



OSLO TINGRETT

SKJØNN

Avsagt: 22.11.2010 i Oslo tingrett,

Saksnr.: 09-168741SKJ-OTIR/03

Dommer: Tingrettsdommer Marianne Trætteberg

Skjønnsmedlemmer: Ole Christian Torgersen
Inge Fjeldstad

Saken gjelder: Krav om erstatning/krav om ekspropriasjon

Selskapet til Bekkelagets Vel Advokat Max Henrik Jespersen

mot

Oslo kommune v/ordføreren Kommuneadvokaten v/advokat Atle
Torvund

SKJØNN

Saken gjelder spørsmålet om Oslo kommune er erstatningsansvarlig overfor Selskapet til Bekkelagets Vel som følge av reguleringsvedtak fattet 25. oktober 2006. Videre gjelder saken eventuell utmåling av erstatning. Dersom retten finner at vilkårene for erstatning er til stede, har Oslo kommune krevd ekspropriasjon av de aktuelle eiendommene, jf. plan- og bygningsloven 2008 § 16-9 tredje ledd.

Nærmere om sakens bakgrunn

Selskapet til Bekkelagets Vel er eier av gnr. 197 bnr. 118 og 321. Eiendommene ligger i Nordstrandskrånningen i Oslo kommune og var tidligere regulert til boligformål. I 2006 fremmet imidlertid Plan- og bygningsetaten to alternative forslag til omregulering av Nordstrandskrånningen. Forslag 1 gjaldt regulering av området til byggeområde (boliger), offentlig trafikkområde (jernbane), friområde (turvei på gnr. 197 bnr. 321) og spesialområde bevaring (bygninger og kulturmiljø). Alternativ 2 inneholdt dessuten forslag om regulering av enkelte eiendommer til naturvernområde, og dette omfattet bl.a. gnr. 197 bnr. 118 og bnr. 321 for den del av arealet som turveien ikke dekket. 25. oktober 2006 vedtok Oslo bystyre ny reguleringsplan i samsvar med alternativ 2.

Ved skjønnsbegjæring av 23. oktober 2009 krevde Selskapet til Bekkelagets Vel erstatning som følge av omreguleringen. I tilsvaret av 26. november s.å. nedla kommunen påstand om at velforeningen ikke hadde rett til erstatning. For tilfellet av at erstatning likevel ble tilkjent, krevde kommunen ekspropriasjon av eiendommene, jf. plan- og bygningsloven 2008 § 16-9.

Skjønnsforhandlingene ble holdt i dagene 27. - 30. september 2010. Selskapet til Bekkelagets Vel var representert ved styreleder Mona Verdich og sin prosessfullmektig, advokat Max Henrik Jespersen. Oslo kommune var representert ved seniorrådgiver Rolf Granum og sin prosessfullmektig, kommuneadvokaten v/advokat Atle Torvund. Foruten partsforklaringer hørte retten 5 vitner, og det ble avholdt befaring. Dokumentasjonen fremgår av rettsboken.

Saksøkers påstandsgrunnlag:

Selskapet til Bekkelaget Vel krever erstatning fra Oslo kommune som følge av at velforeningens eiendommer i 2006 ble omregulert fra boligformål til naturvernområde. Hjemmel for erstatningskravet er plan- og bygningsloven 2008 § 15-3, jf. naturvernloven § 20. Ifølge reguleringsforslaget ble eiendommene omregulert for ”å ivareta naturverdiene på sikt på en bærekraftig måte”, ”for å sikre biologisk mangfold” og ”for å

sikre vern av viktige naturtyper". Det følger ellers av de nye reguleringsbestemmelsene at det ikke må iversettes tiltak som kan endre naturmiljøet, og omreguleringen må dermed likestilles med biotopfredning etter naturvernloven § 9. Det gjøres for øvrig gjeldende at naturvernloven § 7 utelukker landskapsvernområder i kommunalt regulerte områder.

Hva gjelder den del av bnr. 321 som ble omregulert til friområde (turvei), er plan- og bygningsloven 2008 § 15-3 første ledd erstatningshjemmelen.

I henhold til naturvernloven § 20 annet ledd skal erstatningen utmåles etter reglene i ekspropriasjonerstatningsloven, og i henhold til denne lovs § 5 skal verdifastsettelsen baseres på reduksjon av eiendommens salgsverdi. Vederlaget skal fastsettes på grunnlag av det en vanlig kjøper ville gitt for eiendommen ved frivillig salg. Det må tas utgangspunkt i en påregnelig utnyttelse av eiendommene ved fastsettelsen av salgsverdi. Den tidligere reguleringen til boligformål må legges til grunn som den påregnelige utnyttelsen.

Selskapet til Bekkelagets Vel henholder seg bl.a. til en verdivurdering foretatt av Jan Henning Hansen Eiendomstaksering AS. Denne konkluderer med en verdi på tilsammen kr 29 343 000,-.

Det bestrides at tinglyste byggeklausuler på eiendommene begrenser utnyttelsen av disse. Klausulene har ikke vært etterlevd og ingen er identifisert som berettigede etter dem. De må derfor anses som bortfalt.

Det bestrides også at Selskapet til Bekkelagets Vel hadde slike spesielle intensjoner med eiendommene at velforeningen ikke har lidt økonomisk tap.

Hva gjelder kommunens krav om ekspropriasjon, foreligger det ikke en slik grunnnet interesse som plan- og bygningsloven 2008 § 16-9 forutsetter.

Selskapet til Bekkelagets Vel har nedlagt slik

påstand:

1. Oslo kommune dømmes til å betale erstatning til Selskapet til Bekkelagets Vel fastsatt etter rettens skjønn begrenset oppad til kr 29 343 000,-.
2. Selskapet til Bekkelagets vel frifinnes for Oslo kommunes ekspropriasjonskrav.
3. Selskapet til Bekkelagets Vel tilkjennes sakens omkostninger.

Saksøktes påstandsgrunnlag:

Det bestrides at reguleringsvedtaket av 25. oktober 2006 utløser erstatningsansvar overfor Selskapet til Bekkelagets Vel. Plan- og bygningsloven 2008 § 15-3 første ledd får ikke anvendelse verken for reguleringen til friområde (turvei) eller til naturvernområde. Spørsmålet om erstatning må vurderes etter tredje ledd, jf. naturvernloven § 20, § 20 b og § 20 c.

Reguleringen til naturvernområde må likestilles med regulering til landskapsvernområde etter naturvernloven § 5. Både grunngivelsen for reguleringen og det regulerede området slik det fremstår, sett opp mot de ulike verneformenes virkeområde og den aktuelle reguleringens konkrete rettsvirkninger, tilsier dette. Det er således naturvernloven § 20 b som er avgjørende for hvorvidt Selskapet til Bekkelagets Vel har krav på erstatning.

Etter naturvernloven § 20 b kan økonomisk tap kreves erstattet etter alminnelige rettsgrunnsetninger. Reguleringen av gnr. 197 bnr. 118 og 321 er en rådighetsregulering. I henhold til alminnelige rettsgrunnsetninger tilkjennes ikke erstatning for rådighetsreguleringer med mindre det foreligger særlige grunner. Slike særlige grunner foreligger ikke i nærværende sak. Det skal ikke tilkjennes erstatning for tapte muligheter til utbygging, jf. Rt. 1998 s. 1140.

Ved en eventuell erstatningsutmåling må det faktisk sett legges til grunn at turveien på bnr. 321 eksisterte allerede før reguleringen. Dersom eiendommene skulle bli verdsatt som bebyggelige tomter, må det legges til grunn at de har vært ubebygde. Velforeningens intensjoner med sitt eierskap har nettopp vært å holde eiendommene ubebygde, og Selskapet til Bekkelagets Vel er dermed ikke påført noe tap.

Hva gjelder reguleringen til friområde (turvei) kan plan- og bygningsloven 2008 § 15-3 ikke under noen omstendighet føre til en erstatning som overstiger hva som kunne vært krevd ved innløsning eller ekspropriasjon. Friområdereguleringen skal legges til grunn for erstatningsutmålingen, ikke den tidligere reguleringen. Det foreligger ikke omstendigheter som ville ledet til annet enn 0-erstatning.

Dersom reguleringen til naturvernområde skal erstattes etter naturvernloven § 20, skal erstatningen utmåles etter ekspropriasjonsloven § 5. Sentralt i saken vil være den påregnelige utnyttelsen og andre forhold av betydning for salgsverdien på regulerings-tidspunktet i 2006.

Eventuell erstatning for tapsom byggetomt skal ikke inkludere tap som følge av reguleringen til friområde (turvei) på deler av bnr. 321. Friområdereguleringen utgjør

950 kvm av bnr. 321 og krysser eiendommen på tvers.

Utbygging av eiendommene med en utnyttelsesgrad opp mot 0,35 ville ikke vært påregnelig. En mer realistisk utnyttelsesgrad villesannsynligvis ligget mellom 0,05 og 0,15.

Hva særlig gjelder bnr. 118, er det tinglyst byggeforbud på eiendommen. Erstatningen for regulering av denne eiendommen vil derfor uansett være. 0,-.

For tilfellet av at retten mener vilkårene for erstatning foreligger, krever Oslo kommune ekspropriasjon av gnr. 197 bnr. 118 og 321, jf. plan- og bygningsloven 2008 § 16-9. Kommunen har en begrunnet interesse i en slik ekspropriasjon.

Oslo kommune har nedlagt slik

påstand:

1. Selskapet til Bekkelagets Vel tilkjennes ikke erstatning.
2. For det tilfellet at erstatning tilkjennes: Oslo kommune kan ekspropriere gnr. 197 bnr. 118 og 321 mot den erstatning som tilkjennes Selskapet til Bekkelagets Vel.

Rettens bemerkninger:

Plan- og bygningsloven 2008 § 15-3 første ledd gir bestemmelser om erstatning for tap ved reguleringsplan. Første ledd lyder slik:

Medfører en reguleringsplan ved bestemmelser om byggegrense innenfor veglinjen eller av andre særlige grunner at en eiendom blir ødelagt som byggetomt, og den heller ikke kan nyttes på annen regningssvarende måte, skal kommunen betale erstatning etter skjønn med mindre den erverver eiendommen i medhold av § 16-9. Det samme gjelder hvis reguleringsplan medfører at eiendom som bare kan nyttes til landbruksformål ikke lenger kan drives regningssvarende. Ved regulering av naturvernområder etter loven her skal kommunen betale erstatning etter skjønn i samsvar med naturvernloven §§ 20, 20b og 20c.

Retten finner det klart at § 15-3 første ledd første punktum ikke får anvendelse for omreguleringen av gnr. 197 bnr. 118 og 321. Det vises til at ingen av eiendommene blir ødelagt som byggetomter "*p.g.a. bestemmelser om byggegrense innenfor veglinjen*" eller "*av andre særlige forhold*". En eventuell erstatning må derfor hjemles i naturvernloven § 20, 20 b eller 20 c, jf. siste punktum.

Naturvernloven (nå opphevet) gjelder statens adgang til å verne bl.a. spesielle natur-områder og naturforekomster. Loven sonderer i den forbindelse mellom nasjonalparker (§§ 3 og 4), landskapsvernområder (§§ 5 og 6), naturreservater (§§ 8-10) og naturminne (§§ 11-12). Alt avhengig av hjemmelsgrunnlaget for vernevedtaket, gir §§ 20, 20 b og

20 c regler om erstatning for eiere av eller rettighetshavere i den eiendommen som båndlegges. Når plan- og bygningsloven 2008 § 15-3 henviser til disse bestemmelsene, må kommunens regulering dermed sammenlignes med de ulike verneformene i naturvernloven med henblikk på å avgjøre hvilken av erstatningshjemplene som eventuelt er anvendelige. I nærværende sak er partene uenige om reguleringen av gnr. 197 bnr. 118 og 321 til naturvernområde best kan likestilles med et naturreservat (biotopfredning etter § 9) eller et landskapsvernområde etter § 5. Dersom reguleringen anses som biotopfredning, kan Selskapet til Bekkelagets Vel påberope seg § 20 som gir rett til erstatning etter ekspropriasjonserstatningsloven. Dersom reguleringen derimot anses som et landskapsvernområde, gir § 20 b bare rett til erstatning etter "*alminnelige rettsgrunnsetninger*".

For valget mellom de to bestemmelsene uttalte Høyesterett i Rt. 1992 s. 1333:

Et veiledende synspunkt vil (derfor) være å legge avgjørende vekt på hvilken fredningsform som antas å ville ha blitt benyttet dersom den samme reguleringen hadde skjedd med hjemmel i naturvernloven. I juridisk teori har som et annet veiledende synspunkt vært gjort gjeldende at det avgjørende må være om den konkrete regulering ut fra rettsvirkningene ligner mest på de rådighetsinnskrenkninger som faller inn under naturvernloven § 20, eller på dem som faller inn under § 20b.

Retten tar for sin vurdering utgangspunkt i bakgrunnen for omreguleringen av Nordstrandskråningen. Det vises i den forbindelse til planforslaget hvor det bl.a. heter følgende:

Planarbeidet for Nordstrandskråningen er en oppfølging av Oslo kommunes strategi for fortetting i småhusområdene i ytre by, og har til hensikt å sikre at områdets grønnstruktur ivaretas ved videre fortetting. Nordstrandskråningen er her et av fem områder innenfor kategori 2, "Områder underlagt særlige hensyn til landskaps- og vegetasjonsvern", som er valgt ut på bakgrunn av en overordnet analyse av bylandskapetets kvaliteter og områdenes betydning for byens grønne ramme.

Foreliggende planforslag omfatter en del av Nordstrandskråningen som ble tatt ut fra planområdet ved politisk behandling av planforslag for delområde Ljan – Bekkelaget. Dette har sin bakgrunn i at byrådet ved sin behandling av saken ble kjent med at Friluftsetaten i sin kartlegging av naturtyper i området i 2003 oppdaterte avgrensningen av lokalitet "Grottenveien", registrert med spesielt verdifulle naturtyper for å sikre biologisk mangfold.

Videre vises det til planforslagets egen beskrivelse av hovedhensiktene:

Når det gjelder områdets framtidige utnyttelse har planforlaget hatt til hensikt å erstatte de eksisterende reguleringer med en reguleringsplan som tar utgangspunkt i områdets kvaliteter med hensyn til landskap og vegetasjon, ved å vektlegge Nordstrandskråningens betydning for det overordnede bylandskapet og sikre at det blir tatt hensyn til eksisterende vegetasjon og terreng ved videre fortetting.

For alternativ 2 har planforlaget **ut over** (rettens uth.) ovenstående spesielt til hensikt å sikre viktige naturtyper og biologisk mangfold.

Det heter også:

Ut fra overordnede visuelle kvaliteter skal de omkransende åsene og skråningene rundt Oslo holdes grønne. Landskapsform og vegetasjon utgjør de sentrale visuelle kvalitetene som skal ivaretas. Konkret innebærer dette at Nordstrandskråningen søkes bevart med sammenhengende, robuste vegetasjonsbelter og med en markert grønn silhuettlinje. **Det er ikke vegetasjonens botaniske, men dens estetiske kvaliteter med hensyn til visuelle verdier som er utgangspunktet for planarbeidet** (rettens uth.). Dette innebærer at både naturlig og kultivert vegetasjon inngår, samt vegetasjonsfrie terrengflater som vurderes som visuelt viktige.

Retten bemerker ellers at det biologiske mangfoldet og de naturverdier som planen viser til, stort sett er omtalt i generelle vendinger. Spesifikt uttales det bare at:

I Friluftsetatens naturdatabase for biologisk mangfold er vegetasjonslokalitet "Grottenveien" avgrenset. Lokaliteten beskrives som bestående av artsrik flora knyttet til tørrberg, krattvegetasjon og til dels rasmark og skog. Områdets biologiske verdi vurderes som svært viktig grunnet svært rik flora og store forekomster av regionalt sjeldne arter, herunder dragehode, krattalant og knollmjødukt.

På bakgrunn av ovenstående og også vitneforklaring fra kommunens partsrepresentant finner retten det ikke tvilsomt at det primære formålet med reguleringsplanen var å opprettholde inntrykket av Oslo som en "grønn" by, men at omreguleringen til naturvern-område ble ansett som viktig for **også** å sikre naturverdier og biologisk mangfold. Etter rettens mening går ikke dette formålet lenger enn at det kunne ha vært ivaretatt ved vern etter naturvernloven § 5 om landskapsområder. Det vises til at bestemmelsen hjemler vern av arealer *"for å bevare egenart eller vakkert natur-eller kulturlandskap"*.

Hva gjelder rettsvirkningene av omreguleringen viser retten til de aktuelle reguleringsbestemmelsene:

§ 5 Spesialområde naturvern

Det må ikke iverksettes tiltak som kan endre naturmiljøet. Oppføring av bygninger og plassering av varige, midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg tillates ikke. Inngrep i terrenget eller endring av vegetasjon er forbudt. Planting av hageplanter eller andre fremmede arter tillates ikke. Døde trær skal ikke fjernes. Skjøtsel av vegetasjon skal skje i samråd med Friluftsetaten.

Nødvendig rydding av trær og busker samt lyssetting langs turveiene og Grottenveien og Bekkelagsveien tillates. Videre tillates nødvendig vedlikehold av offentlig ledningsnett. Innenfor området har Jernbaneverket rett til å fjerne trær og annen vegetasjon innenfor 30-meters grensen fra nærmeste spors midtlinje, når hensynet til togframføring eller omgivelsenes sikkerhet tilsier det.

§6 Spesialområde naturvern-område/offentlig trafikkområde (sikringssone)

Det må ikke iverksettes tiltak som kan endre naturmiljøet. Oppføring av bygninger og plassering av varige, midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg tillates ikke. Døde trær skal ikke fjernes.

Innenfor området har Jernbaneverket rett til å fjerne trær og annen vegetasjon innenfor 30-meters grensen fra nærmeste spors midtlinje, når hensynet til togframføring eller omgivelsenes sikkerhet tilsier det. Jernbaneverket har videre rett til å foreta nødvendig sikring av skråningen mot ras.

Retten har særlig merket seg at reguleringsbestemmelsene ikke har noen bestemmelser knyttet til spesifikke plantearter, og dette gjelder selv for den fredede arten Dragehode. Bestemmelsene inneholder således ikke noe forbud mot å fjerne planter og plantedeler, og allemannsretten gjelder fullt ut i området. Hva gjelder skjøtsel, er dette ikke undergitt andre begrensninger enn at den skal skje i samråd med Friluftsetaten. Videre framgår det av planforslaget at grunneierne kan drive enkel hageskjøtsel innenfor området. Det heter da også i forslaget at

Det vil for begge alternativene i stor grad være opp til grunneierne hvorvidt deres skjøtsel bidrar til at planens intensjoner oppfylles.

Endelig viser retten til at Jernbaneverket har tillatelse til, innenfor en nærmere angitt grense, å fjerne trær og annen vegetasjon uten å måtte rådføre seg med Friluftsetaten.

Retten mener etter dette at reguleringsbestemmelsene ikke innebærer større rådighetsinnskrenkninger enn det som kunne vært hjemlet i naturvernloven § 5. Det vises til bestemmelsens annet punktum hvorav det framgår at *"I landskapsvernområde må det ikke iverksettes tiltak som vesentlig kan endre landskapets art eller karakter"*. Hva særlig gjelder velforeningens anførsel i tilnytning til naturvernloven § 7, bemerker retten at denne bestemmelsen ikke har noen betydning for spørsmålet om hva slags vernetiltak etter naturvernloven et kommunalt regulert område best kan sammenlignes med.

Slik retten ser det, skal altså en eventuell erstatning utmåles i henhold til naturvernloven § 20 b, dvs. etter *"alminnelige rettsgrunnsetninger"*. Det tap som Selskapet til Bekkelagets Vel krever erstattet, refererer seg til at gnr. 197 bnr. 118 og 321 ikke lenger kan bebygges. Det er imidlertid sikker rett at tapte utbyggingsmuligheter ikke har erstatningsrettslig vern, og retten viser i den forbindelse til bl.a. Rt. 1993 s. 321 og Rt. 1993 s. 1333. Selskapet til Bekkelagets Vel er således ikke berettiget til erstatning som følge av omreguleringen til naturvernområde.

Også hva gjelder omreguleringen av deler av gnr. 197 bnr. 321 til friområde (turvei), finner retten det klart at Selskapet til Bekkelagets Vel ikke har krav på erstatning. Det vises i den forbindelse til Rt. 1999 s. 213. Saken gjaldt prinsippene for verdsettelse av eiendom som var omregulert fra boligområde til friområde, og som ble overdratt kommunen med avtale om erstatning etter ekspropriasjonserstatningsloven. Høyesterett fastslo bl.a. at hva som skulle anses som påregnelig utnyttelse av eiendommen, måtte avgjøres på bakgrunn av reguleringsplanens formål og være bindende for erstatningsutmålingen. Tilsvarende gjelder ved erstatningsfastsettelse i forbindelse med rådighetsbegrensninger, jf. LE-2007-8963 hvor lagmannsretten uttalte at: *"For øvrig bemerkes at om en eiendom blir omregulert til friområde, vil ikke den tidligere regulering være utslagsgivende for at eieren*

skal få erstatning". Det skal tilføyes at det såkalte parkprinsippet representerer et unntak fra denne regelen, men dette prinsippet kommer ikke til anvendelse i nærværende sak. Det vises til at Plan- og bygningsetaten i sitt planforslag uttalte følgende om formålet med omreguleringen:

Inkludering av eksisterende gangsti som friområde (turvei) åpner for varig sikring av allmenn tilgjengelighet. Det påpekes at det i vedtatt plan for delområde Ljan - Bekkelaget regulert inn ny gangbro over jernbanen slik at gjenetablering av en viktig tverrforbindelse mot fjorden muliggjøres.

*

Selskapet til Bekkelagets Vel har tapt saken fullstendig, men har etter skjønnsprosessloven § 42 krav på å få erstattet sine saksomkostninger. Advokat Max Henrik Jespersen har fremlagt en omkostningsoppgave på kr 272 920,-, og kommuneadvokaten v/advokat Atle Torvund har protestert på beløpets størrelse. Retten er enig i at salærkravet overstiger det som kan betegnes som "nødvendige" utgifter i anledning saken og reduserer derfor beløpet skjønnsmessig til kr 200 000,- .

Skjønnnet er enstemmig.

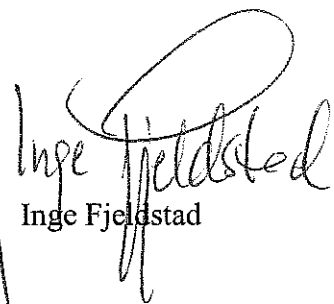
Slutning:

1. Selskapet til Bekkelagets Vel tilkjennes ikke erstatning.
2. Oslo kommune dømmes til innen 2 - to - uker fra forkynnelsen av skjønnet å erstatte Selskapet til Bekkelagets Vel dets saksomkostninger med kr 200 000,- - kronertohundretusen 00/100 -.

Retten hevet


Ole C. Torgersen


Marianne Trætteberg


Inge Fjeldstad


Rørnes