

Rt-1975-620

INSTANS:	Høyesterett - dom
DATO:	1975-05-31
PUBLISERT:	Rt-1975-620
STIKKORD:	Erstatningskrav mot kommune - endring av reguleringsplan.
SAMMENDRAG:	En kommune averterte til salgs tomter og anga at tomtefeltet skulle bebygges med fri villabebyggelse. Kommunen endret senere reguleringsplanen for at en bedrift skulle kunne føre opp bl.a. fire rekkehus på 2 etasjer. Noen av de tidligere tomtekjøpere mente at denne bebyggelse forringet deres eiendommer. De hevdet - vesentlig på grunnlag av avtalerettslige forutsetningssynspunkter - at kommunen var uberettiget til å endre reguleringsplanen og måtte svare erstatning, men fikk ikke medhold. Heller ikke andre erstatningsgrunnlag (forskjellsbehandling og saksbehandlingsfeil fra bygningsmyndighetenes side) førte frem.
SAKSGANG:	L.nr. 93B/1975.
PARTER:	Sandnes kommune v/ ordføreren (høyesterettsadvokat Gunnar Holdt-Aanensen) mot Odd J K Matthiesen m.fl. (høyesterettsadvokat T Tengs-Pedersen).
FORFATTER:	Tønseth, Endresen, Gundersen Lorentzen, Leivestad.

Dommer Tønseth: Sandnes kommune averterte i juni 1968 til salgs tomter på kommunens utparselleringsfelt, Eskemyr på Riska i Sandnes. I den annonse som ble innrykket i distriktets aviser, var det blant annet angitt at « Tomtefeltet skal bebygges med fri villabebyggelse. » I de « Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan over deler av Riska og Frøyland » som refektanter ble gjort kjent med, heter det i §1:

« Bebyggelsen skal være åpen, villamessig, med våningshus i 1 etasje.

Side 621

Hvor terrengforholdene tillater det, kan bygningsrådet samtykke i at det bygges i 1 etasje med underetasje innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 44 §1 nr. 8.

For enkelte husgrupper kan bygningsrådet tillate at det bygges i 1 1/2 etasje. »

Reguleringsplanen var stadfestet av Kommunal- og arbeidsdepartementet 25. juni 1968.

I 1970 foranlediget Sandnes Aducerverk A/S endring av reguleringsplanen slik at bedriften på de 6 tomter av utparselleringsfeltet som den eide og som utgjør ett bruksnummer, fikk anledning til å føre opp 5 hus, det ene på én etasje, de øvrige fire hvert på to etasjer, og med i alt 12 leiligheter til bruk for bedriftens arbeidstakere. Reguleringsendringen ble stadfestet 13. november 1970. Bedriften fikk byggetillatelse og har bebygd sin eiendom i samsvar med den endrede reguleringsplan. På eiendommen er også ført opp tre samlegarasjer med plass til i alt 12 biler.

Fire av dem som kjøpte tomter i henhold til kommunens annonse og som har bygd eneboliger, hevder at bebyggelsen på Aducerverkets eiendom har forringet verdien av deres eiendommer. De mener videre at kommunen ikke har kunnet foreta endringer i den opprinnelige reguleringsplan uten å pådra seg erstatningsansvar for denne verdiforringelse. I den sak med krav om erstatning som de har reist mot kommunen, avsa Sandnes herredsrett, satt med domsmenn, 8. mars 1972 dom med denne domsslutning:

« Sandnes kommune frifinnes.

Saksomkostninger tilkjennes ikke. »

Etter anke fra de fire saksøkere avsa Gulating lagmannsrett 21. september 1973 dom med denne domsslutning:

« Sandnes kommune dømmes til å betale til Odd J. K. Mathiesen, Harald Fjelldal, Terje Brathetland og Johan Haga kr. 15.000, - femtusen kroner - hver, med tillegg av 4 - fire - prosent

årlig rente fra 14. juli 1971 til betaling skjer.

I saksomkostninger for herredsretten og lagmannsretten betaler Sandnes kommune til Odd J. K. Mathiesen, Harald Fjellidal, Terje Brathetland og Johan Haga tilsammen kr. 7.175 - sjutusenettihundreogsyttifem kroner - derav til dekning av salær til prosessfullmektigen kr. 5.700 og for utlegg kr. 1.475. Som saksomkostninger til det offentlige betaler Sandnes kommune til dekning av rettsgebyrer kr. 1.200 - ettusentohundre kroner.

Oppfyllelsesfristen er 2 - to - uker fra forkynnelsen av lagmannsrettens dom. »

Om saksforholdet og partenes anførsler for herredsretten og lagmannsretten vises for øvrig til disse retters domsgrunner.

Sandnes kommune har påanket lagmannsrettens dom til Høyesterett.

Kommunen har anført at den intet har å bemerke til lagmannsrettens beskrivelse av hva som faktisk har passert mellom partene. Anken retter seg mot lagmannsrettens vurderinger og

Side 622

rettsanvendelse på grunnlag av de beskrevne faktiske omstendigheter.

Det bestrides således at ankemotpartene kan bygge et erstatningskrav på avtalerettslige forutsetningssynspunkter. Det kan ikke av salgavtalen utledes at kommunen skulle ha fraskrevet seg adgangen til å omregulere deler av tomtefeltet som ligger nær ankemotpartenes eiendommer. Dette hadde kommunen for øvrig heller ikke rettslig adgang til å gjøre. Det benektes også at kommunen har påtatt seg erstatningsplikt for det tilfelle at den opprinnelige reguleringsplan skulle bli endret.

Kommunen hevder videre at lagmannsretten feilaktig har tatt utgangspunkt i at reguleringsplanen opprinnelig forutsatte bebyggelse bare med eneboliger. Det er også en feil at lagmannsretten ikke har vurdert reguleringsendringenes omfang ut fra den maksimale utnyttelse som den opprinnelige reguleringsplan gav adgang til.

Til de øvrige erstatningsgrunnlag som ankemotpartene gjør gjeldende og som ble påberopt også for de tidligere retter, er kommunens anførsler for Høyesterett likeledes de samme som for disse retter. Jeg finner det tilstrekkelig for så vidt å vise til gjengivelsen i herredsrettens og lagmannsrettens domsgrunner.

Kommunen har ikke for Høyesterett tatt opp spørsmålet om størrelsen av et eventuelt erstatningskrav, men har akseptert at lagmannsrettens erstatningsberegning i tilfelle blir lagt til grunn.

Sandnes kommune har nedlagt slik påstand:

« Herredsrettens dom stadfestes.

Sandnes kommune tilkjennes saksomkostninger av motpartene for herredsrett, lagmannsrett og Høyesterett. »

De fire ankemotparter har tatt til motmæle. De henholder seg til lagmannsrettens dom som hevdes å være riktig i resultatet og i begrunnelsen. Også deres anførsler for Høyesterett er de samme som for de tidligere retter, og det finnes også for så vidt tilstrekkelig å vise til gjengivelser i disse retters domsgrunner.

Ankemotpartene har nedlagt denne påstand:

« Lagmannsrettens dom stadfestes.

1.

2. Sandnes Kommune tilpliktes å betale saksomkostninger for Høyesterett til det offentlige.»

Til bruk for Høyesterett er holdt bevisopptak ved Sandnes herredsrett med avhør av ankemotpartene og to vitner. Det er fremlagt endel nye dokumenter, hvoriblant den annonse vedrørende boligtomtene på Riska som Sandnes kommune i juni 1968 lot innrykke i distriktets aviser. Saken foreligger for Høyesterett i det alt vesentlige i samme skikkelse som for de tidligere retter.

Ankemotpartene har vært fritatt for rettsgebyrer ved herredsretten og lagmannsretten og har vært

gitt fri sakførsel for Høyesterett.

Jeg er kommet til et annet resultat enn lagmannsretten.

Jeg er enig med lagmannsretten så langt som at ankemotpartene

Side 623

utvilsomt har hatt en forventning - som for dem måtte synes vel begrunnet - om at også fremtidig bebyggelse i området ved deres tomter ville bli som angitt i den reguleringsplan og de reguleringsbestemmelser som gjaldt da de kjøpte sine tomter. Ett er imidlertid en forventning, noe annet et rettskrav på at reguleringsplanen ikke skulle endres.

Utgangspunktet er nemlig at kommunen etter bygningsloven både har rett og plikt til å endre sine reguleringsplaner etter de skiftende behov og uten å måtte svare erstatning til eierne av grunn og bebyggelse som berøres av endringen med mindre det finnes positiv hjemmel, jfr. f.eks. bygningslovens §32 nr. 1. Og jeg kan ikke se at ankemotpartene står i en særlig stilling som gir dem spesielt krav på erstatning for skade påført dem ved denne reguleringsendring. Dette skal det etter min oppfatning meget til, og mer enn ordlyden i den annonse de har vist til og utformingen av den reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser som de fikk seg presentert da de meldte seg som tomtekjøpere. De muntlige opplysninger de etter sin forklaring fikk fra kommunens boligsekretær, endrer ikke dette forhold.

Ved vurderingen av salgsavtalen er det etter min oppfatning et viktig moment at kommunen ved utparselleringsprosjektet skaffet sine innbyggere rimelige byggeklare tomter som et sosialt tiltak uten fortjeneste for seg. Det synes ikke rimelig om kjøperen av en slik tomt skulle ha et krav på at en opprinnelig reguleringsplan ikke skulle bli endret, selv om kommunens fremtidige behov skulle gjøre dette ønskelig.

Skulle salgsavtalene ha medført et rettslig krav fra ankemotpartene gående ut på at reguleringsplanen ikke ble endret til deres skade, og ihvertfall ikke uten mot erstatning, måtte det under enhver omstendighet vært gitt et klart tilsagn herom fra kommunens kompetente organ - kommunestyret. Noe sådant foreligger ikke her. De opplysninger som ankemotpartene fikk da de kjøpte sine tomter, er det ikke naturlig å se som annet enn en orientering om situasjonen på det tidspunkt, men uten garanti mot fremtidige reguleringsendringer uten erstatningsansvar for kommunen. At det nettopp var kommunen som var selger av tomtene, kan etter min oppfatning ikke sette forholdet i en annen stilling.

Det er for øvrig et spørsmål - som med styrke har vært reist under prosedyren for Høyesterett - om en kommune ved en privatrettslig avtale med sine innbyggere overhodet har adgang til å begrense sin rett og plikt etter bygningsloven til å tilpasse sine reguleringsplaner etter tidens skiftende krav og hensyn. Etter det resultat jeg er kommet til med hensyn til forståelsen av salgsavtalen, er det imidlertid ikke nødvendig for meg å ta stilling til dette spørsmål.

Til de andre erstatningsgrunnlag som ankemotpartene har gjort gjeldende, og som lagmannsretten ikke har tatt og ikke behøvde å ta standpunkt til, bemerker jeg:

Side 624

Når det hevdes at kommunen har krenket et alminnelig forutsatt likhetsprinsipp, så er dette for Høyesterett begrunnet med at reguleringsendringen har gitt Sandnes Aducerverk anledning til å utnytte sin eiendom sterkere enn det ankemotpartene kunne etter den reguleringsplan som gjaldt da de bebygde sine tomter. De har imidlertid ikke rettet dette krav mot Aducerverket med hjemmel i bygningslovens §32 nr. 2. Kravet er rettet rett mot kommunen og konkret begrunnet med at størrelsen av refusjon for kommunens utgifter til tomtetekniske arbeider også for Aducerverket har vært fastsatt etter den opprinnelige utnyttelsesgrad, den som ankemotpartenes refusjon er beregnet etter. Derved er det - anføres det - blitt en skjevhet i de ankende parterers disfavør som må gi dem krav på erstatning, eventuelt prisavslag. - Til dette er å bemerke at størrelsen av en eventuell overskytende refusjon fra ankemotpartene ikke har vært behandlet av de tidligere retter. Det er heller ikke for Høyesterett påvist hvilken krets av tomteeiere en eventuell reduksjon av ytet refusjon skulle tilfalle. Høyesterett har derfor ingen mulighet for å ta stilling til størrelsen av eventuell erstatning eller prisavslag på det her omhandlede grunnlag.

Som et selvstendig erstatningsgrunnlag er det videre påberopt at ankemotpartene hadde krav på

særskilt - personlig - varsel om byplanrådets vedtak om reguleringsendring. For to av ankemotpartene - Fjelldal og Brathetland - er det også påberopt at de ikke fikk det i bygningslovens §94 nr. 3 foreskrevne nabovarsel.

Forholdet er her at byplanrådets vedtak av 31. august 1970 om revisjon av reguleringsplanen overensstemmende med bygningslovens §27 nr. 3 ble utlagt til offentlig ettersyn etter kunngjøring i distriktets aviser. Dermed var byplanrådets meddelelsesplikt etterkommet; ankemotpartene hadde etter loven intet krav på personlig underretning om vedtaket. Og jeg kan ikke se at deres egenskap av tomteskjøpere hos kommunen satte dem i en annen stilling. Saksbehandlingsfeil i denne henseende foreligger derfor ikke.

Om det manglende nabovarsel til Fjelldal og Brathetland er å si at de to andre ankemotparter - Mathiesen og Haga - hadde fått Aducerverkets nabovarsel om byggemeldingen allerede i juli 1970. Dette var imidlertid forhastet, idet byggemeldingen åpenbart ikke kunne godtas i henhold til den da gjeldende reguleringsplan. Og det var da ingen forsømmelse av byplanrådet at det ikke i juli 1970 foranlediget at også Fjelldal og Brathetland fikk varsel om byggemeldingen.

Derimot må det anses som en feil at bygningsmyndighetene ikke sørget for at de - og formodentlig alle fire - fikk beskjed om byggemeldingen etter at byplanrådets vedtak om reguleringsendring var truffet 31. august 1970. Men i og med at vedtaket da var et faktum, er det lite sannsynlig at en protest fra noen av ankemotpartene foranlediget av mottatt nabovarsel, ville hatt noen betydning for innholdet av den endelige reguleringsendring.

Side 625

De manglende nabovarsler er da uten erstatningsmessig betydning.

Bestemmelsen i forvaltningsloven av 10. februar 1967 §17 om at den som er part i en sak skal ha forhåndsvarsel før et vedtak treffes, er også påberopt av ankemotpartene som grunnlag for deres anførsel om at det var en saksbehandlingsfeil når de ikke ble varslet om den reguleringsendring som var under forberedelse. Jeg antar imidlertid at forvaltningslovens §17 ikke kan påberopes for en melding som ikke er påbudt i bygningsloven, som for så vidt må anses for uttømmende innen sitt område.

Som et siste erstatningsgrunnlag har ankemotpartene anført at deres eiendommer er blitt redusert i verdi ved at kommunen i strid med reguleringsplanen har tillatt oppført På Aducerverkets eiendom tre samlegarasjer på henholdsvis 85, 77 og 52 m², mens reguleringsbestemmelsenes §7 - som ikke er blitt endret - foreskriver at « garasjenes grunnflate må ikke overstige 35 m² ». Heller ikke dette erstatningsgrunnlag er vurdert isolert av de tidligere retter. For Høyesterett er det ikke søkt påvist hvordan og i hvilken utstrekning de samlet eller enkeltvis er påført tap foranlediget av de garasjer som er blitt bygd På Aducerverkets tomt. Et krav om erstatning på dette grunnlag kan da heller ikke føre frem.

Jeg er således kommet til at kommunen må få medhold i sin anke. Da hovedspørsmålet i saken gjelder et tolkingsspørsmål av prinsipiell interesse, antar jeg at saksomkostninger ikke bør tilkjennes for noen retter.

Jeg stemmer for denne

dom:

Herredsrettens dom stadfestes.

Saksomkostninger tilkjennes ikke.

Dommer Endresen: Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.

Dommerne Gundersen, Lorentzen og Leivestad: Likeså.

Av herredsrettens dom (sorenskriver E. Birketvedt med domsmenn):

Sandnes kommune kjøpte i 1967 et større byggefelt, Eskemyrfeltet, under gnr. 109 Riska i Sandnes. Det ble utarbeidet reguleringsplan for området som bl.a. omfattet det nevnte felt, og som ble stadfestet av Kommunal- og arbeidsdepartementet den 25. juni 1968. Kommunen gikk deretter igang med utparsellering av byggefeltet. Blant dem som fikk tildelt tomter var de fire saksøkere i søksmålet nå, Odd J. K. Mathiesen, Harald Fjelldal, Terje Brathetland og Johan Haga. De gikk igang

med å føre opp eneboliger på tomtene til noe forskjellig tid, fra sommeren 1969 og utover, og flyttet inn i husene. Den 27. januar 1970 søkte Sandnes Aducerverk A/S om å få tildelt fire ledige tomter, som lå i umiddelbar nærhet av de tomtene der saksøkerne etterhvert førte opp sine våningshus. --- Sandnes formannskap vedtok den 19. mars

Side 626

1970 å etterkomme anmodningen fra Aducerverket. Dette søkte kontakt med firmaet G. Block Watne A/S, som den 18. juni 1970 la fram en bebyggelsesplan for arealet. Planen gikk ut på at det i stedet for eneboliger skulle føres opp rekkehus med i alt 14 boligenheter, nemlig 10 leiligheter på fire rom og 4 leiligheter på 2 rom, fordelt på i alt 5 rekkehus. Den forutsatte ellers at man fikk et areal i tillegg til de fire tomtene som Aducerverket allerede hadde fått tildelt. Herom ble det sendt søknad den 2. juli 1970 og den 2. desember s.å. imøtekom formannskapet også denne søknad. I brev til byplanrådet av 17. august 1970 gjorde byplansjefen nærmere rede for den reviderte byggeplan som var utarbeidet av G. Block Watne A/S. Han pekte herunder på at de gjeldende reguleringsbestemmelser forutsatte en åpen villamessig bebyggelse med bolighus i 1 etasje. Hvor terrengforholdene tillater det, kan det tillates innredet underetasje. Byplansjefen gjorde videre oppmerksom på, at det forelå protest fra Odd J. K. Mathiesen som hadde bebygget en av de tilstøtende tomter. Denne hadde henvist til de forutsetninger som gjaldt da tomten ble bebygget, og hevdet at hans eiendom ville bli betydelig verdiforringet med en blokk i 2 etasjer med 3 leiligheter foran seg. Byplansjefen fremholdt at det foreliggende forslag med 10 + 4 boligenheter ville gi en ganske annen utnyttelsesgrad av arealet enn tidligere. Da planen brøt radikalt med den tidligere regulering, måtte den i tilfelle behandles som egen regulerings sak. Med hensyn til protesten fra Mathiesen uttalte byplansjefen i sitt foran nevnte brev, at han syntes at denne var svært forståelig, da et 2 etasjes bygg foran hans eget hus ville redusere utsiktsmulighetene betydelig. Han antydte derfor som en løsning at det omhandlede bygg (hus nr. 5) burde reduseres til 1 etasje. Herved ville utsiktsforholdene for Mathiesen bli som forutsatt i den opprinnelige plan. I møte den 31. august 1970 anbefalte byplanrådet, at den av G. Block Watne A/S utarbeidede bebyggelsesplan skulle godkjennes, dog slik at hus nr. 5 ble redusert til 1 etasje. Etter at planen gjennom kunngjøring i Stavangeravisene hadde vært utlagt til offentlig ettersyn, ble den av bygningsrådet den 5. oktober 1970 sendt bystyret til behandling overensstemmende med bygningslovens §27 nr. 4. ---

Saksøkerne bestrider ikke at omreguleringen av det areal som ble stillet til disposisjon for Sandnes Aducerverk A/S, er foretatt i samsvar med bestemmelsene i bygningsloven. Det hevdes imidlertid at kommunen i forhold til saksøkerne ikke var berettiget til å foreta en slik endring i den tidligere reguleringsplan uten å pådra seg erstatningsansvar overfor dem. Det er i denne sammenheng påberopt, at det i kjøpsavtalen mellom kommunen og saksøkerne uttrykkelig ble vist til de reguleringsbestemmelser som var vedtatt i tilknytning til reguleringsplanen. ---

Rettens merknader: Som nevnt foran i dommen, gikk bebyggelsesplanen for det areal som Aducerverket hadde sikret seg, opprinnelig ut på at det skulle føres opp i alt 14 boligenheter, fordelt på 5 rekkehus i 2 etasjer. Etter den foretatte reguleringsendring er resultatet blitt, at man på det området det gjelder (og som besto av 5 1/2 byggetomter etter den opprinnelige plan) har fått 12 leiligheter, fordelt på 5 rekkehus, hvor av det ene er på 1 etasje, de øvrige på 2.

Side 627

Det er for så vidt ikke bestridt av saksøkerne at kommunen med de funksjoner den er tillagt etter loven, var berettiget til å fremme forslag om endring av den tidligere vedtatte reguleringsplan. Det hevdes imidlertid samtidig, at den endring som er foretatt, strider mot reguleringsbestemmelsene, som igjen utgjorde et ledd i de gjensidig bebyrdende kjøpeavtaler mellom kommunen og saksøkerne. Bestemmelsene tok bl.a. sikte på å sikre en åpen, villamessig og harmonisk bebyggelse. I så måte, hevder saksøkerne innbærer reguleringsendringen et radikalt brudd på det som var forutsatt i planen. De mener derfor at de kjøpeavtalene de sluttet med kommunen, er inngått under bristende forutsetninger, noe som igjen må føre til at de har krav på prisavslag eller erstatning.

Retten har funnet saken meget tvilsom. Den antar, på samme måte som kommunen, at det etter reguleringsbestemmelsene ikke er noe krav eller noen forutsetning om, at det bare skal være eneboliger på feltet. På den annen side må det medgis at de rekkehusene som er bygget, harmonerer mindre bra med bebyggelsen ellers. En sikter da i første rekke til de fire rekkehusene som er ført opp

i 2 etasjer. Det femte huset, som bare er på 1 etasje, stikker derimot etter rettens oppfatning lite av fra omgivelsene ellers. Sett under ett er det forståelig at saksøkerne har reagert mot den endring som ble gjort i den tidligere plan for bebyggelsen av området. Om enn under tvil antar retten likevel at endringen ikke er av en slik karakter, at den kan begrunne noe erstatningskrav mot kommunen. Det er riktignok så at det i kjøpeavtalene er vist til reguleringsbestemmelsene. Slik en oppfatter forholdet, innebærer imidlertid ikke dette at kommunen overfor saksøkerne har gitt noe tilsagn om, at planene ikke skulle endres, eller at det, om så ble gjort, skulle kunne utløse et krav på erstatning mot kommunen. Retten finner således at kommunen må bli å frifinne. ---

Av lagmannsrettens dom (lagmann H. F. Marthinussen, lagdommerne C. H. Endresen og Ole Johan Helle): ---

Lagmannsretten er kommet til et annet resultat enn herredsretten.

Etter det lagmannsretten har kunnet konstatere ved befaringen kan det ikke være synderlig tvilsomt at den bebyggelse med rekkehus og fellesgarasjer som har funnet sted i henhold til omreguleringen av Aducerverkets del av byggefeltet på Riska, i ikke liten grad har endret strøkets karakter. Rekkehusene harmonerer etter lagmannsrettens syn ikke særlig bra med omgivelsene og den øvrige bebyggelse med eneboliger. Det fremgår av det som foreligger i saken, at også Sandnes kommune har vært klart over at reguleringsendringen medførte at strøket fikk en annen karakter. Det vises for så vidt til byplansjefens brev til byplanrådet av 17. august og 29. september 1970, hvor det bl.a. er uttalt at den nye plan, som da var under behandling, brøt radikalt med den tidligere regulering.

Om de forhold som førte til omreguleringen, som ble stadfestet 13 november 1970, vises til redegjørelsen i herredsrettens domsgrunner. Det er under bevisførselen for lagmannsretten heller ikke ellers fremkommet noe nevneverdig nytt når det gjelder det faktiske saksforhold,

Side 628

og lagmannsretten bygger derfor hva dette angår i det hele på den fremstilling som herredsretten har gitt. Av denne fremgår det at de fire ankeparter, sammen med en rekke andre, ble tildelt tomter ved utparselleringen av byggefeltet i henhold til reguleringsplanen av 25. juni 1968. Det kan ikke sees å kunne være gjenstand for nevneverdig tvil at denne plan forutsatte bebyggelse med eneboliger. Etter reguleringsbestemmelsene skulle bebyggelsen være åpen, villamessig, og med våningshus i én etasje. At bebyggelsesforutsetningen var eneboliger, kommer også klart til uttrykk i de brev fra byplansjefen som er nevnt. Det er riktignok ikke sagt direkte i de generelle salgsvilkår for tomtene på Riska eller i underretningene om tomtetildelingene at det skulle være eneboliger, men det må åpenbart være meningen. De ankende har likeledes forklart at de fikk opplyst dette på boligkontoret, og det fremgår etter lagmannsrettens syn også klart nok av reguleringskartet.

Lagmannsretten kan ikke se dette på annen måte enn at det var en klar forutsetning både fra kommunens og de ankendes side at det område på Riska som ble utparsellert i henhold til reguleringsplanen av 1968, i sin helhet skulle bygges med frittliggende eneboliger.

Lagmannsretten må videre se det slik at dette også var i samsvar med, og en del av kommunestyrets vedtak om reguleringsplan og bebyggelse av Riskafeltet, slik at det for så vidt ikke er tale om at de ankende har bygget på uttalelser eller forutsetninger fra kommunens side som kommunen ikke kan være bundet av fordi de ikke stammer fra kompetente kommunale organer.

Det dreier seg i dette tilfelle om et byggefelt med en rekke tomter som inngikk i en samlet bebyggelsesplan og som ble utlyst under ett og på de samme vilkår. Feltet var forutsatt å skulle utbygges noenlunde samlet og i løpet av en kortere tid i henhold til de planer som forelå. I tildelingsbrevene for tomtene var det vist for samtlige til de samme salgsvilkår og til de samme reguleringsbestemmelser og den samme reguleringsplan, på en måte som etter lagmannsrettens oppfatning må sees som noe langt mer enn en ren orientering om byggevilkår som skulle være bindende for tomteskjøperne, men som det - uten at noe var sagt - skulle stå kommunen fritt å avvike fra for enkelte byggherrers del.

Etter det som forelå, måtte de ankende uten videre gå ut fra at den samlede bebyggelse ville bli gjennomført etter den reguleringsplan som forelå, og de måtte ha en klar forventning om, og måtte ta det som selvsagt, at det ville bli oppført eneboliger av tilsvarende karakter også på de andre tomter

som var med i planen for byggefeltet på Riska. Lagmannsretten er blitt stående ved at denne høyst synbare forutsetning fra de ankendes side, under de foreliggende forhold må sees som et ledd i den avtale som ble inngått mellom dem og kommunen i forbindelse med tomtetildelingen. Dette har de ankende likeledes innrettet seg etter, ved at de i god tro gikk igang med å oppføre sine hus i samsvar med avtalen med kommunen, og uten mulighet, økonomisk og praktisk sett, for senere å trekke seg ut av det hele. Det er etter det som er fremkommet, heller ikke grunn til å dra i tvil at de ankende ikke ville ha overtatt tomtene de ble tildelt, dersom de på forhånd hadde

Side 629

forestillet seg mulighetene av at bebyggelsesplanen skulle bli endret slik den ble det.

Endringen i reguleringsplanen skjedde for å imøtekomme Aducerverkets behov for en sterkere utnyttelse av de tomter verket var tildelt i byggefeltet. Endringen brøt som nevnt radikalt med den tidligere regulering, og den endret karakteren av bebyggelsen i de ankendes naboskap på en måte, som etter det som er nevnt, må anses ensbetydende med et brudd fra kommunens side på de forutsetninger som de ankende hadde for avtalen med kommunen, og som de ikke kunne være forberedt på at kommunen kunne komme til å fravike. Det er vel så at det også for Sandnes kommune kunne være av interesse at Aducerverket i forbindelse med flytteplanene for fabrikkanlegget fikk anledning til å skaffe boliger for sine arbeidsfolk, og at det dermed var en viss samfunnsmessig interesse forbundet med reguleringsendringen. Men mer enn en nokså indirekte offentligrettslig interesse kan dette iallfall ikke sies å være, og i forhold til de ankende fremtrer den endrede bebyggelsesplan i overveiende grad som en omregulering til fordel for en bestemt, privat tomtekjøper på bekostning av de tomtekjøpere som har innrettet seg etter de gjeldende reguleringsbestemmelser.

De ankendes kjøp av tomter av kommunen er ledd i et kontraktsforhold av gjensidig bebyrdende karakter. Kjøpet har funnet sted på visse vilkår, og i disse inngår etter hva lagmannsretten er kommet til, også en forutsetning om bebyggelse i samsvar med den plan som var vedtatt for feltet i forbindelse med utparselleringen. Ved å endre bebyggelsesplanen på en vesentlig måte for en enkelt del av et samlet byggefelt til fordel for en bestemt byggherre, umiddelbart etter at andre kjøpere som hadde meldt seg i henhold til den foreliggende utparselleringsplan, hadde overtatt sine tomter og bygget hus på grunnlag av den, har kommunen etter lagmannsrettens mening overfor disse grepet inn i et forhold av overveiende avtalerettslig art i strid med forutsetninger som lagmannsretten mener må være bindende også for kommunen.

Det følger av dette at lagmannsretten ikke i den foreliggende sammenheng har kunnet finne det avgjørende hva som i sin alminnelighet måtte gjelde om en kommunes adgang til i egenskap av forvaltningsmyndighet å foreta reguleringsendringer uten at det i seg selv begrunner krav for dem som har bygget i tillit til de tidligere gjeldende bestemmelser. Det kan dermed heller ikke sees å kunne tillegges betydning at reguleringsendringen er gjennomført på formelt korrekt måte i samsvar med bygningslovens bestemmelser. At planen var utlagt til ettersyn i henhold til vanlig kunngjøring, er det for øvrig på det rene at ingen av de ankende var kjent med. De kan ikke anses for å ha godtatt reguleringsendringen ved å unnlate å protestere mot planen i henhold til kunngjøringen. Nabovarslet kan heller ikke tillegges noen betydning i denne sammenheng.

Lagmannsretten antar etter dette at den endring av bebyggelsesplanen for Aducerverkets tomteareal som er foretatt, må begrunne erstatningsplikt for kommunen så langt den finnes å ha ført til økonomisk tap for de ankende. Særbestemmelsen i bygningslovens §32 nr. 2 kan for så vidt etter lagmannsrettens forståelse ikke oppfattes slik at

Side 630

den i dette tilfelle utelukker ethvert erstatningskrav mot andre enn Aducerverket, uavhengig av om betingelsene for erstatningsansvar ellers måtte foreligge.

De ankende parters eiendommer støter like opp til bebyggelsen på Aducerverkets del av byggefeltet på Riska. Lagmannsretten kan ikke finne det tvilsomt at følgen av den omregulering som har funnet sted, for disse eiendommers del er blitt en ikke uvesentlig verdiforringelse, sett i forhold til hva de måtte antas å være verd om også det nærmeste naboskap var bebygget på tilsvarende måte. Om dette finnes det tilstrekkelig å vise til det som i denne forbindelse er fremholdt av de ankende. Verdiforringelsen og dermed det tap de ankende antas å kunne kreve erstattet, kan bare anslås

skjønnsmessig. Noen nevneverdig forskjell i så måte som skulle gi seg utslag i ulik tapsvurdering for de enkelte eiendommer, kan det ikke antas å være. Lagmannsretten er blitt stående ved en erstatning på kr. 15.000 for hver som passende, og tilkjenner dem dette beløp med tillegg av renter. ---
