



VESTFOLD TINGRETT

SKJØNN

Avsagt: 07.05.2021 i Vestfold tingrett,

Saksnr.: 20-089889SKJ-TVES/TLAR

Dommer: Sorenskriver Siri Vigmostad

Skjønnsmedlemmer:

Bygningsingeniør og takstmann Jan-Erik Mikarlsen
Bygningsingeniør Nils Einar Hatlo

Saken gjelder: Innløsning av gnr 2009 bnr 14 i Larvik jf plan- og bygningsloven § 15-1

Larvik kommune

Advokat Hanne Strand

mot

Vestre Fagerli AS

Advokat Hege Mortensen

SKJØNN

Saken gjelder om Vestre Fagerli AS kan kreve at Larvik kommune innløser gnr 2009 bnr 14 i Larvik kommune etter plan og bygningsloven § 15-1, og deretter verdsettelse av tomten.

Framstilling av saken

Vestre Fagerli var opprinnelig på 22.638,5 m² og lå i Hedrum kommune til kommunesammenslåingen i 1988. I reguleringsplan av 1975 ble hoveddelen av eiendommen, 15,79 daa, regulert til boligformål og resten, 6,85 daa, til annet friområde. Den 14. juni 2006 vedtok Larvik kommune Kommunedelplan Larvik by 2006-2018 hvor arealformålet for eiendommen ble satt til «Friområde – fremtidig».

I 2012 kjøpte Vestre Fagerli AS eiendommen. Forut for kjøpet tok de kontakt med kommunen for å få avklart planstatus. Kommunen svarte:

Avklaring:

Arealet rundt boligen er regulert til boligformål jf. reguleringsplan for Fagerli (23.10.1975). Utvikling av boligdelen kan skje etter gjeldende reguleringsplan fra 1975. Resten av tomten på ca. 22 dekar er avsatt som framtidig friområde i henhold til kommunedelplanen for Larvik by. Det er kommunedelplanen for Larvik by som gjelder foran eldre reguleringsplaner, dersom det er motstrid. Noe det er i dette tilfelle.

Dersom det blir sendt inn søknad om tiltak på den delen av eiendommen som er avsatt som friområde og som er under regulering "Ny Nanset skole" må det påregnes at det vil bli lagt ned bygge og deleforbud, i påvente av ferdigstillelse av reguleringsplanen for ny Nanset skole.

I forbindelse med rullering av ny Kommunedelplan 2015 - 2027 sendte Vestre Fagerli AS 21.10.2013 inn et innspill for. De foreslo at ca 10 daa skulle settes av til boligformål og resten av tomten skulle beholdes som friareal og foreslått brukt som rekreasjons- og lekeområde. I planen foreslo kommunens administrasjon at eiendommen skulle settes av til boligformål. Uken før administrasjonens forslag skulle opp til 2. gangs behandling i kommuneplanutvalget, ble det klart at Vestre Fagerli likevel ikke skulle settes til boligformål. Kommunedelplanen ble egengodkjent 16. september 2015 og hele eiendommen Vestre Fagerli ble avsatt til «Grønnstruktur – nåværende». Det ble ikke satt underformål. Begrunnelsen var:

Rådmannen har vært i tvil når det gjelder utviklingen av dette området. På den ene siden er det vist et prosjekt som på en god måte plasseres i terrenget og ivaretar stedets kvaliteter. På den annen side er områdets nærhet til idrettsanlegget til Nanset idrettsforening av en slik art at det kan føre til både nabokonflikter og begrensede utviklingsmuligheter for idrettsanlegget. I høringsuttalelsene er det flere protester mot endringen. I tillegg til naboene og Nanset idrettsforening, har Larvik idrettsråd og Vestfold Idrettskrets uttrykt sin bekymring for å bygge flere boliger så nær idrettsanlegget til

Nanset idrettsforening. Når den delen av eiendommen som i dag er boligformål skal utvikles, vil det likevel være naturlig i reguleringsplanarbeidet å se på en utvidelse av boligformålet mot nord, slik at deler av grønnstrukturen kan gjøres om til boligformål.

Etter vedtakelsen av kommunedelplanen i 2015 ba Vestre Fagerli igjen om å få opplyst planstatus for området og fikk følgende svar:

Den presise betegnelsen er nåværende Grønnstruktur (event. vurderer et underformål i grønnstruktur-utredningen)+ Angitt Hensynsone (hensyn grønnstruktur) + delvis Sikringssone (Nedslagsfelt for drikkevann - Farris) + delvis Båndlegging etter kulturminneloven (fornminne).

Som du ser, er det flere formål for denne eiendommen. I tillegg er det boligformål og trafikkformål på den sørlige delen (gult og grått).

Det ble i 2016 startet opp et reguleringsarbeid for den sørlige delen av eiendommen for å regulere dette til boligformål. I 2019 ble denne delen, 4,7 daa fradelt og gitt gnr 2009 bnr 447. Det er gitt tillatelse til å føre opp fire firemannsboliger. To er bygget.

I 2016 gjennomførte Larvik kommune en grønnstrukturregistrering av alle områdene avsatt til grønnstruktur i kommunedelplanen. Dette skulle danne et faktagrunnlag for grunnstrukturutredningen som kom i 2017. Utredningen skulle brukes i arbeidet med ny rullering av Kommunedelplan 2021-2033. Denne planen er nå lagt ut på høring. I planen er Vestre Fagerli foreslått med arealformål grønnstruktur med underformål naturområde.

Vestre Fagerli sendte inn begjæring om innløsningsskjønn til Vestfold tingrett den 22. juni 2020 og la ned slik påstand:

1. Skjønnen fremmes
2. Larvik kommune erstatter Vestre Fagerli AS sakens kostnader.

Larvik kommune sendte inn rettidig uttalelse og la ned slik påstand:

Prinsipalt:

Skjønnen nektes fremmet

Subsidiært:

Skjønnen fremmes

I begge tilfeller:

Larvik kommune tilkjennes sakens omkostninger.

Larvik kommunes påstandsgrunnlag

Vilkårene for innløsning etter pbl § 15-1 er ikke oppfylt. Bestemmelsen setter opp fire vilkår som alle må være oppfylt. Kommunen mener at tre av vilkårene ikke er oppfylt.

Det er kun de arealbruksformål som er angitt i pbl. § 15-1 som gir innløsningsrett.

Etter ordlyden omfatter arealformålet «offentlig friområde» i pbl. § 15-1 kun områder avsatt til «grønnstruktur – friområde» etter pbl. § 11-7 nr. 3, med tilhørende bestemmelse om «offentlig formål», jf. pbl. § 11-10 nr. 3. Hovedformålet «grønnstruktur» som sådan omfattes ikke.

Vestre Fagerli er ikke satt med underformål «friområde». Det er heller ikke angitt andre steder at arealet skal være «offentlig formål». Reelle formål, kommunedelplanens forarbeider og etterarbeider peker i retning av å anse det som naturområde. Skulle eiendommen sikre idretten utviklingsmuligheter, ville hovedformålet vært et annet.

Det er ikke någjeldende arealplan som medførte at eiendommen ikke lenger kunne nyttes regningssvarende. Denne begrensningen lå allerede på eiendommen i kommunedelplanen for 2006-18.

Eiendommen er bebygd. Den må sees sammen med gnr 2009 bnr 447 som ble skilt ut i 2019. Eiendommen er da bebygd og kan utnyttes regningssvarende. Hele eiendommen ble kjøpt i 2012 for kr 7,7 millioner og er nå lagt ut for salg for ca 65 millioner kroner.

At eiendommen ikke kan innløses er ikke i strid med EMK P1-1.

Subsidiært hevdes det at en erstatning må utmåles etter salgsverdi, jf ekprl § 5. I påregnelighetsvurderingen må nåværende planer legges til grunn, salgsverdi med arealformål «grønnstruktur». Det er hva en vanlig kjøper vil betale som er avgjørende. Det vises til verdivurderingen gjort av Veridan.

Larvik kommunes påstand

Prinsipalt:

Skjønnnet nektes fremmet

Larvik kommune frifinnes for sakskostnadene

Subsidiært:

Skjønnnet fremmes

Larvik kommune dømmes til å betale motpartens sakskostnader.

Vestre Fagerli AS`s påstandsgrunnlag

Eiendommen er ubebygd. Det kreves ikke at hele eiendommen er ubebygd, men at en større del av den er det. Den skal ikke vurderes sammen med den fradelte parsellen. En ubebygd eiendom som avgis til offentlige friområde kan kreves innløst dersom eiendommen ikke innen fire år blir regulert eller angitt til annet formål i arealdelen. Eiendommen er ikke omregulert etter 2015.

Eiendommen kan ikke lenger nyttes regningssvarende. Vestre Fagerli AS fikk ikke tillatelse til i 2017 å bygge boliger på en del av eiendommen.

Eiendommen er avsatt til grønnstruktur uten underformål. Det fremgår imidlertid at bakgrunnen for avsetningen til grønnstruktur er at Nanset idrettsforening skulle sikres drift og utviklingsmuligheter. I dette ligger det en forutsetning dels om opparbeidelse og dels at eiendommen skal være offentlig tilgjengelig. Forutsetningene er senere blitt bekreftet i dialogen mellom Larvik kommune og Nanset IF. Eiendommen er også satt av for å sikre allmennheten tilgang til arealet. Det må derfor legges til grunn de facto at formålet med avsetningen er grønnstruktur med underformål friområde. Saksøkte har følgelig krav på innløsning med hjemmel i pbl § 15-1.

Når tilrettelegging og opparbeidelse er formålet, er ikke lenger avsetningen kun en rådighetsbegrensning, og dette er grunnen til at grunneier er sikret rett til innløsning med hjemmel i pbl § 15-1. Kommunen kan da ikke begrense grunneiers rådighet over eiendommen slik det er gjort her uten at dette utløser erstatningsplikt. Inngrepet er ikke proporsjonalt og i strid med det grunnleggende vernet i EMK om at alle har rett til å nyte sin eiendom i fred og at ingen skal måtte avstå eiendom til fordel for det offentlig uten å få erstatning for det.

Størsteparten av gnr. 2009 bnr. 14 er regulert til boligformål, jf reguleringsplan for Fagerli datert 23.10.1975. Eiendommen ligger innenfor KDP for Larvik by. I RPBA bekreftes det at en bærekraftig arealutvikling forutsetter en kompakt by- og tettstedsutvikling.

Ved innløsningen er grunneier sikret full erstatning. Utgangspunktet ved verdsettelsen er at arealplaner er bindende, og at verdsettelsen skal skje i tråd med gjeldende planer. Høyesterett har imidlertid utviklet et unntak for areal som avsettes til offentlig formål. Det er her påregnelig utnyttelse av arealet til boligformål.

Det er fremlagt priseksempler som dokumentere at boligareal i denne delen av Larvik kommune verdsettes til ca. kr 3 300 pr m². Skjønnsretten må legge priseksempelene til grunn ved verdsettelsen av arealet

Vestre Fagerli AS`s påstand

1. Skjønnen fremmes
2. Larvik kommune erstatter Vestre Fagerli AS sakens kostnader.

Retten vurdering

Vestre Fagerli AS krever at Larvik kommune løser inn deres eiendom gnr 2009 bnr 14 etter pbl § 15-1.

Det er et hovedprinsipp i norsk rett at grunneier erstatningsfritt må tåle redusert handlefrihet på grunn av rådighetsinnskrenkninger som følger av offentlige restriksjoner,

herunder arealplaner. Det er bare i særskilte unntakstilfeller det kan bli tale om erstatning for slike inngrep, jf «Plan- og bygningsrett, kort forklart» av Holth og Winge side 123 flg.:

«Det er et generelt prinsipp i norsk rett at myndighetene med hjemmel i lov kan treffe vedtak som innebærer rådighetsinnskrenkninger for en grunneier. Kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner er eksempler på slike vedtak. I dette prinsippet ligger ikke bare at forvaltningen har adgang til å vedta planer som virker rådighetsinnskrenkende, det er også alminnelig antatt at slike planer kan vedtas uten at grunneier eller andre rettighetshavere har krav på erstatning. Man må som grunneier eller rettighetshaver, som et utgangspunkt, tåle rådighetsinnskrenkninger som skjer gjennom gyldige vedtatte arealplaner. [...]

Den klare hovedregel er dermed at rådighetsinnskrenkninger ikke medfører noe erstatningsansvar for det offentlige. Krav på erstatning krever særskilt, rettslig grunnlag. Slike bestemmelser finner vi i plan- og bygningsloven kapittel 15 om innløsning [...]. Det må imidlertid understrekes at bestemmelsene om erstatning i kapittel 15 i svært få tilfeller gir grunneiere krav på erstatning, da vilkårene må betegnes som svært strenge.»

Pbl § 15-1 setter opp fire kumulative vilkår for at grunneier kan kreve innløsning:

- Ubebygde eiendom eller større del av slik eiendom
- Arealet er avsatt til ett av de angitte arealformål
- Eiendommen kan ikke utnyttes på regningssvarende måte
- Båndleggingen har vart i fire år.

Restriksjoner som følge av andre arealformål enn de som er uttrykkelig nevnt i § 15-1 gir ikke grunnlag for erstatning eller innløsning etter loven, jf Plan- og bygningsloven med kommentarer bind I, Innjord JU side 322.

Arealet er avsatt til ett av de angitte arealformål

Vestre Fagerli AS mener at eiendommen går inn under «offentlig friområde» i pbl § 15-1. Kommunen er uenig.

Gjeldende reguleringsplan for området er fra 1975. Der er nesten 16 daa satt av til boligformål og resten til friområde. I 2006 vedtok kommunen en Kommunedelplan for Larvik by og området fikk da arealformål «friområde - fremtidig» etter pbl av 1985 § 21 jf § 25 nr 4. Ved neste regulering i 2015 ble arealformålet satt til «grønnstruktur – nåværende» uten underformål. At arealformålet ble endret fra friområde til grønnstruktur skyldes at ny pbl endret betegnelsen på arealformålene og at den nye loven i tillegg fikk underformål. Dette medførte ingen realitetsendring. Arealformålene i 2008-loven må tolkes på bakgrunn i samme lov av 1985.

Der hvor man har en eldre reguleringsplan og en nyere kommunedelplan med ulikt arealformål, gjelder den nyeste planen, jf Plan- og bygningsloven og forskriftene i praksis, Tyrén mfl., 4. utgave side 101:

«Hvor det er direkte motstrid mellom kommuneplanens arealbrukskategori og eldre reguleringsformål (arealstrid) er det klart at den eldre reguleringsplanen settes ut av kraft.»

I 1985-loven var «friområde» definert som *Parker, turveger, leirplasser, anlegg for lek, idrett og sport og områder i sjøen for slik virksomhet*. I 2015 gjaldt 2008-loven og friområde var ikke lenger et hovedformål. Hovedformålet ble satt til «grønnstruktur» som har fire underformål *naturområder, turdrag, friområder og parker*.

Da «grønnstruktur» uten underformål friområde ikke er nevnt som et av de arealformål det kan kreves innløsning etter i pbl § 15-1 vil en ren ordlydsfortolkning tilsi at § 15-1 ikke kommer til anvendelse. Det vises til Ot-prp.nr 56 (1984-1985) side 25 *Etter departementets mening kan det vanskelig tenkes andre erstatningsbetingende rådighetsinnskrenkninger som følge av arealdelen av kommuneplanen*.

Da det ikke er valgt underformål i kommunedelplanen må retten gå inn og tolke hvilket underformål som vil være det riktige for området.

«Grønnstruktur» i dagens lov dekker både den gamle lovs formål «Friområde», § 25 nr 4 og deler av nr 6 «Spesialområder» *friluftsområder som ikke går inn under nr 4*. Når det gjelder det siste vises det til Rettsdata note 268 i 1985 loven *Det avgjørende må være om området skal opparbeides* og til Rettsdata note 268 i dagens lov *Det vil fortsatt være utgangspunktet at friområder og parker er til offentlige formål, men det vil fremgå av en særskilt bestemmelse etter § 12-7 nr 14 hvilke arealer som skal være offentlige. For innløsningsretten etter § 15-2 må det vel fortsatt være avgjørende om reguleringen tar sikte på erverv eller at allmenheten skal få en rett til å bruke området som den i utgangspunktet ikke har*.

Det vises til Innjord Plan og bygningsloven med kommentarer JU side 322 *I dagens lov er «friområder», «turdrag» og «parker» tre forskjellige underkategorier under hovedformålet «grønnstruktur» i § 11-7 andre ledd nr. 3. Lest etter ordlyden vil bestemmelsen i § 15-1 bare omfatte områder som er avsatt til «grønnstruktur – friområde» med tilhørende bestemmelse om offentlig formål etter § 11-10 nr. 3. I og med at siktemålet fra lovgivers side har vært å videreføre bestemmelsen i pbl. (1985) § 21, må trolig § 15-1 på dette punkt tolkes utvidende, slik at den også omfatter områder som er avsatt til «turdrag» og «parker». Den siste underkategorien under hovedformålet «grønnstruktur», «naturområder», faller derimot utenfor. Dette er en arealbrukskategori som etter loven av 1985 falt inn under «spesialområder» i § 25 nr. 6, og som følgelig ikke var omfattet av bestemmelsen i § 21.*

For hvilke områder som anses som friområder vises det til Miljøverndepartementets planveileder til 1985 loven JU side 262:

Friområder er avgrensede og gjerne mindre områder for allmennhetens rekreasjon og opphold. Det innebærer at kommunen enten skal eie områdene eller disponere dem ved stedsvarig bruksrett som er sikret i avtale med grunneier og tinglyst som heftelse på eiendommen. Områdene skal dessuten erverves, opparbeides og vedlikeholdes av kommunen. Friområder er derfor offentlige områder, ved at kommunen skal ha full kontroll med dem.

Pedersen mfl Plan og bygningsrett fra 2000 definerer friområder slik JU side 272:

Inn under friområder går parker, turveier, leirplasser, anlegg for lek, idrett og sport og områder i sjøen for slik virksomhet. Det er tale om mindre områder som tilrettelegges for allmennhetens bruk. Den bruk det er tale om vil fremgå av oppregning. Det er rekreasjon, lek og idrett. Områdene skal erverves, opparbeides og vedlikeholdes av kommunen. Det kan være parker og lekeplasser, idrettsbaner og plasser for resting og leirslagning. Turveier er også nevnt. Det er opparbeidede veier som er anlagt for rekreasjon.

Konklusjonen blir at friområder er områder som erverves, opparbeides og vedlikeholdes av kommunen.

Denne eiendommen er et naturområde. Den utgjør et eget landskapsområde med biologisk mangfold, blant annet rik edelløvskog. Det har en landskapsformasjon med en kolle. Det ligger kulturminner i området og utgjør en buffer mellom bebyggelsen og skole/ idrettsanlegg. Området er ikke opparbeidet. Det går flere stier gjennom området, men de er skapt av den ferdsel som skjer der. Kommunens vitner bekrefter at det ikke er planlagt inngrep eller tiltak i området. Området brukes mye av barn i området til lek og terrengsykling. Det brukes av idretten i området til trening, f.eks løping. Det brukes også som en gjennomgangsvei videre inn i Vestmarka.

Nanset Idrettsforening fremmet i 2017 en skisse hvor de ønsket å utvikle området med en ny fotballbane, treningsfelt med apparater, skileik og akebakke. Det ble i den anledning holdt minst ett møte med kommunen. Dette kan ikke tas til inntekt for at kommunen ønsker å opparbeide området. En kommune har mange møter med personer og organisasjoner. Det er en viktig arbeidsform og gir kommunen god muligheter for kunnskapsinnhenting. En slik opparbeidelse ville stride mot arealformålet. Arealformålet måtte da endres til hovedformål «Bebyggelse og anlegg med underformål idrett». Det har kommunen ikke planer om i og med at den nye kommunedelplanen som nå er sendt ut på høring har beholdt arealformål «grønnstruktur» og lagt til underformål «naturområde».

Vestre Fagerli AS startet i 2017 arbeidet med egen reguleringsplan for området under henvisning til saksutredningen for Egengodkjenning av Kommunedelplan for Larvik by 2015-2027 *Når den delen av eiendommen som i dag er boligformål skal utvikles, vil det likevel være naturlig i reguleringsarbeidet å se på en utvidelse boligformålet mot nord, slik at deler av grønnstrukturen kan gjøres om til boligformål.* Planen ble ikke godkjent. Kommunen godtok en liten økning i forhold til det området som senere ble skilt ut til bnr 447. Det var ikke interessant for Vestre Fagerli AS.

At kommunen under arbeidet med Kommunedelplan 2015-2027 lå inne med en plan om å godta at ca 10 daa kunne bebygges kan ikke tillegges vekt når retten nå skal vurdere hva som er riktig underformål. En plan er ikke endelig før den er godkjent. Resultatet viser også at kommunen ønsker å beholde området slik det er. Vestre Fagerli visste at området var avsatt til friområde da de kjøpet og at det var forbundet med stor risiko i forhold til å få store deler området godkjent til boligformål.

Kommunen har ikke planer om å erverve området. De har heller ingen planer om å opparbeide området og har heller ingen rett til å gjøre dette da eiendommen er i privat eie.

I tillegg må området være merket «offentlig». Hvilke områder som skal merkes med offentlig er definert i pbl § 11-10 nr 3, *arealer som skal være til offentlig formål eller fellesareal.* Hvilke områder det er skal angis med en «o» på planen. Det vises til Miljøverndepartementets veileder Kommuneplanens arealdel side 130 venstre spalte *Det er bare grønnstruktur (herunder friområde) og uteoppholdsareal "o" (jf. § 11-7), som i bestemmelse (jf. § 11-10 nr. 3) fastsettes å være offentlig, og som angis med "o", som under forutsetning av at de øvrige vilkår i kap 15 er oppfylt, vil kunne gi grunnlag for innløsning/erstatning.* Området er ikke merket med «o» i planen. At kommunen ikke har satt eiendommen som offentlig viser at de ikke har ønsker om erverv og opparbeidelse.

Eiendommen har ikke et arealformål som gir rett til innløsning etter pbl § 15-1.

Ubebygd eiendom eller større del av slik eiendom

Retten mener at gnr 2009 bnr 14 og 447 må sees under ett i denne sammenheng og anses som bebygd. De utgjorde en eiendom da den ble kjøpt i 2012. Bnr 447 ble først fraskilt i 2019 da alle nødvendige tillatelser var gitt og det var klart for å starte arbeidet med å få opp fire firemannsboliger.

Eiendommen kan ikke utnyttes på regningsvarende måte

Dette er et krav om årsakssammenheng mellom arealformålet og at den ikke kan utnyttes regningsvarende, jf Innjord Plan og bygningsloven med kommentarer JU side 325 *Et grunnleggende vilkår for erstatning eller innløsning er jo at det er den aktuelle båndleggingen som er årsaken til at eiendommen ikke kan nyttes regningsvarende, jf. uttrykkene «medfører» og «lenger».*

Det var kommunedelplanen 2006-2018 som førte til at gnr 2009 bnr 14 ikke kunne utnyttets til boligformål. Da ble arealformålet satt til «friorråde – fremtidig». Kommunedelplanen av 2015-2027 medfører ikke at eiendommen ikke lenger kan nyttes til boligutbygging.

For hva som ligger i regningssvarende utnyttelse vises det til Kommunal og Moderniseringsdepartementets lovkommentar JU side 337

Om begrepet "regningssvarende utnyttelse" er det etter rettspraksis avgjørende: "om eiendommen etter reguleringen - ut fra en vurdering av hele eiendommens forhold - overhodet kan utnyttes på en regningssvarende måte".

Man må ta utgangspunktet i hele eiendommen på tidspunktet for planvedtaket, jf Innjord JU side 323

Det siste vilkåret for å kunne kreve erstatning eller innløsning etter § 15-1 er at båndleggingen medfører at eiendommen ikke lenger kan nyttes på «regningssvarende måte». Ved denne vurderingen må man ta utgangspunkt i hele eiendommen slik den fremsto på tidspunktet for planvedtaket. Om eieren senere fradeler tomter som ikke omfattes av båndleggingen, slik at han bare sitter igjen med de delene av eiendommen som ikke kan nyttes til noe økonomisk formål, får ingen betydning for vurderingen, Så lenge det er tale om en driftsmessig enhet, spiller det heller ingen rolle om eiendommen formelt består av flere bruksnummer.

På den fradelte parsellen er det gitt tillatelse til å føre opp fire firemannsboliger. En del er solgt og resten ligger ute for salg. Man kan regne med at total salgssum for disse seksten boenhetene vil ligge på ca 65 millioner. Eiendommen ble i 2012 kjøpt for 7,7 millioner. Det kommer til en del utbyggingskostnader som retten ikke kjenner størrelsen på. Men dette viser at det har latt seg gjøre å utnytte eiendommen regningssvarende.

Konklusjonen er at tre av de fire vilkår som pbl § 15-1 stiller opp for å kunne kreve innløsning ikke er oppfylt. Pbl § 15-1 har som krav at alle fire vilkår skal være oppfylt. Vestre Fagerli AS kan ikke kreve innløsning av eiendommen gnr 2009 bnr 14 i Larvik kommune.

EMK

Kommunen har hjemmel i lov for å fastsette arealformål. Det gjelder ingen begrensning i tid for dette, unntaket er hvis man båndlegger en eiendom. Det er ikke gjort her.

Kommunen har ingen planer om å erverve eiendommen. Det er kun lagt rådighetsbegrensninger på eiendommen. Disse kjente Vestre Fagerli til da de kjøpte eiendommen. Inngrepet på eiendommen må anses proporsjonalt. I dommen Matczynski mot Polen heter det:

Dersom grunneier kjente eller burde kjenne til nåværende eller fremtidige

restriksjoner på eiendommen, har grunneier akseptert risikoen for at eiendommen ikke kan utvikles.

Det foreligger ikke noe brudd på EMK P1-1.

Sakskostnader:

Larvik kommune har vunnet frem med sin prinsipale påstand. De kan da kan da ikke pålegges å betale motpartens sakskostnader. Dette standpunkt har Vestre Fagerli sagt seg enig i.

Kommunen kan heller ikke legge ned påstand om at de skal ha sin sakskostnader dekket, og det er heller ikke gjort.

Skjønnnet er enstemmig.

AVHJEMLING

1. Skjønnnet nektes fremmet.
2. Larvik kommune frifinnes for sakskostnader.

Retten hevet

Siri Vigmostad

Nils Einar Hatlo

Jan-Erik Mikarlsen

Veiledning om anke i sivile saker vedlegges.

Veiledning om anke i sivile saker

I sivile saker er det reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 som gjelder for anke. Reglene for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger er litt ulike. Nedenfor finner du mer informasjon og veiledning om reglene.

Ankefrist og gebyr

Fristen for å anke er én måned fra den dagen avgjørelsen ble gjort kjent for deg, hvis ikke retten har fastsatt en annen frist. Disse periodene tas ikke med når fristen beregnes (rettsferie):

- fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med annen påskedag
- fra og med 1. juli til og med 15. august
- fra og med 24. desember til og med 3. januar

Den som anker, må betale behandlingsgebyr. Du kan få mer informasjon om gebyret fra den domstolen som har behandlet saken.

Hva må ankeerklæringen inneholde?

I ankeerklæringen må du nevne

- hvilken avgjørelse du anker
- hvilken domstol du anker til
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hva du mener er feil med den avgjørelsen som er tatt
- den faktiske og rettslige begrunnelsen for at det foreligger feil
- hvilke nye fakta, bevis eller rettslige begrunnelser du vil legge fram
- om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
- det kravet ankesaken gjelder, og hvilket resultat du krever
- grunnlaget for at retten kan behandle anken, dersom det har vært tvil om det
- hvordan du mener at anken skal behandles videre

Hvis du vil anke en tingrettsdom til lagmannsretten

Dommer fra tingretten kan ankes til lagmannsretten. Du kan anke en dom hvis du mener det er

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i dommen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Hvis du ønsker å anke, må du sende en skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har behandlet saken. Hvis du fører saken selv uten advokat, kan du møte opp i tingretten og anke muntlig. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater, anker muntlig.

Det er vanligvis en muntlig forhandling i lagmannsretten som avgjør en anke over en dom. I ankebehandlingen skal lagmannsretten konsentrere seg om de delene av tingrettens avgjørelse som er omtvistet, og som det er knyttet tvil til.

Lagmannsretten kan nekte å behandle en anke hvis den kommer til at det er klart at dommen fra tingretten ikke vil bli endret. I tillegg kan retten nekte å behandle noen krav eller ankegrunner, selv om resten av anken blir behandlet.

Retten til å anke er begrenset i saker som gjelder formuesverdi under 250 000 kroner

Hvis anken gjelder en formuesverdi under 250 000 kroner, kreves det samtykke fra lagmannsretten for at anken skal kunne bli behandlet.

Når lagmannsretten vurderer om den skal gi samtykke, legger den vekt på

- sakens karakter
- partenes behov for å få saken prøvd på nytt
- om det ser ut til å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket, eller ved behandlingen av saken

Hvis du vil anke en tingretts kjennelse eller beslutning til lagmannsretten

En *kjennelse* kan du som hovedregel anke på grunn av

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i kjennelsen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Kjennelser som gjelder saksbehandlingen, og som er tatt på bakgrunn av skjønn, kan bare ankes dersom du mener at skjønnsutøvelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan du bare anke hvis du mener

- at retten ikke hadde rett til å ta denne typen avgjørelse på det lovgrunnlaget, eller
- at avgjørelsen åpenbart er uforsvarlig eller urimelig

Hvis tingretten har avsagt dom i saken, kan tingrettens avgjørelser om saksbehandlingen ikke ankes særskilt. Da kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Kjennelser og beslutninger anker du til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anken avgjøres normalt ved kjennelse etter skriftlig behandling i lagmannsretten.

Hvis du vil anke lagmannsrettens avgjørelse til Høyesterett

Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Samtykke gis bare når anken gjelder spørsmål som har betydning utover den aktuelle saken, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. Anke over dommer avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta anker over *kjennelser* og *beslutninger* til behandling.

Hvis de blir tatt til behandling, er det som regel hvis spørsmålet har betydning utover den aktuelle saken, hvis andre hensyn taler for at anken bør prøves, eller hvis saken reiser omfattende bevisspørsmål.

Når en anke over kjennelser og beslutninger i tingretten er avgjort ved kjennelse i lagmannsretten, kan avgjørelsen som hovedregel ikke ankes videre til Høyesterett.

Anke over lagmannsrettens kjennelser og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.

Veiledning om anke i sivile saker

I sivile saker er det reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 som gjelder for anke. Reglene for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger er litt ulike. Nedenfor finner du mer informasjon og veiledning om reglene.

Ankefrist og gebyr

Fristen for å anke er én måned fra den dagen avgjørelsen ble gjort kjent for deg, hvis ikke retten har fastsatt en annen frist. Disse periodene tas ikke med når fristen beregnes (rettsferie):

- fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med annen påskedag
- fra og med 1. juli til og med 15. august
- fra og med 24. desember til og med 3. januar

Den som anker, må betale behandlingsgebyr. Du kan få mer informasjon om gebyret fra den domstolen som har behandlet saken.

Hva må ankeerklæringen inneholde?

I ankeerklæringen må du nevne

- hvilken avgjørelse du anker
- hvilken domstol du anker til
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hva du mener er feil med den avgjørelsen som er tatt
- den faktiske og rettslige begrunnelsen for at det foreligger feil
- hvilke nye fakta, bevis eller rettslige begrunnelser du vil legge fram
- om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
- det kravet ankesaken gjelder, og hvilket resultat du krever
- grunnlaget for at retten kan behandle anken, dersom det har vært tvil om det
- hvordan du mener at anken skal behandles videre

Hvis du vil anke en tingrettsdom til lagmannsretten

Dommer fra tingretten kan ankes til lagmannsretten. Du kan anke en dom hvis du mener det er

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i dommen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Hvis du ønsker å anke, må du sende en skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har behandlet saken. Hvis du fører saken selv uten advokat, kan du møte opp i tingretten og anke muntlig. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater, anker muntlig.

Det er vanligvis en muntlig forhandling i lagmannsretten som avgjør en anke over en dom. I ankebehandlingen skal lagmannsretten konsentrere seg om de delene av tingrettens avgjørelse som er omtvistet, og som det er knyttet tvil til.

Lagmannsretten kan nekte å behandle en anke hvis den kommer til at det er klart at dommen fra tingretten ikke vil bli endret. I tillegg kan retten nekte å behandle noen krav eller ankegrunner, selv om resten av anken blir behandlet.

Retten til å anke er begrenset i saker som gjelder formuesverdi under 250 000 kroner

Hvis anken gjelder en formuesverdi under 250 000 kroner, kreves det samtykke fra lagmannsretten for at anken skal kunne bli behandlet.

Når lagmannsretten vurderer om den skal gi samtykke, legger den vekt på

- sakens karakter
- partenes behov for å få saken prøvd på nytt
- om det ser ut til å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket, eller ved behandlingen av saken

Hvis du vil anke en tingretts kjennelse eller beslutning til lagmannsretten

En *kjennelse* kan du som hovedregel anke på grunn av

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i kjennelsen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Kjennelser som gjelder saksbehandlingen, og som er tatt på bakgrunn av skjønn, kan bare ankes dersom du mener at skjønnsutøvelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan du bare anke hvis du mener

- at retten ikke hadde rett til å ta denne typen avgjørelse på det lovgrunnlaget, eller
- at avgjørelsen åpenbart er uforsvarlig eller urimelig

Hvis tingretten har avsagt dom i saken, kan tingrettens avgjørelser om saksbehandlingen ikke ankes særskilt. Da kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Kjennelser og beslutninger anker du til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anken avgjøres normalt ved kjennelse etter skriftlig behandling i lagmannsretten.

Hvis du vil anke lagmannsrettens avgjørelse til Høyesterett

Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Samtykke gis bare når anken gjelder spørsmål som har betydning utover den aktuelle saken, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. Anke over dommer avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta anker over *kjennelser* og *beslutninger* til behandling.

Hvis de blir tatt til behandling, er det som regel hvis spørsmålet har betydning utover den aktuelle saken, hvis andre hensyn taler for at anken bør prøves, eller hvis saken reiser omfattende bevisspørsmål.

Når en anke over kjennelser og beslutninger i tingretten er avgjort ved kjennelse i lagmannsretten, kan avgjørelsen som hovedregel ikke ankes videre til Høyesterett.

Anke over lagmannsrettens kjennelser og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.