

STEVNING
TIL
OSLO TINGRETT

Saksansvarlig advokat: Jøran Kallmyr

23. august 2018

Saksøker 1: Anette Torød Skeie
Jonsrudveien 9 A, 0274 Oslo

Saksøker 2: Trym Skeie
Jonsrudveien 9 A, 0274 Oslo

Saksøker 3: Eva Nygaard Ottesen
Hyllveien 6, 0274 Oslo

Saksøker 4: Arne H. Torstenrud
Jonsrudveien 8, 0274 Oslo

Saksøker 5: Ruth K. Mustad Bevereng
Arnstein Arnebergs vei 6, 0274 Oslo

Partshjelpere: Gert W. Munthe og Helena Nyblom Munthe
Madsrud Allé 30, 0274 Oslo

Prosessfullmektig: Advokat Anja Ankerud
Advokatfirmaet Ræder AS
Postboks 2944 Solli, 0230 Oslo

Saksøkt: Oslo Tennisklubb,
org nr. 971 437 146
Hyllveien 5, 0274 Oslo

Prosessfullmektig: Advokat Martin Lüttichau
Advokatfirmaet Selmer AS
Postboks 1324 Vika, 0112 Oslo

Saken gjelder: Opprettholdelse av negativ servitutt

1. INNLEDNING

Det inngis herved stevning til Oslo tingrett på vegne av Trym og Annette T. Skeie, Eva Nygaard Ottesen, Ruth Bevereng og Arne Halvard Torstenrud (samlet «**Saksøkerne**») som alle er eiere av nabotomter til Oslo Tennisklubb («**OTK**») sin eiendom på gnr 3, bnr 154 i Thorvald Erichsens vei 3 i Oslo kommune («**Eiendommen**»).

OTK planlegger å bygge en tennishall med åpne tennisbaner på taket og boligblokker på Eiendommen. Saken gjelder krav om fastsettelsesdom for at OTKs planlagte utbygging på Eiendommen er i strid med tinglyst negativ servitutt.

Samtlige av Saksøkerne er påtaleberettiget etter den tinglyste servitutten. Det vises til pkt. 3 nedenfor.

2. PROSESSUELT

Begge parter er representert ved advokat og Saksøkernes underliggende økonomiske interesser i søksmålet overstiger kr. 125 000,-. Kravet bringes direkte inn for tingretten, jf. tvl. § 6-2 annet ledd. I samsvar med vernetingsreglene i tvl. § 4-5 er stevning sendt til Eiendommens verneting, jf. tvl. § 4-5 (1) som er Oslo tingrett.

Slik saken nå ligger an antas at 2 dager er nødvendig til hovedforhandlingen, hvorav 0,5 dag settes av til befarung. Sakkyndige meddommere kreves ikke tilkalt. Fraværdom begjæres avsagt i lovens tilfelle. Saksøker anser ikke at rettsmekling er hensiktsmessig slik saken står i dag, men vil vurdere dette på nytt etter mottakelsen av tilsvaret.

Saksøker har i samsvar med tvl. § 5-2 sendt varsel om rettslige skritt. I varselet er saksøkte oppfordret til å ta stilling til kravet og grunnlaget.

Bilag 1 Søksmålsvarsel til OTK datert 19. mars 2018

Søksmålsvarselet ble besvart den 9. april 2018 av Advokatfirmaet Selmer DA på vegne av OTK. I svaret bestrides at den negative servitutten hindrer OTKs planlagte utnyttelse av Eiendommen.

Bilag 2 Svar på søksmålsvarsel fra OTK datert 9. april 2018

3. NÆRMERE OM SAKENS PARTER

3.1 Saksøkerne

3.1.1 Oversikt

Det fremlegges et kart over påtaleberettigede eiendommer etter den angjeldende negative servitutt på Eiendommen. Alle eiendommene er utparsellert fra hovedeiendommen, gnr. 3, bnr. 1, etter at servitutten ble etablert. Det er følgelig klart at Saksøkerne er påtaleberettigede, jf. servl. § 4 og dermed har rettslig interesse i saken, jf. tvl. § 1-3 (2).

Bilag 3 Kart som viser påtaleberettigede eiendommer

3.1.2 Trym og Anette T. Skeie

Saksøker Trym og Anette Torød Skeie er bosatt i Jonsrudveien 9A 0274 Oslo, gnr. 3, bnr. 310 i Oslo kommune.

Bilag 4 Utskrift fra grunnboken for gnr. 3, bnr. 310 i Oslo kommune

3.1.3 Eva Nygaard Ottesen

Saksøker Eva Nygaard Ottesen er bosatt i Hyllveien 6, 0274 Oslo, gnr. 3, bnr. 296 i Oslo kommune.

Bilag 5 Utskrift fra grunnboken for gnr. 3, bnr. 296 i Oslo kommune

3.1.4 Ruth Katharina Mustad Bevereng

Saksøker Ruth Katharina Mustad Bevereng er bosatt i Arnstein Arnebergs vei 6, 0230 Oslo, gnr. 3, bnr. 438 i Oslo kommune.

Bilag 6 Utskrift fra grunnboken for gnr. 3, bnr. 438 i Oslo kommune

3.1.5 Arne Halvard Torstenrud

Arne Halvard Torstenrud er bosatt i Jonsrudveien 8, 0274 Oslo, gnr. 3, bnr. 299 i Oslo kommune

Bilag 7 Utskrift fra grunnboken for gnr. 3, bnr. 299 i Oslo kommune

3.2 Erklæring om partshjelp, jf. tvl. §15-7

Herved erklæres at Gert W. Munthe og Helena Nyblom Munthe bosatt i Madserud allé 30 («**Partshjelperne**») trer inn som partshjelpere, jf. tvl. § 15-7 bokstav a).

Partshjelpernes eiendom i Madserud allé 30 grenser til planområdets østside. Partshjelperne vil bli direkte berørt dersom Eiendommen utvikles i tråd med den foreslåtte reguleringsplanen, og har således et reelt behov begrunnet i egen rettsstilling for at Saksøkerne vinner.

3.3 Saksøkte Oslo Tennisklubb

Saksøkte, Oslo Tennisklubb, er registrert i Brønnøysundregistrene som en ideell organisasjon. Styret består av 7 medlemmer. Styreleder er Arild Herman Blixrud. Foreningen er registrert med næringskode «93.110 Drift av idrettsanlegg». Vi vedlegger som bilag utskrift fra Brønnøysundregistrene:

Bilag 8 Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret for Oslo Tennisklubb, org. nr. 971 437 146

4. SAKENS FAKTISKE SIDE

4.1 Servituttene

Eiendommen (gnr 3, bnr 154) ble opprettet i 1922, etter at N.A. Andresen Butenschøn solgte eiendommer på omkring 22.755 m² til aksjeselskapet Lawn tennisbanerne.

Bilag 9 Utskrift fra grunnboken for gnr. 3, bnr. 154 i Oslo kommune

Av panteboken fremgår det at det var en rekke vilkår for salget av Eiendommen. Det er blant annet kun tillatt å oppføre villamessig bebyggelse på Eiendommen. Videre er det nedlagt forbud mot støyende aktivitet:

«Paa eiendommen tillates kun opført villabygninger i tilfælde med tilhørende uthuser saasom stald, garage, tjenerbolig, kontorbygning m.m.»

«Overhodet skal al virksomhet, der forstyrrer nabo ved støi larm eller lugt være forbudt.»

Bilag 10 Utdrag fra panteboken

Bilag 11 Avskrift av pantebok I.62, 1921-1922 side 821-822 og side 822-825

4.2 Reguleringen - den planlagte utnyttelsen

Den 22. september 2016 ble OTKs private forslag til reguleringsplan for Eiendommen lagt ut på offentlig ettersyn. Reguleringsplanen viser hvordan OTK vil utnytte Eiendommen. Saken er nå ferdigbehandlet i Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune og oversendt til politisk behandling.

Det planlegges oppført fire boligblokker med ca. 26 leiligheter på Eiendommen. Alle blokkene blir minst 13-15 meter over eksisterende terreng. OTK bekrefter selv i planforslagets punkt 2.2.2 at den planlagte boligbebyggelsen er i strid med villaservitutten som hviler på tomten. Vi viser til punkt 2.2.2 i bilag nr. 13, der OTK skriver:

«Leilighetsbyggene som reguleringsplanen åpner for antas å være mer omfattende enn «villabygninger» som det tinglyste skjøtet peker på, jfr Rt. 2008 s. 362».

Bilag 12 Planforslag fra OTK lagt ut til offentlig ettersyn 22. september 2016

Bilag 13 Planforslag til politisk behandling, 28. juni 2018.

I tillegg foreslås det bygget en tennishall med åpne baner på taket. Tennishallen skal dessuten ha flere fasiliteter, slik som pro-shop, garderobes, restaurant og leiligheter. Sammenlignet med dagens situasjon, blir tennishallen mellom 10-15 meter høyere enn dagens terreng.

Hallen blir om lag 100 meter lang og utgjør en samlet bebyggelse på 3 243 m² BRA over terreng, og 1 826 m² under terreng.

Provokasjon: Saksøkte provoseres til å legge frem detaljerte kotekart som viser høydene på planlagt hall, med gjerder på taket av hallen sammenlignet med eksisterende situasjon.

Den planlagte utnyttelse av Eiendommen åpner opp for utvidet aktivitet som uten tvil vil medføre økt støy sammenlignet med dagens tennisaktivitet.

5. SAKENS RETTSLIGE SIDE

5.1 Rettslig grunnlag for vurdering av servitutten

5.1.1 Utbyggingen er i strid med servitutten

OTKs planlagte utbygging av Eiendommen, herunder både byggingen av tennishall og av boligblokker, er klart i strid med ordlyden i den tinglyste negative servitutten som uttrykkelig forbyr annet enn villabebyggelse. Byggingen av tennishall vil dessuten rammes av servitutstens forbud mot støyende virksomhet.

Når det gjelder den planlagte boligbyggingen har OTK dessuten selv bekreftet at denne er i strid med den påhvilende villaservitutten, jf. planforslagets punkt 2.2.2.

5.1.2 Utbyggingen er i strid med servituttløven

Servituttløven § 2 fastsetter at grunneieren ikke må bruke sin rådighet over eiendommen på en måte som er «urimelig» eller «uturvande» for rettighetshaverne. Ved vurderingen av om noe er urimelig skal det etter ordlyden blant annet legges vekt på hva som er formålet med retten og hva som er «i samsvar med tida og tilhøva».

Det anføres subsidiært at den planlagte utnyttelsen av Eiendommen er i strid med servituttløvens § 2.

Den planlagte utnyttelsen av Eiendommen vil medføre at OTK benytter sin rådighet på en måte som er både urimelig og uturvande for Saksøkerne. Utnyttelsen slik den er planlagt kan ikke forsvares med en utvikling under henvisning til tida og tilhøva.

5.1.2.1 Servitutten har ikke falt bort

Det anføres at servitutten ikke har falt bort, og derfor fortsatt gjelder. Det følger av rettspraksis at negative servitutter ikke faller bort som følge av vedtakelsen av en reguleringsplan.

Bortfall av negative servitutter på bakgrunn av en reguleringsplan er etter rettspraksis bare aktuelt dersom det er kollisjon mellom formålet med servitutten og reguleringsplanen, slik at det vil føre til en meningsløs ikke-bruk.

Høyesterett uttaler om dette i Rt. 2008 side 362 («Naturbetong-dommen») premiss 86:

«Også småhusplanen må trekkes inn i vurderingen. Det er ikke bestridt at man innenfor reglene i planen kunne ha fortettet Ivar Aasens vei 2 tidsmessig uten å komme i strid med den negative servitutten. For eksempel ville det kunne oppføres rekkehus. Følgelig dreier det seg ikke om noe kollisjonstilfelle hvor urimelig ikke-bruk eller utilsiktede hindringer ville blitt resultatet dersom det måtte bygges i samsvar med den negative servitutten.»

I forlengelsen av dette vises til Rt. 2002 side 145 («Bortelid-dommen») kommenterer Høyesterett det konkrete vurderingstema for denne saken på side 150:

«Ved min vurdering av saken legger jeg vekt på at området fremstår som et utbygget hytteområde, og at kommunen ikke har endret syn på hva området skal benyttes til. Opprettholdelse av servitutten innebærer ikke en meningsløs «ikke-bebyggelse» av området, eller et utilsiktet hinder, slik det var tale om i de eldre dommene jeg har nevnt.»

Verken boligbygging eller tennisbaner er på generelt grunnlag i strid med servitutten. Det kan bygges boliger etter småhusplanens bestemmelser uten å komme i konflikt med servitutens begrensninger. Servitutten vil dermed ikke medføre at Eiendommen blir ubrukbar eller liggende brakk, da hele Eiendommen i dag er regulert til bolig (reguleringsplan S-2864).

6. PÅSTAND

Med forbehold om ytterligere påstandsgrunnlag, anførsler og bevis nedlegges på vegne av saksøker slik

påstand:

1. Oslo Tennisklubbs forslag om boliger i forslag til reguleringsplan for gnr. 3, bnr. 154 i Oslo kommune er i strid med negativ servituttt tinglyst på gnr. 3 bnr. 154 den 30. juni 1924.
2. Oslo Tennisklubbs forslag om tennishall i forslag til reguleringsplan for gnr. 3 bnr. 154 i Oslo kommune er i strid med negativ servituttt tinglyst på gnr. 3, bnr. 154 den 30. juni 1924.
3. Oslo Tennisklubb dømmes til å betale sakens kostnader.

Denne stevning er sendt elektronisk til Oslo tingrett via aktørportalen.

Oslo, 23. august 2018

Anja Ankerud

Advokat