

RG-1974-338

INSTANS:	Gulating lagmannsrett
DATO:	1973-11-07
PUBLISERT:	RG-1974-338
STIKKORD:	Erstatningskrav pga. kommunens utsprenning i tettbebyggelse.
SAMMENDRAG:	En bykommune foretok utsprenning av tunnel og haller under en del av tettbebyggelsen. Anlegget skulle tjene som tilfluktsrom og parkeringsanlegg for biler. Fem av grunneierne krevet erstatning av kommunen, idet de hevdet at anlegget hadde redusert deres muligheter for fremtidig utnyttelse av eiendommene. Kommunen frifunnet for fire eiendommers vedkommende, hvor det var en mektighet i fjellet over tunnelanleggets tak på 12 til 16 meter. For en eiendoms vedkommende hvor mektigheten i fjellet varierte mellom 3,5 og 7 meter, ble eieren tilkjent erstatning for verdiforringelse.
SAKSGANG:	Dom 7. november 1973 i ankesak nr. 75/73
PARTER:	Stavanger kommune v/ ordføreren (kommuneadvokat Tor Plathe Pedersen) mot Gabriel Tønnesen (advokat Egil Husebø).
FORFATTER:	Lagdommerne Jac. Wesenberg, N.P. Langvand og C.H. Endresen.

5 eiere av bolighus med tomt i henholdsvis Øvre Strandgate 41, Haugvaldstadgaten 20, 22 og 33 og Brønngaten 10 i Stavanger anla sak mot Stavanger kommune med krav om erstatning fordi kommunen har laget et tilfluktsrom med parkeringshall for biler under kjellerne deres. Saksøkerne hevdet at tunnellanlegget hadde redusert deres muligheter for fremtidig utnyttelse av eiendommene og at det hadde redusert eiendommenes verdi. Kommunen påsto seg frifunnet.

Stavanger byrett med fagkyndige domsmenn avsa 12. desember 1972 dom med slik domsslutning:

- «1. Stavanger kommune dømmes til å betale til saksøker nr. 1 - Gabriel Tønnesen - kr. 20 000,- tyvetusen kroner med oppfyllelsesfrist 14 - fjorten dager fra forkynnelsen av dommen. Med samme oppfyllelsesfrist tilpliktes Stavanger kommune å betale saksomkostninger til ham med kr. 2 000,- totusen kroner.
2. Stavanger kommune frifinnes for de krav som er påstått av saksøkerne nr. 2-5 Disse tilpliktes å betale saksomkostninger til Stavanger kommune med kr. 500,- - femhundrekroner på hver, med oppfyllelsesfrist 14 - fjorten dager fra forkynnelsen av dommen. »

Angående sakens nærmere sammenheng og partenes anførsler vises til byrettens dom.

Denne dom har Stavanger kommune v/ kommuneadvokaten i rett tid påanket til Gulating lagmannsrett for så vidt angår punkt 1 i domsslutningen.

Kommunen anfører at byretten feilaktig har lagt til grunn at en fremtidig utnyttelse av Øvre Strandgate 41 vil være som tomt for industribygg. Riktignok går gjeldende reguleringsplan ut på dette, men det arbeides med en omregulering som tar sikte på å innlemme bl.a. denne eiendom i « Gamle Stavanger ». Dette er en bydel hvor man har søkt å bevare den gamle bebyggelse. Det foreligger innstilling av 10. november 1972 fra teknisk rådmann som går ut på slik innlemmelse og innstillingen er tiltrått

Side 339

av finansrådmannen ved påtegning av 25. januar 1973. Saken har vært behandlet av formannskapet hvor innstillingen ble vedtatt med 18 mot 1 stemme. Også bygningsrådet har erklært seg enig i planen som nå er utlagt til ettersyn. Saken skal nå behandles av kommunestyret og det kan ikke være noen tvil om at planen vil bli godkjent. Det anføres videre at hvis Øvre Strandgate 41 blir innlemmet i « Gamle Stavanger », vil undergrunnstunnellen ikke være noen verdireduserende faktor for grunneieren, idet eiendommen da bare kan brukes som bolighus som idag. Kommunen peker i denne

forbindelse på at byretten med to erfarne sakkyndige domsmenn har uttalt at utnyttelsesmulighetene i så fall ikke er redusert idet det er tilstrekkelig dekning for mindre sprengnings- og borearbeider som kan være aktuelle hvis bare slike arbeider utføres med forsiktighet. Slik forsiktighet mener kommunen at en huseier alltid må utvise når det skal graves kjeller under et eksisterende hus. Forøvrig fremheves at det ikke vil være naturlig for Gabriel Tønnesen å gå lenger ned med eventuell kjeller enn 2 m svarende til høyden på rommene i huset. Det pekes også på at det vil være naturlig å ombygge uthuset for innredning av bad, w.c. m.v.

Kommunen anfører videre at Tønnesen aldri har protestert mot utsprengningen. Han kunne ha grepet inn og fått arbeidet stoppet hvorved han ville ha kunnet fremtvinge en ekspropriasjon, jfr. lov nr. 9 av 17. juli 1953 §30. Ved et eventuelt skjønn ville han ganske sikkert ikke ha fått noen erstatning og han kan ikke stå i bedre stilling ved å anlegge erstatningssak, idet han ikke kan bevise noe tap.

Når det gjelder dommen i Rt-1959-1198 og Robberstads artikkel i Tidsskrift for rettsvitenskap 1961 25 fremheves at disse ting har mindre interesse idet de angår spørsmålet om hvor langt man eier i undergrunnen.

Kommunen gjør forøvrig gjeldende at det ikke vil være økonomisk forsvarlig å utnytte eiendommen for industri. Det hevdes at eiendommen har sin største verdi som bolighus, anslagsvis kr. 90 000,-, hvilket svarer til en kvadratmeterpris på ca. kr. 360,-. Dette er en altfor høy pris hvis eiendommen skal utnyttes til industriformål idet man må ta i betraktning de betydelige beløp som går med til gategrunnrefusjon.

Den ankende part har nedlagt slik påstand: « Stavanger kommune frifinnes og tilkjennes saksomkostninger for byrett og lagmannsrett. »

Gabriel Tønnesen v/ advokat Egil Husebø har tatt til gjenmæle. Motparten anfører at byretten helt riktig har lagt til grunn at eiendommens fremtidige utnyttelse sannsynligvis blir til industri eller til forretningsbygg. Dette stemmer med den stadfestede reguleringsplan. Hvordan det går med de nye reguleringsforslag vet man intet om.

Motparten erklærer seg derimot uenig med byrettens formulering når den uttaler at partene er enige om at det avgjørende må være om tunnellanlegget har redusert

Side 340

utnyttelsesmulighetene for eieren når man legger til grunn hva eiendommen generelt sett kunne ha vært utnyttet til hvis tunnellanlegget ikke hadde kommet. Motparten fremhever at tunnellanlegget er bygget gjennom Tønnesens eiendom med en mektighet i fjellet på bare 5,5 til 7 meter og i haven helt ned til 3,5 meter. Dette faktum må være tilstrekkelig til å begrunne et erstatningskrav, jfr. Rt-1959-1198 og Robberstads artikkel i Tidsskrift for rettsvitenskap 1961 25.

Subsidiært anfører motparten at tunnellanlegget har redusert utnyttelsesmulighetene for eiendommen. Dette gjelder selv om eiendommen skulle bli innlemmet i « Gamle Stavanger ». I så fall har han en aktuell interesse i å sprengne ut kjeller for å skaffe seg moderne garderobe, bade-, toalett- og vaskeromsmuligheter. Motparten har i denne forbindelse henvist til en skriftlig uttalelse av 7. juni 1973 fra arkitekt Eyvind Retzius hvor arkitekten etter en befaring av eiendommen uttaler at utsprengningen under eiendommen utvilsomt er verdiforringende for den, samtidig som han uttaler at en utsprengning av kjeller anses teknisk uforsvarlig med den overdekning tilfluktrommet har.

Motparten benekter at eiendommen, hvis den blir innlemmet i « Gamle Stavanger », vil få en omsetningsverdi på kr. 90 000, slik som anført av den ankende part. I den forbindelse fremheves at en eventuell prisstigning ikke har noen årsakssammenheng med tunnellanlegget.

Motparten har nedlagt slik påstand:

« Stavanger byretts dom stadfestes dog slik at motparten tilkjennes 4 % renter av kr. 20 000,- fra stevningens forkynnelse. Gabriel Tønnesen tilkjennes saksomkostninger. »

Det tilføyes at den ankende part ikke har hatt noen formelle innvendinger mot denne utvidelse av påstanden.

For lagmannsretten har Gabriel Tønnesen ikke gitt partsforklaring, men han var til stede under

den befaring som ble foretatt i Øvre Strandgate 41, og foretok de nødvendige påvisninger. Retten foretok også en befaring av tunnellanlegget. Som eneste vitne er avhørt Eyvind Retzius. Vitnet er nytt for lagmannsretten. Som nye dokumenter for lagmannsretten er fremlagt innstilling av 10/11 1972 fra teknisk rådmann med finansrådmannens påtegning av 25/1 1973 samt den tidligere nevnte erklæring av 7/6 1973 fra arkitekt Retzius.

Lagmannsretten legger til grunn at mektigheten i fjellet for Øvre Strandgate 41 varierer mellom 5,5 og 7 meter og i haven ned til 3,5 meter slik som byretten har beregnet det på grunnlag av profiler. Det tilføyes at partene har godtatt denne beregning.

Etter de av den ankende part gitte opplysninger om endringsforslaget for reguleringsplanen, finner lagmannsretten det mest sannsynlig at eiendommen kommer til å bli innlemmet i « Gamle Stavanger ». Dette stemmer også med kommunens oppfatning og vil bli lagt til grunn.

Byretten har i sin dom uttalt at hvis eiendommen fortsatt blir

Side 341

benyttet med nåværende bygning, eventuelt som en del av « Gamle Stavanger », så antar retten at utnyttelsesmulighetene ikke er redusert da det er tilstrekkelig dekning for mindre sprengnings- og borearbeider som kan være aktuelle ved en slik utnyttelse av eiendommen, men retten tilføyer at slike arbeider i tilfelle bør utføres med forsiktighet.

Arkitekt Retzius har i sin erklæring av 7/6 1973 uttalt følgende:

« Etter befaringen av eiendommen, er jeg overbevist om at tilfluktsrommet som er utsprengt under denne, er verdiforringende for eiendommen.

Skal « Gamle Stavanger » utvides, slik at eiendommen vil bli en del av dette, blir huset et verdifullt boligobjekt. Forutsetningen er dog, etter min mening, at der er mulighet for å sprengne ut kjeller under huset. Dette er den eneste fornuftige måte å skaffe seg moderne, tilfredsstillende garderobe, bade-, toalett- og vaskeromsmuligheter på. Med den overdekning tilfluktsrommet har, anser jeg en utsprengning av kjeller i huset som teknisk uforsvarlig. »

Han har som vitne fastholdt sin erklæring og har tilføyet at man med moderne hjelpemidler uten vanskeligheter kan sprengne ut en kjeller under et bestående hus. Han har også opplyst at en eventuell innlemmelse i « Gamle Stavanger » ikke medfører noen fredning av bygningen i vanlig forstand.

På grunnlag av byrettens og arkitekt Retzius' forannevnte uttalelser finner lagmannsretten det godt gjort at tunnellanlegget under en hver omstendighet vil vanskeliggjøre og fordyre en utsprengning av kjeller under Øvre Strandgate 41. Lagmannsretten finner at en utsprengning av kjeller er en naturlig og fornuftig foranstaltning for å modernisere eiendommen. Ved tunnellanlegget har kommunen skapt vanskeligheter for eieren og dette forhold vil utvilsomt virke verdireducerende på eiendommen. At kommunen må betale erstatning for dette inngrep som er foretatt uten forhåndstillatelse og uten ekspropriasjon, finner retten ikke tvilsomt. Lagmannsretten finner ikke at den av byretten skjønsmessig utmålte erstatning, kr. 20 000,-, ligger for høyt og byrettens dom vil følgelig bli stadfestet med den forandring at det tilkjennes 4 % renter fra stevningens forkynnelse. På grunn av denne forandring finner lagmannsretten det mest praktisk å forme ny konklusjon.

Lagmannsretten finner ikke grunn til å forandre byrettens omkostningsavgjørelse. Anken har vært forgjeves og den ankende part bør etter hovedregelen i tvistemålslovens §180 første ledd betale motparten saksomkostninger for lagmannsretten.

Advokat Husebø har i henhold til tvistemålslovens §176, 2. ledd, jfr. §179 annet ledd levert oppgave hvor de samlede omkostninger som han krever dekket av den ankende part utgjør kr. 3 515,-. Herav utgjør salæret kr. 3 500,- og andre omkostninger kr. 15,-. Retten finner at salæret i denne sak ikke bør settes høyere enn kr. 2 000,- som antas å stå i rimelig forhold

Side 342

til det arbeid saken har medført. Omkostningsbeløpet vil samlet bli satt til kr. 2 015,-.

Dommen er enstemmig.

Domsslutning:

1. *Stavanger kommune dømmes til å betale til Gabriel Tønnesen 20 000 - tyvetusen - kroner med 4 - fire - prosent årlig renter fra 20. april 1972 og inntil betaling skjer.*
2. *I saksomkostninger for byretten og lagmannsretten betaler Stavanger kommune til Gabriel Tønnesen tilsammen 4 015,- firetusenogfemten - kroner.*
3. *Betalingsfristen er 2 - to - uker fra forkynnelsen av lagmannsrettens dom.*

Av Stavanger byretts dom (byrettsdommer Haakon Steen med domsmenn):

Første etappe av Stavanger kommunes tunnelanlegg på Strandveien ble utført i begynnelsen av 1950-årene og omfattet utsprenkning av hovedtunnelen i ca. 3 meters bredde og 6 haller i ca. 8 meters bredde. Fra årsskiftet 1969/70 fortsatte arbeidene med utvidelse av hovedtunnelen til 7 meters bredde, anlegg av ytterligere 2 haller i 8 meters bredde og anlegg av forbindelsestunnel mellom hovedtunnelen og hallene. Anlegget skal tjene som tilfluktsrom og parkeringsanlegg for biler, og undergrunnsanlegg for ventilasjon og strømforsyning inngår i anlegget. Hovedtunnelen er ca. 700 meter lang og hver av de 8 hallene er ca. 30 meter lang. Etter de fremlagte profiler som er anvendt ved utførelsen av anlegget er utsprenget høyde oppunder hvelvingen 4,40 meter i hovedtunnelen og hallene og 4,10 meter i forbindelsestunnelen. I ventilasjonsrummet under Haugvaldstadgaten 33 har retten anslått høyden til 4,60 meter. Usikre partier er sikret ved sprubbetong og bolter, og takhvelvingen utføres i armert betong. For tiden pågår betongarbeidene, men når anlegget kan være ferdig til bruk som parkeringsanlegg er avhengig av bevilgningene fremover.

Som det fremgår av situasjonsplanen (dok. nr. 9), ligger anlegget under tettbebyggelsen og gatene på Strandsiden. De 5 saksøkere er eiere av hver sin lille tomt med bolighus i dette strøket og de krever erstatning av kommunen, idet de hevder at tunnelanlegget har redusert deres muligheter til fremtidig utnyttelse av eiendommene.

Saksøker nr. 1 er eier av Øvre Strandgate 41 hvor eiendommens areal er på 251 m². I undergrunnen dekker tunnelanlegget 3/4 av arealet.

Saksøkte nr. 2's eiendom, Haugvaldstadgaten 20, er på 75 m², og tunnelanlegget dekker hele arealet i undergrunnen. Det samme gjelder saksøker nr. 3's eiendom, Haugvaldstadgaten 22, som er på 64 m².

Saksøker nr. 4's eiendom, Haugvaldstadgaten 33, er på 167 m², og i undergrunnen dekker tunnelanlegget halvdelen av arealet.

Saksøker nr. 5's eiendom, Brønngaten 10, er på 84 m² og her dekker tunnelanlegget 3/4 av arealet i undergrunnen.

Ved reguleringsplan som er stadfestet 9/3 1967 er området regulert til industri i sammenheng med et forholdsvis meget stort trafikkareal (dok. 1 ad 7). Hvis reguleringsplanen skulle gjennomføres måtte nåværende bebyggelse rives i stor utstrekning. Haugvaldstadgaten 33 og
Side 343

Brønngaten 10 inngår forøvrig i gatearealet etter planen. Reguleringsplanen er imidlertid ikke forsøkt realisert, men det er i sentrumsanalysen for Stavanger antydnet alternative løsninger av trafikkarealet (angitt ved sorte linjer på nevnte reguleringskart.) Det er opplyst i saken at kommunens reguleringsetat arbeider med spørsmålet om å oppheve denne reguleringsplanen i forbindelse med at strøket i stedet rehabiliteres som en del av bymiljøet i Gamle Stavanger. Ved en slik løsning tas det sikte på at mindre virksomheter kan etableres i den nåværende bebyggelse, f. eks. kontorer. - - -

Retten viser til at partene er enige om at det avgjørende må være om tunnelanlegget har redusert utnyttelsesmulighetene for eiendommene, når man legger til grunn hva eiendommene generelt sett kunne ha vært utnyttet til hvis tunnelanlegget ikke hadde kommet. Og her må man ha for øyet de sannsynlige utnyttelsesmuligheter i rimelig fremtid. Etter rettens oppfatning må forøvrig erstatningsspørsmålet i denne sak komme i samme stilling som det ville ha gjort hvis kommunen hadde begjært ekspropriasjon overfor overflateeierne til fremme av tunnelanlegget.

Eiendommenes utnyttelsesmuligheter kan ikke være redusert, hvis mektigheten i fjellet mellom taket i tunnelanlegget og overflaten er så stor at de utnyttelsesmuligheter som kan komme i betraktning er de samme som før. Nedenfor angis mektigheten i fjellet for de enkelte eiendommer:

Øvre Strandgate 41: Av kommunen først oppgitt til 6 meter, men revidert til 8,2 meter. Av retten beregnet etter profilene til varierende mellom 5,5-7 meter, og i haven ned til 3,5 meter.

Haugvaldstadgaten 20: Av kommunen først oppgitt til 11 meter, men revidert til 14 meter. Av retten beregnet etter profilene til 13,80 meter som avrundes til 14 meter.

Haugvaldstadgaten 22: Av kommunen først oppgitt til 12 meter, men revidert til 14 meter. Av retten beregnet etter profilene til samme tall som for nr. 20.

Haugvaldstadgaten 33: Av kommunen først oppgitt til 18 meter, men revidert til 13,5 meter. Av retten beregnet etter profilene til 12,40 meter.

Brønngaten 10: Av kommunen først oppgitt til 19 meter, men revidert til 13 meter. Av retten beregnet etter profilene til 16,40 meter.

Når det gjelder Haugvaldstadgaten nr. 20, 22 og 23 samt Brønngaten 10 finner retten det uten videre klart at en mektighet i fjellet over tunnelanleggets tak på 12-16 meter for de respektive eiendommer ikke på noen måte kan influere på utnyttelsesmulighetene hvis eiendommene blir en del av Gamle Stavanger slik at nåværende bygninger blir stående. I tilfelle disse små tomtene skulle bli anvendt som del av tomter for industri- eller forretningsbygg kan man godt sprengre seg 3-4 meter ned i undergrunnen slik at man får utnyttet denne til grunnetasje i sammenheng med terrengets muligheter. Og uansett tunnelanlegget vil det kunne bygges i en rekke etasjer innenfor den ramme som reguleringsbestemmelser må antas å ville sette i dette strøket i tilfelle området skulle bli anvendt på denne måte. For Haugvaldstadgaten 33 hvor mektigheten i fjellet er minst, har en også tatt

Side 344
i betraktning at tykke betongvegger i den underliggende ventilasjonsavdeling støtter opp under grunnen på eiendommen. Retten er etter dette kommet til at de sannsynlige anvendelsesmuligheter i rimelig fremtid ikke er redusert for disse eiendommer ved tunnelanlegget. Anlegget har således ikke kommet i strid med de interesser som ligger i eiendomsretten. Når utnyttelsesmulighetene ikke er redusert ved tunnelanlegget, kan tunnelanlegget heller ikke føre til redusert pris på eiendommene hvis noen av dem skulle bli ekspropriert til trafikkareal i forbindelse med gjennomføringen av en reguleringsplan. Det kan således heller ikke foreligge noe tap når man har denne anvendelsesmulighet for øyet Det samme må forøvrig gjelde ved frivillig salg av eiendommene til dette formål eller til andre formål, enten området blir benyttet til industri eller som en del av Gamle Stavanger. Retten kan således ikke se at disse saksøkere har lidt noe tap som følge av tunnelanlegget, og kommunen må således frifinnes for disse saksøkeres krav om erstatning.

Når det gjelder Øvre Strandgate 41 er mektigheten av fjellet over tunneltaket og opp til overflaten, langt mindre enn ved de øvrige eiendommer. Hvis eiendommen fortsatt blir benyttet med nåværende bygning, eventuelt som en del av Gamle Stavanger, antar retten at utnyttelsesmulighetene ikke er redusert, da det er tilstrekkelig dekning for mindre sprengnings- og borearbeider som kan være aktuelle ved en slik utnyttelse av eiendommen, men slike arbeider bør i tilfelle utføres med forsiktighet. Imidlertid antar retten at utnyttelse til industri eller forretningsbygg av et eller annet slag må være den mest sannsynlige utnyttelse av denne eiendom innen rimelig fremtid så nær som denne eiendom ligger til Nedre Strandgate og Strandkaien. At eiendommen for tiden er med i det område som er regulert til industri, anser retten forøvrig som et vesentlig moment i denne sammenheng, selv om områdets fremtidige skjebne synes noe usikker. Selv om også denne tomt er liten, må den anses anvendelig til industri- eller forretningsbygg i forbindelse med en arrondering av omliggende tomter. Retten er kommet til at tunnelanlegget forhindrer den utnyttelse av terrenget til underetasje som eller ville ha vært naturlig. Foruten den lave mektighet i fjellet over tunnelanlegget har retten her tatt i betraktning terrengets hellning mot Nedre Strandgt. og at tunnelinnslaget ligger umiddelbart nedenfor eiendomsgrensen i retning mot denne gate. Men det kan fremdeles oppføres 4-5 etasjer over grunnen, - noe som også synes å være en naturlig reguleringsmessig ramme for bygg av denne karakter i denne del av området. Ved at tunnelanlegget hindrer utnyttelse av grunnen til underetasje, må det antas at eiendommens verdi er redusert. Verdireduksjonen må således ses som en følge av at tunnelanlegget er oppført i strid med de interesser som ligger i eiendomsretten. Idet retten ser verdireduksjonen i sammenheng med den relativt høye grunnpris i området, som igjen er bestemt av de normale anvendelsesmuligheter av grunnen, - settes verdireduksjonen til kr. 20 000,-

tyvetusen kroner. Etter rettens oppfatning får eieren full kompensasjon ved en erstatning på dette beløp. Retten tar således til følge saksøker nr. 1's krav om erstatning som eier av Øvre Strandgate 41. - - -
