

FORRETNINGSADVOKATENE

Oslo Tingrett
Postboks 8023 Dep.
0030 Oslo

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

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

I kontorfellesskap:
JAN A. ONSAGER
JOHAN VD KONGSVIK

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

Oslo, 10.09.10
Ansvarlig advokat
Harald Krohn

PROSESSKRIV OG SLUTTINNLEGG TIL OSLO TINGRETT

Sak nr.: 09-168741SKJ-OTIR/03

Saksøker: Selskapet til Bekkelagets Vel ved styreleder Mona Verdich
Alvheimveien 9 E, 0198 Oslo

Prosessfullmektig: Advokat Harald Krohn v/advokat Max Henrik Jespersen
Forretningsadvokatene DA, Pb. 815 Sentrum, 0104 Oslo

Saksøkt: Oslo Kommune ved ordføreren, Rådhuset, 0037 Oslo

Prosessfullmektig: Kommuneadvokaten i Oslo v/advokat Atle Torvund
Rådhuset, 0037 Oslo

Saken gjelder: Skjønn. Krav om erstatning etter plan- og bygningsloven 1985 § 32 nr. 1. Krav om ekspropriasjon etter samme lov § 43 nr. 2 annet ledd.

§ § § § §

Dette prosesskrivet og sluttinnlegget i saken er sendt til tingretten i henhold til rettens frist.

1. Prosesskrivet

1.1. Supplering av sakens dokumentasjon

Reguleringskartet er tidligere lagt frem i A4-format som bilag nr. 9 til skjønnsbegjæringen og bilag nr. 1 til tilsvaret. Kartet legges nå frem i A3-format fordi kartet da er lettere å lese og derfor mer hensiktsmessig å bruke under skjønnsbehandlingen.

Bilag nr. 1: Reguleringskart i A3-format for reguleringen 25.10.2006.

1.2. Oslo kommunes plan- og byggesakspraksis i reguleringsområdet

Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten gav approbasjon/tillatelse den 7. november 1994 til bygging av terrasseblokk med 10 leiligheter på eiendommen gnr. 197, bnr. 403.

Bilag nr. 2: Approbasjon fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten av 7. november 1994

Bilag nr. 3: Underretning om vedtak og klageadgang

Bilag nr. 4: Oversendelsesbrev til Fylkesmannen i Oslo og Akershus i forbindelse med klage på approbasjonen av 7. november 1994

Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten gav approbasjon den 23. mai 1995 til bygging av flermannsbolig med 2 etasjer + underetasje som omfatter 10 leiligheter på eiendommen gnr. 197, bnr. 112.

Bilag nr. 5: Approbasjon fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten av 23. mai 1995

Dokumentene er hentet fra Oslo kommune, Plan- og bygningsetatens egne arkiver og viser etatens plan- og byggesakspraksis i reguleringsområdet.

1.3. Om Selskapet til Bekkelagets Vels eiendommer

Gnr. 197, bnr. 118: Oslo Kommune har anført at de tinglyste byggebestemmelsene på denne eiendommen fra henholdsvis 1892 og 1894 gjør eiendommen ubebyggelig.

I Oslo kommunens plan- og bygningsetatens arkiver har vi nå funnet et notat fra Oslo bygningskontroll fra befaring 27. oktober 1953 som viser at det var oppført et hus på eiendommen i ca. 1910, men at huset brant ned da det var neste ferdig. (*Plan- og bygningsetaten ble etablert i januar 1992 ved sammenslåingen av Byplankontoret, Oppmålingsvesenet og Bygningskontrollen*).

Bilag nr. 6: Notat fra Oslo Bygningskontroll datert 27. oktober 1953

Den 18. oktober 1958 inngikk Selskapet til Bekkelagets Vel og Norges Statsbaner som kjent en avtale om salg av 1000 m² av eiendommen gnr. 197, bnr. 118 for omlegging av Statsbanenes linje ved Bekkelaget. Det er senere bygd jernbanelinjer på eiendomsgrunnet og i strid med det påståtte byggeforbudet.

Bilag nr. 7: Avtale mellom Selskapet til Bekkelagets Vel og Norges Statsbaner av 18. oktober 1958.

Gnr. 197, bnr. 321: Vedlagt følger skylddelingsforretningen for fradelingen av denne eiendommen 1929. Det fremgår at eiendommen er utskilt som byggeeiendom.

Bilag nr. 8: Skylddelingsforretningen av eiendommen gnr. 197, bnr. 321

Velforeningen har sett på eiendommene gnr. 197 bnr. 118 og gnr. 197 bnr. 321 som foreningens formue, som kunne realiseres ved behov for midler. Det ble sist gang behandlet et forslag om salg av en parsell av gnr. 197, bnr. 321 på velforeningens generalforsamling i 1990. Forslaget ble ikke gjennomført fordi konjunktursvingingene og boligkrakket på den tiden førte til at verdiene av tomtene ble vesentlig redusert.

Bilag nr. 9: Utdrag for Velforeningens generalforsamling i 1990

1.4. Om byggeklausuler i reguleringsområdet

Betydningen av byggeklausuler (Villaklausuler) i reguleringsområdet viser seg ved at det er tinglyst byggeklausuler på eiendommen gnr. 197, bnr. 112 hvor det i dag er oppført en flermannsbolig over tre etasjer med 10 leiligheter.

Bilag nr. 10: Gjenpart av skjøte av 7.10.1892, Aker herredsskrivers pantebok nr. 32a s. 70.

Bilag nr. 11: Gjenpart av tinglyst byggeklausul, Aker herredsskrivers pantebok nr. 32a s. 301.

Byggeklausulene hadde ingen innvirkning på utnyttelsen av denne eiendommen.

2. Sluttinnlegg

2.1. Oslo kommunens erstatningsansvar for omreguleringen

Selskapet til Bekkelagets Vel krever erstatning fra Oslo kommune som følge av at velets eiendommer gnr. 197, bnr. 118 og gnr. 197 bnr. 321 i vedtak av 25. oktober 2006 ble omregulert fra tomt for boligformål til naturvernområde. Hjemmel for erstatningskravet er plan- og bygningslovens § 32, jf. lov om naturvern § 20, jf. § 9.

I følge reguleringsforslaget ble eiendommene omregulert til naturvernområde 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 av de nye reguleringsbestemmelsene § 5 at det i det nyregulert naturvernområde "ikke [må] iverksettes tiltak som kan endre naturmiljøet". Det er klart at omreguleringen er å likestille med en biotopfredning av området etter lov om naturvern § 9. Eiere av eiendommer som blir biotopfredet har et lovbestemt krav på erstatning for sitt økonomiske tap som følge av fredningen.

2.2. Erstatningsutmålingen

Verdifastsettelsen av erstatningen baseres på reduksjon i eiendommens salgsverdi. Vederlaget for salgsverdi skal fastsettes på grunnlag av det en vanlig kjøper ville gitt for eiendommen ved frivillig

salg. Vi må ta utgangspunkt i *en påregnelig utnyttelse* av eiendommene nå vi skal finne frem til eiendommenes salgsverdi.

De gamle reguleringsbestemmelsene gav en tillat utnyttelsesgrad for boligbebyggelse på inntil 0,35. Oslo kommune har anført at en påregnelig utnyttelsesgrad er mellom 0,05 og 0,15, noe som også ligger til grunn for verdivurderingen fra OPAK. En slik begrensning i utnyttelsesgraden og mandatet til OPAK er ikke vel fundert. Vi henviser til at ingen av de andre eiendommene i reguleringsområde har en utnyttelsesgrad som er lavere enn 0,15. Vi merker oss at de to store nybyggene på eiendommene gnr. 197, bnr. 112 og gnr. 197 bnr. 403 har en utnyttelsesgrad på 0,30.

De tinglyste byggeklausulene gir ingen begrensning i utnyttelsen av velforeningens eiendommer. Disse klausulene er svært gamle og ble skrevet i en tid før det fantes kommunale reguleringsplaner for området. Formålet med byggeklausulene falt senere bort da kommunen overtok ansvaret for reguleringsplanen i området.

Vi kan heller ikke se bort fra at det har skjedd en betydelig utbygging og forandring i reguleringsformålet etter at byggeklausulene ble skrevet. Utviklingen i samfunnet har fjernet eller i det minste endret og redusert betydningen av byggeklausulene. Vi vet nå at det har vært oppført et hus på velforeningens eiendom gnr. 197, bnr. 118 i ca. 1910, dvs. mens byggeklausulene fremdeles var relativt nye. Senere har også NSB bygd på denne eiendommen noe som i så fall vil være i strid med de påståtte byggeklausulene. Eiendommen gnr. 197, bnr. 112 ble bebygd i moderne tid med tillatelse fra Oslo kommune og i strid med byggeklausul uten at det hadde noen betydning for utnyttelsen av den eiendommen.

Oslo kommune har anført at velforeningen hadde spesielle intensjoner med eiendommene som medfører at foreningen ikke har lidt økonomisk tap og derfor ikke skal tilkjennes erstatning. Det følger imidlertid av bestemmelsene i Lov om vederlag ved overføring av fast eiendom at erstatningen skal fastsettes etter basert på reduksjonen i salgsverdien. Salgsverdien skal fastsettes med utgangspunkt i en påregnelig utnyttelse, basert på en vurdering av fremtidig, realistisk utnyttelse av den aktuelle eiendommen på en *tenkt kjøpers hånd*. En påstått intensjon hos velforeningen har altså uansett ingen betydning for fastsettelsen av erstatningen basert på reduksjonen i salgsverdien.

Hvordan velforeningen velger å bruke sin eiendomsrett er uansett opp til veiet selv å bestemme, og vil være gjenstand for endring til enhver tid. Det er altså ikke mulig å innfortolke en bestemt intensjon på et gitt tidspunkt i historien slik kommunen anfører.

2.3. Kommunens ekspropriasjonskrav

At kommunen blir dømt til å betale erstatningen til velforeningen som følge av omreguleringen av eiendommens til naturvernområde gir i seg selv ikke hjemmel for ekspropriasjon av veiets eiendommer. Kommunen har også anført at det er mest kostnadseffektivt og hensiktsmessig at eiendommene eies av Oslo kommune, uten at dette er nærmere begrunnet eller dokumentert. Vi kan ikke se at vilkårene for ekspropriasjon av velforeningens eiendommer er oppfylt.

3. Prosessuelt

Mona Verdich møter som partsrepresentant for Selskapet til Bekkelagets Vel.

Som vitner møter:

- Jan Henning Hansen
- Kim Krabbe
- Espen Andersen

4. Påstand

Selskapet til Bekkelagets Vel nedlegger slik

påstand:

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

§ § § § §

Med vennlig hilsen
for Forretningsadvokatene DA

Max Henrik Jespersen
advokat

Prosesskriv og sluttinnlegg i 6 eksemplar, hvorav to er sendt til Oslo tingrett og to er sendt direkte til Oslo kommune v/kommuneadvokat Olav Torvund.