

W W W . J U R I S T K O N T A K T . N O

# JURIST

■ NR 3 - 2015

■ 49. ÅRGANG

KONTAKT

Klimaendringer utfordrer

## Jus i hardt vær

Advokater som skriver krim // Dommere trues  
Rettssikkerheten i NAV // Avslått mikrofon i retten

# Innhold

- 6 Jus i hardt vær
- 16 Siden sist
- 18 Advokater skriver krim
- 21 Lærte opp journalister
- 22 Halloween-saken
- 25 Scandinavian Star
- 26 Monika-saken
- 28 Trusler mot dommere
- 32 Edvard T. Eide
- 35 Dyrevelferdsloven
- 36 Advokatlovutvalget
- 38 Jurister i NAV
- 40 Lydopptak i domstolen
- 46 Arbeidslivet
- 48 Fagartikkel
- 50 Juss-Buss kommenterer
- 51 Curt A. Lier mener
- 52 Meninger
- 59 Stilling ledig
- 66 Nytt om navn

6



## Hardt vær

Flom, ras og ekstremvær utfordrer jussen, sier Steinar Taubøll.

22



## Skremt av prosess

Geir Ole Nilstads sønn ble drept i Halloween-saken. Han er skremt over rettsprosessen.

26



## Etterlyser kompetanse

Sverre Bromander i Politijuristene sier det er mye å lære av Monika-saken.

28



## Trusler mot dommere

Dommerforeningens leder, Ingjerd Thune, forlanger tiltak mot trusler.

38



## Rettsikkerhet i NAV

Leder av Juristforbundet i NAV mener antall små NAV-kontorer må ned.



*Trusler mot dommere må anses som et angrep på rettsstaten og det frie demokratiet*

Ingjerd Thune, side 29

## JURISTKONTAKT



### Redaktør

Ole-Martin Gangnes  
omg@jus.no



### Journalist

Tore Letvik  
tl@jus.no



### Annonsesjef

Per-Olav Leth  
perolav@07.no  
07Media  
Tlf.: +47 918 16 012



### Design/layout

Inge Martinsen,  
07Media  
inge.martinsen@07.no

Abonnement  
Kr 500,- pr. år (9 utgivelser)

Redaksjonen forbeholder seg  
retten til å redigere eller  
forkorte innlegg.

Forsidefoto:  
Thomas Haugersveen

Teknisk produksjon:  
07Media - 07.no

Innsendt stoff til neste nummer  
må være redaksjonen i hende  
innen 27. april 2015.

Redaksjonen avsluttet  
24. mars 2015.

### Tips redaksjonen

omg@jus.no  
mob. 48 24 83 52

### For annonser

perolav@07.no  
tlf.: 91 81 60 12

### Ved adresseendring

Medlemmer: juristforbundet.no  
Andre: medlemsarkiv@jus.no

Juristkontakt arbeider  
etter redaktørplakaten  
og er en del av



Utgiver:  JURISTFORBUNDET

# Kostbare naturkrefter

Økt kunnskap om uvær, flom, ras og ekstremvær utfordrer og skjerper krav til arealbruk og planlegging. Hvem har ansvaret når ny kartlegging og kunnskap får konsekvenser, som for eksempel økonomisk tap for en utbygger? Vi har i denne utgaven tatt turen til Lom kommune i Oppland for å besøke ekteparet Kjell og Grete Madsen. Det er 800 meter fra eiendommen deres så å si rett opp til den vakre snøklede fjelltoppen Lomseggen. Her har de gjennom sitt selskap Nissegården drevet med næringsutvikling basert på turisme – en aktivitetsgård med hytteutleie som skal trekke folk til den naturskjønne fjellkommunen i Gudbrandsdalen.

Basert på tidligere byggetillatelse og godkjent reguleringsplan var de bare halvferdig med den næringsutviklingen de hadde planlagt å gjennomføre da planene for eiendommen måtte endres. For da det viste seg at området hadde høyere sannsynlighet for snørås enn regelverket tillater, ble det stans i ytterligere byggetillatelse. Madsen hadde basert hyttesatsningen og næringsutviklingen på. Ekteparet gikk til erstatningskrav mot kommunen. De vant fram i tingretten, men ikke i lagmannsretten. Nylig ble saken avgjort i Høyesterett, i Madsens disfavør.

Madsen tapte saken, men en av høyesterettsdommerne dissentererte i avgjørelsen, og mente – uten å ta stilling til selve erstatningsspørsmålet – at kommunen ikke hadde oppfylt sine plikter etter plan- og bygningsloven. At det er vanskelig å vurdere hvor grensen ligger for ansvar mellom kommune og utbygger, viser både domstolsbehandlingen og intervjuer med jurister i denne utgaven. Steinar Taubøll ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet peker på at veksten av tilgjengelig informasjon, takket være ny teknikk og økonomisk evne, og et økt farepotensial på grunn av klima-

endringer, gir utfordringer. Men han mener dommen slår fast at grunneier ikke har krav på å få innvilget en søknad om utbygging, til tross for at søknaden er i tråd med plan, når ny kunnskap om fare foreligger på søknadstidspunktet. Og at man ikke får erstatning for tap som skyldes nyoppdagede farer i eksisterende bebyggelse, med mindre kommunen har utvist uaktsomhet ved godkjenningen.

Advokat Mia Ebeltoft i Finans Norge, som er hovedorganisasjon for finansnæringen, mener på sin side at Høyesterettsdommen ikke vil danne presedens i byggesaker og viser blant annet til at dommen omhandler en sak som ble behandlet av kommunen for en del år siden. Hun sier at kommuner nå bør vite at på grunn av klimaendringer har naturskadene økt og vil øke ytterligere i forhold til prognoser som NVE og forskning viser til. Naturskader blir stadig dyrere for forsikringsselskapene og i perioden 2010-2014 betalte forsikringsselskapene ut til sammen 10,66 milliarder kroner i erstatning for værrelaterte skader, ifølge tall fra Finans Norge. Skader som følge av ekstrem nedbør, flom, skred og storm er ventet å øke fremover på grunn av klimaendringer.

Kjell og Grete Madsen i Lom har opplevd det som trolig stadig flere utbyggere vil kunne oppleve av økende utfordringer knyttet til klimapåvirket natur og det ansvar plan- og bygningsloven krever for å undersøke fare som følge av naturforhold. – Avgjørelsen i Høyesterett viser etter min mening at ingen bør stole på den byggetillatelsen en kommune gir. Reguleringsplanen betalte jeg 200.000 kroner for å få utarbeidet, forteller Madsen i vår store tema-sak denne gang.

Ole-Martin Gangnes  
redaktør  
omg@jus.no





Trodde kommunen hadde ansvar for å undersøke rasfare

# Næringsutvikler saksøkte kommune – tapte i Høyesterett

Klimaendringene skaper hodebry for kommuner, utbyggere og jurister og har nådd helt inn i landets øverste domstol. Ekteparet Kjell og Grete Madsen gikk til sak mot kommunen de bor i for å kreve erstatning etter at kommunen ga byggetillatelse i et område som senere viste seg å ha høyere sannsynlighet for snøras enn regelverket tillater. Nå har de tapt i Høyesterett, i en prinsippsak som trekker linjer i ansvaret mellom kommunene og utbyggere i en stadig mer klimapåvirket hverdag. En av de fem høyesterettsdommerne dissenterte i avgjørelsen.

*Tekst og foto: Tore Letvik*

– Jeg trodde det var kommunen som hadde ansvar for å undersøke grundig faren for ras med tanke på å forhindre at det skjer utbygging i rasfarlige områder. Vi fikk byggetillatelse og vår private reguleringsplan ble godkjent. Det tok vi som et klarsignal for å kunne satse på den næringsutviklingen vi hadde planlagt å gjennomføre, sier Madsen til Juristkontakt.

Han har opplevd det trolig stadig flere utbyggere vil kunne oppleve av økende utfordringer knyttet til klimapåvirket natur og det ansvar plan- og bygningslovens krever for å undersøke fare som følge av naturforhold.

Vi er ved Skim-vannet i Lom kommune i Oppland. Over oss ruver den naturskjønne Lomseggen om lag 1200

meter over havet. Vi er på eiendommen til Kjell og Grete Madsen på Nordre Vike, om lag to kilometer utenfor Lom sentrum. Eiendommen ligger 400 meter over havet. Det er 800 meter fra eiendommen så å si rett opp til den snøklede Lomseggen.

Mellom gården og Lomseggen ligger Riksvei 15, som går mellom Gudbrandsdalen og Vestlandet. Det ►



MILJØDIREKTORATET

For informasjon og informasjon om miljøprosjektene våre, se vår nettside på [www.miljodirektoratet.no](http://www.miljodirektoratet.no).  
Miljødirektoratet, Postboks 44, 0403 Stovner, Norge  
Telefon: +47 22 37 50 00  
E-post: [postboks@miljodirektoratet.no](mailto:postboks@miljodirektoratet.no)  
Miljødirektoratet er et departement underlagt Miljødepartementet.



var på denne eiendommen de to, og deres selskap Nissegården AS var i gang med en næringsutvikling basert på turisme. Ekteparet ville satse på turismen i bygda de bor i. De ville utvikle eiendommen til en aktivitetsgård med hytteutleie og stiftet to selskaper som senere har stått for næringsvirksomheten på eiendommen.

Kjell Madsen utarbeidet og fikk godkjent en privat reguleringsplan for området i år 2000, hvor den nordvestre delen av eiendommen var avmerket som fareområde.

– Der var det ikke aktuelt å bygge likevel. Der visste vi at det var rasfare. På andre deler av eiendommen var det imidlertid gitt en godkjenning som vi trodde ga oss rett til å videreutvikle næringsvirksomheten, sier Madsen som fra 1999 til 2006 fikk ti ulike byggetillatelser av kommunen.

I 1999 godkjente kommunen bygging av driftsbygning, sauefjøs og resepsjon og i 2000 oppføring av servicebygg. Madsens private reguleringsplanforslag for eiendommen ble vedtatt i juni 2000. Etter dette tidspunkt ga kommunen tillatelse til bygging av løe/selskapslokale i 2000, 20 store hytter i 2001, 21 små hytter og tilbygg til bolighus i 2005 og stall i 2006. Alle bygningene, så nær som 11 av de små hyttene, er oppført. I 2002 fikk Madsen også tillatelse til å bygge 40 mindre campinghytter innenfor fareområdet nordvest på eiendommen. Han utnyttet imidlertid ikke tillatelsen, som senere bortfalt.

### **Vant i tingretten**

Som ledd i arbeidet med ny kommuneplan, engasjerte Lom kommune Norges Geotekniske Institutt (NGI) til å vurdere rasfaren rundt kommunesenteret Fossbergom. NGIs rapporter fra februar 2009 og oktober 2010 konkluderte med at flere områder hadde en årlig nominell sannsynlighet for snøskred større enn 1/1000, det vil si hvor det i snitt kan forventes ett snøras per 1000-årsperiode. Dette er grensen etter forskrifter til plan- og

bygningsloven (TEK 97) for hvor det er tillatt å føre opp hus til beboelse. Undersøkelsen viste at hele Madsens eiendom lå i et område hvor skredfaren var minst 1/1000 og 15 av turisthyttene lå i et område med beregnet faregrad over 1/333.

I april 2011 skrev Madsen til kommunen og søkte om tillatelse til videre utbygging av Nissegården AS i henhold til godkjent reguleringsplan. Nå fant imidlertid kommunen at søknaden ikke oppfylte kravene til dokumentasjon og den ble derfor ikke realitetsbehandlet. I kommunens svarbrev ble det likevel henvist til rasfaren på eiendommen og opplyst at kommunen hadde søkt Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) om støtte til sikringstiltak.

NVE avsto søknaden om støtte til skredsikring. Nytt ved sikringstiltakene var etter NVEs vurdering ikke stor nok til å forsvare kostnadene. Det ble vist til at den beste måten å sikre liv og helse mot snøskred på ville være å sørge for at hyttene bare ble brukt sommerstid.

– Vi var bare halvferdig med den næringsutviklingen vi hadde planlagt å gjennomføre basert på tidligere byggetillatelser og godkjent reguleringsplan, sier Madsen.

Han gikk til sak mot kommunen og KLP Skadeforsikring AS med krav om fastsettelsesdom for erstatningsansvar som følge av at det var godkjent bygging i rasfarlig område. Og han vant fram i første instans. I mai 2013 avsa Nord-Gudbrandsdal tingrett en dom som konkluderte med at de saksøkte var erstatningsansvarlige overfor Madsen og Nissegården AS for de økonomiske tapet de hadde lidt som følge av at Lom kommune hadde tillatt oppføring av bygninger i rasfarlig område. I dommen het det at KLP Skadeforsikring AS sitt ansvar var begrenset til 9,95 millioner kroner. Tingretten fant at kommunen ikke hadde foretatt noen egentlig vurdering av rasfaren, og at kommunen derved hadde opptrådt uaktsomt. Den ble

også dømt til å betale saksøkers saksomkostninger.

– Vi følte at vi ble rettfærdig behandlet, men det skulle ikke vare lenge, sier Madsen.

### **Anket**

Lom kommune anket til Eidsivating lagmannsrett som kom til et helt motsatt resultat enn tingretten. Lagmannsretten fant at kommunen – vurdert ut fra kunnskapen om rasfare som kommunen hadde på dette tidspunktet – ikke hadde overtrådt alminnelige krav til god aktsomhet, og frifant kommunen og KLP Skadeforsikring AS.


– Dette var for oss et helt uakseptabelt utfall og vi anket derfor til Høyesterett, sier Madsen.

Saken ble funnet å være av så prinsipiell karakter at den ble sluppet inn for behandling i Høyesterett. Anken gjaldt rettsanvendelsen, bevisbedømmelsen og saksbehandlingen. Bare anken over bevisbedømmelsen og rettsanvendelsen ble tillatt fremmet for Høyesterett. For Madsen gikk høyesterettsdommen i fullstendig gal retning.

– Avgjørelsen i Høyesterett viser etter min mening at ingen bør stole på den byggetillatelsen en kommune gir. Denne reguleringsplanen betalte jeg 200.000 kroner for å få utarbeidet. I vårt tilfelle viser Høyesteretts dom at reguleringsplanen ikke en gang er verdt papiret det er skrevet på. Jeg har mistet troen på rettssystemet, sier en tydelig skuffet Kjell Madsen til Juristkontakt.

Madsen og hans prosessfullmektig, advokat Christian Wefling, prosederte på at kommunen hadde opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt ved å godkjenne byggesøknadene og tillate oppføring av bygninger uten å foreta nærmere undersøkelser av rasfaren.

«Kommunen er pålagt en streng undersøkelsesplikt for å forhindre at det skjer utbygging i rasfarlige områder. Denne plikten er ikke oppfylt. Kommunen skulle ha krevd



Ingen bør stole  
på den byggetillatelsen  
en kommune gir

Ekteparet Kjell og Grete Madsen fikk ikke utviklet eiendommen som planlagt og gikk til sak mot kommunen.

at Madsen dokumenterte at området var trygt», fremholdt Wefling i Høyesterett og viste til at topografien i området og jevnlig skred på den nordvestre delen av eiendommen medførte en skjerpet aktsomhetsplikt for kommunen. Madsens prosessfullmektig fremholdt at det forelå detaljerte retningslinjer fra sentrale myndigheter med en tallfestet norm for skredrisiko på 1/1000, og at kommunen ut fra en slik norm ikke kunne basere seg på egen kjennskap til rasfaren, at det forelå årsakssammenheng mellom kommunens uaktsomhet og Madsen og Nissegården AS' tap, og at tapet kunne sees under ulike synsvinkler: som verditap på eiendommen, som kostnader ved sikring eller flytting av bygninger eller tap som følge av at videre utbygging av gården blir uaktuelt.

#### – Akseptabel risiko

Lom kommune og KLP Skadeforsikring prosederte i Høyesterett på at kommunen ikke hadde handlet uaktsomt, og at det ikke var noen lokal kunnskap om rasfare utenfor den nordvestre delen av eiendommen.

«Den kommunale risiko- og sårbarhetsanalysen hadde konkludert med at det var akseptabel risiko i

området. Madsen hadde med sakkynndig bistand selv utarbeidet et privat reguleringsforslag og i den forbindelse krysset av for at rasfare var vurdert. Kommunen hadde ingen foranledning til å reise spørsmål ved rasfaren før faresonekartet fra NGI forelå», fremholdt advokat Tormod A. Sletten, som prosederte saken for Lom kommune og KLP Skadeforsikring AS. De viste også til at det fra de ankene partene ikke var påvist noe lidt økonomisk tap, at driften hadde gått med underskudd og at det ikke var påregnelig at det ville skje videre utbygging.

«Det kan uansett ikke utledes noen rett til videre utbygging av en reguleringsplan. Det er ikke sannsynliggjort at eiendommens markedsverdi er redusert. Virksomheten kan fortsette som før, og ingen bygninger vil kunne kreves revet», fremholdt kommunens prosessfullmektig og nedla påstand om at anken ble forkastet.


Høyesterett fant at kommunen ikke hadde handlet erstatningsbetingende uaktsomt da kommunen godkjente byggesøknadene fra Madsen. Da tillatelsene ble gitt, antok både kommunen og utbygger at det ikke var fare for snøskred på eiendommen. Seinere undersøkelser viste imidlertid

at risikoen for ras i området var større enn det som er grensen etter regelverket. Ved avgjørelsen la Høyesterett blant annet vekt på at det ble tatt hensyn til kjent rasisiko og at hverken kommunen eller byggherren – da tillatelsene ble gitt – hadde opplysninger om skred på det aktuelle området. Videre ble det lagt vekt på at det bare dreide seg om sommerhytter og hus som ikke var til beboelse, og at det generelt var liten rasfare i kommunen. Dommen bidrar til å fastlegge hvilke krav som med rimelighet kan stilles til en kommune ved behandlingen av byggesøknader i et område som seinere viser seg å være rasutsatt.

En dommer dissenterte og mente at kommunen ikke hadde oppfylt sine plikter etter plan- og bygningsloven.

Kjell og Grete Madsen forteller at de sitter igjen med en stor tomhet etter rettsavgjørelsen.

– Vi har boplikt i huset vi bor i på eiendommen, og har liten tro på at det vil være mulig å selge nå som det er konstatert rasfare her. Vi har satsset alt det vi har på å utvikle virksomheten. Nå har vi intet annet valg enn å bli boende og å drive med det vi har. Vi er enormt skuffet over hele prosessen, sier de to.



# – Større profesjonalisering av risikovurderingen i byggesaker

Dosent i juridiske fag, Steinar Taubøll ved Norges miljø- og biovitenskaplige universitet (NMBU) mener avgjørelsen i Høyesterett viser at både kommuner og utbyggere i større grad må bruke ekspertråd i byggesaker hvor naturforhold kan representere en fare.

– Det legges opp til en større profesjonalisering av risikovurderingen, sier Taubøll som foreleser om klimatilpasningsansvar og naturfare for kommunepolitikere rundt om i landet.

*Tekst: Tore Letvik  
Foto: Thomas Haugersveen*



*Jus i hardt vær*



Taubøll mener Nissegård-saken gir et tydelig eksempel på møtet mellom tre utviklingstrender i vårt samfunn.

– For det første veksten av tilgjengelig informasjon takket være ny teknikk og økonomisk evne. For det andre økt farepotensial av usikker størrelse på grunn av klimaendringer. For det tredje de økende forventningene om at det offentlige garanterer for sikkerhet i de fleste av livets forhold. Det er en åpenbar spenning i dette krysningfeltet, sier Taubøll.

Han mener økt kartleggingsevne og økt farepotensial sammen gir en voldsom vekst i opplevd fare.

– Dette påkaller økende aktsomhet og forebygging. Full trygghet er umulig å oppnå i og med at samfunnets ressurser fortsatt er begrensede. Et klassisk eksempel på dette er ulykkene i veitrafikken som teoretisk kunne vært unngått. Veitrafikken illustrerer også hva som gjelder i mange sektorer; en ansvarsfordeling mellom brukerne og den offentlige infrastrukturen. Plan- og bygningsloven legger også opp til en slik ordening, og reglene om tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare bør leses i dette lyset. Lovens § 28-1 og den tidligere § 68 stiller strenge krav til det offentlige, men det er fortsatt ikke krav til allvitenskap eller objektivt ansvar, sier Taubøll.

Han mener Nissegård-saken gjelder et erstatningskrav med en meget spesiell innfallsvinkel.

– Utbyggeren fikk først godkjent sin private reguleringsplan. I de påfølgende årene fikk han i tråd med planen byggetillatelse til 44 bygninger som brukes i hans næringsvirksomhet. Et nytt farekart i 2010 viste at hele eiendommen til utbygger hadde så høyt risiko at videre bygging ikke var lovlig. Altså et klassisk eksempel på nyoppdaget klimarelatert fare som gir handleplikt for myndighetene. Juridisk sett var det dermed umulig for utbygger å kreve videre utbygging eller erstatning for tapt byggemulighet. For å komme i posisjon til erstatning saksøker han heller kommunen for å ha gitt ham de

tillatelsene som opp til nå har vært utgangspunktet for næringsdriften, og som han har full mulighet til å bruke videre, sier Taubøll.

## **// Hvis det skulle betales full erstatning til alle som kom innenfor en nyoppdaget faresone ville det bli så dyrt at man nesten måtte slutte med kartlegging**

### **Prinsipiell**

Naturskadejuristen mener Høyesteretts dom er av stor prinsipiell interesse selv om den konkrete situasjonen er uvanlig.

– Dette fordi dommen fokuserer rendyrket på hvilken grad av aktsomhet en kommune må ha når den vurderer naturfare i byggesaker. Og siden dommen er avsagt under dissens på dette punktet kan vi regne med at det foreligger et grensetilfelle. Dette gir dommen ytterligere verdi som målestokk for senere saker. Slik jeg leser Nissegård-dommen holder den fast på en normalt streng aktsomhetsnorm, i tråd med det meste av underrettspraksis. Kommunens vurdering blir sett i lys av hva som var normalt kunnskapsnivå på vedtakstiden. Nettopp her ligger også det økte kravet til profesjonalisering, fordi det er bygget opp mye ny ekspertise de siste årene, og den må brukes. Mange kommuner kan nok oppleve dette som en skjerping av aktsomhetsnormen. I denne saken. I etterpåklokskapsens lys ser man at det var teoretisk mulig for begge parter å belyse saken enda bedre, men skulle man legge avgjørende vekt på dette ville man være over i et tilnærmet objektivt ansvar for kommunen, sier Taubøll.

Han mener det er lett å forstå utbyggerens frustrasjon over tapte inntektsmuligheter.

– Kommunens skifte av standpunkt mellom reguleringsplan og byggesøknadene ti år senere kan sikkert oppfattes som virrete, men er jo faktisk en konsekvens av økt bevisstgjøring. En bevisstgjøring man antagelig ville satt pris på hvis skredet en dag kom. Et interessant forhold ved saken er at en utbygger som selv krysset av på søknadsskjemaet for at sikkerheten var utredet, og funnet god nok, går til sak mot kommunen fordi kommunen ikke stilte større krav til hans utredning. Utbyggerens egenerklæring ble riktignok ikke tillagt avgjørende betydning i dommen, men forholdet er et eksempel på sprikende rolleforventninger i møte med risiko. Sammenlignet med veitrafikken kunne man spørre om hvilke farlige svinger myndighetene plikter å skilte, og hvilke bilførere forventes å oppdage selv.

### **Ikke erstatning**

– Hva innebærer dommen for personer som ønsker å bygge ut eiendommer i områder som kan være rasutsatt?

– Dommen slår fast at grunneier ikke har krav på å få innvilget en søknad om utbygging, til tross for at søknaden er i tråd med plan, når ny kunnskap om fare foreligger på søknadstidspunktet. Dette uten at utbygger får erstatning for sine tapte muligheter. Videre viser dommen at man ikke får erstatning for tap som skyldes nyoppdagede farer i eksisterende bebyggelse, med mindre kommunen har utvist uaktsomhet ved godkjenningen. Prinsippene gjelder ikke bare for snøras, men også fjellskred, leirskred, flom osv. Hvis det skulle betales full erstatning til alle som kom innenfor en nyoppdaget faresone ville det bli så dyrt at man nesten måtte slutte med kartlegging, noe som også er utenkelig. Et godt eksempel er skred- og tsunamifaren ved Åknes som berører ti kommuner.

– Må folk/firmaer forholde seg til kommunene på en annen måte enn tidligere?



– Nei, dommen holder etter min mening fast på de prinsippene som allerede er fulgt i de fleste underrettsdommer på dette feltet. Hovedansvaret for fareutredningen ligger hos den som vil bygge, men kommunen har et ansvar for å vurdere om de framlagte opplysningene er tuftet på et bra nok grunnlag.

– Innebærer dommen at grunneiere og utbyggere nå får et større ansvar, og at de ikke kan stole på at en byggetillatelse gitt av kommunen – gir tilstrekkelig trygghet for at man kan investere penger i næringsvirksomhet eller husbygging?

– Ansvarsfordelingen har ikke blitt endret. Dommen viser at kommunens ansvar for kvalitetssikring av utbyggers opplysninger er underlagt et normalt aktsomhetskrav. Det er viktig å se at denne saken i realiteten dreier seg om hele prosessen med reguleringsplan og byggetillatelse, og at det var endringene i farekunnskap som førte til at byggetillatelse senere ikke kunne gis i tråd med planen. Dette vil vi nok se mer av som følge av klimatilpasning. Tilbaketrekkning av en gitt byggetillatelse er derimot lite aktuelt, med mindre man oppdager en ny fare før byggestart. Dommen sier imidlertid ikke noe om den situasjonen. De som har bygget på grunn som senere viser seg å ha dårlig sikkerhet vil, som Nissegården, kunne fortsette bruken. Og hvis det skjer en ulykke vil kommunen være erstatningsansvarlig bare hvis det ble utvist uaktsomhet på vedtakstidspunktet. Dette gjelder all eksisterende bebyggelse. For eksempel har flere hundre tusen personer på grunn av ny kartlegging oppdaget at de bor i områder som kan få problemer med kvikkleire. Bruksforbud kommer ikke for faren har blitt helt prekær, slik som det ventede raset fra Mannen i Romsdal, sier han.

### Små kommuner

– Både kommuner og utbyggere må ta inn over seg at naturfarene i Norge øker som følge av klimaendringer og at man plikter å ta i bruk nye kartleggingsmeto-



**Økt kartleggingsevne og økt farepotensial gir voldsom vekst i opplevd fare, sier Steinar Taubøll.**

der som har blitt tilgjengelige. Nasjonale myndigheter har en bevisstgjøringsoppgave når det gjelder lokal klimatilpasning. Universiteter og høyskoler har også en sentral rolle når det gjelder formidling av kunnskap. Jeg deltar selv i denne prosessen som redaktør av Kart og plans temanummer om klimatilpasning som kom ut 15.3. Der vil man blant annet finne to artikler som går rett på temaet i den aktuelle dommen.

– Hva med et prinsipp om at den menige mann, som har mindre ressurser og forutsetninger for å ha, eller å skaffe seg, nødvendig kunnskap – kan ikke han/hun lenger kunne stole på de avgjørelser som fattes av en «profesjonell» part, som en kommune når det gis en byggetillatelse?

– I saker mellom private og det offentlige kan man lett fristes til å

anføre argumenter fra forbrukerlov-givningen, den lille mot den store. Kommunens hovedansvar preger også eldre rettspraksis om farevurdering i planer og byggetillatelse. Men bildet av den lille menige mann og den sterke allvitende kommunen er i de fleste tilfeller feil når det kommer til slike planer som denne dommen gjelder. I dag utarbeides nesten alle reguleringsplaner av private firmaer, og de fleste har solid kompetanse på det de gjør. Ofte vil det faktisk være den næringsdrivende som har mest kompetanse og utredningsressurser. Særlig tydelig blir dette i forhold til små kommuner. Denne dommen gjelder en næringsdrivende som i ettertid klager på at kommunen stolte på hans vurderinger. Slikt ser man ikke hver dag, mener Taubøll. ▶



# Naturskader stadig dyrere for forsikringssselskapene

## Men fagsjef mener ny Høyesterettsdom ikke vil danne presedens i byggesaker

I perioden 2010-2014 betalte forsikringssselskapene ut til sammen ut 10,66 milliarder kroner i erstatning for værrelaterte skader som naturskader, tilbakeslag og overvann i Norge.

Tekst: Tore Letvik

Dette viser nye tall fra Finans Norge, som er hovedorganisasjon for finansnæringen her i landet. Oversikten viser at overvannskader og tilbakeslag-skader, hvor vann eller kloakk utenifra strømmer inn i folks hus og kjellere, har økt dramatisk siste årene på grunn av ekstrem nedbør. Disse «værrelaterte» skadene utgjør nå 35 prosent av alle erstatninger knyttet til vannskader på bygninger i Norge.

Advokat Mia Ebeltoft i Finans Norge advarer mot den dramatiske utviklingen i naturskader, og setter fingeren på hvilke konsekvenser det må få for kommunene.

– Det er kommunens ansvar å sikre sine innbyggere mot slike farer, understreker Ebeltoft som er fagsjef i prosessområdet Skadeforsikring i Finans Norge.

Etter å ha vurdert Høyesteretts avgjørelse i Nissegårdsaken konkluderer Ebeltoft med at dommen ikke har, eller bør ha særlig presedens i byggesaker. Hun peker på at dommen omhandler et sakskompleks som ble



**Saksbehandler kan ikke kun «tikke av» skjematisk på bakgrunn av utredninger gjort av private byggherrer eller utbyggere, sier Mia Ebeltoft.**

behandlet av den aktuelle kommunen for en del år siden.

– Generelt må sies at til denne dommen hører med at det har vært en stor kompetanseutvikling og fokus på dette temaet etter det tidspunktet disse byggetillatelsene ble gitt, og som Høyesterett baserer sine vurderinger på. Kommuner vet nå eller bør vite, at grunnet klimaendringene har naturskadene økt og vil øke ytterligere i forhold til alle prognoser som NVE og forskning viser til. Det vil medføre mer ekstremvær, (”villere og våtere”) med ekstremnedbør over kort tid, og mer snø i høyereliggende strøk vil komme. Noe som innebærer økning av flom og ras, og oversvømmelser i byer, skriver Ebeltoft som svar på en forespørsel fra Juristkontakt.

### Mindretallets dissens

Hun peker på at paragraf 14 i dagens sivilbeskyttelseslov nå krever at kommunene utarbeider en helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyser med hensyn til naturfare. Og at plan og bygningsloven hjemler et krav om at det skal tas hensyn til klima, herunder klimatilpasning.

– ROS-analyse og klimaendringer skal inn i overordnede planer, som kommunal- og arealplaner. Det skal igjen ha virkning for reguleringsplaner og enkeltvedtak i byggesaker. Myndighetene legger også vekt på at føre-var prinsippet legges til grunn i kommunenes klimatilpassningsarbeidet. På denne bakgrunn mener jeg denne dommen ikke har særlig stor betydning fremover for kommunenes ansvar, skriver Ebeltoft.

I følge fagsjefen stadfester dommen samtidig at det legges stor vekt på «lokal kunnskap» både hos kommunen og byggherre.

– Fra rettspraksis har det i dag derimot ingen betydning om kunnskapen ikke var gjort kjent i hele kommunen. Forskning viser at 7 av 10 naturskader kunne vært unngått, skriver Ebeltoft og viser til Vestlandsforskningsprosjekt AREALKLIM (Arealplanlegging og beredskap for fremtidens klima) som er et treårig forsknings- og utviklingsprosjekt som har som formål å bidra til en reduksjon i naturskadehendelser gjennom bedre arealplanlegging.

Ebeltoft peker også på at Høyesterettsdommen i Nissegårdsaken

er vurdert etter gamle plan- og bygningslovens paragraf 68.

– Dagens § 28 – 1. 2. ledd er endret fra «kan» etter § 68 til «skal»-regel med hensyn til å nedlegge byggeforbud eller sette konkrete tiltak.

– Konkret til dommen er å si at flertallet ikke tok stilling til hva slags betydning eller virkning det hadde at reguleringsplanen alene var utarbeidet av byggherre og ble godkjent av kommunen uten innvendinger, eller slik man kan oppfatte fakta fra dommen; uten at det da ble gjort en selvstendig nok vurdering fra kommunenes side, skriver Ebeltoft.

– Mindretallet tar derimot opp temaet, og sier at når kommunen velger ikke å innhente en ekspert, men kun baserer seg på byggherres vurderinger, har de ved behandling av byggesøknadene ikke «i tilstrekkelig grad» tatt hensyn til faren under planarbeidet og at kommunen av samme grunn «ikke kunne regne med at A (byggherre) hadde foretatt ytterligere vurderinger eller undersøkelser». Selv om dette er en uttalelse fra mindretallet, peker den på noe vesentlig, nemlig at kommunen bør ha et mer skjerpet ansvar for å dokumentere at de har gjort en selvstendig vurdering eller etterprøving når en reguleringsplan er utarbeidet av byggherre selv. En slik selvstendig vurdering er et krav etter plan- og bygningsloven, understreker Finans Norges fagsjef.

### – Bedre tilgjengelig informasjon

– Ifølge dommen hadde fylkesmannen «særskilt påpekt at rasfaren må utredes», og videre hadde NVE påbegynt kartlegging av rasutsatte områder men «ennå ikke kommet til Lom». Kommunen visste også at det tidligere var gått ras i tilliggende nære området for der byggetillatelse var gitt. Kommunen velger senere å innhente NGI som ekspert, som fastslår for høy rasfare. Dommerne er splittet i sitt syn på om kommunen har handlet erstatningsbetingende uaktsomt. Dette, i tillegg til at kommunene i dag både har bedre tilgjengelig informasjon og

## **|| Kommunen bør ha et mer skjerpet ansvar for å dokumentere at de har gjort en selvstendig vurdering eller etterprøving når en reguleringsplan er utarbeidet av byggherre selv**

dermed forventet kunnskap om naturfarer, samt at regelverket er skjerpet, gjør at jeg mener denne dommen ikke har, eller bør ha særlig stor presedens, skriver Ebeltoft i sin vurdering av høyesterettsavgjørelsen.

I et innlegg i Kommunal Rapport har Ebeltoft også tidligere satt fingeren på betydningen av at kommunene må være føre var.

– Skader som følge av ekstrem nedbør, flom, skred og storm er ventet å øke fremover på grunn av klimaendringene. Dette må kommunene nå ta på alvor. Forebygging vil være billigere for samfunnet enn erstatninger og lidelser. At klimaendringene vil påvirke både naturen og samfunnet burde ikke komme som noen overraskelse på kommunene, skriver Ebeltoft.

Hun peker på at kommunene i sine areal- og reguleringsplaner, og i behandling av byggesaker, har en plikt til å sikre innbyggerne mot naturskader.

– Teknisk etat opplever klimaendringene mest direkte gjennom underdimensjonerte rør, vann «på avveie», og oversvømmelser i hus og kjellere. Regresser fra forsikringselskapene er med på å øke bevisstheten i kommunene og få fart på tiltakene. Kommunal planlegging og byggesaksbehandling må kobles sammen med de utfordringene klimaendringene skaper. Uavhengig av kompetanse har alle kommuner samme ansvar etter plan- og bygningsloven og sivilbeskyt-

telsesloven. Kommunen plikter å tenke bærekraftig og forebygge risiko for skader, skriver Ebeltoft.

### Faresonekart

– Både kommuneplan, og reguleringsplan for fremtidig grunnutnyttelse, bør ha planer om hvordan unngå farer som kan ramme liv og infrastruktur. Kommunen har en adgang og en plikt etter loven til å hindre utbygging når de burde ha forstått at slik utbygging kunne medføre skader. Ellers kan kommunen komme i erstatningsansvar hvis det går galt. Det betyr at saksbehandler ikke kun kan «tikke av» skjematisk på bakgrunn av utredninger gjort av private byggherrer eller utbyggere. Det holder heller ikke kun å opplyse tiltakshaver om faren, stole blindt på opplysninger fra søkeren eller å skrive seg ut av ansvaret gjennom en ansvarsfraskrivelse. Det burde nå være kjent vitenskap for kommunene at klimaendringer øker naturfarene. Det innebærer at faresonekart må revideres eller suppleres med ny viten, og at byggetillatelse etter eksisterende arealplaner ikke kan gis automatisk, skriver Ebeltoft.

Hun mener forsikringselskapene s arbeid med disse sakene har stor verdi.

– Forsikringselskapene lever av å estimere risiko for skade enten det gjelder personer eller materielle verdier. De bruker sine historiske skadedata til riktig prising. De sitter på en unik skadestatistikk om antall skader helt ned på lokalt nivå, hvor skadene har skjedd, og hva de har kostet. I tillegg har forsikringselskapene lang erfaring fra å møte mennesker som er rammet av skader. Denne informasjonen har verken kommuner eller nasjonale myndigheter. Gjennom et felles samarbeid med kommuner og nasjonale myndigheter kan vi styrke det nasjonale kunnskapsgrunnlaget for arealplanlegging og gi kommunen bedre verktøy til å prioritere forebyggende tiltak. Og det vil øke den totale risikoforståelsen i samfunnet, skriver fagsjefen i Finans Norge.