ekstra utfordring at ulike brukergrupper rammes av støyen - både personer som bor i området, personer som ferdes i området på fritida og personer som er i arbeid. Ideelt er målet å komme fram til én støyindeks, men det har konsesjonsmyndigheten ikke klart. Derfor benyttes det én for tunge våpen og sprengninger (krav 3) og én som omfatter sumstøy fra all annen aktivitet (krav 8). Målsettingene for vegtrafikkstøy i T-1442 er referansen.

Det er støy fra tunge våpen og detonasjoner, samt støy fra fly og helikopter som er dimensjonerende.

Engdahls hovedkonklusjon er at støykonsesjonen synes å ha fornuftige grenseverdier som - med noen unntak - ivaretar hensynet til støyulempene. Dette unntaket er særlig knyttet til konsesjonsvilkår 3 og 8, som begge er ekvivalentnivåer, der han mener at nye undersøkelser tilsier at grensa bør være nærmere 50 dB om ambisjonsnivået i T-1442, om at grenser bør settes slik at kun 10 prosent av befolkningen skal være «sterkt plaget», skal følges.

Han viste videre til at ambisjonsnivået i konsesjonssøknaden fra Forsvarsbygg 20. desember 2002 var at andelen sterkt støyplaget skulle være mindre enn 6 prosent, altså strengere enn målsettingen i T-1442. Etter Engdahls vurdering foreligger det reelle støyulemper også ved et nivå under konsesjonsgrensa på 55 dB. I tillegg gir ikke konsesjonen en samlet vurdering av sumstøy, slik det var forutsatt i konsesjonssøknaden, og man må derfor vurdere støy fra tunge våpen sammen med annen støy.

Engdahl mente videre at det er lite konsekvent at konsesjonskrav 5 og 6 ikke er likt, men at det er satt 10 dB høyere for nattøvelser der fly og helikopter inngår. Han anså det også som en mulig mangel at konsesjonen ikke har grense for maksimalt støynivå på dagtid for flystøy og lette våpen.

Relevante støykilder

Etter lagmannsrettens vurdering vil det relevante vurderingstema være den samlede støy fra Rena leir, Rødsmoen øvingsområde og Regionfelt Østlandet Gråfjellet (RØG).

Det er formelt riktig, slik staten anfører, at Rena leir og Rødsmoen ble etablert tidligere, og at det allerede var støyende aktivitet her før RØG ble etablert. Det er videre slik at når det eventuelt skal tilkjennes erstatning for ulemper på en resteiendom etter en ekspropriasjon, jf. vederlagsloven § 8, så vil det normalt være slik at det er de ulemper som ekspropriasjonsinngrepet medfører, som skal erstattes, og ikke ulemper som var der allerede eller skyldes andre forhold.

I den foreliggende situasjon vil det imidlertid etter lagmannsrettens oppfatning ikke bli riktig om man kun forholder seg til støy som skriver seg fra RØG. Det er flere forhold som taler for dette. For det første har forurensningsmyndigheten gitt en felles støykonsesjon som omfatter alle tre områder. Lagmannsretten legger til grunn at dette er i samsvar med ønsker fra Forsvarsbygg. Begge instanser har altså sett det som meget upraktisk å foreta et skille mellom de tre «støykildene».

Årsaken til dette er forståelig: Disse historisk sett tre ulike militære anleggene drives i stor grad som en enhet, der f.eks. aktivitet under en øvelse kan flyttes fra et område til et annet.

For det annet har etableringen av RØG gitt økt aktivitet de to andre stedene, fordi de samlede øvingsmulighetene har blitt større. Også under Stortingets behandling av spørsmålet om etableringssted, herunder drøftingen av støy, blir Rødsmoen og RØG sett i sammenheng.

For det tredje taler situasjonen for part 236, Ole Gustav og Torill Øien Rød, for at støyen fra alle tre kilder må inkluderes. Deres jordbruksseiendom ligger på vestsida av Rena elv og grenser i sør til Rødsmoen. De to bolighusene på tunet ligger 300 meter unna grensa til Rødsmoen øvingsfelt, og 700 meter unna den interne nordgrensa i feltet for kjøring med stridsvogn. Ifølge Ole Gustav Røds forklaring under lagmannsrettens befarings hjemme hos ham 30. september 2013, var det før RØG ble etablert bl.a. tale om innløsningen av hele eiendommen på grunn av støy fra Rødsmoen og han hadde hatt fagfolk på besøk som vurderte støyisolerings tiltak. Etter at RØ ble vedtatt ble dette lagt til side,

og han fikk høre at Forsvarsbygg hadde fått en felles konsesjon for all virksomhet i området. Disse opplysningene, som ikke er bestridt av staten, viser at all støy fra alle tre felt må vurderes ved det foreliggende kontrollskjønn. Om det ikke skjer vil støy fra Rødsmoen - i alle fall i relasjon til Rød - forbli ubehandlet.

Lagmannsretten har ikke fått framlagt dokumenter som viser at de grunneierne som i sin tid avsto arealer til Rødsmoen den gangen fikk støyerstatning. Advokat Lund har i prosedyren for lagmannsretten framholdt at det ikke er utbetalt noen støyerstatning i relasjon til Rødsmoen og heller ikke vært tatt ut skjønn for å avgjøre dette. Det er ikke bestridt fra statens side.

For det fjerde har verken staten eller grunneierne lagt opp til eller bestilt utredninger som bare omfatter støy fra RØG. Retten er derfor ikke satt i en posisjon der vurdering bare av støy fra RØG er mulig. Dette argumentet er likevel underordnet det som må bli avgjørende: De tre områdene har felles støykonsesjon, de driftes i stor grad som ett tiltak, og det er reelt tale om en utbygging av forswarets virksomhet i Åmot kommune i flere etapper. RØG må derfor betraktes som del av et større tiltak, og det er derfor tilstrekkelig årsakssammenheng mellom eiendomsavståelsene i RØG og økt støy fra alle tre område.

Hvilken støy skal tålegrensa vurderes opp mot?

Lagmannsretten må ta stilling til hvilket støynivå som skal legges til grunn ved vurderingen av om den naborettslige tålegrensa blir overskredet. Det samme støynivået må for øvrig også legges til grunn ved vurderingen av om verdien på mottatte formuesgoder har redusert erstatningsrettslig verdi på grunn av støy.

Lagmannsretten har kommet til at vurderingen i utgangspunktet må basere seg på det aktivitetsnivået som ble beskrevet i søknaden om støykonsesjon. Engdahls beregninger av støy på de enkelte beregningspunkter er basert på dette aktivitetsnivået og Engdahls tall - med unntak av tall som viser overskridelser av konsesjonen - blir derfor benyttet.

Det er riktig at aktivitetsnivået så langt i skytefeltets levetid ikke har ligget på det nivået som ble angitt i konsesjonssøknadene, jf. det som er gjengitt under statens anførsler om det faktisk årlige aktivitetsvolumet fra 2007 til 2012 sammenliknet med beregningsgrunnlaget i utslippssøknaden. Støykonsesjonen kan imidlertid bli utnyttet og staten må derfor finne seg i å betale for denne muligheten - eller rettigheten. Det må antas at Forsvarsbygg hadde en begrunnelse for å angi nettopp det aktivitetsnivået som ble angitt i konsesjonssøknaden. Det kan ikke kreves at ekspropriatene må sannsynliggjøre at konsesjonen vil bli utnyttet. Det framstår derfor som riktig å anse den angitte aktiviteten som uttrykk for hva som er påregnelig.

Om dette ligger så langt unna det påregnelige som staten nå synes å anføre, kunne staten både søkt om en ny konsesjon med lavere støyutslipp eller angitt et lavere aktivitetsnivå som en skjønnsforutsetning. Det er ikke gjort.

Også sett hen til at det har vært en gradvis oppbygging der flere standplasser ennå ikke er etablert, framstår det som påregnelig at konsesjonens grenser er uttrykk for det påregnelige støynivået.

På den annen side kan ikke lagmannsretten legge til grunn at konsesjonens grenser vil bli overskredet. Retten legger til grunn at Forsvarsbyggs overvåkningssystem vil fungere og at planlagte øvelser vil bli innstilt eller modifisert når dette av meteorologiske grunner er nødvendig for å hindre brudd på støykonsesjonen. Det innebærer at der Engdahl, basert på aktivitetsnivået i søknaden har beregnet overskridelse av konsesjonen, legger lagmannsretten i det videre til grunn at konsesjonsgrensa vil bli holdt.

Lagmannsretten kan ikke se at det er påregnelig med økt aktivitet i området som vil gjøre det nødvendig med ny konsesjonssøknad. Det er derfor ikke grunnlag for en framskrivning av støysituasjonen. I den sammenheng er det et poeng at det allerede - som nevnt foran - er godt rom for økt aktivitet innenfor dagens konsesjon. En gradvis overgang til jagerfly til typen F-35 fra 2015 endrer ikke dette. Lagmannsretten legger til grunn støyutslippet fortsatt vil holde seg innenfor utslippsgrensene i gjeldende konsesjon.

Konsekvensen av det lagmannsretten her har kommet fram til blir at lagmannsretten må ta stilling til om konsesjonen tillater støy som overstiger den naboettslige tålegrensa. Eller sagt på en annen måte: Skal tålegrensa plasseres på et lavere utslippsnivå enn konsesjonens nivå?

Tålegrensa

Ved vurderingen av hvor den generelle tålegrensa ligger i vår sak, tar lagmannsretten utgangspunkt i Rt-2006-486 (Gardermoen) avsnitt 75, der Høyesterett uttaler at grenseverdien i Miljøverndepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» T-1442 er «av betydelig interesse», sjøl om de ikke er bindende ved tålegrensevurderingen. Disse retningslinjene har ikke tålegrenser for støy fra militære øvingsanlegg. Det er derfor retningslinjenes ambisjonsnivå som her blir av interesse.

Den rettsoppnevnte sakkyndige Engdahl uttalte i sin erklæring til retten 20. august 2013 at det kan «argumenteres for at ambisjonsnivået i T-1442 om en andel sterkt støyplagede på mindre enn 10 % ligger nærmere LCDEN = 50 dB enn 55 dB». Dette ble utdypet i hans muntlige forklaring. Han anførte videre at ambisjonsnivået i Forsvarsbyggs konsesjonssøknaden var at andelen sterkt støyplaget skulle være mindre enn 6 prosent, altså strengere enn målsettingen i T-1442.

Lagmannsretten finner at de beste grunner taler for å følge Engdahls anbefaling. Lagmannsretten kan langt på veg slutte seg til de momentene som er trukket fram av advokat Lund i hennes prosedyre, og som er gjengitt foran. Lagmannsretten vil særlig peke på følgende:

- Det er tale om støy av ulike type og fra mange ulike kilder, slik at det i denne saken er særlig vanskelig å fange opp alle sider ved støybelastningen med enkle tall,

- Den generelle tålegrensa uttrykt som et årsmidlet ekvivalentnivå i desibel må derfor reduseres noe, for å ta høyde for det generelt problematiske med å fange opp alle de ulike kildene, ulike formene for støy og at støyen kommer fra ulike kanter i terrenget,
- Ved et komplekst støybilde gir dose-responskurver, som man ellers kan benytte for å fastsette plagegrad, usikre svar,
- Impulsstøy oppleves som ekstra belastende, og særlig framgår det fra flere av partenes forklaringer at det er en særlig belastning knyttet til at man vet at det kommer til å smelle i løpet av dagen, men man vet ikke fra hvor og når, slik at man går på ank,
- Støy som oppfattes som uvennlig er mer belastende enn støy fra mer «vennlige» kilder, sjøl med samme desibel, og mange oppfatter militærstøy som uvennlig,
- Det er ikke urimelig at Forsvarsbygg knyttes til sin egen ambisjon med hensyn til andelen sterkt plaget, som i konsesjonssøknaden var nærmere 6 prosent enn 10 prosent.

Fra statens side er det vist til sammenlikninger med støybelastningen rundt Gardermoen, jf. Rt-2006-486, og bl.a. vist til at det var parter i det skjønnet som hadde samme støybelastning per dag som det samlede utslippet per år fra RØ. Lagmannsretten har ingen grunn til å betvile at dette beregningsmessig kan være riktig, men det viser vel heller hvor vanskelig det er å sammenlikne støyen fra et flerbruks militært øvingsområde med støy fra f.eks. en flyplass eller en veg. Der den nevnte samferdselsstøyen særlig vil være preget av en nesten kontinuerlig strøm av støy, med noen topper og bunner, i døgnets fleste timer, er bildet svært annerledes rundt Rena leir, Rødsmoen og RØG.

Konsesjonens inndeling i 8 ulike krav viser kompleksiteten. Det er tale om lavfrekvent støy fra stridsvogner, sprengninger fra tunge våpen - i og utenfor skytefeltet - sprengninger med sprengstoffslange, støy fra skyting med lette våpen, støy fra jagerfly, transportfly og helikoptre, og støyen kan i perioder også komme om natta.

Ved den konkrete erstatningsfastsettelsen for støy under hver enkelt part, er følgelig rettens utgangspunkt at den generelle tålegrensa angitt som årsmidlet ekvivalentnivå ligger ved 50 dB, angitt som LCDN . Retten benytter Engdahls beregninger, sammenfattet i tabellen i hans rapport side 33, for å ta stilling til hvem som får en støybelastning over dette. Deretter tar retten stilling til om det er andre særlige forhold knyttet til støybelastningen som tilsier at tålegrensa likevel ikke er overskredet for vedkommende.

For parter der Engdahls beregninger ikke viser overskridelser av den generelle tålegrensa lagmannsretten har bestemt at skal gjelde, vil retten ta stilling til om det er andre individuelle forhold - f.eks. knyttet til impulsstøy - som gjør at tålegrensa konkret for parten likevel er overskredet.

Det vil også være relevant å trekke inn flystøy, som Engdahl har måttet beregne basert på en konkret flytrasé, men der de faktiske forhold er at flyene operer uavhengig av dette, og alt etter øvelsens innhold kan komme inn fra ulike kanter.

Erstatningsfastsettelse for den enkelte

Lagmannsretten har foran - under gjennomgåelsen av partenes anførsler og krav - skilt mellom anførsler og krav knyttet til støy på den ene sida, og andre anførsler og krav på den andre sida. Lagmannsretten har sjøl i den generelle mer juridiske drøftelsen foran også foretatt et slikt skille.

Ved den konkrete utmålingen av erstatning - enten erstatningen knytter seg til ekspropriasjonsrettslige verdier på avgitt eiendom, på mottatt eiendom eller tap som følge av støyplage på resteiendommen - er det ikke grunn til å opprettholde dette skillet. De enkelte 19 partene behandles derfor under fortløpende, etter stigende parts- eller takstnummer.

Part 105 Anders Holte

Holte eier garden Nordli i Slemdalen. Den ble kjøpt på tvangssalg i 2012 for 1,35 millioner kroner, og han fikk grunnbokshjemmel 14. juni 2012. Hans rettsforgjenger, Risbergseter, ble tilkjent 50.000 kroner i erstatning av jordskifteretten, knyttet til støyt ved boligen og at støy ved tunet påvirket hans kjøttfeproduksjon. Bare staten har anket, slik at 50.000 kroner uansett er maksimalt beløp som kan tilkjennes.

Staten påsto på et tidspunkt at Holtes erstatningskrav skulle avvises fordi en tidligere eier - Dambuen - ved salg av arealer innenfor skytefeltet i 2005 hadde fått oppgjør som også omfattet ulemper på resteiendommen. Avslutningsvis under ankeforhandlingen i lagmannsretten endret staten sin påstand til frifinnelse, slik påstanden også opprinnelig lød i statens ankeerklæring 22. mars 2012.

Ifølge Engdahls støyberegninger er det skyting fra stridsvognkanon i vestre del av feltet og skyting med artilleri i østre del av feltet som vil gi størst bidrag. Med vind fra vest er maksimalnivåene beregnet til 85-90 LCE, (krav 2, tung skytestøy med mer enn 100 hendelser, konsesjonsgrense 95). Maksimalt støynivå fra sjeldne hendelser med sprengstoffslange - inntil 4 ganger i året - er beregnet til 102 LCE, mens konsesjonsgrensa her er 100. Ekvivalentnivået (krav 3, konsesjonsgrense 55 LCDN) er beregnet til 50. Det har i tillegg vært opplyst om flystøy. Beregningen viser 53 LASMAX (krav 6, konsesjonsgrense 70), men som vist til foran er beregningene basert på at visse flykorridorer benyttes, noe som ikke er reelt. Lagmannsretten legger derfor til grunn at flystøyen vil ligge over beregningen.

Etter lagmannsrettens syn må erstatningsspørsmålet vurderes etter vederlagsloven § 8, jf. granneloven § 2 fjerde ledd. Det skyldes at skytefeltet var etablert og i gang da Holte kjøpte eiendommen og at støyen som beskrevet foran var «venteleg» for ham. Det framstår som anstrengt å se det slik at den som kjøper en eiendom på tvangssalg trer inn i eiendommens alle rettsforhold slik de var på overdragelsestidspunktet, jf. Rt-2006-486 (Gardermoskjønnet) avsnitt 128.

Det må antas at støyen i området har påvirket tvangssalgsprisen negativt, slik at selgeren ble påført et tap. Det er imidlertid ikke gjort gjeldende at Risbergseter - tidligere eier - har et slikt erstatningskrav i behold, et krav begrenset til differansen mellom eiendommens verdi med støy inntil tålegrensa og eiendommens verdi med støy utover tålegrensa.

Alternativt kunne man tenke seg at kjøperen - Holte - anså erstatningskravet som et aktivum ved eiendommen, og derfor var villig til å betale mer for den - om lag tilsvarende forventet erstatning. I så fall har ikke selger lidd noe tap, men Holte vil bli påført tap om erstatningskravet ikke lenger skal følge eiendommen. Det har imidlertid ikke fra Holte vært anført at den prisen han ga ved tvangssalget var påvirket av forventet erstatning.

Det kan anføres at om verken selger eller kjøper i et slikt tilfelle kan fremme - eller fremmer - et erstatningskrav, så har den skadevoldende naboen som følge av tvangssalget fått en tilfeldig gevinst - i form av spart erstatningsutbetaling. Med den reservasjon at selger kan ha krav i behold, synes det å måtte bli effekten.

Lagmannsretten vurderer etter dette Holtes krav etter naboloven § 2 fjerde ledd, som gjelder den snevre muligheten for erstatning som foreligger når støyen er «ventelig» på stedet. Vurderingstemaet er:

Jamvel om noko er venteleg eller vanleg etter tredje stykket, kan det reknast som urimeleg så langt som det fører til ei monaleg forverring av brukstilhøva som berre eller i særleg grad rårkar ein avgrensa krins av personar.

Bestemmelsen er ment som en sikkerhetsventil der økt forurensning «medfører en utpreget skjev fordeling av skader og ulemper slik at en begrenset krets av skadelidte må bære vesentlige ulemper av en virksomhet som et stort flertall har nytte og glede av», jf. Ot.prp.nr.33 (1988-1989) side 41.

Etter lagmannsrettens syn er det ikke grunnlag for å se det slik at støyforholdene for Holte representerer noen «monaleg forverring av brukstilhøva». Staten blir derfor å frifinne for hans krav.

Part 107 Ola Dieset

Det er bare Dieset som har anket jordskifterettens kontrollskjønn. Anken retter seg for det første mot erstatningsbeløpet for tre poster der han fikk erstatning, men mener jordskifterettens konkrete utmåling er uriktig. Dette gjelder

- Deset Nordsetra, der jordskifteretten utmålte 500.000 kroner i erstatning, som et tillegg til skifteverdien for bygningene på 1,35 millioner,

- Redusert verdi av jaktpakker med 400.000 kroner, og
- 4.000 kroner for utgifter til flytting av et mobilt jakthusvære.

Videre har han, som mange av de øvrige partene, anført at det på mottatte areal foreligger negative forhold som medfører at arealene har lavere verdi enn lagt til grunn i skifteplanen. Dette gjelder

- ulemper knyttet til skogsdrift i bratt terreng,
- areal med elgbeiteskader,
- areal med forsømt ungsogpleie, og
- areal med klausulering som naturreservat (Deset naturreservat).

Han krever dessuten erstattet omstillingskostnader - som her vil si utgifter til oppstartsbevaring og grensemerking.

Dieset har subsidiært påstått jordskifterettens skjønn opphevet, og lagmannsretten har på grunn av at flere av erstatningspostene framstår som kompliserte, vurdert om ikke det ville være det mest riktige, framfor at lagmannsretten foretar en konkret utmåling. De største utfordringene er i midlertid knyttet til erstatningsutmåling for avgitte områder, der også staten er enig om at erstatning skal utmåles og der staten derfor har forhandlet om den konkrete utmålingen.

Deset Nordsetra

Det er under gjennomgangen av anførsle fra advokat Wahl-Larsen redegjort for at Dieset har fått beregnet både salgsverdi, bruksverdi og gjenanskaffelsesverdi. For salgsverdien er det lagt til grunn at seteranlegget kunne selges sammen med 7.000 dekar jaktterreng. For bruksverdien er det lagt til grunn salg av eksklusive jaktpakker, der setra ville vært sentrum for hans gamle jaktareal på totalt 24.000 dekar. For gjenanskaffelsesverdien er det lagt fram prisoverslag knyttet til gjenreisning av de bygningene han har mistet.

Etter lagmannsrettens vurdering framstår ikke salgsalternativet som påregnelig. Det er svært lite sannsynlig at Dieset - dersom skytefeltet ikke hadde blitt anlagt - ville gått til det skritt å forsøke å skille ut seteranlegget sammen med 7.000 dekar utmark, for deretter å tilby dette for slag. Han har i andre sammenhenger under sin forklaring for lagmannsretten vist til at hans samlede eiendom - etter at fjellområdet inne i skytefeltet har gått tapt - har blitt «amputert», i det den ideelle utmark- og jakteiendom har sammenhengende areal fra nede i bygda og hele vegen på fjellet. Ola Dieset som person framstår dessuten som en grunneier med et bevisst forvalteransvar med sans for at en familieeiendom skal gå udelt - og helst i forbedret tilstand - til neste generasjon. Når slikt salg som skissert framstår som upåregnelig, kan det heller ikke for erstatningsfastsettelsen bygges på dette.

I jordskifteretten ble erstatningen fastsatt med utgangspunkt i salg av setra med 5 dekar tomt. Etter lagmannsrettens vurdering er et slikt salg like upåregnelig - sjøl om delingssamtykke kanskje da ville være lettere å oppnå - som salg sammen med 7.000 dekar jaktterreng. Igjen viser retten til at det framstår som helt upåregnelig at Dieset ville foretatt et slikt salg om ekspropriasjonen ikke hadde funnet sted.

Lagmannsretten finner at også bruksverdialternativet må forkastes som lite påregnelig. Utgangspunktet må ved påregnelighetsvurderingen tas i den faktiske bruk fram til ekspropriasjonen fant sted. Det er dokumentert at Dieset har drevet noe med tilrettelagt jakt, men det dokumenterte er i omfang - og ikke minst med hensyn til inntekter - ikke i nærheten av det format som er benyttet i oppsettet i Diesets krav. Det finnes i praksis svært få eksempler på at eiere av større utmarkseiendommer har klart å etablere jakttilbud av den aktuelle typen. Mange kan ha tenkt tanken, men det sier sitt om realismen i opplegget at få har fått virkeliggjort slike planer. Kravet bygger på at Dieset årlig skal kunne selge jaktpakker til minst 12 personer som hver skal være villige til å betale opp til 45.000 kroner for jakt og forpleining i 7 dager. Dette er etter rettens vurdering ikke påregnelig.

Erstatningen for bygningene på Nordsetra skal etter dette fastsettes etter gjenanskaffelsesverdien, jf. vederlagsloven § 7. Dieset har ikke mottatt noe tilsvarende anlegg på de arealene han er tildelt i jordskiftet, og har behov for bygningene for å kunne fortsette utmarksnæring med bl.a. utleie til jakt. Lagmannsretten har tatt utgangspunkt i de prisene som i 2008 ble innhentet fra Åmot Handlaft og Restaurering v/Skaret. Prisene er:

Nybygg, seterstue 3.250.000

Fjøs I 805.000

Fjøs II 305.000

Løe 500.000

Sum, inkl mva 4.860.000

I tillegg er det vist til at ei koia på 18 m2 samt en brønn er uteglemt. Nypris på koia er oppgitt til 250-260.000 kroner og etablering av brønn til 110-120.000 kroner. Brutto gir dette oppsettet gjenanskaffelseskostnader med fra 5,22 til 5,28 millioner kroner. Dieset har foretatt fradrag for standardforbedringer med 1,5 millioner kroner. Dette gir netto fra 3,72 til 3,78 millioner kroner, som deretter er omregnet fra 2008-kroner til 2002-kroner. Til slutt er det gjort fradrag for skifteverdien av de samme bygningene med 1,35 millioner kroner. Kravet knyttet til bygninger blir følgelig fra 1,99 til 2,04 millioner kroner.

Lagmannsretten har ikke innvendinger mot sjølve beregningsmåten og heller ikke prisoverslagene fra entreprenøren. Fradraget for standardforbedringer må imidlertid settes noe høyere. Det må også foretas en viss reduksjon fordi det neppe er nødvendig med oppbygging av samtlige av småbygningene for å kunne fortsette næringsvirksomhet i samme omfang. Tilleggserstatningen for bygningene på Deset Nordsetra, utover skifteverdien på 1,35 millioner kroner, settes etter dette skjønnsmessig til 1,5 millioner kroner.

Jaktverdier

Dieset krever videre erstatning for bortfall av muligheten til tilrettelagt jakt. Dette er krevd for hele det jaktareal han tidligere hadde, 24.500 dekar, med 150 kroner per dekar. Satsen er etter det opplyste hentet fra Eidsivating lagmannsretts overskjønn i kontantskjønnet (LE-2006-62262), jf. Rt-2008-195. Lagmannsretten kan imidlertid se hvordan dette tallet framkommer der, se nærmere Rt-2008-195 avsnitt 106 og 109. Partene Anne G. Midttun og Per Sjølie fikk i kontantskjønnet begge erstatning for bortfall av tilrettelagt jakt, men da knyttet til en konkret vurdering av hvor mange færre jaktpakker som ville bli solgt på grunn av redusert/forringet areal. Erstatningen ble satt til et årlig tap på henholdsvis 50.000 og 60.000 kroner.

En tilsvarende konkret vurdering må foretas for Dieset. Utgangspunktet må da for det første være det salg av tilrettelagt jakt som fant sted hos Dieset før ekspropriasjonen, eller eventuelt hvor påregnelig det er at han ville utvidet omsetningen knyttet til tilrettelagt jakt dersom ekspropriasjonen ikke hadde funnet sted. Det er lagmannsrettens vurdering at han hadde en langt mer beskjeden omsetning knyttet til det som kan kalles tilrettelagt jakt enn det som er basis for kravet og at det heller ikke er påregnelig med en slik økning som ville vært nødvendig om kravet skulle kunne etterkommes i sin helhet.

For det annet må lagmannsretten foreta en sammenlikning mellom det jaktareal Dieset hadde og det areal han nå har fått etter gjennomført jordskifte. Da er det på det rene at arealet er mindre og at det har dårligere kvalitet, uten at lagmannsretten finner det nødvendig med en nærmere beskrivelse. Det må legges til grunn at påregnelige inntektsmuligheter fra tilrettelagt jakt er redusert, men erstatningen kan med så mange variabler og usikkerhetsfaktorer som foreligger kun fastsettes etter et skjønn.

Lagmannsretten er enig i at Dieset har krav på at erstatning for jaktverdien, utover den flate verdien på 70 kroner per dekar, på de 3.173 dekar i skytefeltet som var del av kontantskjønnet. Når retten her fastsetter en samlet sum som skal dekke verdidifferansen mellom alt jaktareal før og etter, er følgelig også dette arealet inkludert. Lagmannsretten har kommet til at det årlige inntektstapet på grunn av mindre og dårligere jaktterreng kan settes til 70.000 kroner, som kapitalisert med 5 prosent gir en erstatning på 1,4 millioner kroner.

Dieset har videre krevd inntil 270.000 kroner for et tap han mener seg påført fordi det midlertidige jaktarealet han var tildelt i årene 2005-2007 ikke hadde husvære. Han mistet derfor muligheten til å leie ut til tilrettelagt jakt. For årene 2008-2011 fikk han tildelt midlertidig areal med husvære, men utleieinntektene ble redusert fordi det var tale om to teiger. Kravet er her satt til 180.000 kroner. For begge krav brukes 147-150 kroner som en fast verdi per dekar for tilrettelagt jakt, men lagmannsretten er altså avvisende til at man kan benytte en slik fast verdi - tapet må relateres til hva som er påregnelig hos den enkelte grunneier. Retten er imidlertid enig at det er tale om et tap, men det må fastsettes skjønnsmessig. Kravet dekkes etter dette samlet for årene 2005 til 2011 med 150.000 kroner.

Verdien av mottatt skog

Dieset anfører at han har mottatt 1.247 dekar ungskog med mangelfull ungskogpleie i hogstklasse II. Jordskifteretten korrigerer verdien i vedtak 27. april 2010, slik at det ble gjort et fradrag i verdien med henholdsvis 20 og 35 prosent. Dieset mener verdien av ungskog med ryddebehov bør reduseres med ytterligere 200 kroner per dekar.

Lagmannsretten legger til grunn at ikke all slik rydding vil være lønnsom, og derfor heller ikke vil bli gjennomført. Det kan ikke innrømmes erstatning for utgifter som ikke vil påløpe. Erstatningen gis på dette grunnlag med 100 kroner per dekar, avrundet til 125.000 kroner.

Dieset har mottatt skog i bratt terreng, og jordskifteretten har sjablongmessig for all skog beregnet driftsomkostninger avhengig av helningsprosent. Det anføres at dette standardfradraget etter forholdene må suppleres med en individuell vurdering, og lagmannsretten er i utgangspunktet enig i dette der sjablongfradraget ikke treffer godt.

Dieset viser til at han på østsida av Rena elv, i lia opp mot skytefeltet, ble tildelt et areal med 9.457 kubikkmeter hogstmoden skog, til en skifteverdi av 1,083 millioner kroner. Det gir en gjennomsnittlig driftsnetto på 115 kroner per kubikkmeter.

Dieset har nå på et felt tatt ut 3.367 kubikkmeter ved kabelkran-drift, men erfarer samtidig at ca 2.000 kubikkmeter - 40 prosent - står igjen som utilgjengelig. Det kan drives ut noe mer, men kostnadene per kubikkmeter vil da øke fra 250 til 290 kroner. Driftsnetto til skogeier blir da redusert fra 76,50 til 36,50 kroner per kubikkmeter, etter at statstilskudd med 80 kroner kubikken for drift i bratt terreng er tatt med. Bortfaller tilskuddet er skogen verdiløs.

Lagmannsretten er enig i at verdien av den mottatte skogen - som naturalerstatning til Dieset - på grunn av disse driftsvanskene er satt for høyt, og at den reduserte verdien må erstattes med penger. For den konkrete erstatningsberegningen - slik den privat antatte skogsakkyndig Hørstad har utført denne - vises til advokat Wahl-Larsens anførsler foran.

Hørstad har lagt til grunn at all resterende kubikkmasse, som han har beregnet til $(9.457 - 3.783 =) 5.674$ kubikkmeter, blir stående fordi det ikke lar seg avvirke med overskudd. Det er uklart for lagmannsretten hvorfor han har lagt til grunn at 3.783 kubikkmeter er tatt ut når det

samme sted opplyses at Dieset fikk fram 3.367 kubikkmeter i kabelkran-drifta. Dette er uansett en detalj, i det også erstatningen her må bli noe skjønnspreget.

Etter lagmannsrettens vurdering må det gjøres et fradrag på 15 prosent i det all kubikkmasse under ingen omstendighet ville kunne vært tatt ut. Ca 10 prosent vil gå bort i topp og avfall og ca 5 prosent må stå igjen av hensyn til miljøet. Retten kan ikke se at de framlagte beregningene allerede har lagt et slik fradrag til grunn. Utgangspunktet med 9.457 kubikkmeter må derfor reduseres med 15 prosent til avrundet 8.000 kubikkmeter. Fratrullet det som i følge Hørstads oppsett er tatt ut, gir dette avrundet 4.200 kubikkmeter, i stedet for 5.674 kubikkmeter.

For tømmeret som er tatt ut gjøres det gjeldende at Dieset skal ha erstattet differansen mellom 115 kroner, som jordskifteretten satte som driftsnetto, og reelt vederlag med 76,50 kroner per kubikk. Kravet er utregnet til 129.630 kroner. For tømmer som ikke kan hentes ut er kravet basert på at 5.674 kubikkmeter går tapt - utregnet til $(5.674 \times 115 \text{ kr} =) 652.510$ kroner. Lagmannsretten legger - som vist i avsnittet foran - til grunn at tapet gjelder 4.200 kubikkmeter, og tapet reduseres da til $(4.200 \times 115 \text{ kr} =) 483.000$ kroner. Samlet settes tapet avrundet til 610.000 kroner.

Dieset er dessuten uenig i den verdien som er satt på ca 1.822 dekar skog som er eksponert for elgskader. Dette er skog han har mottatt som naturalerstatning. De endringene som jordskifteretten foretok verdsettende vedtaket 18. januar 2011, som reduserte skogverdien med 44 prosent for furuskog i hogstklasse I og II i skadeområder, skulle også vært gjort for hogstklasse V. Jordskifteretten la til grunn at den elgbeiteskadde skogen som Dieset mottok vil ta seg opp til et normalt nivå i løpet av 20 år, mens Dieset mener økt omløpstid blir minst 30 år, og at nåverdien derfor skulle vært redusert med 70 prosent.

Lagmannsretten er enig i at dette er en relevant problemstilling. Dersom verdien på naturalerstatning slik den er verdsatt etter jordskifteloven er uriktig når vurderingen fortas etter vederlagsloven, må det ytes et pengebeløp som mellomlegg. Det må nødvendigvis bli en meget skjønnsmessig vurdering hvor mye lengre omløpstid som må beregnes for skog som er utsatt for hard beiting av elg. Det er få sikre holdepunkter når forlenget omløpstid skal vurderes. Lagmannsretten var på befaring i området og i alle fall i det lille området som lagmannsretten fikk se, var skadene betydelige. Erstatningen fastsettes skjønnsmessig til 50.000 kroner.

Deset naturreservat

Dieset har gjennom jordskiftet blitt eier av ytterligere nesten 3.000 dekar skog i Deset naturreservat. Fredningen innebærer restriksjoner på drifta, og Deset mener jordskifterettens reduksjon i skognettoen med 10 kroner per kubikkmeter, knyttet til økte administrasjonskostnader, er for liten. Han har ikke sjøl avgitt fredede områder og krever en erstatning som setter ham i samme situasjon som om arealene ikke var fredet.

Av problemer som følger med fredningen viser han til at han ikke har fått dispensasjon fra verneforskriftene for oppføring av et jaktsenter til erstatning for Deset Nordsetra. Verneforskriftene forbyr alle tiltak som setter spor i grunnen og nye driftsvegen kan derfor ikke etableres. Han kan ikke bruke lokal grus for vedlikehold, og naturskader på driftsvegen kan trolig ikke repareres uten dispensasjon fra vernemyndighetene.

Lagmannsretten er enig i at verneforskriften legger begrensninger på råderetten som har økonomisk betydning. Lagmannsretten finner dessuten at mye taler for at erstatningen må fastsettes på samme måte som den erstatningen som ble daværende grunneiere til del da reservatet ble opprettet i 1989. Diesets krav bygger på dette, og er beregnet til 282.500 kroner. Det er da tatt hensyn til indeksregulering og at Dieset allerede har fått godtgjort 10 kroner per kubikkmeter gjennom jordskifterettens verdsettende vedtak. Erstatningen settes til 282.500 kroner.

Omstillingskostnadene - som kreves med 60.500 kroner - fastsettes i samsvar med de generelle merknadene til omstillingskostnader, til 16.000 kroner, dvs. ca en firedel av kravet. Lagmannsretten kan ikke se at det foreligger individuelle forhold som tilsier at den sjablongmessige reduksjonen blir uriktig.

Ola Dieset tilkjennes etter dette en samlet erstatning med 4.133.500 kroner.

Part 115 Erik Hartz

Bare Hartz har anket jordskifterettens erstatningsfastsettelse. Anken gjelder støyerstatningen, at mottatte bygninger ikke er vurdert etter vederlagsloven, at han ikke er tilkjent dekning av omstillingskostnader og at han ikke har fått erstatning for stor MiS-belastning på avgitt skog. Samlet krav er beregnet til 411.310 kroner, og da kommer støyerstatningen - som ikke er angitt i penger - i tillegg.

Hartz eide tidligere tre skogteiger - en innenfor og to utenfor skytefeltet. Skifteplanvedtaket medførte at han mistet disse tre teigene - som lå spredt - og i stedet fikk ca 8.000 dekar sammenhengende areal på vestsida i Slemdalen. Sjøl anså han det slik at han hadde gått fra å ha en skogeiendom til å få en jakteiendom. Det var ikke verken bolighus eller hytter på arealene som er avgitt, mens han har mottatt to hytter/koier - Hellemyrskoia og koie m/stall på Slembergsteigen.

Omstillingskostnadene - som kreves med vel 43.000 kroner, og som også inkluderer kjøreutgifter - fastsettes i samsvar med de generelle merknadene til omstillingskostnader, til 11.000 kroner, dvs. ca en firedel av kravet. Lagmannsretten kan ikke se at det foreligger individuelle forhold som tilsier at den sjablongmessige reduksjonen blir uriktig.

Det er under advokat Brekkens anførsler foran redegjort for den erstatningsrettslige verdien som Hartz mener kan tillegges de to koiene han har mottatt: Slembergteigkoia og Hellemyrkoia. Lagmannsretten er enig i at ei koie framstår som overtallig, og at den derfor er uten aktuell verdi for Hartz. Skifteverdien på Hellemyrkoia er 65.000 kroner og lagmannsretten har ikke merknader til estimerte rivningskostnadene med 20.000 kroner, jf. de generelle merknadene om rivekostnader foran. Hans tap på 85.000 kroner skal derfor erstattes.

Det er anført at Slembergteigkoia trenger generell opprustning for at dens inntekspotensial som utleieobjekt under jakt skal kunne realiseres. Skifteverdien er 210.000 kroner og opprustingsutgifter kreves med 100.000 kroner. Det vil i så fall være investert 310.000 kroner i hytta. Lagmannsretten forstår det slik at hytta deretter minst vil kunne forente denne investeringen med 5 prosent, dvs. nettoinntekter med minst

15.500 kroner per år. Det er da ikke grunnlag for noen erstatning for opprustningsutgifter, jf. lagmannsrettens generelle merknader til spørsmålet om utbedringskostnader.

Vedrørende kravet om erstatning fordi forholdet mellom hans andel av MiS-figurer på avgitt og mottatt areal var i særlig ubalanse, vil lagmannsretten bemerke at det er vanskelig å følge resonnementet bak kravet. Det er ikke bestridt at MiS-registreringen medførte at det hos Hartz var hogstmoden gran som han ikke kunne hugge. For ham var derfor bruksverdien av denne skogen kr 0,-. At denne skogen kan blir frigitt hos ny eier, fordi vedkommende kanskje kan oppfylle krav om tilstrekkelig prosenter med MiS-figurer et annet sted, medfører ingen formuesoverføring. At et objekt av ulike offentligrettslige eller privatrettslige grunner har liten eller ingen verdi hos en eier, mens en annen eier kan nyttiggjøre seg verdien, innebærer ikke en overføring av verdier. For Hartz var bruksverdien kr 0,-, og da kan hans tap heller ikke bli større, sjøl om ny eier kunne fjerne den «klausuleringen» som holdt verdien ned på Hartz' hånd. Det er derfor ikke grunnlag for erstatning på dette punktet, når det er avkastningen/bruksverdien som vurderes.

Lagmannsretten kan ikke utelukke at dette vil forholde seg annerledes om erstatningen vurderes ut fra en salgsverdi. Kjøpere av skog med høy MiS-andel kan utfra ulike forutsetninger være villige til å betale også for den «båndlagte» skogen, f.eks. nettopp fordi kjøpere har annen skog som kan overta som MiS-figur eller utfra en antakelse om andre muligheter for opphevelse av båndleggingen. Det er fra ekspropriaten imidlertid ikke gitt noen opplysninger om dette, og lagmannsretten har derfor ikke grunnlag for å fastsette erstatning på dette grunnlaget.

Hartz har ikke kvantifisert sitt støykrav, men vist til at utleieverdien av Slembergteigkoia, når den står ferdigopprustet som jaktlytte i terrenget, vil bli negativt påvirket av støy. Det foreligger ikke egne beregninger for Hartz, men lagmannsretten legger til grunn - som også Engdahl gjorde under befaringen - at det er store likhetstrekk med punkt 85 (Holte), som ligger like i nærheten.

Hartz har mottatt arealet med hytta som naturalerstatning og det skal derfor ikke foretas noen vurdering opp mot den naboettslige tålegrensa. Enhver støy som reduserer formuesobjektets verdi utover skifteverdien skal erstattes. Reduksjonen må også stå i et rimelig forhold til skifteverdien, som her knyttet til koia aleine er 210.000 kroner, men dette bør sees i sammenheng med jaktverdien også, som lagmannsretten ikke er gitt noen separat oversikt over. Skjønnsmessig finner lagmannsretten at støybelastningen for Hartz kan erstattes med 20.000 kroner.

Hartz tilkjennes etter dette erstatning med 116.000 kroner.

Part 116 Per Helgesen

Helgesen har ikke sjøl anket, men er innanket av staten. Anken gjelder støy, og Helgesen kan maksimalt tilkjennes 50.000 kroner, som var beløpet han ble tilkjent i jordskifteretten. Dette var knyttet til fly og helikopterstøy over tunet på Nordre Ilsaas, som ligger langt sør for skytefeltet. Staten mener den skal frifinnes også på det grunnlaget at støyen ikke stammer fra skytefeltet men fra fly på veg inn mot Rena leir og/eller Rødsmoen. I samsvar med det som er sagt foran om støykilder, kan dette ikke føre fram.

Punkt 87 er det aktuelle beregningspunktet. I jordskifteretten ble det lagt til grunn at støynivået om natta, jf. konsesjonskrav 6, kunne være 62 dB. Det er etter jordskifterettens avgjørelse foretatt nye beregninger vedrørende flystøy om natta, og Engdahl mener nå at maksimal flystøy om natta (LAMAX) kan være 73 dB, der konsesjonskravet er 70 dB. Det kom imidlertid fram under hans forklaring at han ikke hadde tatt stilling til hvor ofte dette nivået ville oppstå. Staten har derfor gjort gjeldende at dette ville være færre enn 15 ganger, slik at konsesjonskrav 7 - med grense 85 dB - var mer relevant.

Lagmannsretten har foran generelt lagt til grunn at konsesjonsgrenser ikke vil bli overtrådt, og vist til Forsvarsbyggs overvåkningssystem. Dette gjelder primært i og rundt skytefeltet, og antas derfor ikke å få fullt utslag så lang sør som ved Nordre Ilsaas. Det legges derfor til grunn at konsesjonsgrensa sporadisk kan bli overtrådt her.

På den annen side ligger de beregnede ekvivalentnivåene - konsesjonskravene 3 og 8 - godt under også lagmannsrettens generelt fastsatte tålegrense på 50 dB. Oppsummert er lagmannsretten kommet til at tålegrensa fra tid til annen vil blir overskredet av både helikoptre, jagere og Hercules transportfly som kommer over hans eiendom sørfra, på veg mot Rena leir, Rødsmoen eller RØG. Det er derfor grunnlag for erstatning.

Sivilingeniør Jahr har taksert Helgesens eiendommen, og satt verdireduksjonen knyttet til støy - uten å ta stilling til tålegrense - til 150.000 kroner. Lagmannsretten finner at erstatningen for økonomisk tap knyttet til støy utover tålegrensen skjønnsmessig kan settes til 50.000 kroner, som er det samme han ble tilkjent i jordskifteretten.

Part 119 Olaf Ilsaas

Både Ilsaas og staten har anket. Statens anke gjelder støyerstatning, men Staten har av prosessuelle grunner erkjent ansvar med 100.000 kroner. Ilsaas har anket over både støyerstatningen, at mottatte bygninger ikke er vurdert etter vederlagsloven, at han ikke er tilkjent dekning av omstillingskostnader og at han ikke har fått dekket kostnader til samlet skogbruksplan.

Ilsaas ble i jordskifteretten tilkjent erstatning med 245.000 kroner for flere bygninger i skytefeltet. Denne posten er ikke angrepet fra noen side, og er rettskraftig avgjort. Han ble videre tilkjent avsavnsrente med 813.000 kroner knyttet avgitte arealer i den såkalte «trekantavtalen». Dette er heller ikke brakt inn for lagmannsretten, men er rettskraftig avgjort.

Ilsaas har i jordskiftet mottatt ca 40.000 dekar nye eiendom, hvorav ca 28.000 dekar er produktiv skog.

Omstillingskostnadene - som kreves med vel 158.850 kroner - fastsettes i samsvar med de generelle merknadene til omstillingskostnader, til 40.000 kroner, dvs. ca en firedel av kravet. Lagmannsretten kan ikke se at det foreligger individuelle forhold som tilsier at den sjablongmessige reduksjonen blir uriktig.

Mottatte bygninger

Det er under advokat Brekkens anførsler foran redegjort for den erstatningsrettslige verdien som Ilsaas mener kan tillegges de 14 bygningene han har mottatt i jordskiftet. Det er vist til at dette er flere hytter/koier enn han kan klare å utnytte i sin utmarksnæring. Lagmannsretten er enig i dette. Utnyttelsesmuligheten må også sees i sammenheng med hvilke andre bygninger Ilsaas allerede hadde i nærliggende områder. Lagmannsretten var på befaring på hans etablerte jaktssentrum Bogen, der det fra før var foretatt større bygningsmessige investeringer, og legger til grunn at det er plass for et tilsvarende jaktssentrum på hans nye eiendom i Grasberget.

Lagmannsretten finner det sannsynliggjort - og her er det sett hen til at staten ikke har kommet med konkrete innvendinger til de beløpene som er benyttet i utredningene fra de privat antatte skogsakkyndige - at koiene Grøttingkoia og Lisæterkoia er i så dårlig tilstand at de bør saneres. Samlet skifteverdi er 110.000 kroner, og rivekostnad per koie er anslått til 20.000 kroner. Grøttingskoia er imidlertid, i følge taksten fra sivilingeniør Jahr, ei ljørkoie i tømmer med torvtak. Den står rett på bakken. Lagmannsretten kan ikke se at rivningsutgifter er aktuelt - med må være tilstrekkelig å sikre bygget slik at dyr ikke kommer til skade. Utgiftene settes til 5.000 kroner. Ilsaas tilkjennes derfor erstatning med 135.000 kroner for disse koiene.

For de øvrige koiene er det i kravet fra Ilsaas lagt til grunn at utleie i forbindelse med storvilt- og småviltjakt er mulig, til en samlet årlig nettoinntekt på 100.000 kroner. Denne nettoinntekten innebærer, med 5 prosents kapitaliseringsrente, at bygningene har en nåverdi på 2 millioner kroner. Dette gjelder følgende koier/hytter:

- Ljørkoie før Fugleberget, bruttoareal 14m², gråsteinsfundament, laftet tømmer, jordgulv med åpent ildsted, torvtak, oppgradering koster 25.000 kroner.
- Fugleberget (setra), bruttoareal 23m², fundamentert på murblokker og treklosser, lemkoie i treverk, bølgeblikktak, samt et uthus med råteskader, oppgradering koster 50.000 kroner.
- Ljørkoie ved Fugleberget, bruttoareal 16m², gråsteinspunkter, laftet tømmer, jordgulv med åpent ildsted, røykåpning i taket, tretak, oppgradering koster 10.000 kroner.
- Søndre Grasbergseter, flere bygninger: Hytte I, låve, bod, skåle, hytte II og ljørkoie. Hytte I: bruttoareal 28m², ringmur, bindingsverk, bølgeblikktak, vedovn m/stålpipes. Hytte 2: bruttoareal 16m², tømmer, vedovn m/stålpipes, oppgradering samlet koster 120.000 kroner.
- Dugurdsveltkoia, bruttoareal 29m², ringmur i betong, bindingsverk, bølgeblikktak, samt stall/uthus 15m², oppgradering koster 30.000 kroner.

- Renolskoia, grunnflate 65m², betongringmur, bindingsverk, bølgeblikktak, inneholder stue, kjøkken, 1 soverom, gang og kott, vedfyring m/stålpip, samt et uthus 25m², oppgradering koster 120.000 kroner.
- Amundstadkoia, grunnflate 23m², betongringmur, tømmer, bølgeblikktak, vedovn m/stålpip, samt et uthus, oppgradering koster 60.000 kroner.
- Hanestad, tidligere bolig, bruttoareal 1. etasje 72m², 2. etasje 45m², grunnmur i betong og gråstein, tømmer og bindingsverk, bølgeblikktak, murt pipe, el-opplegg basert på strømaggregat, oppgradering koster 20.000 kroner
- Nordstjernen, bruttoareal 16m², gråsteinsmur, tømmer og bindingsverk, vedovn m/stålpip, samt stall/uthus 15m², oppgradering koster 20.000 kroner.

Den samlede skifteverdien av disse bygningene er 1,195 millioner. Sivilingeniør Jahr har anslått kostnaden med å sette hyttene/koiene osv. i normal vedlikeholdsmessig stand til samlet 704.000 kroner, inkludert merverdiavgift. Prosjektet er følgelig rentabelt. Det er imidlertid ingen grunn til at Forsvarsbygg skal betale utbedringskostnadene når prosjektet også er rentabelt om investeringene bekostes av Ilsaas sjøl. Det vises til lagmannsrettens generelle bemerkninger om utbedringskostnader.

Skogbruksplan

Ilsaas har krevd erstattet sine tilleggsutgifter for å få en samlet skogbruksplan for hele eiendommen. Bakgrunnen er at han på ekspropriasjonstidspunktet i 2002 hadde en 2 år gammel skogbruksplan, som han i og med jordskiftet anfører at ble verdiløs. Mens det er gjennomført skogregistrering for alle mottatte areal, har han i behold ca 23.000 dekar skog fra tidligere som ikke ble taksert i forbindelse med jordskiftet.

Lagmannsretten er ikke enig med Ilsaas i at det er nødvendig ny taksering av 23.000 dekar skog for at den samlede nye eiendom skal kunne forvaltes og drives på en forsvarlig og fornuftig måte. De skogdata han har fra 2000 kan sys sammen med nye data fra jordskifterettens taksering til en felles plan uten ny takst. Det er ikke oppgitt hvilke kostnader som vil påløpe for å få til en slik sammenføring og slike kostander er heller ikke krevd. Kravert er avgrenset til ny taksering, som ikke anses som en nødvendig utgift.

Det er da ikke nødvendig for lagmannsretten å drøfte statens anførsel om at spørsmålet om erstatning for utgifter til skogbruksplaner ble rettskraftig avgjort i jordskifterettens vedtak 15. mars 2011.

Støyerstatning

Ilsaas ble i jordskifteretten tilkjent støyerstatningen med 1,8 millioner kroner, men dette er ikke fordelt på de ulike objektene. Ilsaas gjør gjeldende at han har støyulemper over tålegrensa både på gardstunet på Sønsthagen, i et hytte- og tomtefelt på Søndre Oskjølen, og ved koier og andre husvære i skogen han eide før jordskiftet. Han gjør videre gjeldende at han har støyulemper på mottatt formuesgoder, der ethvert økonomisk tap på grunn av støy - både over og under tålegrensa - skal erstattes.

Lagmannsretten har videre merket seg at han under sin forklaring anførte at hele eiendom på sett og vis var er ødelagt av støy. Han oppfatter seg som omringet av støykilder på nesten alle kanter: I vest ligger Rena leir, i nord skytefeltet og i sør standplass 25 km og 30 km. Og i lufta kommer det jagerfly fra sør og helikoptre inn fra sida.

De aktuelle beregningspunktene er punkt 4 til 18, som dekker ulike områder sør for skytefeltet, som Kjølstad, Østre Æra, Valmen, Søndre Oskjølen, Grasberget og Ulvåsetra. Noen av disse områdene ligger dessuten mellom standplass 25 km og 30 km og skytefeltet. Beregningspunkt 81 gjelder tunet på Sønsthagen.

For punktene 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12 og 18 har Engdahl beregnet fra 51 til 54 dB under konsesjonskrav 3 - årsmidlet ekvivalentnivå. Konsesjonskravet er 55 dB, men utslippene er likevel over den generelle tålegrensa som lagmannsretten anvender i denne saken. For punkt 4 og 5 har han dessuten beregnet overskridelse av konsesjonen vedrørende krav 1a (maksimalnivå fra tunge våpen) og krav 6 (maksimalnivå fra nattøvelser, eksklusiv tunge våpen).

For tunet på Sønsthagen viser beregningen vedrørende krav 3 kun 38 dB, mens det er beregnet overskridelse av konsesjonen for krav 4 (skytestøy fra Rena leir) og krav 6 (maksimalnivå fra nattøvelser, bl.a. med helikopter).

Disse beregningene for Sønsthagen stemmer godt med forklaringen fra Ilsaas om at bl.a. Forsvarets marinejegeren, som har en egen base innenfor i Rena leir, ofte bruker helikoptre i sine øvelser, og at helikoptrene da kan bli stående stille rett over hustakene på Sønsthagen før de gjør raske innflygninger mot leiren. Ilsaas opplyste at han blir vekket om natta både av støy og vibrasjoner.

Lagmannsretten har foran generelt lagt til grunn at konsesjonsgrensene ikke vil bli overtrådt, og vist til Forsvarsbyggs overvåkningssystem. Med unntak av støyen på Sønsthagen, legger lagmannsretten til grunn at det vil få full effekt her, idet støyen for de andre beregningspunktene er tett knyttet til skytefeltet. For Sønsthagen legger lagmannsretten derimot til grunn at det vil finne sted sporadiske overskridelser av konsesjonen, særlig knyttet til flyaktivitet.

Staten gjør gjeldende at støyen ved tunet på Sønsthagen stammer fra Rena leir og Rødsmoen, som ikke er relevante støykilder i kontrollskjønnet. Lagmannsretten har foran forkastet dette argumentet, og konkludert med at støy fra alle tre områdene er relevant i dette skjønnet.

Lagmannsrettens konklusjon så langt er at Ilsaas utsettes for støy utover den naborettslige tålegrensa, og at han derfor har krav på erstatning for det økonomiske tap dette eventuelt måtte medføre. Ilsaas har beregnet sitt krav på to alternative måter - etter salgsverdi og etter bruksverdi. Han ber om at erstatningen fastsettes etter den beregningsmåte som gir høyest erstatning, jf. vederlagsloven § 4.

Vedrørende salgsverdi viser han til takst fra sivilagronom Bjørn Sagbakken fra mai 2012. Sagbakkens konklusjon var at differansen i eiendommens samlede salgsverdi med og uten støyulemper var 6 millioner kroner. Han satte markedsverdien til 74 millioner kroner uten støy og 68 millioner kroner med støy. Lagmannsretten bemerker at det i taksten ikke er foretatt noen tålegrensevurdering.

Vedrørende bruksverdien viser Ilsaas for det første til at hans 88 regulerte hyttetomter på Søndre Oskjølen er blitt uselgelige på grunn av støy fra skytefeltet og fordi deler av hyttefeltet har havnet i sikkerhetssonene for standplassene sør for feltet. Den privat antatte sakkyndig, Hørstad, har ut fra ulike forutsetninger beregnet at Ilsaas' tap ligger fra 2,8 millioner til 6,4 millioner kroner.

Den laveste summen bygger på at hytteeierne på de bebygde tomtene i området som følge av skytefeltet har fått 1.500 kroner i årlig erstatning. Kapitalisert gir dette en erstatning på 37.500 kroner per tomt. Ilsaas bør få tilsvarende erstatning for sine 88 tomter, og det gir i så fall et krav på $(37.500 \times 88 =)$ 3,3 millioner kroner.

Den høyeste summen bygger på en forutsetning om at Ilsaas uten skytefeltet ville solgt 8,8 tomter per år over en 10-års periode. Nettoprisen per tomt er satt til 100.000 kroner, som er differansen mellom tomtepris 250.000 kroner fratrukket infrastrukturkostnader med 150.000 kroner per tomt. Det gir et årlig salgspotensial på 880.000 kroner, som er diskontert midt i perioden med 5 prosents diskonteringsrente. Det gir faktor 0,7835, og samlet tap blir $(8,8 \text{ millioner} \times 0,7835 =)$ 6,894 millioner kroner.

For begge beregninger er det gjort fratrukket for arealets skogverdi, som Ilsaas beholder, med 0,5 millioner kroner.

Etter lagmannsrettens vurdering synes det å være flere årsaker til at hyttetomtene fra 1994 og framover har vært - og fortsatt er - vanskelig å selge. Hyttefeltet på Søndre Oskjølen konkurrerer med andre hyttefelt både i Åmot og nabokommunene som kan ha bedre beliggenhet, der det kan være mindre støy, både fra Forsvarets virksomhet, men også fra Riksanlegget for fallskjermhopping på Østre Æra og annen aktivitet, og der nærhet eller avstand til andre aktiviteter oppfattes som bedre. Det kan likevel ikke uten videre legges til grunn at hyttetomtene ikke lar seg selge. Lagmannsretten viser til at Ilsaas' markedsføring ikke har vært særlig synlig for mulige kunder. Det kom videre fram under ankeforhandlingen at det foregår en viss omsetning av hytter og hyttetomter i samme hyttefelt, noe som viser at støyen fra skytefeltet ikke er noen slik absolutt hindring som Ilsaas anfører.

Lagmannsretten er enig med staten i at det kan legges til grunn at eventuelle tomtekjøpere vil få byggetillatelse. Lagmannsretten tar ikke stilling til om det var galt av kommunen å plassere hyttefeltet i gul sone i kommuneplanen, idet lagmannsretten uansett legger til grunn at innendørs støyproblemer vil bli ivaretatt at kravene i TEK-10.

Etter lagmannsrettens vurdering er den framlagte beregningen basert på at Ilsaas uten skytefeltet ville ha solgt alle 88 tomter i løpet av 10 år, til en nåverdi av ca 6,9 millioner kroner, meget lite realistisk. Tomteprisen synes høy og antall salg per år er satt for høyt - når man ser hen til hele historien fra feltet ble regulert i 1994 og fram til skytefeltet ble vedtatt. Nærheten til skytefeltet er etter rettens oppfatning bare en av mange grunner til at salget går tungt.

Lagmannsretten kan heller ikke slutte seg til den alternative beregningen, basert på hva hytteeierne i området får i årlig erstatning. Dette er erstatning som gis til hytter som allerede er bygget, mens erstatningen til Ilsaas må basere seg på at realistisk utbyggingstakt også uten skytefeltet ville vært lav. Lagmannsretten har for den konkrete utmålingen måttet utvise et betydelig skjønn, der det må tas hensyn til at det kun er verditap på grunn av støy over tålegrensa som skal erstattes. Lagmannsretten fastsetter støyerstatningen for verdireduksjon på 88 hyttetomter til samlet 500.000 kroner, som tilsvarer snaut 5.700 kroner per tomt.

For støyen ved tunet på Sønsthagen settes erstatningen, som gis på grunn av de sporadiske overtredelser av tålegrensa som finner sted fra særlig helikoptertrafikken inn mot Rena leir, til 150.000 kroner. Det er da også sett hen til nivået på erstatningene som gis til Helgesen og Kilde, som har sammenliknbar flystøy over sine eiendommer, men likevel i klart mindre omfang enn Ilsaas, og begrunnelsen som der er gitt.

Ilsaas har videre satt fram erstatningskrav knyttet til at han har verdireduserende støyulempere over tålegrensa ved koier og andre husvære i skogen som han eide før jordskiftet, samt at han har mottatt formuesgoder som naturalerstatning, men uten at det er gjort fradrag for formuesgodenes reduserte verdi på grunn av støy. Samlet er kravet på 655.000 kroner. Som bakgrunn for kravet er det vist til takster fra juni 2013, utført av sivilingeniør Jahr. Taksten gjelder støy generelt - uten at det redegjøres for hva som eventuelt skyldes støy over tålegrensa. Verdireduksjonen er relatert til «støybelastningen fra Forsvarets aktiviteter».

For så vidt gjelder bygninger som Ilsaas eide også før jordskiftet, framgår det av støyberegningene at det særlig er Ilsaas' etablerte jaktsenter Bogen samt Tuvmyrskoia som utsettes for vesentlige overskridelser av tålegrensa, jf. beregningspunkt 4 og 5. Jahr har anslått verdireduksjonen for Bogen til 250.000 kroner mens den for Tuvmyrskoia er satt til 20.000 kroner. Også Edinkoia, punkt 6, og Dovregubben, punkt 7, utsettes for støy over tålegrensa, og her er verdifallet på grunn av støy satt til henholdsvis 20.000 og 30.000 kroner. For de øvrige koiene som Ilsaas eide også før jordskiftet, det vil si Karstenkoia v/Otteråskoia og Toerbua, kan ikke lagmannsretten se at det er tale om overskridelser av tålegrensa.

Lagmannsretten er her nødt til å foreta en skjønnsmessig vurdering knyttet til hvilken verdireduksjon som kan tilskrives støy over tålegrensa. Verdireduksjonen er - når bruksverdien er tema - knyttet til redusert utleieverdi. Ved vurderingen må lagmannsretten også se hen til at det er et betydelig sammenfall mellom de tidspunkt utleie er mest aktuelt og de virksomhetsfrie periodene i skytefeltet. Lagmannsretten fastsetter erstatningen skjønnsmessig til 50.000 kroner.

For så vidt gjelder de hyttene/koiene Ilsaas har mottatt som naturalerstatning skal det ikke foretas noen tålegrensevurdering. Sivilingeniør Jahr har for disse beregnet følgende verditap på grunn av støy:

Det gjelder følgende 11 koier og hytter som han har mottatt i skifteplanen, med oppgitt verdireduksjon:

Ljørkoie før Fugleberget 10.000

Fugleberget (setra) 20.000

Ljørkoie ved Fugleberget 10.000

Søndre Grasbergseter 60.000

Grøttingskoia 10.000

Dugurdsveltkoia 20.000

Renolskoia 40.000

Lisæterkoia 15.000

Amundstadkoia 20.000

Hanstad 80.000

Nordstjernen 10.000

Sum 295.000

Grøttingskoia og Lisæterkoia som begge saneres og der Ilsaas mottar erstatning for debitert skifteverdi, må fjernes fra denne lista.

Når koiene plassering sammenholdes med de beregninger som er gjort av Engdahl framkommer at støysituasjonen synes mest negativ ved Hanstad, punkt 10, Amundstadkoia, punkt 12, og Renolskoia, som ligger noe nord-øst for punkt 4. For koiene i og rundt Fugleberget samt for Grasbergsetra er det vanskelig utfra støyberegningene å se at det kan være tale om nevneverdig verdireduksjon. Lagmannsretten finner at erstatningen samlet for redusert verdi på mottatte bygninger på grunn av støy settes til 150.000 kroner.

Samlet støyerstatning blir etter dette 850.000 kroner.

Totalt tilkjennes Ilsaas erstatning - basert på tapt bruksverdi - med 1.025.000 kroner. Dette beløpet må sees i sammenheng med at Ilsaas har lagt fram en takst fra sivilagronom Bjørn Sagbakken som legger til grunn at totalverdien på Ilsaas' eiendom bare som følge av støy har falt med 6 millioner kroner. Ilsaas har krav på at erstatningen fastsettes til den høyeste verdien, dersom erstatningen basert på differanseprinsippet (salgsverdien) og bruksverdien ikke er den samme, jf. vederlagsloven § 4.

I taksten uttales bl.a. følgende:

Eiendommen har en meget høy standard med en gjennomført flott bebyggelse. Dette er en eiendom som gir store årlige inntekter og som derfor ligger i en meget høy prisklasse. Takstmannen regner det som sannsynlig at eventuelle kjøpere av et «gods» som dette, vil være mer en vanlig opptatt av støynivået på tunet, noe som vil redusere prisen i markedet vesentlig.

I taksten - før reduksjonen før støy - er det gitt et bostedstillegg med 1,5 millioner kroner. Dette er begrunnet slik:

I rundskriv fra Landbruksdepartementet er det anledning til å fastsette et bostedstillegg. Dette er bl.a. gjort for å bringe bebyggelsen på gårdsbruk opp på en verdi som tilsvarende boliger i samme område utenom gårdsbruk. I dette tilfellet er bebyggelsen og eiendommens beliggenhet av en slik art at takstmannen setter dette tillegget til Kr. 1.500.000.-.

Under posten «Markedsverdi» uttaler takstmannen:

Takstmannen mener markedsverdien av eiendommen, med dagen støyforhold, er vesentlig mindre enn den som er beregnet uten støyproblemer. Takstmannen mener at det på grunn av støyen ikke er grunnlag for et bostedstillegget. I tillegg vil det være redusert verdi av hytter, jakt og salg av andre fritidsaktiviteter.

Etter lagmannsrettens vurdering er det ikke grunnlag for noe bostedstillegg/boverdi på et sted som Sønsthagen. Det vises til Eidsivating lagmannsretts overskjønn 6. juni 2012 (LE-2011-118293, RG-2012-814) der følgende ble uttalt:

Lagmannsretten kan ikke se at det i tillegg til dette er rom for en egen særlig «boverdi». Det vises til Eidsivating lagmannsretts avgjørelse 17. juni 2010 (LE-2009-162512-2), som gjaldt odelsovertakst over garden Nordre Ruud i Nord-Aurdal. Retten uttalte da:

Et særlig spørsmål er hvilken betydning våningshuset skal tillegges. Det vil bero på karakteren av den eiendom som løses. Er det tale om en så stor gård at den etter nåtidens forhold gir eieren et fullt levebrød og hvor de rent driftsmessige synspunkter vil være dominerende ved verdsettelsen, vil huset inngå som forutsetning for driften, slik at det ikke er aktuelt å tillegge boverdien en særskilt betydning. Men det blir annerledes når eieren, slik som i vår sak, for en stor del vil måtte finne inntektene utenfor gården og huset ligger i nærheten av et tettsted med etterspørsel etter boliger. Jo mindre landbruksavkastningen er, jo større vekt må boverdien tillegges.

Det er fra Auduns side vist til at Borgarting lagmannsrett i odelsovertakst 14. juni 2010 (LB-2009-195238), som gjaldt garden Lie i Marker, uttalte at det ikke er noe prinsipielt skille mellom små og store eiendommer vedrørende spørsmålet om boverdi. Det ble i saken eksplisitt lagt til en boverdi på 2 million kroner, slik at odelstaksten for en eiendom med 240 dekar dyrket og 11.000 dekar produktiv skog, ble satt til 14,5 millioner kroner.

Det er videre vist til at Auduns prosessfullmektig, advokat Mathiesen, også var delaktig i den saken og at hun på vegne av sin klient anket overtaksten til Høyesterett. Anken ble imidlertid nektet fremmet, og det anføres fra advokat Mathiesen i dag at det er et uttrykk for at Borgarting lagmannsretts rettslige oppfatning om boverdispørsmålet er korrekt.

Lagmannsretten er ikke enig i det. Det kan være mange grunner til at anken ikke slapp fram til behandling. Retten viser ellers til at de øvrige avgjørelsene det er vist til vedrørende boverdi, alle gjelder langt mindre eiendommer enn Bollerud - eiendommer som ikke vil kunne gi full sysselsetting uten betydelig omlegging av drifta, jf. Skjelfoss Østre i Hobøl (LB-2005-121385), Horntvedt Nedre i Stokke (Tønsberg tingrett 17. august 2008) og Evenrud på Østre Toten (LE-2011-3877).

Lagmannsretten ser følgelig bort fra det fradraget på 1,5 millioner som takstmann Sagbakken har foretatt. Verdidifferansen mellom et Sønsthagen uten og med støy blir da redusert til 4,5 millioner kroner.

Ved fastsettelse av salgsverdien skal lagmannsretten komme fram til hva en økonomisk rasjonell og alminnelig forstandig kjøper ville gitt for eiendommen, jf. Rt-2011-1683 avsnitt 25 og 32. Ved en slik vurdering vil det også måtte sees hen til de verdiøkende følger av at eiendommen ligger i en kommune som ikke er preget av tilbakegang i folketall og aktivitet. En følge av forsvarrets økte nærvær på Rena er at infrastrukturen, som skoler og servicetilbud, er blitt styrket. En stor skogbrukseieendom i nærheten av Rena vil derfor være mer attraktiv enn tilsvarende eiendom beliggende i et område der folketallet synker og næringsgrunnlaget utarmes. Lagmannsretten ser det derfor slik at støyproblemene ikke vil ha så stor innflytelse på salgsverdien som det er lagt til grunn i taksten. Det må dessuten foretas en vurdering opp mot den naborettslige tålegrensa, idet kun verdifall som skyldes støy utover denne vil være relevant.

Dette innebærer at svært mange faktorer vil spille inn ved den skjønnsmessige fastsettelsen. Lagmannsretten har ut fra en samlet vurdering kommet til at verdifallet - differansen i eiendommens totalverdi med og uten støy utover tålegrensa - kan settes til 2 millioner kroner.

Det er da også tatt hensyn til at taksten synes å ha noen svakheter i Ilsaas disfavør. Under posten «Jaktinntekter» vises det til at årlige inntekter fra elg- og småviltjakt er 750.000 kroner. Dette blir imidlertid kapitalisert med kun 10 prosent under henvisning til «den usikkerhet som rovdysrasjonen og støy fra fly og skyting skaper». Det tyder på at takstmannen - som skulle kartlegge verdidifferansen med og uten støy - har lagt inn en støybelastning også for eiendommens verdi uten støy.

Erstatningen etter differanseprinsippet omfatter kun verdifall på grunn av støy. Erstatningen for omstillingskostnader og sanering av overtallige bygninger - med samlet 175.000 kroner kommer derfor i tillegg.

Samlet erstatning til Ilsaas blir etter dette 2.175.000 kroner.

Part 122 Helge Nicolai Kilde

Staten har anket støyerstatningen, som jordskifteretten satte til 300.000 kroner, til lagmannsretten. Kilde gikk deretter til avledet motanke. Motanken gjelder at mottatte bygninger ikke er vurdert etter vederlagsloven, at han ikke er tilkjent dekning av omstillingskostnader og at erstatningen for Deibogen grustak, som ligger innen skytefeltet, er for lav.

Kilde ble i jordskifteretten tilkjent erstatning med 50.000 kroner for Svarstadbua, som lå inne i skytefeltet. Denne posten er ikke angrepet fra noen side, og er rettskraftig avgjort.

Omstillingskostnadene - som kreves med 54.300 kroner - fastsettes av lagmannsretten i samsvar med de generelle merknadene til omstillingskostnader til 14.000 kroner, dvs. ca en firedel av kravet. Lagmannsretten kan ikke se at det foreligger individuelle forhold som tilsier at den sjablongmessige reduksjonen blir uriktig.

Mottatte bygninger

Det er under advokat Brekkens anførsler foran redegjort for den erstatningsrettslige verdien som Kilde mener kan tillegges fire av de koiene han har mottatt: Mørstaddamkoia, felleskoia ved Heggediket, Tolverbua og ljørkoia ved Tjuruberget.

Lagmannsretten finner det sannsynliggjort - og her er det også sett hen til at staten ikke har kommet med konkrete innvendinger til de beløpene som er benyttet i utredningene fra de privat antatte skogsakkyndige - at Mørstaddamkoia trenger generell opprustning for at dens inntektspotensial som utleieobjekt skal kunne realiseres. Skifteverdien er 115.000 kroner og opprustingsutgifter kreves med 60.000 kroner. Det er redegjort for at hytta etter oppgradering kan leies ut for 10.000 i året, hvilket gir en nåverdi på 200.000 kroner, med kapitaliseringsrente 5 prosent. Nåverdien basert på utleie er følgelig høyere enn samlet investering i koia, også om det er Kilde som dekker oppgraderingsutgiftene, og det er følgelig ikke grunnlag for å kreve noen pengeerstatning fra Forsvarsbygg, jf. lagmannsrettens generelle vurdering av dette emnet.

Lagmannsretten er enig med Kilde i at det er sannsynlighetsovervekt for at de tre andre hyttene/koiene som han krever vurdert i kontrollskjønnnet er overtallige i hans virksomhet, og at de derfor er uten aktuell verdi for Kilde. Det må ses i sammenheng med at Kilde også har overtatt jaktsenteret «Nilsens hotell» og Tierbua i samme utmarksområdet. Han har ikke framsatt erstatningsrettslige krav vedrørende disse. Begge er tatt i bruk, og lagmannsretten legger til grunn at det ikke er økonomisk rom for flere utleiehytter/koier i området enn disse to samt Mørstaddamkoia.

Skifteverdien på felleskoia i Heggediket - som Kilde ble 75 prosent eier i jordskiftet - er 73.334 kroner, og estimerte rivningskostnadene er satt til 20.000 kroner. Når eierskapet er 75 prosent, skal hans andel av rivekostnadene også være forholdsmessige, dvs. settes til 15.000 kroner. Hans tap skal derfor erstattes med 88.000 kroner. Lagmannsretten legger til grunn at det er enighet mellom eierne om rivning.

Skifteverdien av Tolverbua er 150.000 kroner. Opprustning til alminnelig normal standard er anslått til 100.000 kroner. Lagmannsretten aksepterer anførselene fra Kilde om at det ikke er mulig å leie ut eller på annen måte innpasse Tolverbua i Kildes utmarksvirksomhet på en slik måte at en investering på 250.000 kroner lar seg forrente. Alternativet er derfor riving, og lagmannsretten setter erstatningen til skifteverdi samt standard rivningskostnader, dvs. til 170.000 kroner.

Den tredje koia er Ijørkoia ved Tjuruberget. Også for denne legger lagmannsretten til grunn at det er mest sannsynlig at den ikke har noen verdi for Kilde. Han har krevd erstatning med 45.000 kroner, men uten at det er oppgitt om dette er skifteverdi samt rivekostnader eller bare skifteverdi. Lagmannsretten godtar kravet og erstatningen fastsettes til 45.000 kroner.

Deibogen grustak

Partene er enige om at verdien av Deibogen grustak, som ligger innenfor skytefeltet, skal prøves etter vederlagsloven.

Staten gjør gjeldende at den fastsatte skifteverdien på 250.000 kroner tilfredsstiller kravene også etter vederlagsloven, og at det derfor - slik jordskifteretten også kom fram til - ikke er grunnlag for noen ytterligere erstatning. Det vises til at Kilde med kapitalisering med 4 prosent etter jordskifteloven har fått høyere erstatning enn han ville fått med 5 prosent kapitaliseringsrente etter vederlagsloven.

Etter lagmannsrettens vurdering er det imidlertid påregnelig at den utleieavtalen Kilde inngikk med en entreprenør i 2002 om utnyttelse av grustaket, hadde blitt gjennomført om ekspropriasjonen ikke hadde funnet sted.

Uthushagen plan har satt verdien på grustaket til 520.000 kroner, basert på utleie til entreprenør. Differansen mellom skifteverdien og bruksverdien, som følgelig er 270.000 kroner, tilkjennes derfor som erstatning.

Støyerstatning

Vedrørende støy anfører staten at den støyplagen som eventuelt rammer Kilde kommer fra Rena leir og Rødsmoen, og ikke RØG. Lagmannsretten har foran redegjort for støyen fra alle tre områder inngår i vurderingen, slik at dette argumentet fra staten blir å forkaste.

Erstatningen han ble tilkjent i jordskifteretten gjaldt verdireduksjon på boligen på tunet på garden Kilde, som ligger langs Glomma rett nord for Rena sentrum, og flere skogskoier - både koier han eide fra før og ei koie - Tierbua - som han har mottatt i skiftet.

Aktuelle beregningspunkt er punkt 89, som dekker tunet, punkt 90, som dekker tre utleiehytter ved Flåtestøa og Osøra og punkt 37, som dekker Tierbua i Julussdalen. Lagmannsretten er enig med Kilde i at det for sistnevnte koie ikke er tale om noen tålegrense, jf. den generelle drøftelsen foran om vurdering av verdireducerende støybelastning på formuesgoder som er mottatt som naturalerstatning.

Det er etter jordskifterettens avgjørelse foretatt nye beregninger av flystøy over tunet. Beregningen viser maksimal flystøy om natta (LAMAX) med 78 dB, der konsesjonskravet (krav 6) er 70 dB. Kilde beskriver støyen på tunet som særlig knyttet til helikopter og småfly, også om natta. Det er videre trafikkstøy fra Rena leir og noe skytestøy. For punkt 90 er det beregnet et årsmidlet ekvivalentnivå (krav 3) på 50 dB, som er sammenfallende med lagmannsrettens generelle tålegrense. For punkt 37 er det beregnet 81 dB under krav 6, der konsesjonsgrensa altså er 70 dB.

Lagmannsretten har foran generelt lagt til grunn at konsesjonsgrensene ikke vil bli overtrådt, og vist til Forsvarsbyggs overvåkningssystem. Dette gjelder primært i og rundt skytefeltet, og antas derfor ikke å gjelde fullt ut for støy knyttet til flytrafikk noe lenger unna skytefeltet. Det legges derfor til grunn at konsesjonsgrensa sporadisk kan bli overtrådt både ved tunet på Kilde og ved beregningspunkt 37 (Tierbua), jf. også rettens vurdering knyttet til part 116 Helgesen. Lagmannsretten legger derfor til grunn at Kildes bolig i perioder utsettes for støy utover tålegrensa, og at det derfor er grunnlag for erstatning.

Lagmannsretten har merket seg at Kilde vedrørende mottatte formuesgoder som har redusert erstatningsrettslig verdi på grunn av støy, kun har trukket fram Tierbua. Det legges derfor til grunn at det ikke er framsatt krav knyttet til «Nilsens hotell» eller Mørstaddamkoia. Det er dessuten ikke lagt fram noen egen beregning knyttet til verdireduksjon på Tierbua. Sivilingeniør Jahrs takst gjelder hele Kildes eiendom, og han har satt den samlede verdireduksjonen på grunn av støy - uten å ta hensyn til tålegrensa - til 600.000 kroner.

Lagmannsretten er her henvist til en skjønnsmessig erstatningsfastsettelse, der det delvis skal utmåles erstatning kun for støy over tålegrensa mens det for andre områder skal tilkjennes erstatning for enhver verdireduksjon på grunn av støy. Lagmannsretten har kommet til at erstatningen kan settes til 150.000 kroner.

Kilde tilkjennes etter dette en samlet erstatning med 737.000 kroner.

Part 123 Jahn Christian Kjøning

Både staten og Kjøning har anket. Statens anke gjelder støyerstatning. Kjønings anke gjelder støyerstatningen samt en rekke poster som anføres å være særulemper på gjenværende eiendom. Lagmannsretten er ikke overbevist om at det er den mest riktige rettslige plasseringen av alle de krav som er satt fram, men trenger ikke ta stilling det på generelt grunnlag.

Kjøning har kun avgitt snaut 1.000 dekar i skytefeltet. Hans eiendom har likevel blitt gjenstand for omfattende endringer som følge av jordskifte. Han eide store skogstrekninger i Julussdalen som jordskifteretten i forslaget til skifteplan 18. august 2009 omtalte som en «nøkkelteig for

løsning for andre parter». Arealene her er fordelt til andre mens han har fått igjen areal i Slemdalen. Samlet har han avgitt ca 15.000 dekar og fått igjen ca 16.000 dekar.

Kiønig er ikke fornøyd med dette, og viser bl.a. til at avstanden mellom boplassen på garden Løsset Nordre og skogen generelt er blitt lengre. Han anser dessuten arealene i Slemdalen som tungdrevne og mindreverdige sammenliknet med det han hadde i Julussdalen. Han hadde skog i Slemdalen også fra tidligere, men avviser at det er et argument for å gi ham mer der, fordi dette var skog han skulle selge. På kartet framstår det slik at han har fått samlet all skogen i en sammenhengende teig, men det er ingen transportmulig til Slemdalen opp fra Løsset og heller ikke realistisk å bygge veg. Skogen i Slemdalen må han betjene ved å kjøre sør om skytefeltet.

Han er også svært lite fornøyd med at han har mistet Neverdalsteigen, som ligger på andre sida av Storsjøen/Rena elv, rett i hovedutsynet fra garden.

Transportutgifter

Hans første erstatningskrav er knyttet til økte reiseavstanden. Han oppgir at avstanden mellom driftssenteret (Løsset Nordre) og skogen har økt med 49,4 kilometer tur/retur. Videre er det satt som en forutsetning at han vil ha 25 turer i året, med privatbil, lastebil eller traktor. Kilometerkostnaden er satt til 10 kroner. Kravet er beregnet til å ha den nåverdi på 247.000 kroner. Advokat Moi har på vegne av Kiønig vist til at staten ikke har imøtegått den konkrete erstatningsutmålingen, men kun avvist at det finnes krav overhode. Konsekvensen må i følge advokat Moi bli at lagmannsretten, dersom erstatning skal utmåles, må legge Kiønigs utmåling til grunn. Lagmannsretten har kommentert dette foran, og vil også for Kiønig foreta en kvalifisert vurdering av kravene, når dette er innenfor lagmannsrettens faktiske kompetanseområde.

Lagmannsretten er enig i at økte transportutgifter som følge av at mottatte arealer ligger lengre vekk enn de arealene man avga, kan erstattes som særulemper etter vederlagsloven § 8. Forutsetningen er at dette ikke allerede er erstattet ved skifteplanen, f.eks. i form at Kiønig er tildelt noe større areal som kompensasjon. Lagmannsretten legger til grunn at det ikke har funnet sted noen slik kompensasjon, og at denne særulempen derfor må erstattes med penger i kontrollskjønet.

Etter rettens vurdering er transportkostnadene satt noe høyt, og antall turer er for mange. Det vises til at det er overnattingsmuligheter i Slemdalen på hytter Kiønig har mottatt i jordskiftet. Erstatningen fastsettes derfor skjønnsmessig til 150.000 kroner.

Omstillingskostnadene, som her omfatter hans post 2.1. «Gjøre seg kjent i skogen» og post 2.2. «Grensemerking», og som kreves med 80.000 kroner, fastsettes i samsvar med de generelle merknadene til slike omstillingskostnader, til 20.000 kroner, dvs. ca en firedel av kravet. Lagmannsretten kan ikke se at det foreligger individuelle forhold som tilsier at den sjablongmessige reduksjonen blir uriktig.

Drift i bratt terreng

Kiønig har, som part 107 Dieset, framsatt krav om kompensasjon for at han i skifteplanen er debitert for tømmer i bratt terreng som han ikke har muligheter for å hente ut. Det vises til at han har mottatt ca 13.500 kubikkmeter som står i terreng med helning over 60 prosent. Han anslår at ca 30 prosent av dette vil bli stående. Med en rotnetto på 70 kroner per kubikkmeter gir dette et krav på 284.000 kroner.

Etter lagmannsrettens vurdering er driftsforholdene hos Kiønig ikke så vanskelige som hos Dieset. Det er derfor ikke grunnlag for å legge til grunn at 30 prosent vil stå igjen som utilgjengelig. Lagmannsretten finner et tap på rundt 15 prosent mest sannsynlig. I tillegg må det gjøres et fradrag på 15 prosent for topp, avfall og miljø, jf. drøftelsen av dette under part 107 Dieset. Kiønig tilkjennes derfor erstatning skjønnsmessig satt til 100.000 kroner for denne posten.

Vegbommer

Kiønig har videre krevd erstatning for flere vegbommer som han har avgitt til andre i jordskiftet. Dette er ikke et spørsmål om en særulempe på resteiendommen, men om de skifteverdiene som er satt på formuesgoder han har avgitt er riktig fastsatt etter vederlagsloven. Kiønig viser til at de vegbommene han har mistet ikke er tatt inn i skifteregnskapet.

Det er lagt fram pristilbud fra en leverandør, som viser at hver bom koster 14.500 kroner før merverdiavgift. Kostnadene med å sette opp bommene anslås til 10.000 per bom, før merverdiavgift. Lagmannsretten finner kravet begrunnet og setter erstatningen for avgitte vegbommer til 90.000 kroner.

Tapt strandlinje

Kiønig anfører at han har mistet 2.850 meter strandlinje langs Rena elv og Storsjøen, og at dette medfører et økonomisk tap som han ikke er blitt kompensert for. Det vises til at elva er en av landets beste innlandsfiskeelver, men arealet langs vassdraget er kun beregnet utfra skogverdi. I bytte har han fått skog i Slemdalen, der det verken er de samme fiskemulighetene eller attraktive områder for turisme.

Også dette kravet gjelder en anførsel om at verdien på avgitt eiendommen er uriktig fastsatt, når verdien skal vurderes etter vederlagsloven.

Lagmannsretten kan ikke se at det er grunnlag for noen erstatning under denne posten. Det kan være riktig at det foreligger en inntektsmulighet knyttet til bygging av enkle fiskehytter for utleie i næringssammenheng. Men dette er ikke en næring som pågikk på ekspropriasjonstidspunktet og det er heller ikke dokumentert at det er påregnelig at Kiønig ville ha startet med slik næring langs dette vassdraget om ekspropriasjonen og jordskiftet ikke hadde funnet sted. Kravet blir derfor å forkaste.

Vannkraftutbygging

Kiønig krever erstatning med inntil 4,55 millioner kroner for tapte muligheter til kraftutbygging i elva Krisma i Julussdalen. Elva har et fall fra ca 540 meter over havet (moh) meter til 330 moh på den eiendommen som tidligere var hans, men som nå er overtatt av part 122 Kilde. Kilde har på sin side opplyst at han anser slik utbygging som uaktuelt for ham.

Advokat Moi har anført at vurderingstemaet for lagmannsretten er om utbyggingen ville vært lønnsom og om Kiønig ville fått konsesjon. Det anføres at utbyggingen er påregnelig, bl.a. fordi Kiønig har tidligere erfaring fra tilsvarende utbygging i elva Glesåa, som han fikk konsesjon til i 2006.

Lagmannsretten kan på bakgrunn av den dokumentasjonen som er framlagt, jf. særlig skriftlige og muntlige uttalelser fra vannkraftingeniør Kolbjørn Dønåsen, være enig i at de tekniske forutsetningene for en slik utbygging synes å være tilstede. Det framstår - på bakgrunn av framlagt konsesjonspraksis - også som sannsynlig at utbyggingen ville oppnådd nødvendige tillatelser fra vassdragsmyndighetene.

Likevel framstår det som tvilsomt om utbygging ville ha funnet sted om ekspropriasjonen og jordskiftet tenkes bort. På den ene sida har Kiønig demonstrert ved en tidligere utbygging at han har nødvendig gjennomføringskraft. På den annen side er økonomien i prosjektet sårbar og utbyggingen framstår mer som en mulighet - som ikke nyter erstatningsrettslig vern - enn et påregnelig tiltak. Lagmannsretten har derfor kommet til at kravet må forkastes.

Støyerstatning

Jordskifteretten tilkjente Kiønig 50.000 kroner i erstatning for støyulemper ved hytte på Storåsen. Hytta ligger nord for skytefeltet, jf. beregningspunkt 19. Hytta blir i følge beregningene fra den rettsoppnevnt sakkyndige Engdahl utsatt for støy fra sprengstoffslinge med inntil 95 dB. Konsesjonsgrensa er her på 100 dB. Og hytta blir utsatt for støy fra tunge våpen med inntil 78 dB, der konsesjonsgrensa er 95 dB. For krav 3 - årsmidlet ekvivalentnivå - er det beregnet 41 dB, langt under både konsesjonskravet på 55 dB og lagmannsrettens generelt fastsatte tålegrense på 50 dB. Lagmannsretten kan på denne bakgrunn ikke se hytta utsettes for støy utover tålegrensa, og det er derfor ikke grunnlag for noen erstatning. Statens anke har derfor på dette punkt ført fram.

Tapt salgsverdi

Oppsummert har lagmannsretten kommet fram til et samlet erstatningsbeløp med 360.000 kroner. Dette er delvis erstatning for særulemper (transport- og omstillingskostnader) og kompensasjon fordi skifteverdiene på mottatte og avgitte areal ikke er riktig fastsatt - utfra vederlagsloven.

Kiønig har gjort gjeldende at markedsverdien (salgsverdien) på hans samlede eiendom har sunket med ca 2 millioner kroner som følge av ekspropriasjonen og jordskiftet, før de verdiene som måtte ligge i tilrettelagt fiske og vannkraftutbygging. Lagmannsretten har ikke funnet

grunnlag for erstatning vedrørende de to sistnevnte postene, og står da overfor en ren vurdering av om differansen i salgsverdi, jf. vederlagsloven § 5, overstiger 360.000 kroner, erstatningen som er fastsatt ved vurdering av enkeltposter.

Etter lagmannsrettens vurdering kan det ikke legges til grunn at Kiønigs eiendom har hatt et verdifall - om den overhode har hatt det - som overstiger 360.000 kroner. Det er derfor ikke grunnlag for å fastsette erstatningen etter differanseprinsippet.

Part 124 Odd Erik Kulusveen

Kulusveen har ikke sjøl anket, men er innanket av staten. Anken gjelder erstatning for støy, og Kulusveen kan maksimalt tilkjennes 300.000 kroner, som var beløpet han ble tilkjent i jordskifteretten. Beløpet gjelder verdireduksjon på en fritidseiendom ved Kjølstad. Staten har av prosessuelle grunner erkjent ansvar med 15.000 kroner.

Punkt 41 er det aktuelle beregningspunktet. Engdahl har kommet fram til at eiendommen har overskridelser av konsesjonen vedrørende krav 1 (maksimalnivået for tunge våpen m/100 hundre smell i året over 90 dB) og krav 6 (flytrafikk om natta), men henholdsvis 104 dB og 77 dB, der kravene 100 dB og 70 dB. Som fastlagt foran, legger lagmannsretten til grunn at konsesjonen ikke vil bli brutt, slik at aktuelle verdier for vurdering av tålegrensa er henholdsvis 100 dB og 70 dB.

Det er videre beregnet et årsmidlet ekvivalentnivå (krav 3) på 53 dB, der lagmannsretten har lagt den generelle tålegrensa på 50 dB. Fritidsboligen ligger i sikkerhetssone 3 ved skyting fra standplass 25 km og 30 km.

Tålegrensa må etter dette anses som overskredet, både vedrørende krav 3, men også på grunn av høye verdier under krav 1 og 6.

Lagmannsretten la under befaring merke til at hytta ligger ganske tett inn til riksveg 215 og at det var påtagelig trafikkstøy, noe som generelt vil ha betydning for hyttas omsetningsverdi. Det må det tas hensyn til ved fastsettelse av erstatningen, som skal utgjøre differansen mellom hyttas verdi med og uten støyen utover tålegrensa. Lagmannsretten finner at både jordskifteretten og sivilingeniør Jahr har vurdert tapet for høyt - og viser til at det kun er tapet over tålegrensa som skal kompenseres. Lagmannsretten setter erstatningen skjønnsmessig til 150.000 kroner.

Part 131 Axel Christopher Mykleby

Bare Mykleby har anket. Anken gjelder støyerstatning, samt omstillingskostnader og økte drifts- og administrasjonskostnader. Mykleby har i jordskiftet mottatt ca 2.600 dekar ny eiendom, hvorav ca 2.000 dekar er produktiv skog. Skogarealet er grovt sagt flyttet fra Deset til Osdalen, der han også tidligere hadde en teig.

Mykleby ble i jordskifteretten tilkjent 14.000 kroner for midlertidig tap, nærmere bestemt knyttet til stengte bommer i skytefeltet i årene 2004-2011. Denne posten er ikke angrepet fra noen side, og er rettskraftig avgjort.

Omstillingskostnadene - som kreves med 15.150 kroner - fastsettes i samsvar med lagmannsrettens generelle merknader til omstillingskostnader, til 4.000 kroner, dvs. ca en firedel av kravet. Lagmannsretten kan ikke se at det foreligger individuelle forhold som tilsier at den sjablongmessige reduksjonen blir uriktig.

Mykleby krever erstattet merkostnadene knyttet til lengre reiseveg mellom hans hovedbøle Gjetvoldstu Deset og den tildelte skogen i Osdalen. Kravet er satt til 125.720 kroner, som er nåverdien av en årlig merutgift til transport på 6.286 kroner, når kapitaliseringsrenta settes til 5 prosent. For detaljene i regnestykket vises til anførselene foran. Etter lagmannsrettens syn er kravet for høyt - det kan neppe være behov for 7 ekstraturer i året. Erstatningen fastsettes skjønnsmessig til 70.000 kroner.

Mykleby ble ikke tilkjent støyerstatning i jordskifteretten. Han anfører for lagmannsretten at både bygningene på tunet på Deset, der flere leies ut til jegere og fiskere (beregningpunkt 47) og flere fritidshus er støypålagte. Engdahl har ikke beregnet støyutslipp som på noe punkt overskrider konsesjonsgrensene og heller ikke ekvivalentverdier på 50 dB eller mer. Mykleby mener de beregninger som framkommer ikke kan være riktige, og viser bl.a. til at jagerfly og helikoptre ikke nødvendigvis følger de traséer som er benyttet ved beregningene.

Lagmannsretten er enig i valg av faste flytraséer kan utgjøre en feilkilde, men finner likevel at når de beregnede verdiene ligger såpass klart under rettens generelle tålegrense, må konklusjonen bli at tålegrensa ikke blir overskredet. Det er derfor ikke grunnlag for erstatning for støy på resteiendommen.

Mykleby tilkjennes etter dette erstatning med 74.000 kroner.

Part 134 Olav Petter Nergaard

Bare Nergaard har anken. Anken gjelder støyerstatningen, at mottatte bygninger ikke er vurdert etter vederlagsloven, at han ikke er tilkjent dekning av omstillingskostnader og hogstklassefordelingen på mottatte areal sammenliknet med det han ga fra seg gir et likviditetstap.

Nergaard har mottatt ca 15.000 dekar ny eiendom, herav ca 14.000 dekar produktiv skog. Hans nye eiendom - som totalt er på 19.000 dekar - er i følge han sjøl bedre arrondert enn før jordskiftet, men det skal være mindre hogstmoden skog.

Omstillingskostnadene - som kreves med 74.250 kroner - fastsettes i samsvar med de generelle merknadene til omstillingskostnader, til 19.000 kroner, dvs. ca en firedel av kravet. Lagmannsretten kan ikke se at det foreligger individuelle forhold som tilsier at den sjablongmessige reduksjonen blir uriktig.

Mottatte bygninger

Det er under advokat Brekkens anførsler foran redegjort for den erstatningsrettslige verdien som Nergaard mener kan tillegges de sju koiene han har mottatt: Gammelstubua, Rørmyrkoia (Raumyrkoia), Gjertrudsbua, Sagteigkoia, Holsetbua, Kråksetra (Øvrevollen) og Jaktkoia (Reidarkoia).

Lagmannsretten finner det sannsynliggjort - og her er det også sett hen til at staten ikke har kommet med konkrete innvendinger til de beløpene eller den tekniske beskrivelse som er benyttet i utredningene fra de privat antatte skogsakkyndige - at Gammelstubua, Rørmyrkoia (Raumyrkoia), Gjertrudsbua og Sagteigkoia er i dårlig teknisk forfatning. Lagmannsretten er enig med Nergaard i at det uansett er sannsynlighetsovervekt for at disse fire koiene er overtallige i hans utmarksvirksomhet. De har derfor ingen aktuell verdi for Nergaard, og det han har «betalt» for disse i skifteregnskapet må erstattes med penger. Samlet skifteverdi er 350.000 kroner. I tillegg krever han dekning av utgiftene til riving, som lagmannsretten godkjenner med 20.000 kroner per hytte. Samlet erstatning under denne posten blir 430.000 kroner.

For de tre andre hyttene/koiene (Holsetbua, Kråksetra og Jaktkoia) har Nergaard gjort gjeldende at de kan rustes opp med tanke på utleie, men at totalsummen (825.000 kroner) av samlet skifteverdi (575.000 kroner) og samlet utbedringskostnad (250.000 kroner) overstiger koienes nåverdi basert på det mest realistiske utleialternativet. Det anføres at koiene kan leies ut til bl.a. småviltjegere til en samlet årlig netto av 35.000 kroner. Kapitalisert med 5 prosent gir det en nåverdi på 700.000 kroner. I mangel av annen kunnskap som kan trekke disse forutsetningene i tvil, legges de til grunn av lagmannsretten.

Nergaard krever differansen erstattet med 200.000 kroner, og har da også lagt inn i regnestykket utgifter til innredning og infrastruktur rundt hyttene. Basert på lagmannsrettens generelle vurdering av kravet om erstatning for utbedringskostnadene, skal erstatningen her fastsettes til 125.000 kroner. Når Nergaard får dekket dette blir sluttresultatet at han samlet har betalt 700.000 kroner (debitert skifteverdi + deler av utbedringskostnadene) for tre hytter som da vil ha en tilsvarende bruksverdi.

Lagmannsretten har merket seg at Nergaard ikke eksplisitt har bedt om økt erstatning fordi noen mottatte formuesgoder kan ha redusert erstatningsrettslig verdi på grunn av støy. Dette synspunktet kunne eventuelt vært aktuelt for de tre koiene/hyttene han vil beholde. Sett hen til avstanden til skytefeltet og mangel på beregningspunkter i det aktuelle området, legger lagmannsretten til grunn at dette ikke er noen forglemmelse fra Nergaard, men en vurdering basert på at det ikke er grunnlag for noen slik erstatning. Utleieverdien på 35.000 kroner er for øvrig også basert på dagens støysituasjon.

Likviditetstap/ungskogpleie

Det er videre krevd erstatning for et likviditetstap, begrunnet med at han har gitt fra seg «likvid» skog i hogstklasse 4 og 5, mens han har mottatt betydelige areal i hogstklasse 2. Det er anført at den normalbalansen han hadde mellom eldre og yngre skog er forrykket, og at han i mange år framover ikke vil få inntekter fra disse arealene, men kun vil ha utgifter bl.a. til ungskogpleie. Utgiftene er estimert til 200 kroner per dekar, for i alt ca 4.000 dekar, slik at samlet krav er 800.000 kroner.

Staten har ikke ville forhandle subsidiært vedrørende dette punktet, men kun anført at anken fra Nergaard skal forkastes fordi han etter statens syn ikke er noen krav som er relevante etter vederlagsloven.

Ekstraavgifter på grunn av mangelfull ungsogpleie er også et tema hos part 107 Dieset, se foran. Lagmannsretten legger også for Nergaard til grunn at ikke all slik rydding vil være lønnsom, og derfor heller ikke vil bli gjennomført. Det kan ikke innrømmes erstatning for utgifter som ikke vil påløpe. Det er likevel gjennomgående bedre bonitet hos Nergaard, og følgelig større lønnsomhet knyttet til ungsogpleie. Det gis derfor erstatningen basert på en kostnad på 150 kroner per dekar. Erstatningen fastsettes derfor til 600.000 kroner.

Nergaard anfører at han har mottatt 1.247 dekar ungsog med mangelfull ungsogpleie i hogstklasse II. Jordskifteretten korrigerer verdien i vedtak 27. april 2010, slik at det ble gjort et fradrag i verdien med henholdsvis 20 og 35 prosent. Nergaard mener verdien av ungsog med ryddebehov bør reduseres med ytterligere 200 kroner per dekar.

Lagmannsretten legger til grunn at ikke all slik rydding vil være lønnsom, og derfor heller ikke vil bli gjennomført. Det kan ikke innrømmes erstatning for utgifter som ikke vil påløpe. Erstatningen gis på dette grunnlag med 100 kroner per dekar, avrundet til 125.000 kroner.

Støyerstatning

Nergaard er eier av en campingplass på Østre Æra. Den har siden 2006 vært festet bort til et nederlandsk ektepar, som betaler 15.500 kroner i året i festeavgift. Nergaard anfører at campingplassen på grunn av støysituasjonen er under avvikling, og at det ikke er påregnelig at han vil motta avtalt festeavgift i hele kontraktens løpetid - som er fram til 2036. Det anføres at lagmannsretten må legge til grunn at det vil oppstå betalingsmislighold. Han ble ikke tilkjent støyerstatning i jordskifteretten. Staten viser til at campingplassen har større støyproblem knyttet til Riksanlegget for fallskjermhopping på Østre Æra enn til skytefeltet.

Aktuelt beregningspunkt er punkt 61. Lagmannsrettens støysakkyndig, Engdahl, har for krav 3 beregnet 52 dB - konsesjonsgrensa er 55 dB - mens det for krav 6 (maksimalt nivå om natta, eksklusive tunge våpen) er beregnet 75 dB. Her er konsesjonsgrense 70 dB.

Lagmannsretten har foran generelt lagt til grunn at konsesjonsgrensene ikke vil bli overtrådt, og vist til Forsvarsbyggs overvåkningssystem. Det antas å ha full effekt på Østre Æra. Årsmidlet ekvivalentnivå (krav 3) er imidlertid beregnet til høyere enn den generelle tålegrensa på 50 dB som lagmannsretten mener må gjelde for støy fra det samlede militære øvingsområdet. Campingplassen utsettes derfor støy som overstiger tålegrensa.

Det er imidlertid et spørsmål hvordan erstatningen skal beregnes. Så lenge festerne betaler avtalt festeavgift blir ikke Nergaard påført noe tap. Per i dag er hans eneste tap at han ikke har forlangt at festeavgiften skal oppjusteres i samsvar med konsumprisindeksen, slik han i henhold til festeavtalen punkt 4 kan kreve annethvert år. Lagmannsretten er dessuten av den oppfatningen av både støy fra riksveg 215 og fallskjermcenteret er medvirkende til campingplassens problem.

Lagmannsretten har under noe tvil kommet til at det ikke er grunnlag for erstatning for støyplager ved campingplassen. Virksomheten er ikke helt avvirket og lagmannsretten legger til grunn at det i kontraktens løpetid vil være nok omsetning til at Nergaard vil motta festeavgift. Nergaard er derfor ikke påført noe tap.

Nergaard tilkjennes etter dette erstatning med 1.299.000 kroner.

Part 135 Erik Anders Nyberg

Nyberg har ikke sjøl anket, men er innanket av staten. Anken gjelder støyerstatning, og Nyberg kan maksimalt tilkjennes 50.000 kroner, som var beløpet han ble tilkjent i jordskifteretten. Erstatningen gjelder en mindre landbrukseiendom i Ulvådalen, som også er Nybergs bolig.

Punkt 88 er det aktuelle beregningspunktet. Engdahl har for krav 3 - årsmidlet ekvivalentnivå - beregnet 49 dB. Lagmannsretten har satt tålegrensa til 50 dB. I tillegg vises det til at boligen påvirkes av skyting fra standplass 25 km. Det er ikke anført at støyen nærmere seg konsesjonsgrensene eller tålegrensa for andre krav, og lagmannsrettens konklusjon blir derfor at det ikke er grunnlag for erstatning. At eiendommen påvirkes av skyting fra standplass 25 km kan ikke utløse støyerstatning når denne påvirkningen ikke gjør seg utslag i at beregnede støyverdier når kritisk nivå.

Lagmannsrettens konklusjon er derfor at den naborettslige tålegrensa er ikke overtrådt. Staten blir å frifinne.

Part 141 Sven Erik og Erik Torgeir Sjølie

Bare parten, far og sønn Sjølie, har anket. I den nedlagte påstanden er kun Erik Torgeir Sjølie nevnt, og det var kun han som forklarte seg i lagmannsretten. Retten legger derfor til grunn at han nå er blitt eneeier, og at det er tilstrekkelig å forhold seg til hans navn heretter. Det er nedlagt påstand om erstatning etter differanseprinsippet, fordi verdien av den samlede eiendom etter jordskiftet skal være i 1,5 millioner kroner lavere enn den samlede verdi før jordskiftet.

I tillegg kreves i følge den nedlagte påstanden dekning av omstillingskostnader. Lagmannsretten ser ikke bort fra at dette er teknisk feil fra advokat Brekkens side, idet lagmannsretten under hans gjennomgang i innledningsforedraget av hvilke poster i ankeerklæringen som ble frafalt under ankeforhandlingen, har notert seg at Sjølie frafalt kravet om omstillingskostnader, jf. anken side 17.

Om det likevel skulle være slik at omstillingskostnader kreves, vil lagmannsretten bemerke følgende: Omstillingskostnadene er ikke beregnet av Svenkerud Skog og noe kronebeløp er heller ikke oppgitt. Lagmannsretten vet ikke hvor mange dekar ny skog som er mottatt og kjenner heller ikke til hvor mange kilometer ny yttergrense det er tale om.

Lagmannsretten kan dessuten ikke se at det er rom for en separat erstatning for omstillingskostnader ved siden av eventuell erstatning etter differanseprinsippet. Tankegangen bak differanseprinsippet er at man spør seg hva en vanlig rasjonell kjøper ville gitt for eiendom før og etter inngrepet, som her vil si før og etter jordskiftet. For den vurderingen er det uten interesse hvor god kunnskap selgeren (far og sønn Sjølie) har om tilstanden i den skogen de har mottatt i jordskiftet. Tilsvarende vil prisen på eiendommen etter jordskiftet være med den grensemerkingen som jordskifteretten har foretatt. Staten må derfor uansett frifinnes for kravet om erstatning av omstillingskostnader.

Erik Torgeir Sjølie har ved jordskiftet fått samlet hele sin eiendom i en driftsenhet med kort avstand fra driftssenteret på garden Nordre Glomstad, som ligger på Åsta øst, sør for Rena sentrum. Det totale skogarealet har blitt redusert, fra nesten 8.900 dekar til vel 5.000 dekar. Det gjøres derfor gjeldende at produksjonsevnen i skogen gått ned og at muligheten for jaktinntekter er redusert.

Sjølie stiller seg derfor uforstående at skifteregnskapet, som viser at verdien av eiendommen skal ha steget fra 10.093.611 kroner til 10.344.919 kroner. Etter hans oppfatning har markedsverdien (salgsverdien) tvert om falt med 1,5 millioner kroner, som han krever erstattet med hjemmel i vederlagsloven § 5 etter differanseprinsippet.

De privat antatte sakkyndige fra Svenkerud Skog AS har lagt fram følgende oversikt med nøkkeltall vedrørende Sjølies eiendom før og etter jordskiftet:

	Før skifte:	Etter skifte:	Differanse:
Totalt skogareal:	8.983 daa	5.085 daa	- 3.898 daa
Produktivt skogareal:	7.662 daa	4.811 daa	- 2.851 daa
Total kubikkmasse	46.509m ³	43.098m ³ -	3.411m ³
Gjennomsnittligm ³ pr. daa:	6,1m ³ /daa	9,0m ³ /daa	+ 2,9m ³ /daa
Tilvekst hk. 2:	235m ³	199m ³	- 36m ³

Tilvekst hk. 3-5:	1.823m ³	1.956m ³	+ 142m ³
Tilvekst totalt:	2.058m ³	2.164m ³	+ 106m ³
Gjennomsnittlig tilvekst/daa produktivt areal:	0,27m ³ /daa	0,45m ³ /daa	+ 0,18m ³ /daa
Gjennomsnittlig tilvekstprosent	4,4 %	5,0 %	+ 0,6 %
Produksjonsevne totalt:	3.068m ³	2.703m ³	- 365m ³
Produksjonsevne pr daa:	0,40m ³ /daa	0,56m ³ /daa	+ 0,16m ³ /daa

Vedrørende jakt anføres at en arealreduksjon med 3.898 dekar - med den flate avkastningsverdien som jordskifteretten benyttet - gir et tap på 350.820 kroner. Det er innenfor tilpasningsplikten at Sjølie må godta at inntekter fra jakt erstattes med inntekter fra tømmer, men da er det et problem at total kubikkmasse er redusert med 3.400 kubikkmeter. Årlig tilvekst har en marginal økning mens produksjonsevnen har gått betydelig ned.

De skogsakkyndige anfører videre at skifteverdiene før og etter skiftet sammenfatningsvis innebar at hans 5.000 dekar på Åsta ble verdsatt til 1.286 kroner per dekar, og hans 4.000 dekar i Slemdalen ble verdsatt til 850 kroner per dekar, samlet 9,8 millioner kroner. Sjølie har etter skiftet ikke lenger skog i Slemdalen og skifteverdiene for de 5.000 dekar han nå har på Åsta er satt til 1.961 kroner per dekar, en økning per dekar på 675 kroner per dekar. Det aksepteres at markedsverdien på Åsta har økt etter skiftet, men det anføres at økningen i markedspris likevel ikke er så stor som økningen i bruksverdi.

Det gjøres gjeldende at en eiendoms bruttostørrelse er viktig for eiendommens salgsverdi. En kjøper vil ikke betale like mye for en eiendom på 5.000 dekar som for en på 9.000 dekar, sjøl om kubikkmassen skulle være omtrent den samme. Det anføres at salgsverdi for Sjølies samlede eiendom er redusert med 1,5 millioner kroner.

Lagmannsretten kan være enig hovedtrekket i dette resonnementet: Totalstørrelsen på en eiendom har betydning for prisen. På den annen side må det legges til grunn at salgsverdien må fastsettes på bakgrunn av at de potensielle kjøperne er skogkyndige, og at nøkkeltall knyttet til netto driftsresultat vil være utslagsgivende. Basert på dette, der ikke minst produksjonsevnen per dekar er av interesse, kan ikke lagmannsretten se at

differansen mellom eiendommen før og etter er så stor som anført. Differansen synes heller å ligge på under det halve, hvorav en betydelig del vil være knyttet til redusert jaktutbytte, og lagmannsretten fastsetter erstatningen, basert på differanseprinsippet, til 700.000 kroner.

Part 143 Per Sjølie

Bare Sjølie har anket. Anken gjelder at mottatte bygninger ikke er vurdert etter vederlagsloven, at han ikke er tilkjent dekning av omstillingskostnader og at han ikke har fått dekket kostnader til en samlet skogbruksplan.

Sjølie, som bor på Søndre Løsset, har mottatt ca 15.000 dekar ny eiendom. Han er den grunneieren som har avgitt mest areal inne i skytefeltet. Han valgte kontant oppgjør for det meste av dette og det er tidligere oppgjort i kontantskjønnet. Men han er også ekspropriert i denne saken.

Per Sjølie ble tilkjent 60.000 kroner i jordskifteretten for redusert inntekter som følge av en midlertidig jaktordning. Denne posten er ikke angrepet fra noen side, og er rettskraftig avgjort.

For Sjølie har de privat antatte skogsakkyndige fraveket det generelle utgangspunktet om at nytt areal kan befares med 750 dekar per dag. Det gjøres gjeldende at Sjølie har mottatt områder med dårlig infrastruktur og bratt terreng, og at han derfor vanskelig kan befare mer enn 500 dekar per dag. Lagmannsretten har ikke grunnlag for å bestride dette, og legger denne premissen til grunn ved fastsettelse av omstillingskostnadene - som kreves med 99.000 kroner. Dette inkluderer utgifter til grensemerking. Retten holder imidlertid fast ved de generelle merknadene til omstillingskostnader, og disse fastsettes derfor til 25.000 kroner, dvs. ca en firedel av kravet. Lagmannsretten kan ikke se at det for Per Sjølie foreligger individuelle forhold som tilsier at den sjablongmessige reduksjonen blir uriktig.

Mottatte bygninger

Det er under advokat Brekkens anførsler foran redegjort for den erstatningsrettslige verdien som Per Sjølie mener kan tillegges de åtte boplassene/hyttene/koiene han har mottatt. Dette gjelder den gamle husmannsplassen Neverdalen, Lindrustdalkoia, Skjæreggbua og Ljørkoia i Tørråsen, alle i Neverdalsteigen, og Holmslisetra, Skyttplassen, Opstubua og ei koie ved Klettjern, alle i Skyttplassesteigen. Av disse mener han fem bør rives, to kan gi avkastning etter oppgradering, mens det ikke framsettes krav vedrørende koia i Klettjern, som per i dag leies ut til en pris som forsvarer skifteverdien.

Som et utgangspunkt for vurderingen av overtallighet for mottatte bygninger har Sjølie vist at da han mistet den setra han hadde inne i skytefeltet, foretok han større investeringer på hovedbølet for å betjene gjestejegere herfra. Han har derfor lite behov for et jaktsenter ute i terrenget. Utleie av koier/hytter er mest aktuelt til småviltjegere. På vestsida av Storsjøen - der både Neverdalsteigen og Skyttplassesteigen ligger - har han dessuten fra før den godt vedlikeholdte plassen Dalby for utleie til jegere.

Vedrørende bygningene på Neverdalsteigen anfører Sjølie at samtlige bygninger i utgangspunktet er overtallige i hans utmarksnæring. Lindrustdalkoia kan likevel rustes opp med tanke på åremålsutleie. Skifteverdien er 240.000 kroner, og opprustningskostnadene er satt til 50.000 kroner. Etter opprustning kan det i følge Sjølie forventes netto årlig leieinntekt på 10.000 kroner. Om merinntekt fra småviltjakt legges til, vil nåverdien av Lindrustdalkoia (med 5 prosents kapitaliseringsrente) ligge opp mot 400.000 kroner, og opprustning er følgelig regningssvarende. Også hos Per Sjølie er opplysningen om kostnaden til nødvendig opprustning/oppgradering hentet fra takst utført av sivilingeniør Jahr.

Lagmannsretten har foran redegjort for sitt generelle syn på grunnlaget for slik erstatning. Det framlagte regnestykket gir ikke grunnlag for erstatning for opprustningskostnader. De vil bli innekket gjennom utleie.

Sjølie har vedrørende Neverdalen anført at det ikke vil være regningssvarende å utbedre bygningene, og at de derfor er uten verdi for Sjølie. Han krever derfor erstattet skifteverdien med 510.000 kroner samt 25.000 kroner til rivning.

Lagmannsretten er ikke enig i disse premisene. Det framkommer av oppsettet fra Svenkerud skog at Neverdalen, etter en utbedring/påkostning med 289.000 kroner, vil kunne leies ut med en årlig netto på inntil 10.000 kroner. Tillagt merinntekt fra småviltjakt vil Neverdalen oppnå en nåverdi - som bruksverdi - opp mot 400.000 kroner.

Regnestykket må da bli følgende: Sjølie har betalt 510.000 kroner (skifteverdi) + 298.000 kroner (opprustning), samlet 799.000 kroner for bygninger med en bruksverdi på 400.000 kroner. Han har krav på å få dekket differansen med 399.000 kroner, men ikke det tapet som oppstår om bygningene kondemneres. Det følger bl.a. av hans tapsbegrensningsplikt. Erstatningen settes til 399.000 kroner.

Lagmannsretten finner det videre sannsynliggjort - og igjen er det lagt vekt på at staten ikke har kommet med konkrete innvendinger til de beløpene som er benyttet i utredningene fra de privat antatte skogsakkyndige - at Skjæreggbua er i så dårlig tilstand at den bør saneres. Skifteverdien er 135.000 kroner, og rivekostnaden er anslått til 15.000 kroner. Videre legger retten til grunn at Ljørkoia i Tørråsen er uten verdi for Sjølie. Skiftverdien er 25.000 kroner og rivekostnader er ikke krevd, idet koia vil stå til den faller sammen. Erstatning for disse to bygningene settes til 175.000 kroner.

Vedrørende bygningene på Skyttplassteigen godtar lagmannsretten at Holmslisetra etter opprustning kan leies ut for netto 10.000 kroner i året, samt at utleie kan knyttes til elgjakt, som vil gi en meravkastning på 2 kroner per dekar. Disse premisene gir en nåverdien på 580.000 kroner. Skifteverdien er 175.000 kroner og Jahr har satt kostnadene til opprustning til 300.000 kroner. Opprustningskostnadene vil da bli innekket gjennom utleie, og det er ikke grunnlag for erstatning.

Lagmannsretten kan derimot ikke godta at Opstubua er uten verdi for Sjølie, og at han derfor skal ha erstattet skifteverdien samt kostnadene til rivning. Den har en beliggenhet ned mot Storsjøen som gjør at den kan appellere til et bredere leiemarked enn bare jegere, slik at argumentet om at den er overtallig fordi det ikke er plass til flere jegere i terrenget, ikke kan bli avgjørende. Det er opplyst at husværet har en skifteverdien

på 360.000 kroner og kan utbedres til en akseptabel tilstand for 120.000 kroner. Det framstår som realistisk at hytta kan leies ut til en årlig netto av minst 10.000 kroner. Bruksverdien etter oppgradering, med en kapitaliseringsrente på 5 prosent, er følgelig 200.000 kroner, mens Sjølies kostnad har vært 480.000 kroner.

Han har krav på å få dekket differansen, men ikke det tapet som oppstår om husværet kondemneres. Det følger bl.a. av hans tapsbegrensningsplikt. Erstatningen settes til 280.000 kroner.

Lagmannsretten finner det videre sannsynliggjort - og igjen er det lagt vekt på at staten ikke har kommet med konkrete innvendinger til de beløpene som er benyttet i utredningene fra de privat antatte skogsakkyndige - at Skyttplassen er i så dårlig tilstand at den bør saneres. Skifteverdien er 110.000 kroner, og rivekostnad settes til 20.000 kroner. Erstatningen settes til 130.000 kroner.

Det er ikke framført som et særlig argument vedrørende Per Sjølie at de formuesgodene han har mottatt som naturalerstatning har lavere verdi enn skifteverdiene på grunn av støy, og lagmannsretten kan heller ikke se at det er en aktuell problemstilling. Den drøftes derfor ikke videre her.

Tapte leieinntekter

Det er videre satt fram krav om dekning av tapte leieutgifter fra husværet Rusta i Slemdalen, kapitalisert til 500.000 kroner. Bakgrunnen er følgende:

Tidligere hadde Sjølie ca 16.000 dekar skog i Slemdalen. Etter jordskiftet har han kun igjen 1.400 dekar skog, men han har beholdt 2 husvære - Rusta og Myrebua. Begge har mistet sin funksjon som base for jakt, og muligheten for andre utleieinntekter opplyses å være svært små. Rusta ble tidligere leid ut for netto 25.000 kroner på åremål med eksklusiv rett til småvilt- og rypejakt. Kapitalisert med 5 prosents rente utgjør dette et tap på 500.000 kroner. Myrebua brukte han i egen regi, og det framsettes derfor ikke noe økonomisk krav.

Dette er en noe annen problemstilling enn det som er behandlet foran - som gjaldt den ekspropriasjonsrettslige verdien på mottatt naturalerstatning. I tilfellet Rusta er det i tilfelle tale om særulempe på resteiendom, jf. vederlagsloven § 8, fordi grunnlaget for utleie er falt bort. Etter lagmannsrettens vurdering har tapet ekspropriasjonsrettslig vern, og i mangel av opplysninger som motsier eller modifierer Sjølies krav, må erstatningen fastsettes til 500.000 kroner.

Skogbruksplan

Per Sjølie krever videre erstattet utgiftene til en skogbruksplan for de deler av eiendommen - i alt ca 31.000 dekar - som ikke ble underkastet skogtakst i forbindelse med jordskiftet.

Lagmannsretten viser til drøftelsen om samme tema under part 119 Ilsaas. Retten er ikke enig med Sjølie i at det er nødvendig ny taksering av ca 31.000 dekar skog for at den samlede nye eiendom skal kunne forvaltes og drives på en forsvarlig og fornuftig måte. De skogdata han allerede har vedrørende denne delen av skogen kan sys sammen med nye data fra jordskifterettens taksering til en felles plan uten ny takst. Det er ikke oppgitt hvilke kostnader som vil påløpe for å få til en slik sammenføring og slike kostander er heller ikke krevd. Kravet er avgrenset til ny taksering, som ikke anses som en nødvendig utgift.

Part 143 Sjølie - som ikke krever erstatning for støy - tilkjennes en samlet erstatning med 1.509.000 kroner.

Part 144 Mette Elisabeth Storholm Skaret

Skaret har ikke sjøl anket, men er innanket av staten. Anken gjelder støy, og Skaret kan maksimalt tilkjennes 400.000 kroner, som var beløpet hun ble tilkjent i jordskifteretten.

Spørsmålet gjelder de 16 hyttetomtene som hun tidligere eide i hyttefeltet på Søndre Oskjølen, i direkte sammenheng med de 88 hyttetomtene som er drøftet under part 119 Ilsaas. Tomtene er nå overdratt til Ilsaas - til en pris som er ukjent for lagmannsretten - mens hun har beholdt erstatningskravet mot staten v/Forsvarsbygg.

Jordskifteretten la til grunn at Skaret uten skytefeltet hadde solgt 1 tomt á 65.000 kroner per år i 16 år, avrundet til 400.000 kroner.

Lagmannsretten viser til drøftelsen under spørsmålet om støyerstatning til Ilsaas, og at konklusjonen der ble at det tapet per tomt som kan tilskrives støy fra skytefeltet over tålegrensa, kan settes til ca 5.682 kroner per tomt. Det som er sagt der gjelder fullt ut også for Skarets 16 tomter. Hennes erstatning settes derfor til (5.682 x 16 =) 90.912 kroner.

Part 224 Arne Jens og Aud Marit Ulvåen Michelsen

Ekteparet Michelsen har ikke sjøl anket, men er innanket av staten. Anken gjelder støyerstatning, og Ulvåen kan maksimalt tilkjennes 150.000 kroner, som var beløpet de ble tilkjent i jordskifteretten. Erstatningen gjelder støy ved boligen på tunet på den landbrukseiendommen de driver i Ulvaådalen og to fritidshus til utleie.

De aktuelle beregningspunktene er 74, 75 og 80. Den støysakkyndige Engdahl har for konsesjonskrav 3 beregnet 50, 51 og 50 dB ved disse punktene. Lagmannsretten har satt den generelle tålegrensa til 50 dB. Eiendommen påvirkes også av skyting fra standplass 25 km, som ligger 3,5 kilometer unna.

Lagmannsretten har merket seg forklaringen fra Arne Jens U. Michelsen under befaringen om at deres konklusjon - som må sees i lys av at de generelt var positive til etableringen av skytefeltet for virksomheten i kommunen - var skytefeltet har medført at «noe negativt hadde skjedd

med eiendommen» og at den tilkjente erstatningen var et lite botemiddel på dette. Michelsen framhevet også det som lagmannsretten generelt har lagt vekt på, nemlig at de vet at impulsstøy fra sprengning eller skyting med tunge våpen brått kan komme, men at de vet ikke nøyaktig når og ikke fra hvilken kant det kommer neste gang. Også lave overflygninger var belastende.

Lagmannsretten konkluderer derfor med at tålegrensa er overskredet. Presis beregningen av det økonomiske tapet er også for disse partene vanskelig. Det er ikke redegjort for noen spesifikk tapsberegning knyttet til tapt leieinntekt på hyttene, og overslaget fra sivilingeniør Jahr om en verdireduksjon på 250.000 kroner oppfatter retten som knyttet til en differansevurdering. Han har ikke foretatte noen vurdering opp mot tålegrensa, men tatt med all støy.

På bakgrunn av dette finner lagmannsretten - som jordskifteretten - at tapet skjønnsmessig kan settes til 150.000 kroner.

Part 236 Ole Gustav og Torill Øien Rød

Ekteparet Rød har ikke sjøl anket, men er innanket av staten. Anken gjelder støyerstatningen, og Rød kan maksimalt tilkjennes 100.000 kroner, som var beløpet de ble tilkjent i jordskifteretten. Staten har av prosessuelle grunner erkjent ansvar med 50.000 kroner. Erstatningen i jordskifteretten gjaldt støy ved to boliger på tunet på garden Søndre Rød, som ekteparet driver og som er deres boplass.

Aktuelle beregningspunkter er 77 og 78. For punkt 77 har den støysakkyndige for konsesjonskrav 5 beregnet 61 dB. Her er konsesjonskravet - som gjelder maksimalnivået om natta ved øvelser uten fly og helikopter - satt til 60 dB. Støynivået skyldes skyting og stridsvogner på Rødsmoen. Ekvivalentnivåene i krav 3 og 8 ligger på 45 og 47, godt under lagmannsrettens fastsatte tålegrense. Lagmannsretten legger til grunn at grensa på 60 dB i praksis ikke blir overskredet, med det lille forbeholdet at overvåkningssystemet i skytefeltet - slik lagmannsretten har oppfattet det - ikke direkte gjelder trening i å manøvrere stridsvogner, som er den praktiske øvelsene i Rødsmoen.

Lagmannsretten har merket seg forklaringen fra Ole Gustav Rød under befaringen at det mest plagsomme er nettopp er støy fra stridsvognkjøring, slik Engdahl også har beregnet. Øvelsene kan pågå fra klokka 6 om morgenen til klokka 23 om kvelden, samt noen netter. Avstanden er på det nærmeste kun 700 meter unna tunet. I tillegg har det vært enkeltepisoder med overflygninger, som blant annet har skremt husdyra, som består av nesten 50 ammekyr, som går ute det meste av året, sammen med kalver og ungdyr.

Hovedproblemet for Rød skiller seg noe fra mange av de andre av partene, i det han i hovedsak er plaget av vedvarende lavfrekvent støy fra stridsvogner og i mindre grad impulsstøy. Lagmannsretten har likevel kommet til at tålegrensa marginalt må anses som overskredet. Det er da også lagt vekt på nærheten mellom øvingsområdet og tunet på Søndre Rød.

Presis beregningen av det økonomiske tapet er også for disse partene vanskelig. Sivilingeniør Jahr mener støyplagen har gitt eiendommen en verdireduksjon på 450.000 kroner. Han har ikke foretatte noen vurdering opp mot tålegrensa, men tatt med all støy. Lagmannsretten finner at erstatningen - som kun skal dekke en marginal overskridelse av tålegrensa - skjønnsmessig kan settes til 75.000 kroner.

Part 280 Inge Kristoffer Landerud

Bare Landerud har anket. Det er nedlagt påstand om erstatning etter differanseprinsippet, fordi den samlede eiendom etter jordskiftet skal være i 1 millioner kroner lavere enn den samlede verdi før jordskiftet.

Partene er uenige om Landerud har status som ekspropriat. Staten gjør gjeldende at da Landerud i 2008 kjøpte den aktuelle eiendommen fra Berit Sjølie, som ubestridt var ekspropriat, var alle erstatningsposter mellom henne og Forsvarsbygg forlikt, også poster knyttet til ulempene på resteiendommen. Staten viser til kjøpekontrakt mellom Berit Sjølie og Forsvarsbygg 18. juli 2008 vedrørende kontantoppgjør for de arealene hun avga i skytefeltet. I kontraktens punkt 13 heter det at partene i fellesskap skal begjære overskjønnet for lagmannsretten hevet som forlikt.

Landerud ser dette annerledes. Han gjør gjeldende at han er part i kontrollskjønnen fordi han ved kjøpet i 2008 overtok de erstatningskravene som da var uoppgjort på Berit Sjølies hånd, jf. Rt-2006-486 (Gardermoen) avsnitt 131. Det anføres at erstatningskravene knyttet til støyulemper på resteiendommen ikke ble avgjort i og med at det ble inngått forlik i kontantskjønnen. Det vises til at det av skjønnsforutsetningene for kontantskjønnen punkt 4 følger at det skjønnen ikke skulle «ta stilling til eller utmåle erstatning for eventuelle tiltaksulemper på resteiendommen, herunder støy og forurensning av vann».

Etter lagmannsrettens vurdering må Landerud anerkjennes som part i kontrollskjønnen. Slik retten forstår faktum kjøpte Landerud i 2008 deler av det som på Berits Sjølies hånd hadde vært en større eiendom. Denne eiendommen har avgitt areal i til skytefeltet, men det skjedde før Landerud kjøpte. Berit Sjølie fikk kontantoppgjør for alt hun avga i skytefeltet - det vil si at hun ikke har bedt om naturalerstatning for noen del av det avgitte. Det er ukjent for lagmannsretten om Landerud kjøpte hele Berit Sjølies resteiendom eller om andre deler av denne ble beholdt eller solgt til andre. Det har likevel ingen betydning for rettens resonnement.

Om Berit Sjølie ikke hadde solgt til Landerud synes det klart at hun som fortsatt eier ville vært eier av en «resteiendom» etter en ekspropriasjon, og derfor ville hatt status som ekspropriat i kontrollskjønnen. Det taler for at også hennes rettsetterfølger, Landerud, som et utgangspunkt skal behandles som ekspropriat, jf. Rt-2006-486 (Gardermoen) avsnitt 131.

Lagmannsretten er enig med Landerud at når skjønnsforutsetningene punkt 4 og avtalen mellom Berit Sjølie og Forsvarsbygg sees i sammenheng, taler mye for at Berit Sjølie på sin hånd ville hatt i behold et krav på erstatning for støyulemper. Landeruds krav gjelder imidlertid ikke støy, men at den eiendommen han har fått etter jordskiftet har en redusert salgsverdi med 1 million kroner, sammenliknet med eiendommen før jordskifte. Hans krav er da også begrunnet med at ikke-tapsgarantien i jordskifteloven § 3 a ikke er oppfylt for hans vedkommende.

Det kunne tale for at han burde behandles som tredjepart - en grunneier som er trukket inn i jordskifte uten sjøl å ha avgitt eiendom i skytefeltet. I så fall skal Landerud ikke behandles som part i kontrollskjønnen.

Problemstillingen knyttet til om Landeruds partsstatus kan variere alt etter hvilket krav det er tale om, ble ikke berørt under ankeforhandlingen. Statens grunnlag for å avvise Landerud som part var at alle erstatningsposter med Berit Sjølie var oppgjort da Landerud kjøpte. Det har lagmannsretten foran lagt til grunn at er feil - hennes eventuelle støykrav var ikke avgjort. Når statens grunnlag faller, og andre grunnlag ikke har vært gjenstand for kontradiksjon, finner lagmannsretten det mest riktig å legge til grunn at Landerud er part i kontrollskjønet.

Advokat Brekken har på vegne av Landerud anført at ikke-tapsgarantien i jordskifteloven § 3 bokstav a ikke er oppfylt for hans vedkommende. Lagmannsretten finner ikke grunn til å ta stilling til det, og unngår dermed også spørsmålet om en slik vurdering fra lagmannsrettens side ville være i strid med kompetansebegrensningen i jordskifteloven § 61 annet ledd fjerde punktum. Det bemerkes likevel at en slik vurdering etter forholdene ville kunne høre under jordskifterettens «rettsbruk».

Lagmannsretten er derimot utvilsomt kompetent til å vurdere om den utmålte ekspropriasjonserstatning er i samsvar med vederlagsloven, herunder hvilken erstatningsrettslig verdi som skal settes på mottatte areal.

Landeruds krav er framsatt som et rent differansekrav - uten at enkeltposter blir trukket fram, jf. vederlagsloven § 5. Han viser til at eiendommen før ekspropriasjonen og jordskiftet var på totale areal 8.646 dekar, mens eiendommen nå er på totalt 7.647 dekar. Dette er en reduksjon på 999 dekar. Han gjør videre gjeldende at den samme reduksjonen forholdsmessig har funnet sted vedrørende produktivt skogareal - fra 6.780 dekar til 5.894 dekar. Det anføres at tilvekstprosenten er redusert fra 3,4 prosent til 2,8 prosent. Videre skal beregnet produksjonsevne ha vært 1.464 kubikkmeter, mot nå 1.201 kubikkmeter, en reduksjon på 263 kubikkmeter.

Staten har ikke villet forhandle subsidiært om erstatningsutmålingen, men forholdt seg til sine to påstander: Prinsipalt at Landerud ikke er ekspropriert, og subsidiært at han ikke har relevante poster etter vederlagsloven.

Landerud har beregnet sitt krav på 1 million kroner ved å vise til at skogeiendommer i Slemdalen omsettes for en relativt flat markedspris på rundt 1.000 kroner per dekar.

Lagmannsretten finner at Landeruds beregninger ikke kan legges uprøvd til grunn. Det følger av skifteregnskapet for part 141 Erik Torgeir Sjølie at de 4.000 dekar han avga i Slemdalen ble verdsatt til gjennomsnittlig 850 kroner per dekar. Det synes å være en riktigere pris også etter vederlagsloven. I tillegg har lagmannsretten sett hen til at redusert totalareal og produksjonsevne delvis er oppveid av andre faktorer, som bedre arrondering.

Erstatningen til Landerud settes etter dette til 850.000 kroner.

Part 314 Asle Dalby Halvorsen

Halvorsen har ikke sjøl anket, men er innanket av staten. Anken gjelder støy, og Halvorsen kan maksimalt tilkjennes 100.000 kroner, som var beløpet han ble tilkjent i jordskifteretten. Erstatningen gjaldt for støy ved boligen på hans landbrukseiendom i Slemdalen, samt støy ved et seterhus like i nærheten. Det er tale om to eiendommer - seterhuset med tomt har han arvet fra faren etter at skytefeltet ble etablert, mens han kjøpte landbrukseiendommen på det åpne markedet i 2008. Han regner likevel stedet som et familiested, idet selger var en slektning og Halvorsens forfedre har tidligere hatt eiendommen.

Aktuelt beregningspunkt er punkt 82. Rettens støysakkyndige har beregnet overskridelse av konsesjonskravet for krav 1b - maksimalt støynivå fra sjeldne hendelser - som i praksis vil si sprengstoffslange. Konsesjonskravet er 100 dB, mens beregningen er 101 dB. Lagmannsretten legger til grunn at Forsvarsbyggs overvåkningssystem her vil sørge for at konsesjonsgrensa ikke blir overskredet. Ekvivalentnivåene i krav 3 og 8 ligger på 45 begge steder, godt under lagmannsrettens generelt fastsatte tålegrense på 50 dB.

Eiendommen ligger 650 meter unna skytefeltet og Halvorsen forklarte under lagmannsrettens befaring at han merker rystelser i bolighuset når det skytes med tyngre våpen. Han er også plaget med støy fra jagerfly og noe fra helikoptre.

Staten gjør gjeldende at fordi Halvorsen ervervet begge eiendommene etter at skytefeltet ble etablert, skal hans krav vurderes etter naboloven § 2 fjerde ledd. Advokat Lund har på sin side vist til at Halvorsen for begge eiendommer har overtatt rettsforgjengernes erstatningskrav, og at naboloven § 2 fjerde ledd derfor ikke kommer til anvendelse.

Etter lagmannsrettens vurdering skiller Halvorsens situasjon seg fra situasjonen for part 105 Holte. Mens Holte kjøpte på tvangsauksjon er det i Halvorsens tilfelle tale om arv - der han åpenbart må sies å ha overtatt arvelaters rettslige posisjon - og kjøp av det som anføres å være en gammel familieeiendom. Sjøl om kjøpet skjedde på det åpne markedet til en pris av 900.000 kroner, innebærer ikke det at erstatningskravet kan anses som bortfalt, jf. Rt-2006-486 (Gardermoen) avsnitt 131. Lagmannsretten har derfor kommet til at Halvorsens krav skal vurderes etter naboloven § 2 første til tredje ledd.

Basert på Engdahls beregninger og forklaringen fra Halvorsen er det lagmannsrettens vurdering at det på hans eiendommer kun finner sted marginale overskridelser av tålegrensa. Overskridelsen er knyttet til belastningen han påføres ved de få tilfellene av sprenging med sprengstoffslange.

Sivilingeniør Jahr har taksert eiendommen, og satt verdireduksjonen til 200.000 kroner. Lagmannsretten finner at den verdireduksjonen som kan knyttes til støy utover tålegrensa er klart lavere. Beløpet settes skjønsmessig til 30.000 kroner.

Part 507 Torolf Bergset

Bergset har ikke sjøl anket, men er innanket av staten. Anken gjelder støy, og Bergset kan maksimalt tilkjennes 485.000 kroner, som var beløpet han ble tilkjent i jordskifteretten. Staten har av prosessuelle grunner erkjent ansvar med 15.000 kroner. Erstatningen gjelder støy på det nedlagte småbruket Bergset, som Torolf Bergset nå benytter som fritidsbolig.

Aktuelt beregningspunkt er punkt 83, der den støysakkyndige for krav 2 - som gjelder tunge våpen og sprengninger med mer enn 100 smell i året over 90 dB - har beregnet 100 dB. Konesjonskravet er 95. Videre er det for ekvivalensnivået i krav 3 beregnet 57 dB, der kravet i konsesjonen er 55 dB.

Lagmannsretten legger også for eiendommen Bergset til grunn at Forsvarsbyggs overvåkningssystem vil hindre overskridelser av konsesjonen. Utgangspunktet for vurderingen av om tålegrensa er overskredet er derfor 95 dB for krav 2 og årsmidlet ekvivalent med 55 dB (krav 3). Lagmannsretten har satt den generelle tålegrensa for krav 3 til 50 dB. Det foreligger derfor klar overskridelse av den naborettslige tålegrensa.

Til hjelp for lagmannsrettens fastsettelse av erstatningen er det for det første vist til en takst fra 2003, der eiendommens samlede markedsverdi ble satt til 485.000 kroner. Videre er det vist til en markedsvurdering fra september 2009. I denne er markedsverdien før støyulempen satt til 1,2 millioner kroner og med støyulempe til 200.000 kroner - følgelig en differanse på 1 million kroner.

Eiendommen har spesiell beliggenhet. Den ligger høyt oppe, med fin utsikt over Deset, og skytefeltgrensa er trukket slik at eiendommen er blitt omkranset av skytefeltet på tre sider. Det er ikke tvilsomt at eiendommen - som består av flere hus - der hovedhuset er i best forfatning, uten skytefeltet ville hatt et marked. Likevel synes anslaget fra 1,2 millioner å være svært høyt. Det er på den annen side ikke tvilsomt at belastningen fra skytefeltet - sjøl om det legges vekt på de aktivitetsfrie periodene har et betydelig sammenfall med de tidspunkt folk i arbeid kan benytte sine fritidsboliger - har redusert eiendommens markedsverdi betydelig.

Lagmannsretten har på denne bakgrunn skjønnsmessig kommet til at erstatningen fastsettes til 485.000 kroner, det samme beløp som jordskifteretten kom fram til.

Erstatningsposter som ikke er påanket

Lagmannsretten legger til grunn at det kun er punkt 2 og punkt 4 i slutningen i jordskifterettens avgjørelse som er påanket. Jordskifterettens avgjørelse om avsavnsrente i punkt 3 er følgelig rettskraftig.

Sakskostnader

Forsvarsbygg

Advokat Mageli har lagt fram omkostningsoppgave på vegne av Staten. Det anføres at det er vanskelig å fastsette kravet fordi saken omfatter ulike spørsmål der saksomkostningsspørsmålet er regulert på ulik måte.

Omkostningskravet knyttet til spørsmålet om ekspropriasjonserstatning, jf. påstanden punkt 4, er 400.000 kroner, inkludert merverdiavgift. Av dette utgjør ca 90 timer arbeid under ankeforhandlingen og ca 120 timer forberedelse til ankeforhandlingen. Hele kravet gjelder salær.

Omkostningskravet knyttet til støyankene fra Hartz, Ilsaas, Mykleby og Nergaard er 75.000 kroner, inkludert merverdiavgift. Hele kravet gjelder salær. Det opplyses at anken fra disse fire partene ga er merarbeid på ca 40 timer i forberedelse og gjennomføring av ankeforhandling.

Partene representert ved advokatene Brekken og Lund

Advokatene Brekken og Lund har på vegne av sine klienter, og i samsvar med tvisteloven § 20-5 tredje ledd, framsatt følgende saksomkostningskrav knyttet til behandlingen for lagmannsretten:

Anken fra grunneierne:

Advokathonorar (i alt 183 timer) 358.828,-

Utgifter 21.537,72

Merverdiavgift 95.091,43

Samlet krav 475.457,15

Statens anke:

Advokathonorar (i alt 438,25 timer) 832.749,-

Utgifter 17.119,53

Merverdiavgift 212.467,13

Samlet krav 1 062.335,66

I tillegg er det krevd dekning av teknisk bistand, fordelt på 6 poster, og i samsvar med framlagte fakturaer/bilag:

Anken fra grunneierne:

Svenkerud Skog, inkl. merverdiavgift 622.606,-

Sivilingeniør Knut Jahr, inkl. merverdiavgift 131.459,25

Statens anke:

Takstmann Bjørn Sagbakken, inkl. merverdiavgift 13.892,50

Sivilingeniør Knut Jahr, inkl. merverdiavgift 122.587

Sivilingeniør Bjørn Leifsen, inkl. merverdiavgift 192.789

Svenkerud Skog, inkl. merverdiavgift 34.200

I tillegg kreves det full dekning av omkostningene for jordskifteretten. Advokat Brekkens salærkrav ble i jordskifteretten redusert med 20 prosent (71.800 kroner), advokat Lunds krav med 10 prosent (48.250 kroner), kravet fra Svenkerud Skog med 10 prosent (76.305 kroner) og kravet fra Yngve Holth med 10 prosent (22.120 kroner), alt før merverdiavgift.

Dieset

Advokat Wahl-Larsen har på vegne av Ola Dieset framsatt et omkostningskrav på totalt 340.930,50 kroner for lagmannsretten. I tillegg kreves udekkede salærkostnader for jordskifteretten.

Kravet for lagmannsretten framkommer slik:

Salær til advokat Wahl-Larsen

- a) Til og med ankeerklæring (6 timer x 2.000 kr) 12.000

b) Saksforberedelse fram til hovedforhandling (29,8 timer) 59.600

c) Hovedforhandling, kveldsarbeid og reiser (79,8 timer) 159.500

Sum salær 231.100

Utlegg

Port, kopier, juridisk utdrag 5.075

Reise- og opphold 19.991

Sum advokat Wahl-Larsen, før mva 265.166

Merverdiavgift 64.041,50

Sum inkludert mva 320.207,50

I tillegg kommer krav om dekning av godtgjøring til vitnet Skaret med 4.123 kroner, vitnet Dammyr med 12.300 kroner og vitnet Svendstad med 4.300 kroner. Det er også bedt om dekning av rettsgebyr og andre lovbestemte utgifter i lagmannsretten.

Vedrørende restkravet for jordskifteretten er påstanden fra Dieset at han skal «tilkjennes saksomkostninger for jordskifteretten i samsvar med fremlagt omkostningsoppgave med kr 404 705,- inkl. mva. Utbetalt forskudd kommer til fratrukk». Lagmannsretten forstår det slik at det udekkede kravet er på 49.735 kroner, som samsvarer med den avkortningen på 20 prosent i advokatens salær som ble foretatt i jordskifteretten. Når merverdiavgift legges til, blir restkravet for jordskifteretten (49.735 +12.433,75 =) 62.168,75.

Kiønig

Advokat Moi har på vegne av Kiønig framsatt et omkostningskrav på totalt 964.243,78 for lagmannsretten. I tillegg kreves udekkede kostnader for jordskifteretten med 42.250 kroner.

Kravet for lagmannsretten framkommer slik:

1. Arbeid utført av advokat Sanderød fra inngivelse av anke til advokat Moi overtok saken 31. januar 2013	28.000
2. Arbeid fram til ankeforhandling, 160 timer	304.000
3. Ankeforhandling og etterarbeid, 128 timer	252.000
4. Utgifter (reise, opphold, juridisk utdrag)	27.069,02
Av postene 1 til 4 gjelder ca 15 prosent statens støyankesats	
5. Sakkyndigkostnader, Yngve Holth, jf. bilag	139.766
6. Sakkyndigkostnader Kolbjørn Dønåsen, 19 timer + reiseutlegg	20.560
7. Merverdiavgift	192.848,76

I tillegg kommer rettsgebyr og lovbestemte utgifter i ankesaken.

Lagmannsrettens vurdering

Statens anke vedrørende støyerstatning har ført fram fullt ut overfor partene 105 Holte, 123 Kiønig og 135 Nyberg. Her er staten frifunnet for ethvert krav. Overfor partene 122 Kilde, 124 Kulusveen, 144 Skaret, 236 Rød og 314 Halvorsen har anken delvis ført fram, i det erstatningsbeløpene er satt ned.

Staten skal likevel bære motpartenes saks kostnader, jf. jordskifteloven § 81 annet ledd som bl.a. viser til skjønnsloven § 54 b. Staten er enig i dette.

For de fire grunneierne som sjøl anket støyspørsmålet er resultatet at anken fra 115 Hartz og 119 Ilsaas har gitt begge et bedre resultat enn i jordskifteretten. Hartz går fra null til 20.000 kroner, mens Ilsaas må anses å gå fra 1,8 til 2 millioner kroner. Staten skal derfor dekke deres kostnader knyttet til støyanken, jf. jordskifteloven § 81 annet ledd jf. skjønnsloven § 54 a første ledd bokstav b.

For partene 131 Mykleby og 134 Nergaard førte anken vedrørende støyerstatningen isolert sett ikke fram. Om dette hadde vært eneste tvistepunkt ville de ha måtte bære sine egne omkostninger knyttet til denne delen av anken. Det er imidlertid det samlede utfallet som er avgjørende og da har begge oppnådd bedre resultat i lagmannsretten enn i jordskifteretten, fra henholdsvis 14.000 til 74.000 kroner og fra 0,- til 1,299 millioner kroner.

Staten har lagt ned påstand om at disse to partene skal dekke statens omkostninger knyttet til deres støyanker. Det er vist til skjønnsloven § 54 a tredje ledd. I og med at de to har funnet fram på andre punkter, er ikke dette en aktuell problemstilling. Lagmannsretten vil likevel bemerke at det ikke kan anses som «åpenbart urimelig» av de to å anke støyspørsmålet.

Seks av de sju partene som er representert av advokatene Brekken og Lund, fra Advokatfirmaet Haavind AS, og som har anket over jordskifterettens materielle resultat, har oppnådd bedre resultat i lagmannsretten enn i jordskifteretten. Dette gjelder part 115 Hartz som har gått fra 0, til 116.000 kroner, part 122 Kilde, fra 350.000 til 737.000 kroner, part 131 Mykleby, fra 14.000 til 74.000 kroner, part 134 Nergaard, fra 0,- til 1.299.000 kroner, part 141 Erik Torgeir Sjølie, fra 0,- til 700.000 kroner, part 143 Per Sjølie, fra 60.000 til 1.509.000 kroner og part 280 Landerud, fra 0,- til 850.000 kroner. De har derfor krav på dekning av sine nødvendige omkostninger, jf. jordskifteloven § 81 annet ledd jf. skjønnsloven § 54 a første ledd bokstav a.

Part 119 Ilsaas har derimot fått redusert erstatning, fra 2.858.000 kroner til 2.175.000 kroner. Lagmannsretten finner likevel at han har krav på dekning av sine omkostninger for lagmannsretten i medhold av jordskifteloven § 81 annet ledd jf. skjønnsloven § 54 a første ledd bokstav b, fordi han hadde rimelig grunn til å anke saken. Det vises til at saken har reist prinsipielle og uavklarte spørsmål om hva som skal prøves i et kontrollskjønn.

Advokatene Brekken og Lund har lagt fram en omkostningsoppgave som omfatter alle deres klienter. Samlet krav for lagmannsretten er 2.655.326,40 kroner. Dette inkluderer merverdiavgift, som partene er enig om at skal omfattes. Etter rettens vurdering har alle disse utgiftene vært nødvendige. Med lagmannsrettens syn på rettsanvendelsen vedrørende hva kontrollskjønn skal prøve, er det ikke grunnlag for statens anførsel om at de privat antatt skogsakkyndige har vidløftiggjort saken.

Med det resultat lagmannsretten er kommet fram til er det ikke grunnlag for jordskifterettens nedsettelse av salærkravene fra advokater og skogsakkyndige. Jordskifteretten reduserte kravene med i alt 218.475 kroner, før merverdiavgift. Det avsies dom for at dette tilleggskravet skal dekkes. Dette innebærer at de partene som kun har anket over jordskifterettens omkostningsavgjørelse har vunnet fram med anken.

Ola Dieset har oppnådd et bedre resultat i lagmannsretten enn i jordskifteretten, og har derfor krav på dekning av sine nødvendige omkostninger, jf. jordskifteloven § 81 annet ledd jf. skjønnsloven § 54 a første ledd bokstav a. Etter lagmannsrettens vurdering har alle de utgiftene som kreves dekket vært nødvendige. Samlet utgjør kravet for lagmannsretten, inkludert merverdiavgift som partene er enige om at skal omfattes, 340.930,50 kroner.

Lagmannsrettens rettsanvendelse viser dessuten at det ikke er grunnlag for den reduksjonen i Diesets omkostningskrav som ble foretatt i jordskifteretten, og det avsies derfor dom for full dekning av kravet for jordskifteretten. I samsvar med beregningen legger lagmannsretten at restkravet inkludert merverdiavgift utgjør 62.168,75 kroner, og at det derfor kan avsies dom for dette konkrete beløpet.

Jahn Christian Kjøning har oppnådd et bedre resultat i lagmannsretten enn i jordskifteretten, og har derfor krav på dekning av sine nødvendige omkostninger, jf. jordskifteloven § 81 annet ledd jf. skjønnsloven § 54 a første ledd bokstav a. Etter lagmannsrettens vurdering har alle de utgiftene som kreves dekket vært nødvendige. Samlet utgjør kravet for lagmannsretten, inkludert merverdiavgift som partene er enige om at skal omfattes, 964.243,78 kroner.

Lagmannsrettens rettsanvendelse viser dessuten at det ikke er grunnlag for den reduksjonen i Kjøning omkostningskrav som ble foretatt i jordskifteretten, og det avsies derfor dom for full dekning av kravet for jordskifteretten. I samsvar med beregningen Kjønings omkostningsoppgave for lagmannsretten legger retten til grunn at restkravet, inkludert merverdiavgift, utgjør 42.250 kroner, og at det derfor kan avsies dom for dette konkrete beløpet.

Om slutningen

Slutningen er formulert uavhengig av de enkelte anker og den avlede motanken. Av slutningen framgår hvilke parter som skal ha erstatning i kontrollskjønn for de postene som er behandlet av lagmannsretten, og totalbeløpet. Det framgår ikke av slutningen hvilke underposter hos disse som eventuelt ikke har ført fram. Videre framgår av slutningen at staten er frifunnet for ethvert krav fra enkelte av partene.

Dommen er ikke avsagt innen lovens frist. Grunnen er sakens omfang, samt at rettens medlemmer har måttet tilpasse arbeidet med denne dommen til annet arbeid.

Dommen er enstemmig.

Domsslutning

1. *Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg frifinnes for erstatningskravet fra part 105 Anders Holte.*
2. *Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg dømmes til å betale 4.133.500 - firemillionerettihundreogtrettitretusenfemhundre - kroner i ekspropriasjonserstatning til part 107 Ola Dieset.*

3. *Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg dømmes til å betale 116.000 - etthundreogsekstentusen - kroner i ekspropriasjonerstatning til part 115 Erik Hartz.*
4. *Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg dømmes til å betale 50.000 - femtitusen - kroner i ekspropriasjonerstatning til part 116 Per Helgesen.*
5. *Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg dømmes til å betale 2.175.000 - tomillionerettundreogsøttifemtusen - kroner i ekspropriasjonerstatning til part 119 Olaf Ilsaas.*
6. *Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg dømmes til å betale 737.000 - sjuhundreogtrettisjutusen - kroner i ekspropriasjonerstatning til part 122 Helge Nicolai Kilde.*
7. *Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg dømmes til å betale 360.000 - trehundreogsekstitusen - kroner i ekspropriasjonerstatning til part 123 Jahn Christian Kiønig.*
8. *Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg dømmes til å betale 150.000 - etthundreomfemtitusen - kroner i ekspropriasjonerstatning til part 124 Odd Erik Kulusveen.*
9. *Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg dømmes til å betale 74.000 - søttifiretusen - kroner i ekspropriasjonerstatning til part 131 Axel Christopher Mykleby.*
10. *Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg dømmes til å betale 1.299.000 - enmilliontohundreognittitusen - kroner i ekspropriasjonerstatning til part 134 Olav Petter Nergaard.*
11. *Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg frifinnes for erstatningskravet fra part 135 Erik Anders Nyberg.*
12. *Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg dømmes til å betale 700.000 - sjuhundretusen - kroner i ekspropriasjonerstatning til*

part 141 Erik Torgeir Sjølie.

13. *Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg dømmes til å betale 1.509.000 - enmillionfemhundreogtusen - kroner i ekspropriasjonerstatning til part 143 Per Sjølie.*
14. *Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg dømmes til å betale 90.912 - nittitusenihundreogtolv - kroner i ekspropriasjonerstatning til part 144 Mette Elisabeth Storholm Skaret.*
15. *Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg dømmes til å betale 150.000 - etthundreogfemtusen - kroner i ekspropriasjonerstatning til part 224 Arne Jens og Aud Marit Ulvåen Michelsen.*
16. *Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg dømmes til å betale 75.000 - søttifemtusen - kroner i ekspropriasjonerstatning til part 236 Ole Gustav og Torill Øien Rød.*
17. *Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg dømmes til å betale 850.000 - åttehundreogfemtusen - kroner i ekspropriasjonerstatning til part 280 Inge Kristoffer Landerud.*
18. *Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg dømmes til å betale 30.000 - trettitusen - kroner i ekspropriasjonerstatning til part 314 Asle Dalby Halvorsen.*
19. *Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg dømmes til å betale 485.000 - firehundreogåttifemtusen - kroner i ekspropriasjonerstatning til part 507 Torolf Bergset.*
20. *Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg dømmes til å betale saksomkostninger for de partene som er representert ved advokatene Brekken og Lund med 2.655.326,40 - tomillionersekshundreogfemtifemtusentrehundreogtjuuseks 40/100 - kroner for lagmannsretten,*

Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg dømmes i tillegg til å betale disse partenes restkrav for jordskifteretten med 218.475 - tohundreogåttifemtusenfirehundreogåttifem - kroner, med tillegg av merverdiavgift.

21. *Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg dømmes til å erstatte Ola Diesets saksomkostninger med 340.930,50 - trehundreogførtitusennihundreogtretti 50/100 - kroner for lagmannsretten, samt restkravet for jordskifteretten med 62.168,75 - sekstitotusenett hundreogsekstiåtte 75/100 - kroner for jordskifteretten.*
22. *Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg dømmes til å erstatte Jahn Christian Kjønings saksomkostninger med 964.243,78 - nihundreogsekstifiretusentohundreogførtitre 78/100 - kroner for lagmannsretten, samt restkravet for jordskifteretten med 42.250 - førtitotusentohundreogfemti - kroner for jordskifteretten.*
23. *Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg dømmes til å erstatte motpartenes omkostninger til ankegebyr i saken.*
24. *Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg dekker utgifter til fagkyndige meddommere.*
25. *Alle oppgjør skal skje innen 14 - fjorten - dager fra dommens forkynnelse.*