



NORGES HØYESTERETT

Den 2. mars 2015 avsa Høyesterett dom i

HR-2015-00484-A, (sak nr. 2014/1641), sivil sak, anke over dom,

A

X AS

(advokat Christian Wefling – til prøve)

mot

Lom kommune

KLP Skadeforsikring AS

(advokat Tormod A. Sletten)

STEMMEGIVNING :

- (1) Dommer **Noer**: Saken gjelder krav om erstatning som følge av at en kommune ga tillatelse til å bygge i et område som i ettertid viste seg å ha større sannsynlighet for snøras enn regelverket tillater.
- (2) A overtok i 1989 jordbrukseiendommen Y (gnr. 00 bnr. 0) i Lom kommune. Eiendommen ligger langs bredden av Skim-vannet, ca. 400 meter over havet. Bak gården ligger RV 15, som går mellom Gudbrandsdalen og Vestlandet. Fra veien stiger terrenget opp til Lomseggen, hvor det flater ut om lag 1200 meter over havet.
- (3) Nordvest for Y renner en bekk, Knutstugugrove, som følger et slags juv ned fra Lomseggen. I området hvor bekken har sitt utspring, er det en ryggformasjon som går ned langs fjellsida. Her samler det seg snø om vinteren, og år om annet går det snøskred. Skredet følger juvet der bekken går, for så å bre seg ut i vifteform lenger nede. Skredtraseen vises i terrenget som et område med lite vegetasjon. En sjelden gang har skredet vært så stort at det har krysset veien og nådd den nordvestre delen av As eiendom.

Vegvesenet har bygget et radarbasert skredvarslingsanlegg i fjellsida som utløser lyssignal ved veien når det går ras.

- (4) Bygningene på gården var fradelt. I 1992 bygde A bolig på en gammel hustuft, og han flyttet dit i 1999. Han ønsket å utvikle eiendommen til en aktivitetsgård med hytteutleie og stiftet selskapet Z AS, og seinere X AS. Selskapene har stått for næringsvirksomheten på eiendommen. A har skilt ut den del av jorda der virksomheten foregår, og fester bort tomta til X AS. I det følgende skiller jeg ikke mellom selskapene og A personlig.
- (5) På slutten av 1990-tallet søkte A om omdisponering av jordbruksarealet til næringsformål. Tillatelse ble gitt i 1999, blant annet på vilkår at det ble tatt hensyn til rasfaren ved utbygging. Han utarbeidet og fikk godkjent en privat reguleringsplan for området i år 2000. I reguleringsplanen ble den nordvestre delen av eiendommen, ved Knutstugugrove, avmerket som fareområde.
- (6) Fra 1999 til 2006 fikk A ti ulike byggetillatelser av kommunen. I 1999 godkjente kommunen bygging av driftsbygning, sauefjøs og resepsjon og i 2000 oppføring av servicebygg. Den 22. juni 2000 ble As private reguleringsplanforslag for eiendommen vedtatt. 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.
- (7) A hadde dessuten i 2002 fått tillatelse til å bygge 40 mindre campinghytter innenfor fareområdet nordvest på eiendommen. Hyttene skulle flyttes hver vinter. Han utnyttet imidlertid ikke denne tillatelsen, og den er nå bortfalt.
- (8) 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, noe jeg kommer tilbake til.
- (9) Tilsammen ble det i det kartlagte området funnet "194 bygningsnummer" som lå innenfor faregrensen på 1/1000. Av disse var det "94 bygningsnummer" som lå utsatt for skred med en sannsynlighet på 1/333 eller mer. Hele As 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.
- (10) A skrev i april 2011 til kommunen og søkte om tillatelse til videre utbygging av X i henhold til godkjent reguleringsplan. Søknaden oppfylte ikke kravene til dokumentasjon og 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.
- (11) NVE avslo søknaden om støtte til skredsikring ved brev av 8. mai 2013. Nyten 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 ville være å sørge for at hyttene bare ble brukt sommerstid.

- (12) A og X AS tok 6. desember 2012 ut stevning mot Lom kommune og KLP Skadeforsikring AS med krav om fastsettelsesdom for erstatningsansvar som følge av at det var godkjent bygging i rasfarlig område. Nord-Gudbrandsdal tingrett avsa 16. mai 2013 dom med slik slutning:
- "1. Lom kommune og KLP Skadeforsikring AS er erstatningsansvarlig overfor A og X AS for det økonomiske tapet A og X AS har lidt som følge av at Lom kommune har tillatt oppføring av bygninger i rasfarlig område på eiendommen Æ, gnr. 00 bnr. 0 i Lom kommune.**
 - 2. KLP Skadeforsikring AS' ansvar er begrenset til 9 950 000 – nio millioner – kroner.**
 - 3. Lom kommune og KLP Skadeforsikring AS betaler til A og X AS sakskostnader med 139 180 – hundreogtrettinitusenett hundreogåtti – kroner innen 14 – fjorten – dager fra forkynnelsen av dommen."**
- (13) Tingretten fant at kommunen ikke hadde foretatt noen egentlig vurdering av rasfaren, og at kommunen derved hadde opptrådt uaktsomt.
- (14) Lom kommune anket dommen. Eidsivating lagmannsrett avsa 28. mai 2014 dom med slik slutning:
- "1. Lom kommune og KLP Skadeforsikring AS frifinnes.**
 - 2. Sakskostnader tilkjennes ikke for noen instans."**
- (15) Lagmannsretten fant at kommunen – vurdert ut fra kunnskapen om rasfare som kommunen hadde på dette tidspunktet – ikke hadde overtrådt alminnelige krav til god aktsomhet.
- (16) A og X AS anket til Høyesterett. Anken gjaldt rettsanvendelsen, bevisbedømmelsen og saksbehandlingen. Bare anken over bevisbedømmelsen og rettsanvendelsen er tillatt fremmet for Høyesterett.
- (17) For tingretten og lagmannsretten var erstatningskravet begrunnet i at det ble gjort feil fra kommunens side både ved behandlingen av den private reguleringsplanen og av byggesøknadene. For Høyesterett er kravet utelukkende basert på kommunens behandling av byggesøknadene.
- (18) De ankende parter, A og X AS, har i korte trekk gjort gjeldende:
- (19) Kommunen har opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt ved å godkjenne byggesøknadene fra A 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 at A dokumenterte at området var trygt.
- (20) Topografien i området og de jevnlig skredene langs Knutstugugrove medførte en skjerpet aktsomhetsplikt for kommunen. Det forelå detaljerte retningslinjer fra sentrale myndigheter med en tallfestet norm for skredrisiko på 1/1000. Med en slik norm kunne ikke kommunen basere seg på egen kjennskap til rasfaren.

- (21) Det foreligger årsakssammenheng mellom kommunens uaktsomhet og As og Xs tap. Tapet kan ses 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.
- (22) A og X AS har lagt ned slik påstand:
- "1. **Lom kommune og KLP Skadeforsikring AS er erstatningsansvarlig overfor A og X AS for det økonomiske tap A og X AS har lidt som følge av at Lom kommune har tillatt oppføring av bygninger og tilbygg i det rasfarlige området på eiendommen gnr 00 bnr 0 i Lom kommune.**
 2. **Ansvar for KLP Skadeforsikring AS er begrenset oppad til 9 950 000 kroner.**
 3. **Det offentlige tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett. A og X AS tilkjennes saksomkostninger for tingretten og lagmannsretten."**
- (23) Ankemotpartene, *Lom kommune og KLP Skadeforsikring AS*, har i korte trekk gjort gjeldende:
- (24) Det er ikke påvist at de ankende parter har lidt noe økonomisk tap. Driften har gått med underskudd og det er ikke 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. Uansett må det ved vurderingen skilles mellom A personlig og X AS.
- (25) Kommunen har ikke handlet uaktsomt. Det følger av underrettspraksis at kommunen bare blir ansvarlig dersom det er opptrådt i strid med direkte kunnskap hos saksbehandler eller i strid med faresonekartlegging.
- (26) Det var ingen lokal kunnskap om rasfare utenfor Knutstugugrove. Den kommunale risiko- og sårbarhetsanalysen hadde konkludert med at det var akseptabel risiko i området. A hadde med sakkyndig 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.
- (27) Lom kommune og KLP Skadeforsikring AS har lagt ned slik påstand:
- "1. **Anken forkastes.**
 2. **Lom kommune og KLP Skadeforsikring AS tilkjennes sakens omkostninger for alle instanser."**
- (28) *Mitt syn på saken*
- (29) Spørsmålet er om kommunen opptrådte erstatningsbetingende uaktsomt ved å godkjenne byggesøknadene fra A, med den følge at han har investert i utbygging i et rasutsatt område.
- (30) Som nevnt fikk A en rekke byggetillatelser. Ved vurderingen av kommunens handlemåte behandler jeg tillatelsene samlet.

- (31) Det er på det rene at virksomheten på X med hytteutleie og aktivitetsgård kan fortsette som før, selv om eiendommen ligger rasutsatt til. Det er, i følge partene, heller ikke hjemmel for å kreve noen av bygningene revet eller fjernet. Dette gjelder også bolighuset.
- (32) Utgangspunktet for den rettslige vurderingen er normen i skadeserstatningsloven § 2-1 om at arbeidsgiver svarer for skade som en arbeidstaker volder ved uaktsomhet i arbeidet, "idet hensyn tas til om de krav skadelidte med rimelighet kan stille til virksomheten eller tjenesten, er tilsidesatt." Aktsomhetskravet vil avhenge av hva slags tjenesteområde man befinner seg på, jf. Rt. 2002 side 654 på side 662.
- (33) I plan- og bygningsloven fra 1985 § 68 første og andre ledd, som gjaldt selve byggesaksbehandlingen, var det fastsatt at bygging i fareområder bare kunne skje dersom det var tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe:

"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 er nevnt i første ledd, om nødvendig nedlegge forbud mot bebyggelse eller stille særlige krav til byggegrunn, bebyggelse og uteareal."

- (34) Bestemmelsen er videreført i nåværende plan- og bygningslov fra 2008 § 28-1.
- (35) Kommunen skulle påse, ut fra de opplysninger som var gitt i byggesøknaden, "at nødvendig kontroll blir utført for at tiltaket ikke vil stride mot bestemmelser som er gitt i eller i medhold av denne loven. Der opplysninger ikke foreligger, kan kommunen kreve slike", jf. tidligere lov § 95 nr. 2.
- (36) Toleransegrensen for ras følger av forskrift om krav til byggverk (TEK 97) § 7-32. Forskriften må forstås slik at det ikke kan settes opp boliger – herunder fritidsbebyggelse – på områder hvor skredrisikoen overstiger 1/1000. Kravet kom inn i 1987.
- (37) Paragraf 68 gjaldt også hvor det forelå reguleringsplan. På tidspunktet for vurderingen av byggesøknadene fulgte det, da som nå, av plan- og bygningsloven at kommunene skulle markere rasfarlige områder i kommuneplan og reguleringsplan, jf. §§ 20-4 nr. 4 og 25. Bestemmelsene er videreført i nåværende lov §§ 11-8 og 12-6.
- (38) Jeg viser til Rundskriv T-5/97 fra Miljøverndepartementet der det heter på side 38:

"Potensielle fareområder bør synliggjøres så tidlig som mulig i planprosessen og helst tas med på oversiktsplannivå. Pbl. § 68 kommer inn dersom det ikke i tilstrekkelig grad er tatt hensyn til faren under planarbeidet eller det ikke foreligger plan."

- (39) Om forholdet til reguleringsplanen heter det på side 41:

"En byggherre kan ... ikke påberope planen som grunnlag for rett til utbygging i strid med § 68. Bestemmelsens formål er å sikre at det ikke igangsettes utbygging der forholdene i området kan innebære en fare for liv eller helse. Disse hensyn vil slå igjennom i forhold til den forutsatte arealbruk i arealplaner."

- (40) Forarbeidene til § 68 presiserer at utgangspunktet er at det ikke kan bygges på steder hvor det er markert risiko for skade, jf. Ot.prp. nr. 57 (1985–86) kapittel 9.1.1:

"Det kan ikke settes krav om absolutt sikkerhet til plasseringen av bebyggelsen. Utgangspunktet er at det ikke må bygges på steder hvor det er markert risiko for at fare kan oppstå. Vedrørende ras er dette nærmere bestemt i byggeforskrift 1985 kap. 51:3. Vedrørende andre farer er det ikke satt noe tallbestemt krav. I vurderingen av hvorvidt tomten kan bebygges eller ikke må bygningsrådet i nødvendig utstrekning legge vekt på ekspertuttalelser. Men dette utelukker ikke at bygningsrådet til slutt skal foreta en selvstendig totalvurdering av risikomomentene. Det avgjørende må være sannsynligheten for at noe vil skje, og graden av fare/skade som kan oppstå."

- (41) Dette er i hovedsak i samsvar med det som er sagt om ansvarsfordelingen i Ot.prp. nr. 39 (1993–1994) kapittel 6.1.1.
- (42) Om den nærmere forståelsen av § 68 viser jeg til Rt. 2006 side 1012 avsnitt 33 til 40. I avsnitt 48 uttales at ansvaret for "byggegrunnen, for byggeplan og konstruksjon av hus og fundament og for utførelsen av arbeidet" som utgangspunkt ligger på byggherren. I vår sak er det imidlertid tale om forhold som ikke er så nært knyttet til den konkrete byggetomten som i saken i 2006.
- (43) I Stortingsmeldingen "Hvordan leve med farene – om flom og skred" (Meld.St. 15, 2011–2012) er ansvarsfordelingen oppsummert slik på side 6:

"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."

- (44) Jeg går så over til å vurdere kommunens ansvar i denne saken.
- (45) Som nevnt ble skredfare på Y vurdert av A og kommunen i forbindelse med godkjenningen av den private reguleringsplanen i 2000. Det ble ved høringen av planen påpekt av ulike instanser at tiltakshaver måtte ta hensyn til rasfare. Fareområdet i planen ble avgrenset etter dialog mellom kommunen og A, og det er for Høyesterett ikke reist innvendinger mot kommunens behandling her. Selv om det ikke er avgjørende forskjeller mellom kommunens ansvar før og etter vedtagelsen av den private reguleringsplanen, blir det således et noe endret fokus for vurderingen som kommunen skulle gjøre.
- (46) Ved ansvarsvurderingen tar jeg utgangspunkt i at Y lå ved foten av Lomseggen, og at det var kjent at det jevnlig gikk skred ned fjellsida langs Knutstugugrove. Den nordvestre delen av As eiendom, som i noen tilfelle hadde blitt berørt av dette, var derfor merket som fareområde i reguleringsplanen.
- (47) Da byggetillatelsene ble gitt, var det likevel ingen som synes å ha tenkt at det kunne være rasfare på andre deler av eiendommen. Det var ikke kjent at det noen gang hadde gått snøskred som nådde utenfor området ved Knutstugugrove. Og heller ikke i dag – etter at partene har foretatt nærmere undersøkelser – synes det å ha fremkommet sikre opplysninger om noe slikt snøskred.

- (48) I fjellsida over Y og et stykke opp mot Lomseggen vokste det blandingsskog med gran og bjørk. Selv om det her og der er bekkefar og muligens spor etter mindre ras, indikerte vegetasjonen at dette var et skredsikkert område.
- (49) Fra kommunens side var det dessuten grunn til å tro at A selv hadde vurdert den eventuelle rasrisikoen. Gården hadde vært i familiens eie i fire generasjoner, og A hadde i de første byggesøknadene krysset av for at det forelå "tilstrekkelig sikkerhet" mot rasfare.
- (50) På den annen side er jeg enig med ankende part i at det, ved en terskel for rasrisiko på 1/1000, ikke utelukkende kan tas utgangspunkt i den menneskelige erfaring for å vite om det er akseptabel rasfare i forskriftens forstand. Med et såpass strengt krav, vil det i praksis bare være mulig å avdekke rasfaren gjennom sakkyndige undersøkelser.
- (51) Jeg mener likevel at fraværet av kunnskap om tidligere skredhendelser er av betydning ved vurderingen av kommunens handlemåte. Vurderingen av om rasfaren burde vært utredet nærmere, måtte nødvendigvis ta utgangspunkt i den generelle erfaringen man hadde med ras i det aktuelle området. Andre holdepunkter for rasfare på eiendommen hadde man jo ikke på den tida.
- (52) Spørsmålet i saken er om det var aktsomt av kommunen å slå seg til ro med denne kunnskapen. Vurderingen må ta utgangspunkt i situasjonen på vedtakstidspunktene. Dette er formulert slik i rundskriv T-5/97 side 42:

"Bygningsmyndighetene kan således ikke holdes ansvarlig der det er gitt en tillatelse i et område der det etter dagens viten må anses trygt, og det i ettertid viser seg at forholdene i området medfører fare."

- (53) Ved aktsomhetsvurderingen legger jeg vekt på at Lom kommune i 1998 hadde deltatt i utarbeidelsen av en såkalt risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-rapporten). Arbeidet var riktignok gjort av folk uten spesialkompetanse på ras, men faren for snøskred over riksvei 15 fra Lom sentrum og vestover ble i rapporten karakterisert som en farehendelse med "normalt akseptabel risiko".
- (54) Videre legger jeg vekt på at Lom er en kommune som på grunn av innlandsklima og lite nedbør, var mindre rasutsatt enn topografien skulle tilsi. Dette ble kommentert slik i ROS-rapporten:

"Ottadalen er relativt nedbørsfattig. Det reduserer både tal og storleik på snøskred som når dalbotnen og med det også sannsynlegheita for ei ulykke. Risikoen for denne typen ulykker er difor mindre enn det ein skulle vente ut frå topografiske tilhøve. Kommunane må likevel gjere ei grundigare analyse av desse tilhøva."

- (55) Dernest har det etter min oppfatning betydning at andre områder enn Lom var blitt prioritert da den landsomfattende statlige kartleggingen av rasutsatte områder startet i 2001; altså på den tid de første byggetillatelsene til aktivitetsgården ble gitt.
- (56) Da kommunen godkjente utbyggingen på X, var det derfor ikke noe statlig farekart å ta utgangspunkt i. Ut fra de statlige prioriteringene var det heller ikke grunn til å tro at behovet for noen rasutredning i Lom var påtregende. Det var imidlertid kjent at det enkelte steder i kommunen kunne komme skred, og dette hadde kommunen tatt hensyn til

i forbindelse med andre byggesaker. Kommunen var altså oppmerksom på rasfaren generelt, men hadde på den tida ikke grunnlag for å anta at det var slik fare på Y.

- (57) Jeg nevner også at de bygningene som det ble gitt tillatelse til å føre opp og som lå nærmest Knutstugugrove, ikke var helårsboliger, men hytter som bare leies ut om sommeren. Faren for menneskelig skade som følge av skred var derfor begrenset. Det må ha en viss betydning for aktsomhetsvurderingen.
- (58) Samlet mener jeg de faktorer jeg her har pekt på, må føre til at det ikke var erstatningsbetingende uaktsomt av Lom kommune å gi de aktuelle byggetillatelsene uten å foreta ytterligere rasutredning. Jeg legger ved vurderingen stor vekt på at det ble tatt hensyn til kjent rasrisiko og at det ut fra de momenter jeg har pekt på, ikke var holdepunkter for annet enn at rasrisikoen i kommunen generelt var lav.
- (59) Anken har etter dette ikke ført fram. Kommunen og KLP Skadeforsikring AS har vunnet saken, og skal etter hovedregelen i tvisteloven § 20-2 første og andre ledd ha dekket sine sakskostnader. Saken har imidlertid reist et prinsipielt spørsmål og avgjørelsen har gitt grunnlag for en viss tvil. Jeg legger også vekt på ulikheten i styrkeforhold mellom partene, og har kommet til at kostnader ikke tilkjennes for noen instans.
- (60) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Anken forkastes.
 2. Sakskostnader tilkjennes ikke for noen instans.
- (61) Dommer **Indreberg**: Jeg ser annerledes på spørsmålet om ansvarsgrunnlag enn førstvoterende.
- (62) Spørsmålet er om kommunens behandling av søknadene om byggetillatelse var tilstrekkelig aktsom. Det beror på om de krav som med rimelighet kan stilles til virksomheten, er tilsidesatt, jf. skadeserstatningsloven § 2-1.
- (63) Plan- og bygningsloven § 68 fastsatte at grunn bare kunne bebygges dersom det var tilstrekkelig sikkerhet mot fare som følge av naturforhold. Tilstrekkelig sikkerhet mot ras var, og er, det for denne typen bygninger bare hvis den årlige sannsynligheten for ras var mindre enn 1/1000, jf. forskriften om krav til byggverk § 7-32. Kanskje ville det vært rom for å tillate oppføringen selv med en større rasfare, jf. veiledningen til forskriften om krav til byggverk 2. utgave fra 1999, hvor det i punkt 2 opplyses at det kan bygges hytter i områder med årlig sannsynlig skredfare på inntil 1/333 der hyttene ikke benyttes på den farlige tiden. Men da skal den begrensede bruken fremgå av byggetillatelsen, og det forutsettes at det gjøres en skredteknisk undersøkelse av hytteområdet. Disse kravene er ikke oppfylt her. Dessuten ligger flere av hyttene på As eiendom i et område hvor faregraden er over 1/333 slik at denne unntaksadgangen uansett ikke hadde vært aktuell.

- (64) I omtalen av plan- og bygningsloven § 68 i Ot.prp. nr. 57 (1985–86) heter det på side 67 at bygningsrådet i vurderingen av om tomten kan bebygges eller ikke, i nødvendig utstrekning må legge vekt på ekspertuttalelser.
- (65) Kommunen hadde et selvstendig ansvar for å håndheve § 68, jf. forskriften § 7-32, i den enkelte byggesak. Det innebærer at dersom kommunen hadde hatt kunnskap om at høyere årlig sannsynlighet for ras var over 1/1000, måtte den ha avslått søknaden eller stilt krav om sikringstiltak. Kommunen hadde positiv kunnskap om slik rasfare på den nordvestlige delen av eiendommen, og tok konsekvensen av det ved å stille som vilkår at hytter i det området måtte flyttes om vinteren.
- (66) Men med en slik kunnskap, var det etter mitt syn også naturlig at kommunen – for å oppfylle plikten til å påse at det ikke ble bygget i rasfarlige områder – stilte seg spørsmålet om ikke raset under spesielt ugunstige forhold vil kunne bli mer omfattende enn det sporene i terrenget indikerte.
- (67) Det er i dette tilfellet ikke noe som tyder på at kommunen har gjort det. Den har dermed heller ikke innhentet eller krevd innhentet ekspertbistand for å vurdere rasrisikoen. Jeg nevner i den forbindelse at i ROS-rapporten var det skredfaren på riksvegen som ble bedømt som normalt akseptabel. Det betyr ikke at risiko ved bebyggelsen nødvendigvis ville bli bedømt på samme måte. ROS-rapporten var heller ikke utarbeidet av eksperter.
- (68) Spørsmålet blir så om andre forhold tilsier at det likevel ikke var uaktsomt ikke å foreta eller pålegge søker å foreta nærmere undersøkelser.
- (69) Kort tid før byggesøknadene kom, hadde kommunen vedtatt As forslag til reguleringsplan med avmerkete fareområde. Fareområdet i reguleringsplanen var avgrenset etter dialog med kommunen, uten at det var foretatt ekspertundersøkelser. Når det var situasjonen, mener jeg kommunen ved behandlingen av byggesøknadene ikke kunne legge til grunn at det i tilstrekkelig grad var tatt hensyn til faren under planarbeidet. Av samme grunn mener jeg den ikke kunne regne med at A hadde foretatt ytterligere vurderinger eller undersøkelser selv om han hadde krysset av for at det forelå tilstrekkelig sikkerhet for rasfare.
- (70) Jeg kan ikke se at det har nevneverdig vekt ved aktsomhetsvurderingen at det generelt var mindre rasfare i kommunen enn topografien kunne tyde på. På den aktuelle eiendommen gikk det jo ras. Heller ikke kan jeg se at det kan legges vekt på at gården hadde vært i As familie i fire generasjoner. A selv var ikke fra området, og flyttet ikke dit før kort tid før han søkte om å få oppføre bygningene. Uansett har kommunen et selvstendig ansvar for å sørge for at vilkårene i § 68 var oppfylt.
- (71) Jeg er enig med førstvoterende i at det har en viss vekt at det var tale om hytter som ikke ble brukt i den rasfarlige tiden. Men også materielle goder er vernet av plan- og bygningsloven § 68, og som nevnt forutsatte regelverket skredundersøkelser og uttrykkelige vilkår dersom tillatelse skulle gis til tross for høyere risiko, på grunn av den begrensede bruken. Det ser ikke ut til at dette har vært vurdert.
- (72) Som det fremgår av førstvoterendes votum, må man legge til grunn situasjonen på vedtakstidspunktet. Det kan være vanskelig når man sitter med større kunnskap på det tidspunktet vurderingen av aktsomheten foretas. Jeg kan likevel ikke se at det var

tilstrekkelig aktsomt i dette tilfellet å basere seg på at rasrisikoen på eiendommen var begrenset til området med synlige spor.

- (73) På denne bakgrunn er jeg kommet til at kommunen behandling av byggesøknadene ikke var i samsvar med de krav som med rimelighet kunne stilles.
- (74) Etter mitt syn må imidlertid A selv bære en del av ansvaret for at ikke rasrisikoen ble avdekket før det ble gitt byggetillatelse. Også han måtte se at deler av eiendommen var rasutsatt, og burde stilt seg spørsmålet hvor omfattende rasrisikoen for resten av eiendommen var. Til dette kommer at fylkeskommunen i brev 19. januar 2000 som reaksjon på melding om oppstart av planarbeidet, fremhevet at det i forbindelse med videre planlegging var viktig å vurdere rasfaren i området. Jeg er kommet til at kommunens ansvar bør reduseres med 25 prosent på denne bakgrunn, jf. skadeserstatningsloven § 5-1.
- (75) Jeg finner det sannsynliggjort at det her foreligger et økonomisk tap både for A og X AS. Slik saken står finner jeg ikke grunn til å gå nærmere inn på dette.
- (76) Siden jeg vet at jeg er i mindretall, former jeg ingen konklusjon.
- (77) Dommer **Matheson:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende, dommer Noer.
- (78) Dommer **Arntzen:** Likeså.
- (79) Dommar **Utgård:** Det same.
- (80) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Anken forkastes.
2. Sakskostnader tilkjennes ikke for noen instans.

Riktig utskrift bekreftes: