



## Eidsivating lagmannsrett - LE-2013-126334

Instans	Eidsivating lagmannsrett - Dom
Dato	2014-05-28
Publisert	LE-2013-126334
Stikkord	Fastsettelsesdom for erstatningsansvar.
Sammendrag	Saken gjelder krav om fastsettelsesdom for erstatningsansvar. Hovedspørsmålet i saken var om Lom kommune hadde opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt da det ble gitt tillatelse til å bygge i et rasutsatt område. Anken førte frem og kommunen ble frifunnet. Kommunens saksbehandling var etter lagmannsrettens syn forsvarlig.
Saksgang	Nord-Gudbrandsdal tingrett TNOGU-2012-199852 - Eidsivating lagmannsrett LE-2013-126334 (13-126334ASD-ELAG/). Anke til Høyesterett delvis fremmet til behandling (HR-2014-1937-U); deretter forkastet, se dom HR-2015-484-A.
Parter	Lom kommune, Klp Skadeforsikring AS (advokat Tormod Anders Sletten) mot Kjell Roar Madsen, Nissegården AS (advokat Christian Wefling).
Forfatter	Lagdommer Nina Sollie, lagdommer Bodil Thorp Myhre, ekstraordinær lagdommer Bernt Fredrik Moe.

---

Saken gjelder krav om fastsettelsesdom for erstatningsansvar. Det sentrale spørsmål i saken er om Lom kommune opptrådte erstatningsbetingende uaktsomt da det ble gitt tillatelse til oppføring av bebyggelse i et rasutsatt område.

Kjell Madsen (heretter Madsen) kjøpte i 1989 eiendommen Nordre Vike i Lom kommune. Eiendommen hadde tidligere tilhørt Madsens slekt.

I 1992 søkte Madsen om byggetillatelse for oppføring av en fritidsbolig på en eldre «tuft».

Madsen ønsket å utvikle en aktivitetsgård med campingplass på eiendommen og søkte på slutten av 1990-tallet om omdisponering av eiendommen fra jordbruksareal til næringsformål. Etter dialog med kommunen, fremmet Madsen med bistand fra arkitekt, forslag til en privat reguleringsplan. Lagmannsretten kommer tilbake til de nærmere detaljer rundt dette. Det er på det rene at både Madsen og kommunen var kjent med at det forelå en rasfare på deler av Madsens eiendom i tilknytning til «Knutstugugrove» - «elva ved Knuts bolig», og at denne rasfaren måtte hensyntas i reguleringsprosessen. Det ble på denne bakgrunn markert et «fareområde» i reguleringsplanen.

Reguleringsplanen ble godkjent av kommunestyret den 22. juni 2000. Madsen sendte deretter inn flere byggesøknader. Han fikk blant annet tillatelse til å bygge 20 store campinghytter. Han søkte senere om å få bygge 40 mindre campinghytter, som skulle ligge innenfor rasfareområdet, men som skulle flyttes ut av området i vintersesongen. Madsen fikk tillatelse til dette, men utnyttet ikke tillatelsen, og den falt senere bort. Senere fikk Madsen tillatelse til å bygge ytterligere 21 hytter, hvorav 10 av disse er oppført. Det er følgelig oppført til sammen 30 hytter, som alle ligger utenfor det området som i reguleringsplanen er markert som fareområde. I tillegg er det oppført diverse servicebygninger og innretninger i tilknytning til aktivitetsgården, som alle ligger utenfor fareområdet.

I forbindelse med arbeidet med ny kommunedelplan, engasjerte Lom kommune Norsk Geoteknisk institutt (NGI) til å foreta en utredning av rasfaren i kommunen. Det ble avgitt to rapporter av henholdsvis 10. februar 2009 og 7. oktober 2010. Lagmannsretten kommer nærmere tilbake til disse rapportene. I rapportene konkluderes det med at en større del av Madsens eiendom enn det som i reguleringsplanene er markert som fareområde, er rasutsatt. Madsen søkte likevel den 4. april 2011 om videre utbygging av eiendommen. Søknaden ble avslått. Avslaget synes dels å være begrunnet i manglende dokumentasjon, men det ble også henvist til rasfaren i området.

Madsen overførte i 2005 næringsvirksomheten - det vil blant annet si hyttene, servicebygg, aktivitetsanlegg mv - til selskapet Nissegården AS. Madsen personlig eier grunnen som virksomheten drives fra, men bortfester denne til Nissegården AS. For øvrig eier Madsen personlig boligen og enkelte andre bygninger på eiendommen.

Madsen og Nissegården AS anla søksmål mot Lom kommune ved Nord-Gudbrandsdal tingrett ved stevning datert 6. desember 2012. Søksmålet var anlagt som et fastsettelsessøksmål knyttet til ansvarsgrunnlaget med påstand om at Lom kommune var erstatningsansvarlig. Lom kommune hadde tegnet ansvarsforsikring hos KLP Skadeforsikring AS (heretter KLP), og forsikringselskapet ble følgelig også saksøkt. Det er enighet om at et eventuelt økonomisk ansvar for KLP er begrenset til 9 950 000 kroner, etter fradrag for egenandel.

Nord-Gudbrandsdal tingrett avsa dom 16. mai 2013 med slik slutning:

1. Lom kommune og KLP Skadeforsikring AS er erstatningsansvarlig overfor Kjell Roar Madsen og Nissegården AS for det økonomiske tapet Kjell Roar Madsen og Nissegården AS har lidt som følge av at Lom kommune har tillatt oppføring av bygninger i rasfarlig område på eiendommen Vike, gnr. 71 bnr. 2 i Lom kommune.
2. KLP Skadeforsikring AS' ansvar er begrenset til 9 950 000 - nio millionenihundreogfemtitusen - kroner.
3. Lom kommune og KLP Skadeforsikring AS betaler til Kjell Roar Madsen og Nissegården AS sakskostnader med 139 180 - hundreogtreititusenettthundreogåtti - kroner innen 14 - fjorten - dager fra forkynnelsen av dommen.

Lom kommune og KLP har i rett tid påanket dommen til Eidsivating lagmannsrett. Madsen og Nissegården AS har tatt til motmæle.

Ankeforhandling ble avholdt i kommunestyresalen i Lom kommune over tre dager fra 6. mai 2014. For Lom kommune møtte rådmann Ola Helstad og avga forklaring. KLP møtte ved sin prosessfullmektig. For de

ankende parter møtte Madsen sammen med de ankende parters prosessfullmektig. Madsen avga forklaring. Det ble avhørt 6 vitner, gjennomført befaring og foretatt slik dokumentasjon som fremgår av rettsboken.

De ankende parter - **Lom kommune og KLP Skadeforsikring AS** - har i hovedsak gjort gjeldende:

Tingretten har foretatt feil bevisbedømmelse og anvendt loven feil når den har kommet til at Lom kommune og KLP er erstatningsansvarlig. Lom kommune har ikke opptrådt uaktsomt. Det er ikke sannsynliggjort at Madsen eller Nissegården AS er påført en skade som har medført et økonomisk tap som står i faktisk og rettslig årsakssammenheng med en eventuell uaktsom handling.

Ved vurderingen av om Lom kommune har opptrådt uaktsomt må det tas utgangspunkt i vanlig forsvarlig handlemåte ut fra kunnskapsnivået og vanlig praksis på det aktuelle tidspunkt. Det er ikke slik at enhver uaktsomhet medfører ansvar. Spørsmålet er om kommunens saksbehandling var forsvarlig. Det vises blant annet til Rt-2010-291.

Rassikring er en statlig oppgave. Det har skjedd en enorm utvikling på dette området de seneste år. Lom kommune er en av landets mest nedbørfattige kommuner og ble på dette tidspunktet ikke vurdert som spesielt rasutsatt. Lom ble ikke prioritert i forhold til den statlige rasfarekartleggingen. Også i ROS analysen fra 1997 ble rasfaren i kommunen vurdert som liten.

Det forelå ikke lokal kunnskap som gav indikasjoner om rasfare i området bortenfor Knutstugugrove. Det vises blant annet til Madsens forklaring om at også han var overrasket over at dette området ble vurdert som rasutsatt. Området ved Knutstugugrove var markert som fareområde på plankartet, og statens vegvesen hadde også satt opp skredvarsler med lysregulering på riksveien.

Da reguleringsplanen ble vedtatt var det ikke vanlig med raskartlegging eller utredninger av rasfaren i tilknytning til planprosessen. Man bygde på kommunenes «erfaringsarkiv» i form av lokalkunnskap. Det vises blant annet til vitnene Skuterud og Sandersens forklaringer for lagmannsretten.

Det dreier seg i dette tilfellet om en privat reguleringsplan. Det er forslagsstiller - Madsen - som har utredningsplikt etter plan- og bygningsloven § 68. Kommunen og fylkeskommunen hadde gjort Madsen oppmerksom på at planene måtte ta hensyn til rasfaren. Madsen hadde lokal tilknytning, og kvaliteten på reguleringsarbeidet ble vurdert som god. Den avmerking som ble gjort på plankartet, stemte med kommunens kjennskap til ras i området.

Den rettspraksis ankemotpartene har vist til gjelder i all hovedsak saker hvor kommunen har hatt indikasjoner eller kunnskap om rasfare i det aktuelle området. Det er ikke tilfellet i vår sak. Det forelå ingen holdepunkter for rasfare bortenfor Knutstugugrove.

Subsidiært gjøres det gjeldende at en eventuell uaktsom handling uansett ikke har medført noen skade som har påført Madsen og/eller Nissegården AS et økonomisk tap. Madsen og Nissegården AS er to selvstendige rettssubjekter. Deres krav mot kommunen må således vurderes separat.

De bygninger som Madsen eier personlig ligger i et område hvor risikoen for ras er lavere enn 1:330. Rasfaren er helt begrenset og det vil ikke bli gitt pålegg om riving/flytting av eiendomsmassen eller pålagt iverksettelse av sikringstiltak. Madsen har ikke dokumentert at eiendommens salgsverdi er forringet. Festeavgiften for næringsarealet er så lav at den uansett ikke påvirkes av den begrensede rasisiko. Nissegården AS har ikke sagt opp festeavtalen. Madsen er således ikke påført noe økonomisk tap, og det er heller ikke sannsynliggjort at han vil kunne bli påført et slikt tap i fremtiden.

Heller ikke Nissegården AS har sannsynliggjort at en eventuell uaktsom handling fra kommunens side har påført, eller vil kunne påføre Nissegården AS et økonomisk tap. Selskapet har gått med underskudd i 14 år og driften er ulønnsom. Sesongen er for kort, markedsføringen for dårlig og konseptet for driften er slik at fortsatt drift ikke vil kunne gi overskudd, uavhengig av en eventuell rasfare og fortsatt utbygging av området. Omsetningsverdien av virksomheten er så lav at NGI rapportenes vurdering av rasisikoen uansett ikke påvirker verdien. Rasisikoen medfører heller ikke økte driftsunderskudd. Risikoen er beskjedent, og driften kan fortsette uforstyrret. Ytterligere utbygging og utvikling er som nevnt ikke forretningsmessig lønnsomt.

Atter subsidiært gjøres det gjeldende at hverken Madsen personlig eller Nissegården AS har sannsynliggjort at det foreligger årsakssammenheng mellom en eventuell uaktsom handling og det påståtte økonomiske tap. De fleste bygningene ble byggegodkjent før reguleringsplanen, og behandlingen av disse søknadene var uansett forsvarlig. Rasisikoen i det området Madsens personlig eide bygningssmasse ligger, er helt begrenset, og krever

ingen sikringstiltak. Campinghyttene som Nissegården AS eier brukes kun i sommersesongen, og er i denne perioden ikke rasutsatt. Driften kan fortsette uforstyrret.

En eventuell årsakssammenheng er uansett for fjern og avledet til å kunne medføre erstatning. Nissegården AS må i denne sammenheng vurderes som tredjepart. Nissegården AS overtok virksomheten i 2005 ved virksomhetsoverdragelse som blant annet omfattet gjeldsovertakelse. Nissegården AS var ikke part da byggesøknadene ble innvilget og reguleringsplanene ble vedtatt. Selskapet overtok virksomheten til en redusert pris. Selskapets økonomiske innsats var så liten at den begrensede rasisiko ikke kan ha påvirket selskapets økonomi i en slik grad at tapet kan anses som en adekvat følge av en eventuell uaktsom handling fra kommunens side.

Et eventuelt ansvar for kommunen må uansett falle bort som følge av medvirkning. Det dreier seg om en privat regulering. Madsen er her nærmest til å bære risikoen for en ukjent skredrisiko. Eiendommen har vært eid av Madsens familie i 4 generasjoner. Han var kjent med risikoen for ras ved Knutstugugrove. Det var Madsen som avmerket fareområdet i reguleringsplanen, og det er tiltakshaver som har utredningsplikt etter plan- og bygningsloven § 68. Kommunens eventuelle ansvar for mangelfull kontroll må uansett være underordnet tiltakshavers utredningsansvar. Madsen må i denne sammenheng vurderes som en profesjonell næringsdrivende aktør.

Det er nedlagt slik påstand:

1. Lom kommune og KLP Skadeforsikring AS frifinnes.
2. Lom kommune og KLP Skadeforsikring AS tilkjennes sakens omkostninger, både for tingrett og lagmannsrett.

Ankemotpartene - **Kjell Roar Madsen og Nissegården AS** - har i hovedsak gjort gjeldende:

Tingrettens resultat og begrunnelse er korrekt. Det foreligger ikke feil ved tingrettens bevisbedømmelse eller rettsanvendelse.

Lom kommune har ansvar for at byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 68 overholdes. Denne bestemmelsen gjelder ikke bare i forbindelse med arbeidet med reguleringsplanen, men også ved behandlingen av de enkelte byggesøknader. Kommunens ansvar etter denne bestemmelsen gjelder uavhengig av om det dreier seg om en privat regulering. Kommunen har uansett det overordnede ansvar for at byggeforbudet overholdes. Dersom kommunen ikke følger opp forbudet på en tilstrekkelig forsvarlig måte, kan kommunen bli erstatningsansvarlig. Ansvarsgrunnlaget er arbeidsgiveransvaret etter skadeserstatningsloven § 2-1, eventuelt det ulovfestede culpaansvar. Vurderingen blir den samme; har kommunen opptrådt slik en alminnelig fornuftig saksbehandler ville gjort i en tilsvarende situasjon?

Det er i forarbeidene og i rettspraksis trukket opp retningslinjer for aktsom opptreden. Kommunen må i nødvendig utstrekning innhente og vektlegge ekspertuttalelser. Topografiske, metrologiske og geologiske forhold er forhold som kan medføre at det er nødvendig å innhente ekspertuttalelser og hvor det kreves høy grad av aktsomhet ved byggesaksbehandlingen. Kommunen kan ikke alene basere seg på lokal kunnskap om tidligere ras. Særlig gjelder dette ved kunnskap om ras i tilsvarende terreng i området. Det er i teorien lagt til grunn at det er tilstrekkelig for å ilegge kommunen ansvar at kommunen er kjent med forhold som gir grunnlag for å stille spørsmål ved eiendommens beskaffenhet.

I dette tilfellet var det flere forhold som tilsa nærmere undersøkelse av rasfaren på eiendommen. Fylkeskommunen hadde i brev av 20. mars 2000 særskilt påpekt at rasfaren måtte utredes. Topografiske forhold pekte klart i samme retning. Det hadde gått jevnlig ras på vestlig side av eiendommen - ved Knutstugugrove. Så sent som i 1990 gikk ras her helt ned til vannet, og tidligere hadde en person omkommet i et skred som gikk noen hundre meter unna i retning Sjøk. Kommunen burde i dette tilfellet foretatt nærmere undersøkelser, men foretok seg intet. Det ble ikke engasjert geolog, og tiltakshaver ble ikke bedt om å innhente ytterligere dokumentasjon eller vurdering av rasfaren.

I henhold til rettspraksis er det ikke tilstrekkelig å gjøre tiltakshaver kjent med eller oppmerksom på rasfaren, for å overholde aktsomhetsplikten. At området allerede var regulert da enkelte av byggetillatelsene ble gitt, endrer ikke vurderingen. Kommunens ansvar etter plan- og bygningsloven § 68 gjelder også i disse tilfellene. Det er heller ikke tilstrekkelig å bygge på lokal kunnskap om tidligere ras, slik kommunen har gjort i dette tilfellet. Det må legges til grunn at aktsomhetsnormen er forholdsvis streng. Ansvarsfritak synes etter rettspraksis gjennomgående kun å foreligge i de tilfeller hvor det ikke forelå noen indikasjoner om rasfare på forhånd. Det er ikke tilfellet i vår sak.

Både Madsen personlig og Nissegården AS er påført økonomisk tap som følge av kommunens forsømmelse. Kommunen skulle ikke gitt byggetillatelse. Madsen og Nissegården AS ville da ha investert et annet sted. Det er ikke et krav om at det må ha oppstått fysisk skade. Investeringer og etablering av bygning i rasfarlig område innebærer i seg selv et økonomisk tap. Det økonomiske tapet knytter seg til utgifter til eventuell rassikring, eller verditap ved fremtidig salg. At virksomheten til Nissegården AS påstås å gå dårlig, er uten betydning for vurderingen. Rasisikoen medfører uansett et verditap.

Det foreligger utvilsomt årsakssammenheng. Dersom kommunen hadde opptrådt tilstrekkelig aktsomt ville rasfaren blitt avdekket. Det ville ikke blitt bygget i området og tapet hadde vært unngått. Tapet er en påregnelig og adekvat følge av kommunens uaktsomme handling. Anførselen om at det dreier seg om tredjepartstap kan ikke føre frem.

Kommunens erstatningsansvar skal ikke reduseres eller bortfalle som følge av påstått medvirkning. Madsen kjente ikke til rasfare bortenfor Knutstugugrove. Det var ingen forhold som tilsa at han burde kjenne til rasfaren i større grad enn kommunen. At det dreier seg om en privat regulering endrer ikke vurderingen. Det er kommunens ansvar å påse at nødvendige utredninger innhentes også her.

Anken må etter dette forkastes.

Det er nedlagt slik påstand:

1. Anken forkastes.
2. Lom kommune og KLP Skadeforsikring AS dømmes til å betale Kjell Roar Madsen og Nissegården AS saksomkostninger.

**Lagmannsretten** har kommet til et annet resultat enn tingretten og bemerker:

Partene er enige om at det er plan- og bygningsloven av 1985 som kommer til anvendelse i denne saken. Lovens § 68 lyder slik:

Grunn kan bare deles eller bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold.

Kommunen kan for grunn eller område som nevnt i første ledd, om nødvendig nedlegge forbud mot bebyggelse eller stille særlige krav til byggegrunn, bebyggelse eller uteareal.

Begrepet naturforhold omfatter blant annet synking, vannsig, flom, ras eller lignende.

I forskriften til plan- og bygningsloven (TEK97) er kravet til sikkerhet mot ras i sikkerhetsklasse 2 fastsatt slik at største nominelle årlige sannsynlighet for ras ikke må overstige 1/1000.

Dagjeldende § 68 er videreført i någjeldende plan- og bygningslov § 28-1. I forarbeidene til sistnevnte bestemmelse, Ot.prp.nr.45 (2007-2008), uttales følgende på side 338 og 339:

Utgangspunktet etter bestemmelsens første ledd er at det ikke må bygges på steder hvor det er markert risiko for at fare kan oppstå. Det er imidlertid en nedre terskel for når en fare anses som vesentlig nok til at § 28-1 første ledd kommer til anvendelse. Det følger av rettspraksis at vanskelige naturforhold ikke uten videre er omfattet av § 28-1 første ledd, jf. HR-2006-01515-A [Rt-2006-1012] (Eigersund-dommen) ...

Bestemmelsen gjelder også ved opprettelse av ny eiendom. Kommunen skal om nødvendig, etter bestemmelsens andre ledd, nedlegge dele- og byggeforbud, som kan være tidsbestemt, for områder som ikke har tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller ulempe. Dette er en endring fra gjeldende rett hvor bestemmelsen kun gir uttrykk for en «kan» regel, som likevel blir ansett som plikt ...

Som et alternativ til å nedlegge forbud mot bygging eller deling, kan bygningsmyndighetene stille særlige krav til byggegrunn, byggeareal, uteareal og om sikringstiltak. De vilkår som gis må ha direkte sammenheng med den foreliggende fare eller ulempe. Kravet til «nødvendige sikringstiltak» er nytt og er en presisering av gjeldende rett. Kravet innebærer blant annet at bygg vil kunne oppføres i fareområder så fram det som et minimum foreligger et forsvarlig apparat for varsling og evakuering av personer.

Madsen fikk som nevnt tillatelse til å oppføre en fritidsbolig på en eldre «tuft» i 1992. Mot slutten av 1990-tallet igangsatte han arbeidet med å få omdisponert eiendommen fra jordbruksareal til næringsformål, fordi han ønsket å utvikle en aktivitetsgård med campingplass. I den forbindelse ble det igangsatt en privat regulering og innvilget diverse byggetillatelser.

Lagmannsretten legger til grunn som ubestridt at både Madsen selv og kommunen var kjent med at det forelå fare for ras på eiendommen i tilknytning til området Knutstugugrove. Dette området ble avmerket som rasfarlig i reguleringsplanen og det er ikke oppført bygninger her. I 2005 søkte Madsen riktignok om - og fikk tillatelse til - å oppføre campinghytter også innenfor fareområdet, forutsatt at disse hyttene ble flyttet ut av fareområdet om vinteren, det vil si utenfor sesongen. Disse hyttene ble imidlertid ikke bygget, og tillatelsen falt senere bort.

Noen år senere igangsatte kommunen arbeidet med ny kommunedelplan. I den forbindelse ble NGI engasjert for å foreta en kartlegging av rasfaren i området. I NGIs rapport av 10. februar 2009 konkluderes det med at også andre deler av Madsens eiendom enn det område som var avsatt som fareområde i reguleringsplanen, ligger i et rasutsatt område, det vil si i et område hvor den nominelle årlige sannsynlighet for ras overstiger 1/1000. NGI avga en ny rapport 7. oktober 2010, som omhandlet «[p]rioritering av sikringstiltak for eksisterende bygninger». I rapporten konkluderes det med at deler av Madsens bebygde eiendom ligger i et område hvor den nominelle årlige faren for snøskred er større enn 1/330. I rapportens sammendrag er aktuelle sikringstiltak beskrevet slik:

Når det gjeld campinghyttene ved Nissegården medfører ikkje dagens bruk stor risiko for menneske, mens det er eit visst potensiale for at det kan skje i framtida. Sikring mot snøskred vil bli svært omfattande og kostbart, i storleik på 30 mkr eller meir. Dersom ein ønskjer å sette i verk tiltak, er truleg ei flytting av hyttene det mest kostnadseffektive.

Spørsmålet for lagmannsretten er om Lom kommune opptrådte erstatningsbetingende uaktsomt da det ble gitt tillatelse til å bygge på Madsens eiendom, eventuelt at det skulle vært satt som vilkår at det måtte utføres nødvendige sikringstiltak. Dette beror på om kommunens saksbehandling har vært forsvarlig ut fra forholdene på det eller de aktuelle tidspunkt. Madsen og Nissegården AS har gjort gjeldende at dersom Lom kommune hadde opptrådt aktsomt, ville det ikke blitt bygget på eiendommen. Madsen ville da ha investert et annet sted.

Lagmannsretten legger til grunn at kommunens plikt til å håndheve plan- og bygningsloven § 68 gjelder både i forhold til behandlingen av den enkelte byggesøknad og i forhold til behandlingen av reguleringsplanen. Det er imidlertid enighet om at krav som følge av den byggetillatelsen som ble gitt i 1992, er foreldet. Slik denne saken ligger an, finner ikke lagmannsretten det nødvendig å skille mellom behandlingen av de enkelte byggesøknader, og lagmannsretten tar - som tingretten - utgangspunkt i kommunens behandling av reguleringsplanen.

Ved vurderingen av om kommunens saksbehandling har vært aktsom og forsvarlig legger lagmannsretten til grunn at det i utgangspunktet er tiltakshaver selv som har ansvar for å utrede rasfare og andre forhold knyttet til byggegrunnen. Det vises blant annet til Rt-2006-1012, hvor det med henvisning til Rt-1967-1248, som gjaldt ansvar for feil ved fundamentering, blant annet uttales:

Når det for det første gjelder spørsmålet om kommunens ansvar, må utgangspunktet være at byggherren selv har ansvaret for byggegrunnen, for byggeplan og konstruksjon av hus og fundament og for utførelsen av arbeidet. Dersom kommunen skal kunne påføres ansvar for skader som oppstår på grunn av svikt på noen av disse punkter, må det påvises at bygningsmyndighetene under sin befatning med bygget har begått feil som de kan bebreides for.»

Kommunen har imidlertid det overordnede ansvaret for å håndheve plan- og bygningsloven § 68, og må i den forbindelse pålegge utbygger å utrede rasfaren dersom forholdene tilsier det.

Det vises også til Stortingsmeldingen «Hvordan leve med farene - om flom og skred» (Meld. St. 15 (2011-2012)) på side 6 og 7, hvor det blant annet uttales:

Kommunene har et generelt ansvar for å ta vare på innbyggerne og har ansvar for den lokale beredskapen, som også inkluderer å gjennomføre risiko- og sårbarhetsanalyser. Kommunene har ansvar for arealplanleggingen og plikter å sørge for at ny bebyggelse plasseres i samsvar med de lov- og forskriftsfestede sikkerhetskravene for flom og skred. Utbyggere har ansvar for utredning av fare før ny utbygging og fare som knytter seg direkte til byggetiltaket.

Topografiske, meteorologiske og geologiske forhold, samt konkret kunnskap om tidligere ras i området, kan være forhold som tilsier at utbygger må pålegges å foreta ytterligere undersøkelser. Det er i en slik situasjon ikke tilstrekkelig at kommunen generelt gjør oppmerksom på faren for skred, og/eller at det gis tillatelse mot at utbygger selv påtar seg å bære risikoen for eventuelle ras. Det vises blant annet til RG-1986-1039, RG-1987-640, RG-1988-499 og RG-2001-238, som ankemotpartene har vist til.

Lagmannsretten bemerker at vurdering og kartlegging av rasfare er en statlig oppgave som har fått økt oppmerksomhet de senere år. På bakgrunn av de store utfordringene som ligger i å håndtere skredrisiko mv, fikk Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) fra 2009 det statlige forvaltningsansvaret for alle typer skred etter samme modell som allerede var etablert i forhold til flomfare. Gjennom statlige kartlegginger av rasfaren, blant annet utarbeidelse av såkalte faresonekart, og økt oppmerksomhet på forebygging mv, må det legges til grunn at kommunene har enda bedre verktøy for å vurdere behovet for utredninger mv ved håndhevelsen av byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 68. Allerede i rundskriv nr. 5/1968 pekte departementet på at fylkesmennene overfor de kommunale myndighetene måtte «innskjerpe[r] nødvendigheten av at man nøye passer på at det ikke skjer bebyggelse i potensielle fareområder». Da Madsens reguleringsplan ble behandlet av kommunen i 2001, var det statlige kartleggingsarbeidet allerede påbegynt. Lom kommune ble imidlertid ikke vurdert som en av de mest rasutsatte kommunene, og kartleggingen hadde ennå ikke kommet dit.

Da Madsen i 1999 søkte om omdisponering av eiendommen fra jordbruksareal til næringsareal, ble det i kommunens vedtak satt som vilkår at det ble tatt hensyn til rasfare. Det var enighet om at det videre arbeidet skulle skje som en privat regulering. Madsen engasjerte en arkitekt som utarbeidet forslag til reguleringsplan med reguleringsbestemmelser, jf. nedenfor. Det er imidlertid på det rene at det i forbindelse med den videre prosessen var god dialog og et samarbeid mellom kommunen og Madsen/arkitekten.

Fylkesmannen i Oppland samtykket til omdisponering i medhold av jordloven § 9, på samme vilkår som kommunens tidligere tillatelse, altså at det måtte tas hensyn til «jordbruk, kulturlandskap og rasfare.» Samtykket ble gitt i brev av 5. mai 1999 til Madsen, med kopi til Lom kommune. Melding om «Oppstart av reguleringsplanarbeider» ble kunngjort i lokalavisen den 25. november 1999.

I forbindelse med kunngjøringen om oppstart av reguleringsarbeid, avga Oppland fylkeskommune merknader til Madsens arkitekt, arkipelag prosjekt, i brev av 19. januar 2000, hvor det blant annet fremgår:

I forbindelse med videre planlegging er det viktig å vurdere rasfaren i området, jf. Plan- og bygningsloven § 68: «Grunn kan bare bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold.

Kopi av brevet ble sendt Lom kommune.

Arkipelag prosjekt ved Geir Hagen sendte inn forslag til reguleringsplan med reguleringsbestemmelser den 17. november 1999, hvor det var markert «Rasfareområde fra Lomseggen». Kommunen vurderte forslaget og vedtok i møte den 17. desember 1999 at «privat forslag til reguleringsplan. . [blir] lagt ut til offentlig ettersyn og høyring.» Det ble imidlertid påpekt at:

Pkt. 6 - Spesialområde C [camping/caravanplass] - bør ikke gje rom for oppføring av servicebygg, da området er markert som fareområde. Servicebygg må eventuelt oppføres innan byggjeområde».

I høringsrunden inngav Oppland fylkeskommune følgende merknader til Lom kommune i brev av 20. mars 2000:

Ved melding om oppstart av planarbeid peika vi på at det er viktig å avklare rasfaren i området. Vi peika og på at det er viktig å stille krav til utforming av ny bebyggelse, unngå inngrep i strandsona ... .

...

Når det gjeld campingområdet kan kommunen stille krav om plassering av campingvogner/bobilar, beplantningsbelte, tømning av septiktankar/privet, sikring av vegetasjon vist på plankartet m.m. Det kan og stillast rekkjefølgekrav til opparbeiding av anlegget.

Servicebygg knytt til campinganlegget må leggjast i området utan rasfare, jf. merknad frå administrasjonen.

Reguleringsplanen ble behandlet og godkjent av kommunestyret den 22. juni 2000. I saksfremlegget gjengis merknadene innkommet i høringsrunden blant annet slik:

Oppland fylkeskommune, planseksjonen

...

- Påpeiker behov for å avklare rasfare i området, krav til utforming av nye bygg og behov for sikring av allmenn fri ferdsel langs vassdraget.

Forholdet kommenteres slik av «saksbehandlar»:

- Fareområde rasfare er vist i planen.

Det ble imidlertid besluttet å gjøre følgende tillegg i forhold til «camping/caravanplass C»:

Det skal før opparbeidelse av campingområdet legges fram en fullstendig situasjonsplan ... Oppføring av bygninger eller bruk av plassen vinterstid tillates ikke p.g.a. rasfare.»

Etter bevisførselen finner lagmannsretten - under noe tvil - at kommunens behandling av reguleringsplanen, de byggesøknader som ble godkjent på bakgrunn av denne, og tidligere byggesøknader, var forsvarlig. At kommunen ikke påla Madsen og Nissegården AS å foreta ytterligere undersøkelser av eiendommen eller at kommunen ikke selv innhentet ekspertuttalelser, var ikke uaktsomt. Lagmannsretten har ved sin vurdering anvendt den alminnelige aktsomhetsnorm, og ikke en såkalt «mildere» aktsomhetsnorm, som kommunen synes å ha påberopt for tingretten.

Det var klart uttalt fra kommunens side at det måtte tas hensyn til rasfaren i området. Planprosessen ble fra tiltakshavernes side gjennomført av en arkitekt. Kommunens saksbehandler Kari Sveen har for lagmannsretten forklart at kommunen vurderte kvaliteten på reguleringsplanene og arkitektens arbeid med reguleringsprosessen som god.

Det var vel kjent både for kommunen og for tiltakshaverne at det tidligere hadde gått ras i området Knutstugugrove. Det var foretatt en konkret avmerking av rasfareområdet som stemte overens med den kunnskap om ras i området som kommunen hadde. På samme strekning hadde Statens vegvesen satt opp lysvarslingssignal. Selv om Lom kommune ikke foretok egne undersøkelser av hva Statens vegvesen hadde vurdert ved plassering av varslingsanlegget, gav også dette visse indikasjoner om hvordan rasfaren i området ble vurdert.

Det forelå ikke opplysninger om tidligere ras i tilknytning til Madsens eiendom bortenfor Knutstugugrove, og det har heller ikke senere gått ras der. Topografien i Lom kommune kan isolert sett tilsi en særlig rasfare. Kommunen gjennomførte imidlertid en såkalt ROS-analyse i 1997, med sikte på å kartlegge risiko og sårbarhet på et generelt og overordnet plan. Faren for snøras ble da vurdert som liten. Dette skyldes blant annet at Ottadalen er relativt nedbørsfattig. Dette reduserer både antall og eventuell størrelse på snøras som antas å nå dalbunnen. Risikoen for skredulykker ble på denne bakgrunn vurdert som mindre enn det en normalt kunne forvente ut fra de topografiske forhold. Lom kommune ble heller ikke i forhold til den statlige farekartleggingen vurdert som særlig utsatt eller prioritert, og den statlige kartleggingsprosessen hadde ennå ikke nådd Lom kommune. Det forelå følgelig ikke faresonekart over Lom kommune fra NGI på det aktuelle tidspunkt.

Lagmannsretten kan etter bevisførselen heller ikke se at andre forhold tilsa at rasfaren på Madsens eiendom burde utredes nærmere. Merknaden fra fylkeskommunen oppfatter lagmannsretten som generell, og den er sammenfallende med kommunens pålegg i forhold til tiltakshaverne. Rasfaren knyttet til Knutstugugrove er knyttet til den spesielle topografien, hvor snø «fokker» seg i renna og følger det tidligere elveløpet.

At kommunen generelt har handlingsalternativer, i den forstand at det hadde vært enkelt å pålegge tiltakshaverne full utredning av rasfaren på hele eiendommen, endrer ikke lagmannsrettens vurdering.

Lagmannsretten legger til grunn at det er viktig at rasfare tas på alvor, og at byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 68 håndheves strengt. At det foreligger en rasfare i området kan på denne bakgrunn tilsi at kommunen må være særlig aktsom. Ut fra forholdene på det aktuelle tidspunkt, vanlig saksbehandlingsprosedyrer på den tiden, samt den kunnskap kommunen hadde, og de generelle kilder knyttet til rasfare som var tilgjengelige, finner imidlertid lagmannsretten at kommunens saksbehandling samlet sett har vært forsvarlig. Slik denne saken ligger an er det etter lagmannsrettens syn tiltakshaver som er nærmest til å bære risikoen for avgrensingen av rasfareområdet. Avgjørelsene inntatt i RG-1987-640, RG-1988-499 og RG-2001-238, som Madsen og Nissegården AS særlig har vist til, endrer ikke lagmannsrettens vurdering.

Madsen har for lagmannsretten forklart at han har fått kunnskap om at bestefaren tidligere hadde fått kommunens bistand til å søke om økonomisk støtte til å flytte en bygning på grunn av rasfare. Dette skal være den grunnmuren Madsen senere benyttet. Forholdet ligger imidlertid langt tilbake i tid, og ikke en gang Madsen var kjent med dette, eller gjorde seg noen tanker om rasfare mv da han bygde på den gamle grunnmuren. Dette endrer uansett ikke lagmannsrettens vurdering.

Lom kommune og KLP har vunnet saken fullt ut og har som et utgangspunkt krav på å få dekket sine kostnader i anledning saken, jf. tvisteloven § 20-2 første og annet ledd. Lagmannsretten finner imidlertid at det foreligger tungtveiende grunner som tilsier at ankemotpartene bør fritas fra omkostningsansvaret både for



tingretten og for lagmannsretten, jf. tvisteloven § 20-2 tredje ledd. Lagmannsretten har vært i noe tvil om resultatet. Ankemotpartene fikk fullt medhold i tingretten, og hadde god grunn til å ta til motmæle for lagmannsretten.

Sakskostnader blir etter dette ikke tilkjent.

Dommen er enstemmig.

*Domsslutning*

- 1. Lom kommune og KLP Skadeforsikring AS frifinnes.*
- 2. Sakskostnader tilkjennes ikke for noen instans.*