



NORGES HØYESTERETT

Den 27. april 2015 ble det av Høyesteretts ankeutvalg bestående av justitiarius Schei og dommerne Skoghøy og Bergsjø i

HR-2015-00909-U, (sak nr. 2015/557), sivil sak, anke over kjennelse:

Overkommandoen AS

(advokat Morten Steenstrup)

mot

Staten v/Forsvarsdepartementet

(Regjeringsadvokaten v/advokat Hilde Lund)

avsagt slik

K J E N N E L S E :

- (1) Anken gjelder spørsmål om det foreligger tilstrekkelig reelt behov for å fremme sak med krav om erstatning, jf. tvisteloven § 1-3 andre ledd.
- (2) Overkommandoen AS kjøpte 4. oktober 2004 eiendommen Sørkedalsveien 148-150 i Oslo, gnr. 29 bnr. 4 (FO-tomten), fra staten ved Forsvarsdepartementet. Eiendommen har et areal på ca. 35 dekar og en betydelig bygningsmasse. Det er opplyst at Overkommandoen AS hadde til hensikt å leie ut bygningsmassen og å utvikle den ubebygde delen av tomtearealet, blant annet til boliger.
- (3) I forbindelse med kommunens behandling av reguleringsforslag for en annen eiendom i nærheten, eiendommen der den nye amerikanske ambassaden i Oslo nå er under oppføring, ble Overkommandoen AS' forslag til reguleringsplan stilt i bero. Reguleringsvedtaket for den eiendommen ble gjenstand for rettslig behandling, og endelig avklaring av dette forelå ikke før ved Høyesteretts dom 29. mai 2009, Rt. 2009 side 661.
- (4) Etter dette sendte Overkommandoen AS oppdatert forslag til detaljreguleringsplan for FO-tomten til kommunen. Kommunen har foreløpig ikke tatt stilling til dette forslaget, men det er opplyst at det er et alternativ at 7 dekar av FO-tomten vil bli regulert til friareal som en kompensasjon for de friområdene som gikk tapt i forbindelse med reguleringen og den etterfølgende oppføringen av den nye amerikanske ambassaden. Dette vil være i konflikt med Overkommandoen AS' forslag om regulering til utbyggingsformål.

- (5) Overkommandoen AS varslet i 2006 staten om erstatningskrav for tap og utgifter selskapet er og/eller vil bli påført dersom kommunen regulerer ovennevnte areal til friareal. Staten bestred ansvar.
- (6) Overkommandoen AS innga forliksklage til Oslo forliksråd 26. april 2013, og forliksrådet innstilte saken ved beslutning 27. juni 2013.
- (7) Overkommandoen AS innga stevning til Oslo tingrett 24. juni 2014 med påstand om at staten ble dømt til å betale erstatning fastsatt etter rettens skjønn for det tap Overkommandoen AS var eller ville bli påført. Det ble samtidig anført at saken burde stanses. Staten la i tilsvaret ned påstand om at saken ble avvist.
- (8) Oslo tingrett avsa 21. oktober 2014 kjennelse der saken i sin helhet ble avvist på grunn av manglende rettslig interesse, jf. tvisteloven § 1-3 andre ledd. Kjennelsen har denne slutning:
- 1. Saken avvises.**
 - 2. Sakskostnader tilkjennes ikke."**
- (9) Overkommandoen AS anket til Borgarting lagmannsrett, som 30. januar 2015 avsa kjennelse med denne slutning:
- 1. Saken fremmes for så vidt gjelder krav om erstatning for allerede påløpte kostnader. For øvrig avvises saken.**
 - 2. Sakskostnader tilkjennes ikke."**
- (10) Lagmannsretten fant at det bare er grunnlag for å fremme den delen av saken som gjelder erstatning for økonomisk tap som påstås å være oppstått. Etter lagmannsrettens syn hadde Overkommandoen AS derimot ikke tilstrekkelig behov for å få avgjort krav om erstatning for det tap som kan komme til å oppstå dersom Overkommandoen AS' tomt reguleres til friområde, jf. tvisteloven § 1-3 andre ledd.
- (11) *Overkommandoen AS* har anket til Høyesterett. Det anføres at lagmannsretten har tolket og anvendt tvisteloven § 1-3 feil når lagmannsretten har kommet til at tilstrekkelig aktualitet ikke foreligger. Den foreldelsesinnsigelsen som er fremsatt fra statens side, underbygger etter ankende parts syn at parten har et reelt behov for å få kravet behandlet i domstolene nå. Videre anføres det at det er en saksbehandlingsfeil at foreldelsesinnsigelsen ikke er drøftet av lagmannsretten, og at lagmannsrettens begrunnelse er mangelfull på dette punktet. Hensikten bak søksmålet fra ankende part er å avbryte en eventuell foreldelse, og Overkommandoen AS har i stevningen som nevnt begjært saken stanset etter tvisteloven § 16-18 første eller andre ledd.
- (12) *Staten v/Forsvarsdepartementet* har i tilsvaret nedlagt påstand om at anken forkastes, og anført at lagmannsrettens kjennelse er riktig i begrunnelse og resultat. Slik staten ser det, mangler kravet fra ankende part aktualitet fordi det fullt ut er basert på forhold som ennå ikke har oppstått, nemlig Oslo kommunes mulige regulering av deler av tomten til friområde. Overkommandoen AS har dermed, slik staten ser det, ikke rettslig interesse, jf. tvisteloven § 1-3. Det fastholdes at en foreldelsesinnsigelse ikke er tilstrekkelig til å begrunne et reelt behov for ankende part i å få avgjort kravet, og det vises til at anførselen om foreldelse er

knyttet til et eventuelt mangelskrav basert på kjøpekontrakten mellom partene, ikke erstatningskrav bygget på alminnelige ulovfestede erstatningsregler. Det vises også til at det må ses hen til at vilkårene for stansing av saken, slik staten ser det, ikke er oppfylt.

- (13) Overkommandoen AS har i prosesskriv 30. mars 2015 kommet med enkelte kommentarer til anketilsvaret. Det vises til statens tilsvarende svar til forliksklagen, der foreldelsesloven § 3 nr. 2 blant annet ble påberopt som grunnlag for foreldelse, og at utgangspunktet for fristen etter denne bestemmelsen er "den dag da misligholdet inntreffer". Slik foreldelsesansførselen tidligere har vært presentert fra statens side, er det for Overkommandoen AS uklart når staten mener foreldelse inntreffer, og anførselen medfører et reelt behov for å få fremmet saken for å avbryte foreldelsesfristen. Det vises også til at grunnlaget for kravet er kontrakten mellom partene, herunder krav om lojalitet i kontraktsforhold, og at dette er knyttet til salg av arealer til den amerikanske ambassade.
- (14) Det er på det rene at kommunen p.t. ikke har vedtatt endelig reguleringsplan for den aktuelle tomten.
- (15) *Høyesteretts ankeutvalg* bemerker:
- (16) Anken er en videre anke over kjennelse av lagmannsretten i ankesak, men siden ankesaken for Høyesterett gjelder krav lagmannsretten har avvist, har ankeutvalget full kompetanse, se tvisteloven § 30-6 bokstav a.
- (17) Ankeutvalget er kommet til at anken må tas til følge.
- (18) Det fremgår av tvisteloven § 1-3 andre ledd at den som reiser søksmål, må påvise et reelt behov for å få kravet avgjort i forhold til saksøkte, og at dette skal avgjøres ut fra en samlet vurdering av kravets aktualitet og partenes tilknytning til det.
- (19) Det hovedsakelige grunnlag for det erstatningskrav Overkommandoen AS har fremsatt, er de forpliktelser som anføres å følge av kjøpekontrakten mellom partene, og som hevdes å være brutt ved salg av arealer til den amerikanske ambassaden. De påstått ansvarsbetingende omstendigheter er således inntrådt. Størrelsen av et mulig erstatningskrav vil derimot være avhengig av fremtidige begivenheter. Den omstendighet at størrelsen av et erstatningskrav er avhengig av fremtidig utvikling, kan imidlertid klart ikke gi grunnlag for å avvise deler av dette. I dette tilfellet har staten også fremsatt foreldelsesinnsigelse. Overkommandoen AS har da et åpenbart behov for at søksmålet blir fremmet. Hvorvidt det er grunnlag for å stanse saken, har ankeutvalget ikke foranledning til å gå inn på.
- (20) Anken har ført frem, og i samsvar med hovedregelen i tvisteloven § 20-2 må staten pålegges sakskostnadsansvar for alle instanser.
- (21) Den ankende part har innlevert sakskostnadsoppgave på til sammen 180 969 kroner med tillegg av ankegebyr for lagmannsretten og Høyesterett. Ankegebyrene for disse instansene utgjør til sammen 10 320 kroner. Kravet tas til følge.
- (22) Kjennelsen er enstemmig.

SLUTNING:

1. Saken fremmes for tingretten.
2. I sakskostnader for tingretten, lagmannsretten og Høyesterett betaler staten v/Forsvarsdepartementet til Overkommandoen AS 191 289 – etthundreognittientusentohundreogåttini – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne kjennelse.

Jens Edvin A. Skoghøy
(sign.)

Tore Schei
(sign.)

Per Erik Bergsjø
(sign.)

Riktig utskrift: