

Saksframlegg

PERSAUNET, OMRÅDE B6

ORIENTERINGSSAK VEDRØRENDE DOM FRA SØR-TRØNDELAG TINGRETT

AV 18.01.11

Arkivsaksnr.: 06/31475

Saksbehandlere: Heidi Linge/Line Flåtten

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret tar saken til orientering.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

Trondheim kommune

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Trondheim kommune ble i dom fra Sør-Trøndelag tingrett av 18.01.11, sak-10-055620, dømt til å betale en erstatning på kr 30 000,- relatert til omprosjekteringskostnader på bakgrunn av en ugyldig reguleringsbestemmelse. Bestemmelsen, der det heter at boligene skal tilfredsstillе Husbankenes krav til omsorgsboligstandard, ble tatt inn i saken i den politiske sluttbehandlingen.

Kommunen fikk derimot medhold av retten på de fleste punkter i saken.

Kommuneadvokaten har oppfordret rådmannen til å informere bystyret om dommen.

Sammendrag av tingrettens dom:

Bakgrunn:

Saken gjaldt krav om erstatning, begrenset oppad til kr 4 400 000,-, fra Tryggbo Eiendom AS til Trondheim kommune som følge av et påstått ugyldig reguleringsvedtak. Erstatningskravet gjelder forsinkelsestap samt spilte prosjekteringskostnader som følge av reguleringsvedtaket.

Saksøkeren, Tryggbo Eiendom AS (Tryggbo Eiendom), er et selskap som har til formål å utvikle fast eiendom for videresalg. Selskapet Tryggbo AS, som eier 20 % av aksjene i Tryggbo Eiendom, driver med formidling av boliger til eldre.

Tryggbo Eiendom kjøpte høsten 2005 eiendommen Persaunetveien 24 A og 24 B. Det var to gamle militærbrakker på eiendommen, eiendomskjøpet som Tryggbo Eiendom foretok har direkte sammenheng med formidlingsvirksomheten som Tryggbo AS driver. Hensikten med eiendomskjøpet var å bygge om militærbrakkene til leiligheter for personer med spesielle behov, primært eldre mennesker.

Tryggbo Eiendom søkte den 30. januar 2006 om byggetillatelse for riving av eksisterende bygg og oppføring av 23 boenheter (kalt omsorgsboliger). Åtti prosent av boligene var utformet med livsløpsstandard, og var tilrettelagt for sosialt fellesskap med felles oppholdsareal for beboerne. En del av konseptet var også en såkalt vertsfunksjon, hvor beboerne tilbys ulike tjenester, som bespisning og aktivisering, som ble betalt gjennom husleien.

Byggesakskontoret avsto byggesøknaden den 23. juni samme år, under henvisning til at det ikke var søkt om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Det ble i den forbindelse vist til at søknaden gjaldt utelukkende toroms leiligheter, og at gjeldende reguleringsplan krever sammensatt leilighetsstruktur, dvs. at boligene skal bestå av to - til femroms leiligheter. Avslaget ble påklaget, men klagen ble senere trukket.

Kort tid etter at byggesaken var behandlet i kommunen, ble det igangsatt arbeid med endring av reguleringsplan for den aktuelle eiendom. Hensikten var å åpne for en bygging av toroms omsorgsboliger der hvor gjeldene plan krever sammensatt leilighetsstruktur. Reguleringen ble initiert og fremmet av kommunen selv. Årsaken til dette var at kommunen var positiv til det konseptet som Tryggbo Eiendom ville tilby. Varsel om igangsatt reguleringsarbeid ble gitt den 4. september 2006, siden fulgte kunngjøring og utlegging til offentlig ettersyn.

Den 3. januar 2007 ble saken behandlet i bygningsrådet, som vedtok administrasjonens innstilling om reguleringsbestemmelser som tillater omsorgsboliger med utelukkende toromsleiligheter. Saken ble deretter oversendt byutviklingskomiteen. Etter flere utsettelse vedtok komiteen administrasjonens innstilling i møte den 15. mars 2007. I tillegg ble det innstilt på følgende vedtak:

Trondheim kommune

Leilighetene skal oppfylle Husbankens krav til omsorgsboliger.

Trondheim kommune

Bystyret behandlet regulerings-saken i møte den 29. mars 2007. Innstillingen fra byutviklingskomiteen ble vedtatt uendret.

Rettens vurdering (utdrag):

Tryggbo Eiendom har lagt ned påstand om ugyldighet for den delen av reguleringsvedtaket av 29. mars 2007 som gjelder krav om Husbankens omsorgsboligstandard. Videre har Tryggbo Eiendom krevd erstatning for tap som følge av dette vedtaket. Det er tap som følge av utsatt realisering av byggeprosjektet (forsinkelsestap) som kreves dekket.

Retten tar først stilling til gyldighetsspørsmålet. Kommunen vedtok, som en appendiks til sitt reguleringsvedtak, at boligen skulle tilfredsstillte Husbankens omsorgsboligstandard. Hensikten var åpenbart å gi et rettslig bindende pålegg, og etter sitt innhold må vedtaket anses som en reguleringsbestemmelse. Det synes ikke å være uenighet om dette mellom partene.

Kommunen har videre erkjent at så langt som denne reguleringsbestemmelsen innebærer krav utover det som følger av teknisk forskrift, så er bestemmelsen ugyldig. Retten er enig i denne rettsoppfatning som partene her legger til grunn.

Det neste spørsmålet er om kommunen gjennom sitt vedtak har opptrådt ansvarsbetingende (forpliktende). Det er på det rene at Tryggbo Eiendom har oppfattet pålegget om omsorgsboligstandard i henhold til Husbankens krav som et tilleggskrav. Byggeprosjektet ble endret som følge av vedtaket, hovedsakelig ved en reduksjon i antall boenheter og økt fellesareal. Tryggbo Eiendom kontaktet Husbanken i forbindelse med dette, og fikk der informasjon om hvordan Husbankens retningslinjer var å forstå. Den forståelse som Tryggbo Eiendom la til grunn, var således etter rettens oppfatning forsvarlig og godt fundert.

Ved ugyldige vedtak vil en kommune være erstatningsansvarlig i henhold til arbeidsgiveransvaret i skadeerstatningsloven § 2-1, med mindre den rettsoppfatning som kommunen har bygget på må anses faglig fullt forsvarlig. Etter rettens oppfatning har kommunen ikke bygget på en forsvarlig rettsoppfatning da den vedtok reguleringsbestemmelsen. Retten viser først til at bestemmelsen ble vedtatt på tampen av reguleringsprosessen, uten noen form for utredning eller høring i forkant. Bestemmelsen ble tatt inn etter et forslag fremsatt i byutviklingskomiteen, som gav sin innstilling 14 dager før bystyrets vedtak i saken. Den mangelfulle prosessen er skjerpene i vurderingen.

At reguleringsbestemmelsen fremstår som et rent politisk produkt, uten administrativ utredning og innstilling, kan ikke virke ansvarsfritakende. Politikerne må være forpliktet til å bruke den kompetanse som finnes i kommunens administrasjon, der hvor det er behov, og kommunen må i denne henseende bedømmes som ett organ.

Det er rimelig å anta at Tryggbo Eiendom har blitt påført utgifter til prosjektering på grunn av at boligene skulle tilfredsstillte Husbankens omsorgsboligstandard. Dette vilkåret har hatt konsekvenser bl.a. for romløsninger (minimumsavstand til seng m.m.) samt utvidelse av fellesareal og reduksjon i antall boenheter. På basis av det ugyldige reguleringsvedtaket ble det utformet søknad om rammetillatelse og senere igangsettingstillatelse. Dette må i ettertid betraktes som spilte utgifter. På den annen side har det neppe dreid seg som omfattende arbeid, siden det grunnleggende konseptet med små leiligheter og fellesfunksjoner er bevart. Retten viser i den forbindelse til at det tok bare én dag fra reguleringsvedtaket ble truffet, og til søknaden om rammetillatelse forelå.

Retten setter tapet skjønnsmessig til kr. 30.000.

Trondheim kommune

Tryggbo Eiendom har etter dette bare vunnet frem med en svært begrenset del av det samlede kravet. Ingen av partene har fått medhold fullt ut. Det er spørsmål om kommunen kan sies å ha vunnet saken i det vesentlige, siden beløpet som er tilkjent er så vidt lavt. Kommunen har imidlertid tapt saken for så vidt gjelder spørsmålet om ugyldighet. Kommunen er dessuten kjent erstatningsansvarlig for en selvstendig erstatningspost, selv om det konkrete beløpet er beskjedent. Etter rettens oppfatning kan kommunen etter dette heller ikke sies å ha vunnet frem i det vesentlige.

Rådmannen i Trondheim, 12.04.2011

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harrkjerr
byplansjef

Vedlegg:

Vedlegg 1: Dom fra Sør-Trøndelag tingrett av 18.01.2011 i sak nr: 10-055620

... Sett inn saksutredningen over denne linja