

FORRETNINGSADVOKATENE

Selskapet til Bekkelagets Vel
v/ styreleder Mona Verdich

Partnere:
TERJE NORDVI
HARALD KROHN
IVAR JACOBSEN
LARS BARTH
SINDRE REIMERS RISING

Faste advokater:
MAX HENRIK JESPERSEN
PATRICK LUNDEVALL-UNGER*
*også Rechtsanwalt (D)

I kontorfelliesskap:
JAN A. ONSAGER
JOHAN VD KONGSVIK

M.N.A./Members, Norwegian Bar Association

Oslo, 25.11.10
Ansvarlig advokat:
Harald Krohn

SAK MOT OSLO KOMMUNE – BEMERKNINGER TIL TINGRETTENS SKJØNN – ANBEFALING

Tingretten har avvist velforeningens krav om erstatning fra kommunen for omregulering av velets eiendommer fra bolig- til naturvernformål, jf. kommunens reguleringsvedtak av 25. oktober 2006. Vi er uenige i tingrettens avgjørelse.

Vår hovedanførsel har vært at omregulering til naturvernområde er nærmest å sammenligne med en biotop/plantevernfredning etter naturvernlovens regler. Hadde tingretten vært enig i denne hovedanførselen ville det ha utløst et lovbestemt krav på erstatning for velets økonomiske tap som følge av omreguleringen. Vi har særlig funnet støtte for hovedanførselen i plan- og bygningsetatens forslag til ny reguleringsplan, formålet bak reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene for naturvernområde.

Kommunen utarbeidet to alternative forslag til ny reguleringsplan for Grottenveien området (alternativ 1 og 2). *Alternativ 1* tok utgangspunkt i det opprinnelige forslaget i reguleringsplan for delområde Ljan-Bekkelaget. *Alternativ 2* var nytt og ble utarbeidet for å sikre de verneverdige naturtypene gjennom regulering til naturvernområde, jf. reguleringsforslagets side. 4.

Bakgrunnen for alternativ 2 var at Oslo kommune, Friluftsetaten hadde påvist fredede og verneverdige plantearter i reguleringsområdet. Planalternativet ble

vedtatt av kommunen og medførte at velets to eiendommer i det alt vesentlige ble omregulert til naturvernområde.

I *biotop/plantefredningsområder* vil det være forbud mot inngrep for å bevare planters livsmiljø. Som begrunnelse for alternativ 2 ble det lagt til grunn at Grottenveien er et spesielt verdifullt område som bør bevares som naturvernområde for å sikre biologisk mangfold. Reguleringsbestemmelsene *forbyr* tiltak som kan endre naturmiljøet, inngrep i terrenget og endring av vegetasjon. Vi mener, i motsetning til tingretten, at naturvernreguleringens bakgrunn, formål og reguleringsbestemmelsene medfører at reguleringen er nærmest å sammenligne med biotopfredning.

Hjemmelsgrunnlaget for reguleringen avgjør om velet har rett til erstatning for velets tap som følge av omreguleringen. Vi har ansett det som avgjørende for vinne frem med erstatningskravet mot kommunen, at tingretten ville være enig i at naturvernreguleringen var nærmest å sammenligne med biotop/plantevernfredning. Ved omregulering til landskapsvernområde er hovedregelen av det bare tilkjennes erstatning dersom det foreligger særlige grunner, og at tap av retten til bygging ikke har erstatningsrettslig vern.

Tingretten har lagt til grunn at naturvernreguleringen ikke innebærer større rådighetsinnskrenkninger for velet som eier, enn det som kunne vært hjemlet i et landskapsvernområde. Retten er altså uenig med oss i at reguleringen er nærmest å sammenligne med biotop/plantevernfredning.

Tingretten tar utgangspunkt i bakgrunnen for omreguleringen av Nordstrandskrånningen som er omtalt i planforslagets side 4. Retten siterer fra planforslaget der det står at Nordstrandskrånningen er et av fem områder som er underlagt særlig hensyn til landskaps- og vegetasjonsvern. Videre at Grottenveien-området ble tatt ut av den opprinnelige planen for delområde Ljan-Bekkelaget fordi det ble registrert verdifulle naturtyper i området.

Videre viser tingretten til beskrivelsene av planens hovedhensikter som står på planforslagets side 23, der det fremgår at hensikten er å erstatte de eksisterende reguleringer med en reguleringsplan som tar utgangspunkt i områdets kvaliteter med hensyn til landskap og vegetasjon. Av alternativ 2 går det frem at planforslaget i tillegg har til hensikt å sikre viktige naturtyper og biologisk mangfold, uten at retten har lagt vekt på det.

Retten viser også til en uttalelse i planforslagets side 23 om grunnlag for planen der det står: "Det er ikke vegetasjonens botaniske, men dens estetiske kvaliteter med hensyn til visuelle verdier som er utgangspunkt for planarbeidet."

Tingretten mener at det biologiske mangfoldet og de naturverdier som planen viser til stort sett er omtalt i generelle vendinger. På bakgrunn av disse uttalelsene i planforslaget og forklaringen fra kommunens partsrepresentant, har retten kommet til at det primære formålet med reguleringsplanen var å sikre inntrykket av Oslo som "grønn" by, men at omreguleringen til naturvernområde ble ansett viktig for også å sikre naturverdier og biologisk mangfold.

Vi mener at det må være korrekt å ta utgangspunkt i formålet, begrunnelsen og hensynet bak reguleringsplan alternativ 2 som jo er vedtatt for Grottenveien og dermed gjelder for velets eiendommer. Tingretten har i det alt vesentligste sett bort fra de spesielle forholdene som begrunner naturvernreguleringen etter alternativ 2. Tingretten trekker frem sitater fra planforslaget som i hovedsak knytter seg til planalternativ 1. Alternativ 1 tilsvarer reguleringsplanen for det større reguleringsområdet Ljan-Bekkelaget. Begrunnelsen for dette reguleringsalternativet og reguleringsbestemmelsene er mer generelt utformet. Alternativ 2 ble senere spesielt utformet for å sikre verdifulle naturtyper i Grottenveien området. Plan- og bygningsetaten konkluderte med at kun alternativ 2 gav nødvendig sikring og vern av vegetasjonstypene i Nordstrandskråningen.

Retten mener at det biologiske mangfoldet og de naturverdier som planen viser til i hovedsak er omtalt i generelle vendinger. I forhold til dette viser vi til at alternativ 2 bygger på Friluftsetatens *konkret funn* av naturverdier under sin kartlegging i 2003. Dragehodeplanten er trukket frem som *et konkret eksempel* på vernede plantearter i Grottenveienområdet.

Som tidligere nevnt forbyr reguleringsbestemmelsene tiltak på velets eiendommer som kan endre naturmiljøet, inngrep i terrenget og endring av vegetasjon. Vi er derfor ikke enig med tingretten når den legger til grunn at bestemmelsene ikke inneholder noe forbud mot å fjerne planter og plantedeler, eller at velet har rett til å drive enkel hageskjøtsel på eiendommene.

Jernbanens område ved bunnen av Nordstrandskråningen er regulert til spesialområde naturvernområde/offentlig trafikkområde (sikringssone). Etter vår vurdering er det uten betydning for rettsvirkningen av omreguleringen av velets eiendommer, at NSB innenfor sitt reguleringsområde har fått rett til å fjerne trær og vegetasjon for å sikre hensynet til togframføring og omgivelsenes sikkerhet.

Spørsmålet om hjemmelsgrunnlaget vil være sentralt også ved en eventuell ankebehandling av saken. Tingretten synes å ha lagt avgjørende vekt på det som står i planforslaget om grunnlaget og hensikten bak planalternativ 1, og nedvurdert betydningen av uttalelsene om alternativ 2. Vi er ikke enig i tingrettens beslutningsgrunnlag og slutning i saken. Ikke desto mindre knytter det seg alltid usikkerhet til om en anke vil lede til et annet og bedre resultat for velforeningen.

De alminnelige reglene for saksomkostninger vil, i motsetning til for tingretten, gjelde ved en eventuell ankebehandling. Dersom anken ikke skulle føre fram, kan velforeningen bli dømt til å betale kommunes saksomkostninger ved ankesaken. I tillegg kommer i så fall også egne saksomkostninger ved ankebehandlingen.

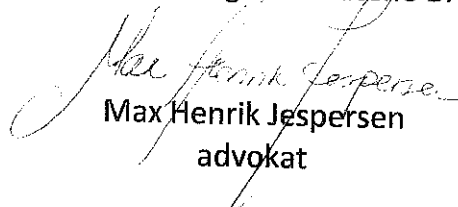
Vi har under saksbehandlingen også arbeidet med spørsmål knyttet til erstatningsutmålingen og kommunens subsidiære ekspropriasjonskrav. Fordi tingretten har avvist erstatningskravet har den ikke behandlet disse spørsmålene. Vi vet derfor ikke hva tingretten ville ha kommet til i disse spørsmålene.

Basert på en helhetsvurdering der vi legger særlig vekt på prosessrisikoen, risikoen for at velforeningen kan bli dømt til å betale kommunens omkostninger dersom anken ikke leder til et bedre resultat og velforeningens evne til å bære et slikt ansvar anbefaler vi ikke veiet å anke skjønnsavgjørelsen.

Velforeningen har etter skjønnsprosessloven krav på å få erstattet sine saksomkostninger. Vi har så langt fakturert veiet kr 271 834. Etter vår oppfatning gav saksomkostningskravet uttrykk for rimelige og nødvendige utgifter i saken. Vi understreker i den forbindelse at vi har utført en god del arbeid i denne saken som vi ikke har krevd betalt for. Retten har gitt uttrykk for at den anser at salærkravet overstiger det som kan betegnes som nødvendige utgifter og har derfor redusert beløpet skjønnsmessig til kr 200 000. Retten har ikke redegjort nærmere for grunnlaget for denne vurderingen.

Vi ser imidlertid at vi ikke har oppnådd ønsket resultat for veiet i denne saken, og etter en konkret vurdering har vi kommet til at vi vil kreditere den delen av fakturabeløpene som overstiger kr. 200 000 inkl. m.v.a.. Vi håper og tror at veiet er tilfreds med å ha fått saken sin prøvet uten selv å måtte betale egne omkostninger.

Med vennlig hilsen
for Forretningsadvokatene DA


Max Henrik Jespersen
advokat