

BEGJÆRING OM EKSPROPRIASJON OG SKJØNN

TIL

OSLO TINGRETT

Oslo, 20. desember 2007

Vår referanse 1838745/10

Saksøker 1: AS Killingen v/styrets leder
Postboks 802 Sentrum
0104 Oslo

Saksøker 2: Sjøsenderet Killingen AS v/styrets leder
Killingen, Bygdøy
0277 Oslo

Prosessfullmektig for begge saksøkere Advokat Borgar Høgetveit Berg
Advokatfirmaet Thommessen Krefting Greve Lund AS
Postboks 1484 Vika
0116 Oslo

Saksøkt Staten v/Det kongelige Fornyings- og administrasjonsdepartement
Postboks 8004 Dep
0030 Oslo

Saken gjelder Ekspropriasjonsinngrep og skjønn etter vegloven § 53

* * * *

1 INNLEDNING

I medhold av vegloven § 53 begjæres på vegne av AS Killingen (saksøker 1) og Sjøsenderet Killingen AS ("Sjøsenderet") (saksøker 2) skjønn for ekspropriasjon av bruksrettigheter over eiendommen gnr 1 bnr 1 i Oslo kommune ("Eiendommen") og fastsettelse av erstatning i den forbindelse. Saken anlegges for Oslo tingrett i medhold av vegloven § 60 jf skjønnsprosessloven § 6.

THOMMESSEN

Saksøker 1 – AS Killingen – er hjemmelshaver til øya Killingen utenfor Bygdøy, gnr 6 bnr 9 i Oslo kommune. Selskapet leier ut bygninger og grunn til fastboende, hyttebrukere og marinavirksomhet på øya, herunder til saksøker 2 – Sjøsenderet – som driver båtverksted og marina på øya Killingen.

Saksøkerne, deres ansatte, de fastboende på øya Killingen og brukere av fritidsbebyggelse på øya er alle avhengige av etablert atkomst fra fastlandet på Bygdøy til øya Killingen. I dag er denne atkomsten etablert som en flytebro over sundet, som sikrer brukerne av øya tilgang til den private veien på Eiendommen. Saksøkte har som eier av Eiendommen varslet at denne etablerte atkomsten vil bli fjernet. Begjæring om ekspropriasjon og skjønn fremsettes da saksøkerne er av den oppfatning at dagens flytebro representerer det klart beste alternativet for atkomst til øya Killingen.

2 KORT OM DE FAKTISKE FORHOLD

2.1 Atkomst til øya Killingen

Øya Killingen ligger på vestsiden av Bygdøy. Sundet mellom fastlandet og øya er omkring 60 til 200 meter bredt. På øya Killingen er det 12 fastboende, fordelt på fem husstander. To av familiene har barn i skolepliktig alder (mellom 9 og 13 år). Videre er seks av båtene/husbåtene som ligger i marinaen bebodd permanent, og øya har to bedrifter, Sjøsenderet og Sydenden Slip & Trebåtbyggeri. Videre er det 12 hytter på øya, som hovedsakelig benyttes i sommerhalvåret.

De fastboende, de ansatte i øyas to bedrifter, bedriftenes kunder, de tilreisende til fritidsbebyggelsen på øya og brukerne av de ca 500 båtplassene tilknyttet Sjøsenderets virksomhet, er avhengige av en etablert forbindelse fra fastlandet på Bygdøy (via Eiendommen) til øya Killingen. På nåværende tidspunkt skjer denne atkomsten via en flytebro, som er fortøyd til brygger på begge sider av sundet, det vil si til Sjøsenderets kaianlegg på henholdsvis Bygdøysiden og Killingensiden.

Bilag 1: Fotografi av deler av øya Killingen, kaianlegget og forbindelsen til Bygdøy

Bilag 2: Kartutsnitt over området

Sjøsenderet har i flere tiår festet deler av saksøktes Eiendom. Den siste leieavtalen ble inngått 19. august 1999, og løp ut 30. april 2007.

Atkomsten fra Bygdøysiden ligger langt fra rutegående buss. Frem til utløpet av festekontrakten har arbeidstakerne, de fastboende og hytteeierne på øya Killingen benyttet opparbeidede parkeringsplasser på Eiendommen. Saksøkte leier på nåværende tidspunkt ut parkeringsplasser på Eiendommen til firmaet Center Park AS. Etter at Sjøsenderets leide rettigheter til Eiendommen utløp 30. april 2007, har AS Killingen og Sjøsenderet gjennom ulike midlertidige avtaler hatt tilgang til å leie et begrenset antall parkeringsplasser. AS Killingen har i dag ingen slik avtale om leie av parkeringsplasser. For de parkeringsplassene som ikke leies av Sjøsenderet i henhold til de nevnte avtalene gjelder Center Park AS' alminnelige betalingsbetingelser hver time, hele året.

Frem til 1989 har transporten til øya Killingen skjedd ved ulike typer båt- og fergeforbindelser, herunder rutegående fergeforbindelse. En del mindre privatbåter ble også benyttet, og disse lå inntil og på

THOMMESSEN

Eiendommen når de ikke var i bruk. I 1989 ble det med basis i en grunnleieavtale med saksøkte etablert en kabelferge mellom Eiendommen og Killingen.

I 2005 ble kabelfergen erstattet av dagens flytebro, da kabelfergen måtte byttes på grunn av slitasje. Flytebroen ble anlagt fordi den var et tryggere alternativ til atkomst enn det kabelfergen var. Videre er kabelferge et langt mer kostbart alternativ enn dagens flytebro.

2.2 Saksøkernes bruksrett til saksøktes eiendom

Saksøkte har etter at Sjøsenderets leieavtale til Eiendommen utløp 30. april 2007 blant annet bedt om at flytebroen skal fjernes og at Sjøsenderet skal fjerne brygger som er fastmontert til Eiendommen. Konsekvensen av at broen eventuelt fjernes er at fastboende, ansatte og andre brukere av øya Killingen må benytte seg av egne båter for å komme til og fra øya.

Sjøsenderet og saksøkte har ført forhandlinger med sikte på å oppnå en minnelig løsning i tvisten seg imellom. Da forhandlingene ikke har ført frem, og Sjøsenderet hadde grunn til å forvente at saksøkte ville forhindre Sjøsenderets drift ved avsperring av kjøre-atkomst med bom samt å nekte båtfortøyningsmuligheter til Eiendommen, begjærte Sjøsenderet midlertidig forføyning for å sikre nødvendige atkomst- og fortøyningsrettigheter over Eiendommen.

Bilag 3: Begjæring om midlertidig forføyning fra advokatfirmaet Thommessen 18. april 2007 uten bilag

Slik midlertidig forføyning ble gitt av Oslo byfogdembete 19. april 2007, hvor Sjøsenderet ble sikret rett til atkomst over Eiendommen og til å ha liggende flytebrygge utenfor Eiendommen på Bygdøysiden av sundet.

Bilag 4: Oslo byfogdembetes kjennelse 19. april 2007

Søksmål for fastsettelse av disse rettighetene er innledet ved stevning til Oslo tingrett av 4. mai 2007.

Bilag 5: Stevning fra advokatfirmaet Thommessen 4. mai 2007 med bilag

AS Killingen mener å ha de samme rettighetene over Eiendommen som Sjøsenderet. Saksøkerne tar forbehold om å utvide begjæringen til også å gjelde ekspropriasjon av de nødvendige rettigheter på land dersom saksøkerne ikke skulle få fastslått disse rettighetene på annet grunnlag.

Saksøktes prosessfullmektig ga i e-post 13. desember 2007 uttrykk for at Sjøsenderets flytebrygge og flytebroforbindelsen over til øya Killingen ville bli fjernet mandag 17. desember 2007.

Bilag 6: E-post fra advokat Arve Martin Bjørnvik 13. desember 2007

Saksøkerne begjærte på denne bakgrunn 14. desember 2007 midlertidig forføyning for å sikre atkomsten til øya Killingen. Begjæringen ble tatt til følge ved Oslo byfogdembetes kjennelse av 18. desember 2007 (sak nr 07-187641TVA-OBYF).

Bilag 7: Oslo byfogdembetes kjennelse 18. desember 2007

THOMMESSEN

Før kjennelsen forelå hadde staten påbegynt fjerningen av Sjøsenderets innretninger på Eiendommen. Arbeidene startet med å forberede fjerningen av et koblingskap for overføring av strøm til flytebyggen og et bobleanlegg som forhindrer båtene i sundet fra å fryse fast. Dette på tross av at det på morgenen 18. desember 2007 var omkring minus åtte grader celsius i Oslo. Fjerningen av skapet ble stanset, og strømforsyningen opprettholdt.

Partene har ført forhandlinger med sikte på å oppnå enighet om en løsning knyttet til bruken av Eiendommen og transporten over til øya Killingen.

Forhandlingene mellom partene dessverre ikke har ført frem. Det er derfor nå behov for å ekspropriere landfeste for flytebro og rett til å ha flytebro over Eiendommen, slik at brukernes atkomst til øya Killingen sikres.

For ordens skyld presiseres det at saksøkte i forhandlingene med saksøkerne har tilbudt en løsning som innebærer opprettholdelse av broforbindelsen. Saksøkte har imidlertid satt som vilkår for opprettholdelsen at saksøkerne skal frasi seg rettigheter på Eiendommen som saksøkerne mener å ha. Vilkårene som saksøkte har satt er derfor uakseptable for saksøkeren.

Saksøkerne tar forbehold om at det, så fremt det ikke oppnås enighet mellom partene om en tilfredsstillende parkeringsløsning på Eiendommen, kan bli aktuelt å la nærværende sak omfatte også ekspropriasjon av rettigheter til et slikt antall parkeringsplasser på Eiendommen som er nødvendig for de fastboende, arbeidstakerne og hytteeierne på øya Killingen.

3 BAKGRUNNEN FOR EKSPROPRIASJONSINNGREPET

Saksøkerne er avhengige av at en etablert forbindelse mellom Bygdøy og øya Killingen opprettholdes. For AS Killingen som grunneier på øya begrunnes behovet i hensynet til selskapets virksomhet som blant annet omfatter utleie til næringsdrivende og privatpersoner, samt i hensynet til de fastboende familiene og brukerne av fritidsbebyggelsen på øya. For Sjøsenderet er behovet begrunnet i at en slik forbindelse er nødvendig for å kunne utøve sin virksomhet.

Behovet for en fast forbindelse er særlig stort for de nevnte fastboende barnefamiliene, da begge foreldre i familiene er i arbeid, og barna er nødt til å komme seg til og fra skolen på egenhånd. Alternativet til flytebro er å benytte båt over sundet, noe som er risikofyllt for disse barna mellom 9 og 13 år. Dette gjelder spesielt i vinterhalvåret, da det er mørkt både når barna drar hjemmefra om morgenen og når de kommer hjem fra skolen om ettermiddagen. Atkomst med båt forhindres eller vanskeliggjøres videre i perioder av at vannet i sundet mellom øya Killingen og Bygdøy er islagt. Det er likevel sjelden at isen i sundet vinterstid er av en slik tykkelse at brukerne av øya på en trygg måte kan ferdes til fots på isen. Av denne grunn vil en fjerning av flytebroen føre til at beboere, og da særlig skolebarna, i enkelte perioder i vinterhalvåret blir landfaste på Killingen da det ikke finnes annen transport fra Killingen enn ved å benytte egne båter.

Som det fremgår av kartet inntatt som bilag 2, ligger øya Killingen nærmere fastlandet på Bygdøy enn fastlandet på Lysaker. Videre er sundet mellom Killingen og Lysaker hovedfartsåre inn Lysakerfjorden, hvor det ferdes langt større båter enn i det skjermede sundet mellom Killingen og Bygdøy.

THOMMESSEN

Etter det saksøkerne kjenner til, foreligger det ikke planer om å gjenopprette noen rutegående fergeforbindelse mellom øya Killingen og fastlandet.

Videre er det ved den nåværende plasseringen av flytebroen tatt hensyn til strømninger i sjøen, slik at denne ligger mest mulig beskyttet.

Etter saksøkernes vurdering er derfor det klart beste – og det eneste reelle – alternativet for en forbindelse til fastlandet å opprettholde dagens flytebroforbindelse mellom Killingen og Bygdøy.

4 EKSPROPRIASJONSINNGREPET – VIRKNINGER FOR SAKSØKTE

Ekspropriasjonsinngrepet gjelder opprettholdelse av en etablert tilstand, hvor saksøkerne og andre brukere av øya Killingen sikres atkomst til Killingen.

Øya har i lang tid vært brukt av bedriftenes ansatte, de fastboende, personer med tilknytning til fritidsbebyggelsen på øya samt av brukerne av båtplassene tilknyttet Sjøseneteret. Brukerne har gjennom tiden måttet benytte ulike fremkomstmidler, jf redegjørelsen i punkt 2.1.

Dagens flytebroforbindelse har vært benyttet siden 2005. Saksøkerne har vanskelig for å se at flytebroforbindelsen fra Bygdøy over til Killingen er mer inngripende for saksøkte enn noen av de andre forbindelsesmåtene som tidligere har vært benyttet.

Vi nevner i den forbindelse at den tidligere kabelbåten over sundet båndla et tilsvarende areal og la tilsvarende begrensninger på ferdselen i sundet som det flytebroen gjør. Videre nødvendiggjorde den tidligere båttrafikken over sundet plassering av båter på Eiendommen når disse ikke var i bruk. Videre er det så vidt saksøkerne er kjent med ikke noe alternativ at det blir reetablert rutegående ferge for transport fra fastlandet til øya.

Videre er Eiendommen åpen for allmennhetens ferdsel, blant annet gjennom Kongelig Norsk Seilforenings anlegg på eiendommen. Fornyings- og administrasjonsdepartementet ved statsråd Heidi Grande Røys har dessuten store ambisjoner for rehabilitering og tilgjengeliggjøring av stranden på Eiendommen, som ligger på fastlandet på Bygdøy innenfor øya Killingen.

Bilag 8: Åpent brev fra Fornyings- og administrasjonsminister Heidi Grande Røys 19. april 2007, publisert på www.regjeringen.no og i VG.

Saksøkerne har derfor vanskelig for å se at flytebroforbindelsen på noen måte skal være negativ for saksøktes utnyttelse av Eiendommen.

5 FORHOLDET TIL ALLMENNE INTERESSER

Opprettholdelse av flytebroforbindelsen vil muliggjøre at både beboelsen, bruken av fritidseiendommene og næringslivet på øya Killingen opprettholdes.

Vi påpeker at ingen av naboene peker på noen konkrete ulemper som følge av at flytebroforbindelsen opprettholdes som i dag. Det påpekes at trafikken over Bygdøy ikke vil bli større ved at flytebroa blir

THOMMESSEN

liggende, men at ferdselen for brukerne av Killingen trygges. Videre vil en opprettholdelse av å ha flytebroen som i dag frigjøre plass på fastlandet, da behovet for bruk av småbåter som transportmiddel til og fra Killingen er mindre når flytebroen kan benyttes for transport mellom Bygdøy og øya Killingen. På denne bakgrunn kan det tenkes at gangveien over flytebroa vil forøke, snarere enn redusere, allmennhetens friluftsverdi av Bygdøyområdet.

6 OPPSUMMERING – BEGJÆRING OM EKSPROPRIASJON OG SKJØNN

På bakgrunn av ovennevnte begjærer saksøkerne at det gis tillatelse til ekspropriasjon i medhold av vegloven § 53 for landfeste av flytebro og rett til å ha flytebro liggende i sundet over Eiendommen så langt saksøktes eiendomsrett rekker ut i sundet mellom Bygdøy og Killingen.

Saksøkerne mener vilkårene i vegloven § 53 oppfylt, ved at tiltaket sikrer at brukerne av øya Killingen gis tilgang til privat vei på Eiendommen og det er klart at inngrepet *"vil vere meir til gagn enn til skade"*.

7 SKJØNNSFORUTSETNINGER

Alminnelige skjønnsforutsetninger vil bli utarbeidet om retten finner at det er nødvendig.

Vi tar derfor forbehold om å komme tilbake til dette spørsmålet ved behov.

8 KORT OM ERSTATNINGSPØRSMÅLET

Begjæringen gjelder ekspropriasjon for opprettholdelse av en etablert tilstand.

Eksproprianten skal i forbindelse med ekspropriasjonen yte "vederlag til den det råkar", jf vegloven § 53. Erstatningen for rettigheter ervervet ved ekspropriasjon skal fastsettes i henhold til de alminnelige utmålingsregler i ekspropriasjonsretten (lov av 6. april 1984 om vederlag ved oreigning av fast eiendom (vederlagsloven)) og reglene i vegloven § 53. Vederlag skal ytes alle som lider tap ved inngrepet. Det som skal erstattes er eierens økonomiske tap som følge av tiltaket.

Ekspropriasjonen har et beskjedent omfang. Sjøsenteret er som nevnt av den oppfatning at selskapet innehar de nødvendige atkomstrettigheter over Eiendommen, jf bilag 3 (begjæring om midlertidig forføyning) og bilag 5 (stevning til Oslo tingrett).

Ekspropriasjonen gjelder derfor retten til å ha landfeste for flytebro på Eiendommen, og til å ha flytebroen liggende så langt som saksøktes eiendomsrett strekker seg ut i sundet, slik at brukerne av øya Killingen gis tilgang til fastlandet og til å benytte de rettigheter de mener å ha til Eiendommen.

Erstatningsutmålingsspørsmålet må vurderes i lys av ovennevnte. Ved erstatningsutmålingen må retten også hensynta at ekspropriasjonsinngrepet gjelder opprettholdelse av en etablert tilstand.

9 PROSESSUELT

Etter saksøkernes oppfatning er det tilstrekkelig at retten settes med to skjønnsmenn etter skjønnsprosessloven § 11 første ledd annet punktum, idet saken gjelder et begrenset skjønnsstema og for øvrig fremstår som oversiktlig og ukomplisert.

THOMMESSEN

Saken stiller ikke krav til særlige kvalifikasjoner hos skjønsmennene ut over generell erfaring knyttet til fastsettelse av ekspropriasjonserstatning.

10 PÅSTAND

På bakgrunn av ovennevnte, men med forbehold om ytterligere anførsler og bevis nedlegges følgende foreløpige

påstand:

- 1 *Skjønnnet fremmes.*
- 2 *AS Killingen tilkjennes rett til å ha landfeste for flytebro og rett til å ha flytebro liggende i sundet mellom øya Killingen og Bygdøy så langt Staten v/ Det kongelige Fornyings- og administrasjonsdepartements eiendomsrett over gnr 1 bnr 1 i Oslo kommune rekker.*
- 3 *Sjøsenderet Killingen AS tilkjennes rett til å ha landfeste for flytebro og rett til å ha flytebro liggende i sundet mellom øya Killingen og Bygdøy så langt Staten v/ Det kongelige Fornyings- og administrasjonsdepartements eiendomsrett over gnr 1 bnr 1 i Oslo kommune rekker.*

* * *

Begjæringen er sendt tingretten i fire eksemplarer. I tillegg er kopi av begjæringen oversendt Regjeringsadvokaten til orientering.

Oslo, 20. desember 2007
Thommessen Krefting Greve Lund AS

for *Toini Oulie-Hauge*
Borgar Høgetveit Berg
advokat

Toini Oulie-Hauge
advokatfullmektig