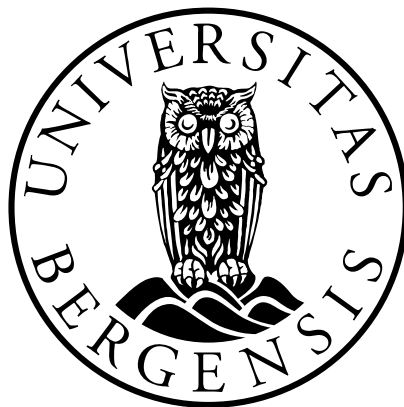


# Forholdet mellom eiendomsvernet i EMK P1-1 og fortetting

*– en analyse med utgangspunkt i boligområdet  
Smestad i Oslo*

Kandidatnummer: 107

Antall ord: 14995



JUS399 Masteroppgave  
Det juridiske fakultet

UNIVERSITETET I BERGEN

3. juni 2019

1	Innledning.....	3
1.1	Problemstilling.....	3
1.2	Problemstillingens bakgrunn og aktualitet .....	4
1.3	Metode og videre fremstilling .....	7
2	Sentrale regler for planvedtak og premisser for avhandlingen .....	10
2.1	Innledning.....	10
2.2	Kommunens planvedtak .....	11
2.3	Rammer for analysen.....	11
2.4	Nærmere premisser for drøftelsen .....	13
3	Vernet etter EMK P1-1 .....	15
3.1	Innledning.....	15
3.2	Problemstillingen om eiendomsvernet i P1-1 og fortetting.....	15
3.3	Tolkningsprinsippene i EMK .....	15
3.4	Presentasjon av EMK P1-1 .....	17
3.5	Er grunneierne i besittelse av «possessions»? .....	19
3.6	Foreligger det en «interference»? .....	20
3.7	Regelvalget .....	22
3.7.1	Nærmere om avståelsesregelen .....	24
3.7.2	Nærmere om kontrollregelen .....	26
3.7.3	Nærmere om prinsippregelen .....	27
3.8	Lovmessighet.....	28
3.9	Formål.....	29
3.10	Forholdsmessighet .....	31
3.10.1	Innledning.....	31
3.10.2	Grunnlaget for vilkåret om forholdsmessighet.....	31
3.10.3	Skjønnsmargin og terskel .....	33
3.10.4	Presentasjon av momenter.....	35
3.10.5	Inngrepets formål .....	36
3.10.6	Inngrepets art.....	38
3.10.7	Forutberegnelighet og «good governance» .....	39
3.10.8	Oppsummering og avsluttende vurdering .....	43
4	Avsluttende bemerkninger .....	45
	Litteraturliste .....	46

Lister over tabeller, figurer o.l. .... 51

# 1 Innledning

## 1.1 Problemstilling

Temaet for oppgaven er eiendomsvernet etter den europeiske menneskerettighetskonvensjonen av 4. november 1950 (EMK), herunder første tilleggsprotokoll artikkel 1 (P1-1). EMK beskytter alle grunnleggende rettigheter for borgerne i konvensjonens medlemsstater. P1-1 regulerer beskyttelsen mot inngrep i individers formuesgoder. Denne avhandlingen viser imidlertid at rettigheten ikke er absolutt, og at P1-1 derimot består av en avveining mellom statens styringsbehov og borgernes beskyttelsesbehov.<sup>1</sup> P1-1 kan deles inn i seks hovedvilkår, hvorav tre av dem omhandler bestemmelsens virkeområde. De tre andre vilkårene gjelder for alle konvensjonsbestemmelsene i EMK, og rettferdiggjør inngrep i P1-1. Et eksempel på sistnevnte er vilkåret om forholdsmessighet eller proporsjonalitet.

Avhandlingen skal nærmere bestemt kartlegge hvordan eiendomsvernet forholder seg til planlegging til fortetting. Analysen av P1-1 skal ta utgangspunkt i en konkret sak, boligområdet Smestad i Oslo, hvor det er vedtatt kommuneplan med sikte på å fortette området, etter Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (pbl.). Fortetting innebærer at allerede fungerende boligområder utnyttes i større grad, ved at det bygges mellom de eksisterende byggene.<sup>2</sup> Det kan være tale om alt fra bygging i «eplehager» til å rive hus til fordel for nye bygg med høyere utnyttelse.

Problemstillingen er om planlegging til fortetting i etablerte boligområder kan representere en krenkelse av eiendomsvernet etter EMK P1-1. Analysen tar sikte på å vurdere på hvilke vilkår planlegging til fortetting på Smestad kan representere en krenkelse overfor beboerne etter EMK P1-1.

Den europeiske menneskerettighetsdomstolen i Strasbourg (EMD) har vurdert et bredt spekter av saker etter P1-1. Domstolen har drøftet saker som har omhandlet ekspropriasjonstillatelse og byggeforbud,<sup>3</sup> tilbaketrekking av midlertidig byggetillatelse,<sup>4</sup> alvorlig forurensing av

---

<sup>1</sup> Stig H. Solheim, *Eiendomsbegrepet i Den europeiske menneskerettskonvensjon*, Oslo 2010, s. 59.

<sup>2</sup> Gro Sandkjær Hanssen og Nils Aarsæther (red.), *Plan- og bygningsloven – en lov for vår tid?* Oslo 2018, s. 174.

<sup>3</sup> 23. september 1982 *Sporrong and Lönnroth v. Sweden*.

<sup>4</sup> 18. februar 1991 *Fredin v. Sweden (No. 1)*.

boligområder,<sup>5</sup> uberettigede eiendomsoverføringer ved vedtakelse av ny lov<sup>6</sup> o.l. Selv om det har vært svært mange liknende saker opp for domstolen, har ingen konkret omhandlet fortetting. Det foreligger ingen rettslige analyser av forholdet mellom eiendomsvernet i P1-1 og fortetting. Derfor er det grunn til å diskutere problemstillingen nærmere i denne avhandlingen.

Ettersom saken Smestad ikke er på langt nær avsluttet, vil avhandlingen ikke inneholde en sikker konklusjon på utfallet. Oppgaven skal nærmere bestemt vurdere om Smestad-saken er innenfor virkeområdet til P1-1, og synliggjøre på hvilke vilkår Oslo kommune kan være i grenseland til krenkelse av eiendomsvernet. For å nyansere nærmere tar oppgaven også for seg alternative scenarier, som kan illustrere hvordan fremtidige handlinger fra kommunes side kan innebære krenkelse.

Oppgaven forutsetter at pbl. og enkelte andre norske bestemmelser gjennomgås før behandlingen av EMK. Det grenses likevel mot en inngående diskusjon av norske rettsregler, da siktemålet med oppgaven er en analyse av særlig EMK. Eiendomsvernet i Lov 17. mai 1814 Kongerikets Norges Grunnlov (Grl.) § 105 kan også reise interessante spørsmål, men berøres ikke i oppgaven.

## 1.2 Problemstillingens bakgrunn og aktualitet

Først er det grunn til å se nærmere på hvorfor fortetting generelt, og det rolige villaområdet Smestad konkret, er valgt som analyseobjekt. I skrivende stund utarbeider Plan- og bygningssetaten (PBE) i Oslo kommune en områdeplan om fortetting i bydelen Smestad.<sup>7</sup> Området som faller inn under planen er trafikknutepunktet Smestadkrysset, kryssveien for Ring 3 og Sørkedalsveien, med tilhørende boligfelt. Området er heretter kalt «Smestad». Oslo kommunes foreløpige forslag til område- og detaljregulering jf. pbl. §§ 12-2 og 12-3 står i «Planprogram for områderegulering Smestad».<sup>8</sup> Forslaget er forankret i vedtatt kommuneplan av 2015, hvor Smestad er utpekt som utviklingsområde.

---

<sup>5</sup> 30. november 2004 *Öneryildiz v. Turkey*.

<sup>6</sup> 12. juni 2012 *Lindheim and others v. Norway*.

<sup>7</sup> Våren 2019 er tidspunktet for arbeidet med avhandlingen.

<sup>8</sup> Oslo Kommune, Plan- og Bygningsetaten, *Planprogram for områderegulering Smestad, forslag til offentlig ettersyn*, 20.08.2018

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13290489/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Slik%20bygger>

Kommunen har pekt ut Smestad fordi det har umiddelbar nærhet til Oslo indre by og har gode kollektivforbindelser.<sup>9</sup> Bakgrunnen er prognoser på økt befolkningsvekst og behovet for flere boliger i Oslo.<sup>10</sup> Derfor ønsker kommunen å legge til rette for høyere utnyttelsesgrad i området, samtidig som de bevarer visse grøntområder, kulturminner og villaer. Kommunen har gjennomført mulighetsstudier med eksterne aktører (blant annet Statens vegvesen) for å vurdere høyere utnyttelse av Smestad. Blant annet ønsker man å fortette med høyhus av ulik høyde, alt etter hvilken nærmere skissert sone de er plassert i, samt to T-banekryss for forbedret trafikkavvikling. Kommunen vurderer arealutnyttelse på Smestad opp mot 100%.<sup>11</sup> Arealutnyttelse i prosent beskriver forholdet mellom bebyggt areal og selve tomtearealet.<sup>12</sup> Til sammenlikning er utnyttelsen i dag med småhusplanen på 29%.<sup>13</sup> Kommunen har i sitt planprogram foreslått høyhus i sone 1 på 8 etasjer. Sone 1 er det området i planen som ligger nærmest t-baneforbindelsen Smestad, og man vurderer å tillate 10 etasjer her. I de resterende sonene foreslås det 4 til 6 etasjer.<sup>14</sup>

En utfordring som nevnes i planprogrammet er at de fleste tomtene er i private grunneieres besittelse, og disse bor hovedsakelig i eneboliger, men også rekkehus og leiligheter. Siden PBE har vurdert at forslaget til reguleringsplan vil få «vesentlig virkning[er] for miljø og samfunn» jf. pbl. § 4-2, har det blitt besluttet at det skal utarbeides en konsekvensutredning.<sup>15</sup> I forbindelse med nevnte konsekvensutredning, ønsker kommunen – i prosessen frem mot utarbeidelsen av endelig reguleringsplan – blant annet å undersøke hvorvidt man er avhengig av private utbyggere for å gjennomføre reguleringsplanen om fortetting. Kommunen har gjort antakelser om at profesjonelle utbyggere vil ta kontakt med private grunneiere. Utbygger vil da lage avtaler med grunneierne om å kjøpe tomtene. Deretter vil de rive småhus og starte utbygging av høyhus etter planens innhold.<sup>16</sup>

---

[%20vi%20Oslo/Smestad%20%E2%80%93%20Omr%C3%A5deregulering/Forslag%20til%20planprogram%20for%20Smestad.pdf](#) (lastet ned kl. 14:30 30. januar 2019) s. 7.

<sup>9</sup> *Ibid.* s. 9.

<sup>10</sup> *Ibid.* s. 8.

<sup>11</sup> *Ibid.* s. 20.

<sup>12</sup> <https://snl.no/utnyttelsesgrad> (lastet ned kl. 10:30 30. april 2019).

<sup>13</sup>

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13290489/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Slik%20bygger%20vi%20Oslo/Smestad%20%E2%80%93%20Omr%C3%A5deregulering/Forslag%20til%20planprogram%20for%20Smestad.pdf> (lastet ned kl. 14:30 30. januar 2019) s. 56.

<sup>14</sup> *Ibid.* s. 32. *Ibid.* s. 7, se plantegning fra planprogrammet i vedlegg.

<sup>15</sup> *Ibid.* s. 15 (planprogrammet).

<sup>16</sup> *Ibid.* s. 45.

I prosessen har det oppstått svært mange protester fra private grunneiere fra Smestad etter at kommuneplanen ble vedtatt. De økonomiske effektene av forslaget om fortetting på Smestad har allerede vist seg selv uten vedtatt reguleringsplan, ettersom flere grunneiere alt har solgt eiendommene sine til private utbyggere.<sup>17</sup> Disse effektene innebærer at frie markedskrefter utløses, og skaper et press på grunneierne om å selge tomtene sine. Eiendommene går altså opp i verdi som følge av at private utbyggere anser tomtene som svært gode investeringer ettersom de i samsvar med kommuneplanen sannsynligvis i fremtiden kan bygge med høy utnyttelsesgrad på tomtene; tomteprisen blir da relativt sett en mindre kostnad ved byggeprosjektet.<sup>18</sup>

Dersom en endelig reguleringsplan om fortetting blir vedtatt vil det sannsynligvis føre til en enda større prisstigning på tomtene. Begrunnelsen for dette er at en endelig vedtatt reguleringsplan vil sikre byggeløyver til utbyggere dersom de søker, i samsvar med vedtatt reguleringsplan jf. pbl. § 12-4 jf. § 21-4, sammenliknet med en kommuneplan. En vedtatt reguleringsplan vil dermed føre til utbygging og mulig avkastning for tomteeierne som tilegner seg grunnen. Dette forklares nærmere i punkt 2. Ettersom tomtearealene blir desto mer verdifulle etter en vedtatt reguleringsplan, vil endelig reguleringsvedtak ha en prismessig gunstig effekt for grunneierne som ønsker å selge.

På en annen side er realiteten den at det finnes svært mange grunneiere som ikke ønsker å selge boligene sine for høye priser, men som ønsker å bli boende.<sup>19</sup> De kan selvsagt la være å selge. Samtidig risikerer de at området rundt egen bolig dramatisk endrer karakter fra småhusbebyggelse til høyhus. Dermed blir grunneiere som ønsker å bli boende svært avhengige av at naboene ikke selger tomtene sine, slik at de ikke ender opp i et svært fortettet område mellom høyhus.

Virkingen av fortetningsplanlegging på beboerne kan sammenliknes med spillteorien «fangens dilemma». Den klassiske spillteorien innebærer et strategisk spill mellom to fanger. Dersom den ene tyster og den andre tier, vil kun den som tyster oppnå en stor fordel i form av

---

<sup>17</sup> <https://www.aftenposten.no/osloby/i/G1Wqx4/Beboere-onsker-utbyggere-velkommen-til-villastroket--Det-er-for-sent-a-snu-na> (lastet ned kl. 11:25 12. februar).

<sup>18</sup> Hanssen 2018 s. 180.

<sup>19</sup>

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13290489/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Slik%20bygger%20vi%20Oslo/Smestad%20%E2%80%93%20Omr%C3%A5deregulering/Forslag%20til%20planprogram%20for%20Smestad.pdf> (lastet ned kl. 14:30 30. januar 2019), <https://www.vartoslo.no/apent-brev-til-byradet-skrinlegg-planene-for-smestad/> (lastet ned kl. 12:00 30. april 2019).

strafferabatt, og den andre lide en streng straff.<sup>20</sup> Om de samarbeider og tier, vil de begge få en fordel. Grunneierne kan enten velge å selge til høystbydende, hvilket sannsynligvis vil komme fra private utbyggere som ønsker å realisere fortetningsplanen, fordi slike utbyggere ofte har nødvendig kapital og med investeringen kan realisere verdipotensialet som ligger i fortetting. Eller så kan grunneierne velge å holde seg solidarisk med hverandre og nekte private utbyggere kjøp. Da vedlikeholder de tilstanden slik den er, noe som gir en gunstig bosituasjon for alle. Som allerede nevnt, har flere grunneiere valgt det første alternativet og solgt til utbyggerne. En stor økonomisk fordel tilkommer selgerne, og ulempen knyttet til boforhold rammer de gjenværende. Det bør presiseres at fangens dilemma-spillet er kun et av flere spillsituasjoner som oppstår. Andre typer markedsspill kan også oppstå uavhengig av beboernes samarbeidsevner. Et eksempel på det er at visse grunneiere som i utgangspunktet ikke ønsker å selge, likevel velger om prisen når et visst nivå. Prisene er imidlertid svært vanskelige å forutse, og dermed oppstår en annen spillsituasjon mellom beboere og utbyggere. Poenget er at disse spillene bidrar til å skape vanskelige dilemma og uforutsigbarhet for beboerne på Smestad.

De mange protestene fra grunneierne mot planforslaget for Smestad kan forstås i lys av overnevnte spillsituasjoner. Flere beskriver at de opplever planforslaget som en tvungen eiendomsavståelse, en ekspropriasjon.<sup>21</sup> Kommunen har på sin side vist til at de ikke benytter formell ekspropriasjon som virkemiddel og har heller ikke forutsatt det i planprogrammet.<sup>22</sup> All den usikkerhet som har oppstått med kommuneplan, med en mulig reguleringsplan om fortetting i sikte, er det som er kjernen av hva problemstillingen skal forsøke å besvare.

### 1.3 Metode og videre fremstilling

Metoden består hovedsakelig i at analysen gjøres rettsdogmatisk. Det betyr at analysen foretas på bakgrunn av gjeldende rett ved hjelp av juridisk metode.<sup>23</sup> EMK har stor innvirkning på den juridiske metoden ettersom problemstillingen aktualiserer konvensjonen.

---

<sup>20</sup> <https://forskning.no/okonomi-partner-psykologi/kvinner-er-verst-til-a-konspirere/496902> (lastet ned kl. 12:30 30. april 2019).

<sup>21</sup> <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2018123854&fileid=8150095> (lastet ned kl. 15:48 30. januar 2019).

<sup>22</sup> <https://www.aftenposten.no/osloby/i/QIEX04/8-sporsmal-og-svar-om-utbygging-pa-Smestad> (lastet ned kl. 13:55 30. april 2019).

<sup>23</sup> Hans Petter Graver, «Vanlig juridisk metode? Om rettsdogmatikken som juridisk sjanger», *Tidsskrift for Rettsvitenskap*, Oslo 2008 s. 149-178 (s. 156-157).



Bruken av EMK nødvendigjør en forklaring på bakgrunnen for hvordan den skal anvendes av norske domstoler. Da Norge ratifiserte EMK i norsk lovgivning ble konvensjonen inkorporert i Lov om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett 21. mai 1999 (mrl.). Her følger det noen innledende bestemmelser: Paragraf 2 konstaterer at EMK med tilhørende protokoller skal «gjelde som norsk lov i den utstrekning de er bindende for Norge». Det følger av § 3 at dersom det skulle være «motstrid» med EMKs bestemmelser som er «nevnt i § 2», må disse «gå foran bestemmelser i annen lovgivning». Angående tolkningen av § 3, har norsk rettspraksis uttalt at «dersom det er tvil om forståelsen, må norske domstoler ved avveiningen av ulike interesser eller verdier kunne trekke inn verdiprioriteringer som ligger til grunn for norsk lovgivning og rettsoppfatning.»<sup>24</sup>

Det er etter dette klart at EMK P1-1 får forrang dersom det er motstrid mellom konvensjonen og norske rettsregler. Når EMK har forrang innebærer det at den norske regelen må tolkes i lys av konvensjonen. For å fastlegge hvorvidt det foreligger motstrid mellom norske regler og konvensjonen, følger det av langvarig norsk Høyesterettspraksis at den norske regel tolkes før EMK behandles.<sup>25</sup> Deretter skal tolkningsresultatet fra konvensjonsteksten anvendes på den norske regelen.

I denne analysen skal det undersøkes på hvilke vilkår det kan forekomme motstrid mellom den norske pbl. og eiendomsvernet i EMK P1-1. Avhandlingen tar utgangspunkt i en analyse av vilkårene i P1-1, med hovedvekt på det siste vilkåret om forholdsmessighet. Dette er hoveddelen av avhandlingen som vil fremgå av del 3.

Det gjøres ikke nærmere rede for de spesifikke tolkningsprinsippene for EMK før senere i avhandlingen der de konkret aktualiserer seg, men det bør nevnes at EMD-praksis vil særprege oppgaven. Denne praksisen er en svært viktig rettskilde for tolkningen av EMK. Argumentasjonen i teorien fra et variert utvalg av europeiske land fremheves også for å forsøke å finne svar på problemstillingen.

I tillegg benyttes den engelske versjonen av EMK fordi den er mer autentisk enn den norske oversatte versjonen.<sup>26</sup> Dette er for å få så presise tolkninger fra konvensjonen som mulig.

---

<sup>24</sup> Rt. 2005 s. 833 avsnitt 45.

<sup>25</sup> HR-2016-304-S avsnitt 26.

<sup>26</sup> Solheim 2010 s. 27.

Som nevnt er det også nødvendig å bemerke at problemstillingen ikke kun tar utgangspunkt i nåværende situasjon, men tar også for seg alternative scenarier i analysen ettersom endelig planvedtak ikke er fattet. De alternative drøftelsene nødvendiggjør en forklaring på de rettslige rammene på en reguleringsplan, da det er klart fra punkt 1.2 at en slik plan er noe som kan forsterke usikkerheten hos beboerne på Smestad. Dette vil fremgå i del 2.

## 2 Sentrale regler for planvedtak og premisser for avhandlingen

### 2.1 Innledning

Ovenfor er problemstilling, bakgrunn og relevant metode søkt avklart. Før analysen av EMK P1-1 starter er det nødvendig å gi noen ytterligere avklaringer. Det er klart at usikkerhet hos beboerne har oppstått fordi kommuneplan med sikte på å fortette på Smestad er blitt vedtatt. For at det som ovenfor er karakterisert som markeds- og fangens dilemma-spill skal kunne fortsette og forsterkes i fremtiden, må visse forutsetninger legges til grunn. Disse fremtidige virkningene kan benyttes for å nyansere bildet mer i analysen. Et naturlig steg videre fra vedtatt kommuneplan er en reguleringsplan om fortetting. En slik mulig plan er det som kan bidra til større og fortsatt usikkerhet hos grunneierne. Med utgangspunkt i en reguleringsplan om fortetting, skal det avklares noen premisser for en slik alternativ drøftelse i dette kapitlet.

I del 2.2 gjøres det rede for rettsreglene som ligger til grunn i pbl. for kommunens vedtak av mulig reguleringsplan om fortetting, og prosessen frem til dette.

Generelt for analysen er det nødvendig å gi noen nærmere rammer for vurderingen av vilkårene for krenkelse av eiendomsvernet etter P1-1, se del 2.3. Mer spesifikt, er det også nødvendig med slike rammer for å kunne benytte alternative scenarier i analysen om en mulig reguleringsplan som forsterker den usikkerheten som allerede eksisterer. Selv om Smestad-saken med planlegging til fortetting er utgangspunkt for drøftelsen, vil alternative scenarier kunne nyansere analysen av eiendomsvernet ytterligere.

Deretter må visse forutsetninger avklares i del 2.4, slik at spillsituasjonene nevnt i 1.2 fortsetter for beboerne på Smestad. Forutsetningene knytter seg til retten til klage, ekspropriasjon og rett til innløsning. Disse virkemidlene kan stanse den usikkerheten en mulig reguleringsplan om fortetting kan forsterke. Disse får en kort generell omtale, samt en begrunnelse for hvorfor man må bygge på slike premisser.

## 2.2 Kommunens planvedtak

Den relevante norske rettsregelen for reguleringsplaner finnes i pbl. § 12-12. En reguleringsplan betegnes som «et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser» etter § 12-1 (1). Vedtak av slike planer skjer via en prosess fastsatt ved lov.

Før en reguleringsplan kan vedtas, er det blant annet en forutsetning at det vedtas en kommuneplan jf. pbl. § 12-1 (2). Denne inneholder en samfunnsdel og arealdel etter § 11-1 (1), og det er arealdelen som skaper rettslige bindinger, og er dermed av interesse her. Kommunen har rett til å sette av områder til ulike typer utnyttelse når de utarbeider og vedtar kommuneplanens arealdel jf. §§ 11-1 til 11-5. I planen er det først og fremst tale om «hovedtrekkene» i arealdisponeringen jf. § 11-5 (2) 1. pkt. Ordlyden innebærer at kommuneplanen skal gi en overordnet og lite detaljert oversikt over fremtidig arealdisponering. Det som vedtas i kommuneplanens arealdel er rettslig bindende etter § 11-6 (2), jf. § 1-6, dvs. at nye byggetiltak må være i samsvar med det arealformålet planen fastsetter. Kommuneplanen er som nevnt vedtatt i Smestads tilfelle.

Selv om planen skal være overordnet, kan kommunen «detaljere» nærmere når de utarbeider og vedtar kommuneplan jf. § 11-5 (4). Reguleringsplan er et verktøy for å detaljere arealbruken for nærmere bestemte områder innenfor kommuneplanen. Loven fastsetter nærmere krav til reguleringsprosessen i § 12-8 flg. De områdene som utpekes for utbygging i kommuneplanens arealdel kan dermed inkluderes og reguleres nærmere i en reguleringsplan jf. § 12-1 (2).

Reguleringsplan vedtas av kommunestyret § 12-12 (1) 1. pkt., når forslaget til planen er «ferdigbehandlet» og innen en fastsatt frist jf. § 12-12 (1) 3. pkt. Planen blir rettslig bindende jf. § 12-4 (1). Disse vilkårene for kommunens kompetanse til å vedta plan for Smestad er ikke omstridt, og drøftes ikke nærmere da dette i Smestads tilfelle ikke ennå er vedtatt.

## 2.3 Rammer for analysen

Videre er det nødvendig å forklare rammene for analysen. Som allerede nevnt, er avhandlingen hovedsakelig rettsdogmatisk. Det innebærer en undersøkelse av gjeldende rett

som drøfter beboernes rettslige stilling i dag på Smestad. Da er det kun kommuneplanen som er bakgrunnen for usikkerheten hos grunneierne. Ettersom Smestad-saken ikke er fullstendig avklart, inkluderes noen alternative scenarier i drøftelsen for å nyansere situasjonen ytterligere. Scenariene består av hvor lang tid som er gått, og hvor mye Oslo kommune foretar seg for å begrense usikkerheten under markeds- og fangens dilemma-spillene. Disse alternative situasjonene skal illustrere Oslo kommunes handlingsrom, og hvordan kommunens handlemåte potensielt kan føre til en krenkelse av P1-1 i fremtiden. Dette er momenter EMD har lagt særlig vekt på i sin praksis.<sup>27</sup> Sentralt for momentene er uforutsigbarheten som oppstår for klagerne. Da disse har betydning for forholdsmessighetsvilkåret i P1-1, vil de alternative scenariene diskuteres her.

For å kunne diskutere alternative scenarier i analysen, forutsetter det at det fastsettes noen rammer for avhandlingen. Det antas at starttidspunktet for når beboerne blir satt i et markeds- og fangens dilemma-spill, altså opplever uforutsigbarhet, er ved vedtakelsen av kommuneplanen av 2015, ettersom planen som vist er juridisk bindende. Uforutsigbarheten er imidlertid avhengig av at private utbyggere starter å kjøpe opp tomtene til utbygging, og de vil sannsynligvis ikke inngå slike kostbare avtaler uten full garanti for å få byggeløyve. Tillatelse har de kun krav på dersom de søker byggeløyve etter at det er vedtatt reguleringsplan jf. § 21-4.<sup>28</sup> Til tross for fraværet av denne garantien, begynte private utbyggere som nevnt allerede å inngå avtaler om avhendelse av flere tomter på Smestad, samt andre utpekte områder, ikke lenge etter at kommuneplanen ble vedtatt. Utbyggere vurderer dermed prosessen som å ha kommet så langt at det likevel er en god investering å kjøpe tomter i området. Dermed er den vedtatte kommuneplan i 2015 starttidspunktet for uforutsigbarheten grunneierne på Smestad rammes av.

Sluttpunktet for uforutsigbarheten er når det blir gitt tillatelse for byggeløyve jf. § 21-4 etter at reguleringsplan er vedtatt. Da kan beboerne være sikre på at det bygges ut til fortetting av området, og usikkerhetene rundt salg vil ta en ende. Det er mellom overnevnte start- og slutt punkt hvor uforutsigbarheten rår, og hvor det egner seg å diskutere alternative scenarioer i avhandlingen.

---

<sup>27</sup> 23. september 1982 *Sporrong and Lönnroth v. Sweden* avsnitt 70.

<sup>28</sup> For å ha krav på byggeløyve må søknaden ikke være «i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov», jf. pbl. § 21-4 (1).

## 2.4 Nærmere premisser for drøftelsen

Da kommunens kompetanse er avklart ovenfor, samt rammer for analysen, er det i dette kapitlet nødvendig å gi en kort oversikt over de mest opplagte virkemidlene som kan stanse en mulig reguleringsplan om fortetting. Virkemidlene består av klagerett, ekspropriasjon og innløsningsrett. Siktemålet er å synliggjøre visse virkemidler som er tilstede i norsk rett, med en premiss om at de ikke kommer til anvendelse i denne avhandlingen. Premissene blir at reguleringsplanen om fortetting vil bestå, slik at usikkerhet for beboerne på Smestad vedvarer i et alternativt scenario.

Reguleringsplaner kan påklages etter § 12-12 (3) jf. § 1-9 (1) og gir grunnlag for en fornyet vurdering av planen.<sup>29</sup> Klagefristen fremgår av Lov 2. oktober 1967 om behandlingssaker i forvaltningssaker (fvl.). Den som klager må ha «rettslig klageinteresse» jf. § 28 (1) og klagefristen er på «3 uker» etter § 29 (1). Det er klart at grunneierne på Smestad har rett til å klage på reguleringsplan dersom denne vedtas. Her forutsettes det imidlertid at de ikke får medhold i eventuelle klager, og at reguleringsplanen fortsatt består.

Ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan følger av pbl. § 16-2 jf. § 16-1, og er etter § 16-1 et virkemiddel som innebærer at kommunen overtar en tomt ved tvang slik at erstatning utløses. Vilkårene fremgår av § 16-2 (1) 1. pkt. og fastsetter at kommunen kan foreta «ekspropriasjon» til gjennomføring av «reguleringsplan».<sup>30</sup> En ekspropriasjon av private grunneiere til gjennomføring av fortetting vil bringe eierne ut av markeds- og fangens dilemma-spillet, og over i den lovregulerte prosessen for tvungen eiendomsavståelse og erstatningsutmåling. Paragraf 16-2 (1) 2. pkt. fastslår at kommunen må ekspropriere «innen 10 år etter at planen er kunngjort». Det presiseres også i § 16 (4) 2. pkt. at Lov 23. oktober 1959 nr. 3 om oreigning av fast eiendom (orl.) §§ 12 og 28 gjelder tilsvarende.

For at ekspropriasjon kan gjøres til gjennomføring av «reguleringsplan» må det foreligge en gyldig vedtatt reguleringsplan, jf. orl. § 12 (2).<sup>31</sup> Etter at reguleringsplan er vedtatt har enhver som «inngrepet råkar» rett til å «få høve til å seia si meining» etter § 12 (2). Formålet med kravet er at den inngrepet rammer, skal få si sin mening.

---

<sup>29</sup> O.J. Pedersen mfl., *Plan- og bygningsrett, Del 1 Planlegging og ekspropriasjon*, 3. utg., Oslo 2018, s. 317.

<sup>30</sup> *Ibid.* s. 471.

<sup>31</sup> *Ibid.* s. 308.

I tillegg må vilkårene i orl. § 2 være oppfylt for at ekspropriasjon etter pbl. § 16-2 kan foretas. Det følger av orl. § 2 (1) at det mot «vederlag» kan foretas ekspropriasjonsinngrep for en rekke formål som «kyrkje eller gravplass» mv. Paragraf 2 (2) viser videre at vedtak ikke kan foretas uten at det regnes med at inngrepet «tvillaust er til meir gagn enn skade». Ordlyden av denne viser til en skjønnsmessig interesseavveining mellom mål og middel.

Her er det imidlertid klart at Oslo kommune som vist ovenfor ikke ønsker å bruke ekspropriasjon som virkemiddel for å sikre eiendomsavståelse. Selv om et slikt politisk ønske ikke er rettslig bindende, er det den faktiske tilstanden nå og legges derfor til grunn som premiss for avhandlingen. Ekspropriasjon etter pbl. § 16-2 vil dermed ikke være aktuelt.

Vilkårene for innløsning fremgår av pbl. § 15-1 og § 15-2. Innløsning innebærer at «grunneier kan kreve at kommunen overtar arealene mot erstatning».<sup>32</sup> Etter § 15-2 (1) kan grunneieren eller festeren kreve innløsning dersom det foreligger reguleringsplan som medfører etter «§ 16-2 (...) rett til å ekspropriere» på en «ubebygd eiendom» dersom grunnen vedtaket gjelder er angitt til «offentlige trafikkområder, offentlige friområder, fellesområder, fornyelsesområder samt til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder». I tillegg må krav om innløsning fremsettes «senest tre år etter at reguleringsplan er gjort kjent» jf. § 15-2 (3). Et krav fra grunneier om innløsning vil dermed bringe han ut av marked- og fangens dilemma-spillet, og over i en lovregulert innløsningsposisjon.

Her bor grunneierne imidlertid ikke på «ubebygd eiendom». Det er heller ingen sikkerhet i at tomtene reguleres til de formålene som nevnes i § 15-2 (1). Det er en meget høy terskel for å kreve innløsning, og denne retten gjelder ikke for noen av de beboerne på Smestad som omtales i denne avhandlingen. Til tross for at innløsning eksisterer som virkemiddel, er premissen at det ikke kan gjøres gjeldende for beboerne på Smestad.

Ettersom ingen av de overnevnte virkemidlene er aktuelle for avhandlingen, vil en mulig reguleringsplan forsterke den usikre situasjonen til beboerne på Smestad.

---

<sup>32</sup> Fredrik Holth og Nikolai K. Winge, *Plan- og bygningsrett Kort forklart*, 2. utg., Oslo 2019, s. 133.

## **3 Vernet etter EMK P1-1**

### **3.1 Innledning**

I de foregående kapitlene er det klart at problemstillingen tar sikte på å drøfte om Oslo kommunes planlegging til fortetting kan representere en krenkelse av P1-1. Bakgrunnen for Smestad som konkret sak er redegjort, samt premissene for avhandlingen.

Kapittel 3 inneholder en analyse av alle vilkårene i P1-1. Drøftelsen av vilkårene kartlegger hvordan Oslo kommune nærmer seg grenseområdet til krenkelse av P1-1 ved planlegging til fortetting. Før analysen begynner er det imidlertid behov for å gjenta problemstillingen, og avklare noen spesielle tolkningsprinsipper EMK P1-1 er bundet av som konvensjon. Deretter foretas en presentasjon av bestemmelsen P1-1, slik at vilkårene kan undergå nærmere analyse.

### **3.2 Problemstillingen om eiendomsvernet i P1-1 og fortetting**

Problemstillingen er om planlegging til fortetting i etablerte boligområder kan representere en krenkelse av eiendomsvernet etter EMK P1-1. Analysen tar sikte på å vurdere på hvilke vilkår planlegging til fortetting på Smestad kan representere en krenkelse overfor beboerne etter EMK P1-1.

### **3.3 Tolkingsprinsippene i EMK**

Her skal det klargjøres hvilke tolkningsprinsipper som er relevante for tolkningen av EMK.

Etter folkerettslig sedvanerett er det Wien Konvensjonen av 23. mai 1969 (VCLT) art. 31-33 som må benyttes. Konvensjonen regulerer traktatretten.<sup>33</sup> Selv om Norge ikke har ratifisert VCLT, er fortsatt bestemmelsene art. 31-33 bindende i form av folkerettslig sedvanerett ved traktatolking. Folkerettslig sedvanerett er uskrevne regler som dannes ved felles forståelse over tid mellom stater, og som dermed fører til at de blir bindende for de individuelle statene.<sup>34</sup> For EMDs vedkommende er også tolkningsbestemmelsene i VCLT art. 31-33

---

<sup>33</sup> Sondre Torp Helmersen, *Folkerett i et nøtteskall*, 2. utg., Oslo 2018, s. 26.

<sup>34</sup> Ot.prp.nr.3 (1998-1999) Om lov om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett (menneskerettsloven), s. 11, Helmersen 2018 s. 26.



bindende. I EMD-praksis har det blitt fremholdt at tolkningsprinsippene i VCLT art. 31-33 gjelder. Domstolen har samtidig presisert at det skal også legges til rette for at det er konsekvens og harmoni mellom bestemmelsene i EMK, slik at menneskerettighetene gis en effektiv beskyttelse.<sup>35</sup>

Noen av de viktigste tolkningsprinsippene kommer til uttrykk i art. 31.<sup>36</sup> Her følger det at ordlyden – «ordinary meaning» – skal vurderes i lys av konteksten – «context» – og formålet – «object and purpose».

Videre er det verdt å nevne at sistnevnte tolkningsprinsipp om formål har en særstilling i EMK. Ifølge *Wemhoff mot Tyskland* var formålsbetraktninger så viktige at art. 5.3 «within a reasonable time» måtte tolkes i favør av klageren som hadde blitt frihetsberøvet og ventet på å få komme til hovedforhandling. EMD mente at de måtte søke etter den tolkningen som var “most appropriate in order to realise the aim and achieve the object of the treaty, not that which would restrict to the greatest possible degree the obligations undertaken by the Parties”.<sup>37</sup> Formålet var nettopp å ikke skade individet, og EMD gikk langt i å tolke det dithen.

En annen viktig tolkningsfaktor som bør belyses er hvordan EMD anser EMK som «a living instrument». <sup>38</sup> I *Tyrer-dommen* hadde EMD dømt Storbritannia for en fysisk straffemetode som myndighetene hadde påført en 15 år gammel gutt, og begrunnet det med at slike metoder ikke ble ansett som humanitære i resten av Europa lengre. De måtte følge samfunnsutviklingen. Det var dermed brudd på art. 3 om tortur. EMK inneholder derfor et svært dynamisk element ved EMD sin tolkningspraksis.<sup>39</sup> Rettspraksis i form av EMD-dommer er den primære rettskilden som brukes ved tolkningen av konvensjonen.<sup>40</sup>

---

<sup>35</sup> 29. januar 2008 *Saadi v. The United Kingdom* avsnitt 61-62.

<sup>36</sup> Helmersen 2018 s. 34-37.

<sup>37</sup> 27. juni 1968 *Wemhoff v. Germany* avsnitt 8.

<sup>38</sup> 25. april 1978 *Tyrer v. The United Kingdom* avsnitt 31.

<sup>39</sup> Jørgen Aall, *Rettsstat og Menneskerettigheter*, 5. utg, Bergen 2018, s. 45, Erik Møse, *Menneskerettigheter*, Oslo 2002, s. 102, Jon Fredrik Kjølbros, *Den Europæiske Menneskerettigheds Konvention – for praktikere*, 4. utg., København 2017, s. 25, D. J. Harris mfl., *Law of the European Convention on Human Rights*, 4. Utg., Oxford 2018, s. 8, Francis G. Jacobs mfl., *The European Convention on Human Rights*, Oxford 2017, s. 72, Hans Danelius, *Mänskliga rättigheter i europeisk praxis: en kommentar till Europakonventionen om de mänskliga rättigheterna*, Stockholm 2015, s. 55, Karin Åhman, *Egendomsskyddet: äganderätten enligt artikel 1 första tilläggsprotokollet till den europeiska konventionen om de mänskliga fri- och rättigheterna*, Uppsala 2000, s. 91.

<sup>40</sup> Solheim 2010 s. 27, Kjølbros 2017 s. 17, Jacobs 2017 s. 80.

### 3.4 Presentasjon av EMK P1-1

Da det er tydelig hvilke tolkningsregler som skal benyttes ved anvendelsen av P1-1, kan konvensjonsbestemmelsen endelig presenteres. Hvert av vilkårene presenteres kort før de behandles nærmere i drøftelsen nedenfor.

*“Art 1. Protection of property*

*Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions. No one shall be deprived of his possessions except in the public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law.*

*The preceding provisions shall not, however, in any way impair the right of a State to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest or to secure the payment of taxes or other contributions or penalties.”<sup>41</sup>*

P1-1 er en bestemmelse som regulerer eiendomsvernet på forskjellige premisser. Det kan sees på bakgrunn av at det ikke reguleres med én regel, men med opptil tre forskjellige.

Bestemmelsen består av både lovfestede vilkår og ulovfestede vilkår. P1-1 inneholder tre alternative vilkår eller såkalte regler, som nevnt. Det bekreftes i bestemmelsens ordlyd, samstemt EMD-praksis og teori.<sup>42</sup> En av disse reglene må passe for det relevante tilfellet for at bestemmelsen skal kunne anvendes. Dermed gir disse tre reglene uttrykk for tre ulike typetilfeller. P1-1 (1) 1. pkt. viser først til prinsippregelen. Denne proklamerer helt generelt retten til nytelse av eiendom – «peaceful enjoyment» –, og benyttes i tilfeller hvor de to andre reglene ikke strekker til.<sup>43</sup> P1-1 (1) 2. pkt. inneholder deretter avståelsesregelen, hvilket er en regel som omhandler ekspropriasjon. Den er tilsynelatende den mest inngripende av alle tre regler dersom borgere rammes av denne typen eiendomsinngrep. P1-1 (2) gir uttrykk for kontrollregelen. Den gir adgang til myndighetenes kontroll og bruk av borgeres eiendom under visse vilkår. Alle reglene har for øvrig svært nær tilknytning til hverandre.<sup>44</sup> Hver av reglene forklares nærmere i henholdsvis punkt 3.7.3, 3.7.1 og 3.7.2.

---

<sup>41</sup> Protocol to the European Convention on Human Rights, 20. november 1952.

<sup>42</sup> 23. september 1982 *Sporrong and Lönnroth v. Sweden* avsnitt 61, Solheim 2010 s. 65, Aall 2018 s. 328, Møse 2002 s. 500, Kjølbro 2017 s. 1203, Harris 2018 s. 862, Jacobs 2017 s. 548, Danelius 2015 s. 577.

<sup>43</sup> 21. februar 1986 *James and Others v. The United Kingdom* avsnitt 37.

<sup>44</sup> *Ibid.* avsnitt 37.

I tillegg finnes det et vilkår om beskyttelse av eiendom – «possessions». For at borgeren som klager inn en sak i det hele tatt skal ha eiendomsvern etter P1-1, må det avklares om han er i besittelse av «possessions». Det vil si en form for eiendom. Vilkåret gjennomgås i punkt 3.5.

Et annet vilkår som ikke fremgår direkte av konvensjonsbestemmelsen, men som er ulovfestet, er at det må foreligge et inngrep – «interference».<sup>45</sup> Det er en nødvendig forutsetning for at bestemmelsen kommer til anvendelse, at staten har gjort et inngrep overfor borgeren. Den europeiske menneskerettighetskonvensjonen verner nettopp borgerne mot inngrep i fundamentale rettigheter, herunder eiendomsretten. Vilkåret undergår nærmere analyse i punkt 3.6.

De siste vilkårene som må vurderes er tre delvis lovfestede og ulovfestede grunnvilkår. Disse er felles for alle EMK-bestemmelser, og fungerer som en utvidet sikkerhet mot inngrep overfor borgere. Dersom et av vilkårene ikke er oppfylt er det grunnlag for konvensjonsbrudd.

Ifølge ordlyden i bestemmelsen i P1-1 (1) 2. pkt. må et inngrep være foreskrevet i lov – «provided for by law». Vilkåret presiseres også i flere EMD-dommer, blant annet i James-saken, hvor det slås fast at det gjelder et generelt krav om hjemmel ved inngrep.<sup>46</sup> Vilkåret tas opp i punkt 3.8. Det andre vilkåret inneholder et krav om legitimt formål, herunder at formålet må være av offentlig interesse – «in the public interest» – jf. P1-1 (1) 2. pkt. og i samsvar med den generelle interesse – «in accordance with the general interest» – jf. P1-1 (2). Disse formuleringene gir samlet uttrykk formålskravet, og behandles i punkt 3.9. Det siste vilkåret innebærer en vurdering av hvorvidt inngrepets virkning er proporsjonalt med formålet, og er det som foranlediger mest omfattende analyse i avhandlingen jf. punkt 3.10.

Forholdsmessighetsvilkåret følger ikke av bestemmelsen, men av gjennomgående EMD-praksis. Det sies eksempelvis, i *Sporrong og Lönnroth mot Sverige*, at domstolen må vurdere om “a fair balance was struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual’s fundamental rights”.<sup>47</sup>

---

<sup>45</sup> 23. september 1982 *Sporrong and Lönnroth v. Sweden* avsnitt 58-60.

<sup>46</sup> 21. februar 1986 *James and Others v. The United Kingdom* avsnitt 67.

<sup>47</sup> 23. september 1982 *Sporrong and Lönnroth v. Sweden* avsnitt 69.

### 3.5 Er grunneierne i besittelse av «possessions»?

Først må det avklares om det foreligger «possessions» jf. P1-1 (1) 1. pkt. og P1-1 (1) 2. pkt. Vilkåret fremgår henholdsvis av prinsippregelen og avståelsesregelen.

Det må derfor vurderes om grunneierne på Smestad som ikke ønsker å selge tomtene sine til private utbyggere er i besittelse av eiendom – «possessions» – når det planlegges til fortetting i boligområdet.

Vilkåret gir uttrykk for å favne om et bredt spekter av fysiske eiendeler med økonomisk verdi. Disse kan variere fra fast eiendom til løsøre. Når det også gis uttrykk for «his» før «possessions» virker det til å være en om årsakssammenheng mellom gjenstanden og borgeren.

Eiendomsbegrepet er autonomt etter bred EMD-praksis og etter synet til europeisk juridisk teori.<sup>48</sup> Det betyr at vilkåret har en egen definisjon uavhengig av medlemsstatenes nasjonale rett.

EMD-praksis klassifiserer kjernen i begrepet slik at det ikke avgrenses mot fysiske ting.<sup>49</sup> Samme praksis har også fremholdt at de faktiske omstendighetene er helt avgjørende uavhengig av de formelle rettslige forhold i nasjonal rett, slik at formålet med konvensjonen oppnås. Likevel er det også hensiktsmessig å rette et blikk mot den aktuelle statens rett dersom tilfellet skulle være innenfor den nasjonale rettslige betydningen av «possessions».<sup>50</sup>

Tomtene til grunneierne på Smestad er av fysisk art, og det er ingen tvil etter de faktiske omstendigheter at de er eiere av grunnen, jf. EMD-praksis og teori ovenfor. Eiendomsretten har de tilegnet seg stort sett gjennom avtale eller arv, og dermed formelt sett eiere av tomtene etter norsk rett og etter det autonome begrepet i EMD-praksis.

Konklusjonen er at det er tale om eiendom – «possessions».

---

<sup>48</sup> 5. januar 2000 *Beyeler v. Italy* avsnitt 100, Solheim 2010 s. 149-150, Tor Ehlers Bertelsen, *EMK. Kommentarer til bestemmelsene om individets rettigheter og friheter*, 2011, s. 386, Kjølbro 2017 s. 1191, Harris 2018 s. 852, Jacobs 2017 s. 551, Danelius 2015 s. 571, Åhman 2010 s. 159.

<sup>49</sup> 5. januar 2000 *Beyeler v. Italy* avsnitt 100.

<sup>50</sup> 28. september 2004 *Kopecký v. Slovakia* avsnitt 52.

### 3.6 Foreligger det en «interference»?

Da det er klart at vilkåret om eiendom – «possessions» – er oppfylt, er det behov for å vurdere hvorvidt det foreligger et inngrep – «interference» – overfor grunneierne når Oslo kommune planlegger til fortetting på Smestad.

I *Sporrong og Lönnroth mot Sverige*, gjorde EMD gjeldende et vilkår om «interference», i tillegg til det som fremgikk av bestemmelsen P1-1. I saken var det fastsatt et byggeforbud og gitt ekspropriasjonstillatelse som varte i flere år med formål om modernisering av området, og disse ble ansett som et inngrep – «interference» – ovenfor beboerne som ble rammet.<sup>51</sup>

Forbudet og tillatelsen varte i henholdsvis 23 og 8 år, og i 25 og 12 år. Tiltakene førte til at de reelt sett verken kunne bygge på eiendommene eller selge dem til normal markedspris, selv om forbudet og tillatelsen ikke forbød det. «The applicants' right of property thus became precarious and defeasible.»<sup>52</sup> EMD dømte det som et brudd på P1-1. Vilåret har senere blitt fulgt opp i annen EMD-praksis.<sup>53</sup>

Spørsmålet blir om grunneiernes rett på eiendom blir «precarious and defeasible» når det planlegges til fortetting på Smestad.

Da det er klart at et vilkår om inngrep – «interference» – eksisterer, er det nødvendig å utdype det nærmere innholdet. Flere europeiske teoretikere har beskrevet det som en positiv forpliktelse for staten.<sup>54</sup> Hvor langt forpliktelsen gjelder må drøftes ut ifra EMD-praksis, og kan variere med karakteren av inngrepet.

Dommen *Öneryildiz mot Tyrkia* regnes som ytterpunktet for hva som kan forventes av staten i form av positive forpliktelser.<sup>55</sup> Her oppsto det en metaneksplosjon over et boligområde, hvor både beboerne og de ansvarlige lokale myndighetene visste om faren på forhånd. Staten gjorde imidlertid ingen tiltak for å stanse risikoen. EMD la til grunn at staten hadde en positiv forpliktelse fordi menneskeliv gikk tapt, og konstaterte brudd på P1-1.<sup>56</sup>

---

<sup>51</sup> 23. september 1982 *Sporrong and Lönnroth v. Sweden* avsnitt 58-60.

<sup>52</sup> *Ibid.* avsnitt 60.

<sup>53</sup> 6. oktober 2005 *Maurice v. France* avsnitt 78, Solheim 2010 s. 60.

<sup>54</sup> Solheim 2010 s. 63-65, Møse 2002 s. 501, Kjølbro 2017 s. 1203-1204, Harris s. 859-860, Jacobs 2017 s. 549, Danelius 2015 s. 578-579.

<sup>55</sup> Solheim 2010 s. 63.

<sup>56</sup> 30. november 2004 *Öneryildiz v. Turkey* avsnitt 135.

Den positive forpliktelsen bekreftes også i det andre ytterpunktet, Gustafsson mot Sverige. Her var forpliktelsen av en annen karakter, fordi inngrepet var forårsaket mellom privatpersoner. Saken gjaldt eieren av en restaurant og vandrerhjem på Gotland som nektet å slutte seg til en av de større fagforeningene for hotel- og restaurantansatte. Nektelsen førte til at flere foreninger boikottet hans virksomhet og det ble blant annet en stans i leveranser til restauranten hans. Boikotten medførte et vesentlig tap i inntekt på 600 000 SEK. Det ble ikke ansett som et inngrep – «interference» – fordi tapet utelukkende skyldtes Gustafssons avtale om leveranser med private aktører, og ikke de offentlige myndighetene.<sup>57</sup> EMD nevner imidlertid i samme avsnitt at staten likevel kan være ansvarlige «for interferences with peaceful enjoyment of possessions resulting from transactions between private individuals».<sup>58</sup>

Til støtte for uttalelsen i Gustafsson kan den nyere dommen Lindheim mot Norge nevnes. Her hadde en vedtatt norsk lov ført til at tomtfestere kunne forlenge kontraktene sine på samme vilkår etter at de var utgått. Dette medførte en betydelig eiendomsoverføring fra grunneier til fester. En av begrunnelsene til at EMD besluttet å anse det som et brudd på P1-1 var at det eksisterte flere saker nå enn tidligere som tilsa «a stronger protection under Article 1 of Protocol No. 1.»<sup>59</sup> Uttalelsen kan tas til inntekt for at det i vurderingen av vilkåret inngrep – «interference» –, vil det i slike situasjoner være et generelt sterkere vern etter P1-1, og derav en større positiv forpliktelse for staten.

I saken om Smestad er det liten tvil om at planlegging til fortetting bidrar til å skape ulike typer markedsspill og fangens dilemma-spill for grunneierne. Selv om de ikke formelt sett er fratatt eierskap til tomtene, vil de virkningene som oppstår reelt sett føre til at de ikke kan benytte eiendommene som normalt, i likhet med Sporrøng-saken. Enhver alminnelig person vil nødvendigvis starte vedlikehold, oppussingsprosjekter mv. når de opplever både en villrede, men også et press om å selge hjemmet sitt. Markeds- og fangens dilemma-spillene vil også bety at beboerne ikke har noen garanti for markedspris dersom de bestemmer seg eventuelt for å selge, også en likhet med klagerne i Sporrøng. De reelle omstendighetene er at de ikke kan bruke og avhende tomtene sine som normalt. Det kan hevdes at utnyttelsen av eiendommen ender opp med å bli «precarious and defeasible» jf. Sporrøng.

---

<sup>57</sup> 25. april 1996 *Gustafsson v. Sweden* avsnitt 60.

<sup>58</sup> *Ibid.* avsnitt 60.

<sup>59</sup> 12. juni 2012 *Lindheim and others v. Norway* avsnitt 135.

Uforutsigbarheten er forårsaket av de offentlige myndighetene, representert av Oslo bystyre som øverste planmyndighet. Og da det er klarlagt fra EMD-praksis ovenfor at statens positive forpliktelse rekker svært langt i arten av slike inngrep, bør Oslo kommune ha en positiv forpliktelse overfor grunneierne på Smestad når de planlegger til fortetting på området.

Konklusjonen er at det foreligger et inngrep – «interference» – overfor beboerne på Smestad.

### 3.7 Regelvalget

I det neste må det vurderes hvilken av de tre overnevnte alternative reglene (prinsippregelen, avståelsesregelen og kontrollregelen) i P1-1 som kommer til anvendelse for tilfellet Smestad. Kun én av dem må passe Smestad-saken for at P1-1 skal kunne komme til anvendelse. Først må det imidlertid avklares om det er hensiktsmessig å foreta et regelvalg i det hele tatt.

Som nevnt finnes det tre ulike regler i P1-1, og disse er forskjellige fordi de har hver sin ordlyd. Uten å analysere reglene noe nærmere, er det naturlig å anta at disse har forskjellig innhold – hvilket vil bety at de gir ulikt vern. Derfor ligger det en klar hensikt i å foreta et bevisst regelvalg, fordi utvelgelsen kan ha avgjørende betydning for konklusjonen.

Langvarig EMD-praksis, blant annet Sporrøng-saken, viser til en tydelig fremgangsmåte for rekkefølgen av utvelgelsesprosessen.<sup>60</sup> EMD adskiller først de tre som individuelle regler, men påpeker samtidig deres indre sammenheng. De utdyper ved å slå fast at avståelsesregelen og kontrollregelen må tolkes i lys av den mer generelle prinsippregelen i P1-1 (1) 1. pkt. Ved utvelgelsesprosessen skal avståelses- og kontrollreglene vurderes først, og deretter må prinsippregelen vurderes dersom de førstnevnte ikke kommer til anvendelse.

Bortsett fra rekkefølgen av utvelgelsesprosessen, har EMD vært svært vage og lite konsekvente når de har vurdert hvilke av de tre reglene som er best egnet den aktuelle sak.<sup>61</sup> I tidligere dommer, slik som overnevnte Sporrøng, har EMD viet mye plass til regelvalget. I nyere saker har utviklingen snudd til et mye mindre fokus på prosessen. Dette kan illustreres ved EMDs uttalelse i *S. A. Dangeville mot Frankrike*. Her hadde de ment at det var «unnecessary» å vurdere tilfellet etter kontrollregelen fordi de tre reglene var så integrerte. De valgte heller å bruke prinsippregelen fordi de to andre reglene uansett måtte tolkes i lys av

---

<sup>60</sup> 23. september 1982 *Sporrøng and Lönnroth v. Sweden* avsnitt 61.

<sup>61</sup> Harris 2018 s. 876.

denne.<sup>62</sup> EMD gjorde en liknende vurdering i *Stretch* mot *Storbritannia*, hvor de la svært lite vekt på regelvalget, men heller større vekt på at «the same principles apply».<sup>63</sup> Når domstolen her viser til de samme prinsipper, vil det si kravene om hjemmel, formål og forholdsmessighet. Disse vilkårene vies det mer tid til i denne og nyere dommer. Det kan være tegn på at betydningen av regelvalget har blitt svekket.

Samtlige teoretikerne er også ganske samstemte og mener at selve regelvalget ikke er særlig avgjørende for EMD lengre. Det avgjørende er hvorvidt inngrepet er lovlig, har formål og er forholdsmessig.<sup>64</sup>

Selv om EMD de siste årene har gitt uttrykk for at vilkårene om lov, formål og forholdsmessighet er det viktigste i vurderingen, har de helt konsekvent skilt ut de tre overnevnte reglene som individuelle i P1-1 (prinsippregelen, avståelsesregelen og kontrollregelen) i alle saker. Det kan tolkes som at reglene fortsatt har en virkning hver for seg. Alt dette taler for at de gir ulikt vern og dermed vil det til en viss grad ha betydning hvilke av dem som velges for det aktuelle tilfellet. Derfor er det nødvendig å foreta et regelvalg i denne avhandlingen.

Det må imidlertid presiseres at det kan trekkes en slutning fra overnevnte nyere praksis om at det har svært liten betydning hvilken regel som velges. Når de velges etter en så lite konsekvent fremgangsmåte, i tillegg til at de har en indre sammenheng, må det tolkes som at regelvalget ikke har like stor selvstendig betydning lengre. Vilårene om lov, formål og forholdsmessighet har en større plass i vurderingen.

Den eneste retningslinjen som er sikker etter EMD-praksis er at valget må styres etter hva slags formål staten har med inngrepet. Blant annet i *Sporrong*-saken kom domstolen til at kontrollregelen ikke kunne benyttes fordi staten ikke hadde et kontrollformål.<sup>65</sup> Intensjonen bak inngrepet er derfor svært viktig å belyse ved vurderingen av alle tre regler – det vil si arten av inngrepet.

---

<sup>62</sup> 16. april 2002 *S. A. Dangeville v. France* avsnitt 51.

<sup>63</sup> 24. juni 2003 *Stretch v. The United Kingdom* avsnitt 36.

<sup>64</sup> Solheim 2010 s. 72-74, Aall 2018 s. 339, Bertelsen 2011 s. 391, Harris 2018 s. 864-865.

<sup>65</sup> 23. september 1982 *Sporrong and Lönnroth v. Sweden* avsnitt 65.



### 3.7.1 Nærmere om avståelsesregelen

I de neste tre delkapitlene skal de tre alternative reglene – avståelses-, kontroll- og prinsippregelen vurderes for Smestad-saken. Da det allerede er klart fra overnevnt EMD-praksis at avståelsesregelen og kontrollregelen skal vurderes før prinsippregelen, vurderes reglene i denne rekkefølgen.

Spørsmålet blir om de gjenboende grunneierne blir fratatt – «deprived» – tomtene sine når kommunestyret planlegger til fortetting på Smestad jf. P1-1 (1) 2. pkt.

En naturlig forståelse av ordet «deprived» kan være at en person fratras en eiendel eller eiendom helt eller delvis. Det som fratras bør ha en viss formuesverdi da ordlyden gir uttrykk for en krenkelse. Godet vil naturlig nok ikke være like anvendelig lenger, men begrepet er likevel så vagt at det er vanskelig å fastslå hvor lite anvendelig den må bli før gjenstanden er ansett som «deprived».

Etter sikker EMD-praksis, blant annet i Sporrong-saken, omfatter begrepet fratatt – «deprived» – formell ekspropriasjon og noe som omtales som «de facto» ekspropriasjon.<sup>66</sup> I likhet med Sporrong-saken, har det heller ikke i Smestad-saken blitt foretatt noen formell ekspropriasjon av Oslo kommune. Derfor er det verdt å undersøke videre hva som ligger i begrepet «de facto expropriation».

Da EMD i overnevnte dom anerkjente «de facto expropriation» som et uttrykk for fratatt – «deprived» – i P1-1, la de vekt på at det var viktig å fokusere på realitetene fremfor det formelle. De begrunnet dette med at konvensjonen skal være «practical and effective» i forhold til å beskytte rettighetene til individer.<sup>67</sup> Formålet med konvensjonen er derfor viktig. Dette utgangspunktet er også den rådende oppfatningen hos europeiske teoretikere.<sup>68</sup>

Tilnærmingen har blitt vist til i flere EMD-dommer i ettertid, blant annet i Fredin mot Sverige. Her fortolket EMD «de facto expropriation», og la til grunn at vurderingstemaet er om eieren mister «all meaningful use».<sup>69</sup> I denne saken hadde staten tilbakekalt en tillatelse for å drive pukkverk på eiendommen. Klagerne fikk ikke medhold i at de var fratatt –

---

<sup>66</sup> *Ibid.* 62-63.

<sup>67</sup> *Ibid.* avsnitt 63.

<sup>68</sup> Solheim 2010 s. 67, Bertelsen 2011 s. 391, Kjølbro 2017 s. 1125, Harris 2018 s. 876, Jacobs 2017 s. 560, Danelius 2015 s. 594.

<sup>69</sup> 18. februar 1991 *Fredin v. Sweden (No. 1)* avsnitt 42

«deprived» – eiendommen sin fordi tilbakekallelsen kom på et tidspunkt hvor de kunne forutse det, i tillegg til at staten gjorde det grunnet miljøhensyn.<sup>70</sup> Klagerne hadde dermed ikke mistet «all meaningful use». EMD fastslo også i Sporrong-saken at klagerne ikke var fratatt – «deprived» – eiendommene sine. Statens byggeforbud og ekspropriasjonstillatelser hadde medført at eierrettighetene “lost some of its substance, [but] it did not disappear.”<sup>71</sup> Ingen av sakene ble ansett for å være «de facto expropriation».

Hvor terskelen ligger for at det skal ansees som «de facto expropriation» kan illustreres av Papamichalopoulos mot Hellenes. Her var det en «clear interference» da klagerne ble fratatt eiendom i flere år av militæret.<sup>72</sup> EMD anså det som en de facto ekspropriasjon og dermed fratatt – «deprived» – fordi de ikke var i stand til å «sell, bequeath, mortgage or make a gift» av eiendommene sine.<sup>73</sup> Da utsagnet tolkes som at de nærmest ikke kunne benytte eiendommene overhode, viser EMD til en høy terskel.

I saken om Smestad vil planlegging til fortetting klart føre til en stor uforutsigbarhet blant gjenboende grunneiere, som allerede nevnt. Selv om de formelt sett ikke er fratatt tomtene, blir utnyttelsen av eiendommene i realiteten vesentlig redusert på grunn av markeds- og fangens dilemma-spill som oppstår. Det taler for at grunneierne fratras – «deprived» – eiendommene sine ved kommunens planlegging til fortetting.

Smestads grunneiere er likevel i en posisjon som likner mer på sakene Sporrong og Fredin på grunn av uforutsigbarheten og den mulige økonomiske reduksjonen på eiendommene. De vil fortsatt være i besittelse av tomtene sine og er ikke fratatt «all meaningful use». Dette kan begrunnes med at de i realiteten fortsatt kan velge om de vil selge, gi bort etc. tomtene sine dersom de ønsker det jf. Papamichalopoulos, til tross for det sterke presset om å selge. De er dermed ikke i realiteten fratatt tomtene sine, hvilket vil utelukke fratakelse – «deprived». Dette får avgjørende vekt i vurderingen.

Konklusjonen er at de gjenboende grunneierne på Smestad blir ikke fratatt – «deprived» – tomtene sine.

---

<sup>70</sup> *Ibid.* avsnitt 46.

<sup>71</sup> 23. september 1982 *Sporrong and Lönnroth v. Sweden* avsnitt 63.

<sup>72</sup> 24. juni 1993 *Papamichalopoulos and Others v. Greece* avsnitt 41.

<sup>73</sup> *Ibid.* avsnitt 43.

### 3.7.2 Nærmere om kontrollregelen

Da det er klart at avståelsesregelen ikke er oppfylt, må det deretter vurderes om kontrollregelen gjelder for sakens tilfelle.

Spørsmålet blir ved planlegging til fortetting om Oslo kommune har “enforce[d] such laws as it deems necessary to control the use of property”, i samsvar med P1-1 (2).

Ordlyden av særlig «control» og «enforce» viser til konkrete tiltak myndighetene gjør for å regulere eiendom. Dette innebærer at konvensjonen gir medlemsstatene tillatelse til å foreta aktive tiltak for å begrense borgere eller å pålegge dem plikter. I forhold til ordlyden i avståelsesregelen, er denne noe videre da den ikke forutsetter at borgere må avstå fra eiendom. Dermed er den ikke like inngripende, selv om det er forutsatt at regelvalget ikke har den største betydningen lengre, jf. ovenfor i punkt 3.7.

I Sporrøng-saken ble det nevnt hvor viktig formålet med tiltakene til myndighetene var. Staten hadde et byggeforbud og en ekspropriasjonstillatelse på eiendommene til klagerne. EMD anså kun byggeforbudet som et tiltak under kontrollregelen da ekspropriasjonstillatelsene «were not intended to limit or control such use.»<sup>74</sup> Dommen kan også tolkes dithen at det er en forskjell på forbud og tillatelse. Forbud kan karakteriseres som en form for kontrolltiltak, mens tillatelse for myndighetene er et tiltak som innvilger større frihet og innebærer ikke like mye kontroll.

I Smestad-saken finnes det ingen form for kontrolltiltak som er et forbud. Arten av inngrepet innebærer ikke noe mer konkret enn planlegging, og er ikke like spesifikt som et negativt avgrenset forbud eller nærmere detaljert reguleringsplan. Ved å planlegge til fortetting gir kommunen kun en indirekte tillatelse til private utbyggere om å fortette området Smestad med inntil 10 etasjer høye blokker ved at de sørger for kjøp fra grunneiere som ønsker å selge. Planlegging kan dermed ikke karakteriseres som et tiltak som er til for å kontrollere et gitt område.

Dette utelukker at Oslo kommune “enforce such laws as it deems necessary to control the use of property” når de planlegger til fortetting.

---

<sup>74</sup> 23. september 1982 *Sporrøng and Lönnroth v. Sweden* avsnitt 65.

### 3.7.3 Nærmere om prinsippregelen

Da verken avståelses- eller kontrollregelen kommer til anvendelse, følger det av overnevnt EMD-praksis, at det må vurderes om prinsippregelen gjelder for Smestad-saken. Dersom prinsippregelen passer Smestad som sakstilfelle, er det nok for at P1-1 skal bli aktuell å anvende. Såfremt resterende vilkår om lov, formål og forholdsmessighet gjelder. De sistnevnte vilkår omtales imidlertid senere.

At enhver skal være «entitled to the peaceful enjoyment» av sin eiendom gir uttrykk for en svært vag ordlyd. Hvor langt bestemmelsen går i å beskytte den generelle freden enhver har rett til i forbindelse med sin eiendom er vanskelig å fastslå.

EMD har gjennomgående bekreftet prinsippregelens generelle karakter i flere dommer, for eksempel i Sporrong-saken.<sup>75</sup> Selv om avståelsesregelen og kontrollregelen er definerbare, som vist ovenfor, har EMD vært klart tilbakeholdne med å definere prinsippregelen. Til illustrasjon legger EMD i Sporrong-saken prinsippregelen til grunn ved å kun utelukke avståelsesregelen og kontrollregelen.<sup>76</sup> I andre saker, for eksempel i *Beyeler mot Italia*, valgte domstolen å benytte seg av prinsippregelen fordi saken var så rettslig og faktisk kompleks at tilfellet var umulig å kategorisere.<sup>77</sup>

Det begge saker imidlertid har til felles er at EMD gjør en inngående vurdering av lov, formål og forholdsmessigheten av myndighetenes inngrep ved avgjørelsen om det foreligger et brudd på prinsippregelen. I *Beyeler* gjøres dette tydelig ved følgende uttalelse: «In order to be compatible with the general rule set forth in the first sentence of the first paragraph of Article 1, such an interference must strike a «fair balance»».<sup>78</sup>

I tillegg viser teorien til visse typetilfeller som kan falle innunder prinsippregelen. Solheim, Harris og Kjølbro nevner at saker som ligger tett opp mot de facto ekspropriasjon, men som ikke passer avståelses- eller kontrollregelen, vil ofte være et tilfelle som passer prinsippregelen.<sup>79</sup> Dette underbygges av Sporrong-saken hvor EMD tok i bruk

---

<sup>75</sup> *Ibid.* avsnitt 61.

<sup>76</sup> *Ibid.* avsnitt 65.

<sup>77</sup> 5. januar 2000 *Beyeler v. Italy* avsnitt 106.

<sup>78</sup> *Ibid.* avsnitt 107.

<sup>79</sup> Solheim 2010 s. 70, Kjølbro 2017 s. 1215, Harris 2018 s. 871.

prinsippregelen ved et tilfelle som var nært tilknyttet en de facto ekspropriasjon, men som ikke helt nådde kravene som ble stilt for et slikt inngrep.<sup>80</sup>

Mangelen på begrunnelse for bruken og definisjon på prinsippregelen fra EMDs side kan tolkes som at de ønsker å holde prinsippregelen åpen for de fleste tilfeller som kan virke problematiske. Smestad-saken kan hevdes å ligge nærme inngangen til de facto ekspropriasjon som vist i punkt 3.7.1 og etter Sporrong-saken. I tillegg er noe rådighet fratatt, men tilfellet er vanskelig å kategorisere presist i noen av de tre overnevnte reglene jf. Beyeler-saken.

Derfor er det mest naturlig i dette delkapittelet å konkludere med at prinsippregelen kan anvendes på Smestad-saken. Da kan P1-1 være svært aktuell å bruke i en situasjon med planlegging til fortetting. Krenkelse etter P1-1 er imidlertid avhengig av vurderingen av de siste vilkårene om lov, formål og forholdsmessighet. Disse vurderes i det neste.

### 3.8 Lovmessighet

Det er klart at prinsippregelen kommer til anvendelse. I tillegg er vilkårene om inngrep – «interference» – og eiendom – «possessions» – i P1-1 oppfylt. Da må det til sist vurderes om de tre siste grunnvilkårene om lov, formål og forholdsmessighet gjelder for foreliggende sak om Smestad. Først skal vilkåret om lovmessighet vurderes.

Vilkåret fremgår kun av ovennevnte avståelsesregel i P1-1 (1) 2. pkt. hvor det presiseres at avståelse ikke kan skje uten at det er «provided for by law». Gjennomgående EMD-praksis, blant annet James-saken, vedgår at vilkåret om lov er et grunnleggende prinsipp som gjelder for alle konvensjonsbestemmelsene.<sup>81</sup> Det er også bred enighet blant europeiske teoretikere om det samme.<sup>82</sup> Dermed må vilkåret ikke eksplisitt nevnes i bestemmelsen.

Samme avsnitt i James-dommen og nevnte teoretikere bekrefter også at vilkåret gjelder ikke kun for lov som hjemmel, men også andre rettskilder som er legitime for de ulike konvensjonsstatene.<sup>83</sup> Rettspraksis som hjemmel er et eksempel på dette. I saken om Smestad

---

<sup>80</sup> 23. september 1982 *Sporrong and Lönnroth v. Sweden* avsnitt 63.

<sup>81</sup> 21. februar 1986 *James and Others v. The United Kingdom* avsnitt 67.

<sup>82</sup> Solheim 2010 s. 76, Møse 2002 s. 505, Harris 2018 s. 867, Kjølbros 2017 s. 1208, Åhman 2000 s. 268.

<sup>83</sup> Solheim 2010 s. 76, Aall 2018 s. 124, Harris 2018 s. 867, Kjølbros 2017 s. 1209, Åhman 2000 s. 268.

er det likevel ikke særlig problematisk med hjemmel, da Oslo kommune anvender lov, se punkt 2.2 i avhandlingen.

I det neste skal innholdet i vilkåret om hjemmel klargjøres. Ifølge James-saken har lovmessighet to sider. Den ene hvor inngrepet må være i samsvar med nasjonal rett. Den andre hvor den nasjonale hjemmelen må være i samsvar med konvensjonens «rule of law».<sup>84</sup> Innholdet av sistnevnte innebærer at hjemmelen må være «sufficiently accessible, precise and foreseeable».<sup>85</sup> Europeisk juridisk teori bekrefter dette synspunktet om at hjemmelen må være tilgjengelig, presis og forutberegnelig.<sup>86</sup>

Tilgjengelighetskriteriet har ingen formelle krav hva angår «the degree of publicity» etter EMD sitt syn.<sup>87</sup> I sakens tilfelle har Oslo kommune vedtatt kommuneplan etter pbl. § 11-15 som beskrevet i punkt 2.2. Vedtaket forårsaker presset som oppstår for beboerne, ettersom kommuneplanen gir private utbyggere et større håp om økonomisk gevinst, selv om dette ikke gir noen garanti. Bestemmelsene i pbl. er offentlig tilgjengelig i Norges lover formelt publisert gjennom Norsk Lovtidend. Grunneierne på Smestad har dermed enkel tilgang til reglene.

Kriteriene omtales ikke noe mer inngående enn dette da det er klart at bestemmelsene i pbl. er presise og forutberegnelige for grunneierne på Smestad.

Konklusjonen er at Oslo kommune har oppfylt vilkåret om lov ved sitt vedtak av kommuneplan for Smestad.

### **3.9 Formål**

Siden lovmessighet ansees som oppfylt ovenfor, er det nødvendig å vurdere om Oslo kommunes inngrep ved planlegging til fortetting på Smestad forfølger visse formål.

Vilkåret om formålmessighet finnes i både avståelsesregelen og kontrollregelen, jf. P1-1 (1) 2. pkt. og P1-1 (2). Henholdsvis lyder de at inngrep bare kan foretas «in the public interest»

---

<sup>84</sup> 21. februar 1986 *James and Others v. The United Kingdom* avsnitt 67.

<sup>85</sup> 30. mai 2000 *Carbonara and Ventura v. Italy* avsnitt 64.

<sup>86</sup> Solheim 2010 s. 77, Aall 2018 s. 124, Møse 2002 s. 505, Harris 2018 s. 867, Jacobs 2017 s. 563, Kjølbro 2017 s. 1209, Danelius 2015 s. 592, Åhman 2000 s. 269.

<sup>87</sup> 9. november 1999 *Spacek, s.r.o. v. The Czech Republic* avsnitt 57.

eller «with the general interest». Selve prinsippregelen som anvendes i denne avhandlingen inneholder ikke noe slikt eksplisitt formål.

Beyeler-saken viser imidlertid til at uansett alle konvensjonsbestemmelser må «pursue a legitimate aim».<sup>88</sup> EMD slår videre fast at fordi kontrollregelen og avståelsesregelen må tolkes i lys av prinsippregelen, vil deres formål også gjelde for sistnevnte regel i den sammenheng. Selv om ordlyden i reglene er ulike, differensieres de ikke av EMD. I tillegg bekreftes dette synet om formål i prinsippregelen av diverse europeiske juridiske teoretikere.<sup>89</sup> Det er dermed svært klart at det gjelder et formålskrav for prinsippregelen i foreliggende avhandling.

Et annet spørsmål er innholdet av vilkåret om formål, og hva slags formål som kreves av Oslo kommune i Smestad-saken slik at det oppfyller vilkåret.

I svært mange saker, deriblant James-saken, refererer EMD til at konvensjonsstatene har en «certain margin of appreciation» ved vurderingen av formål.<sup>90</sup> I norsk rettslitteratur oversettes dette til «skjønnsmargin».<sup>91</sup> EMD beskriver det som en frihet staten har til å selv vurdere hvilke formål som egner seg for inngrepet. Dette fordi konvensjonsstatene har mer kompetanse og lokal kjennskap til forholdene i sine egne stater. Dermed har de bedre forutsetninger til å identifisere hva slags formål som legitimerer inngrep. EMD anerkjenner dette prinsippet, slik at konvensjonsstatene har frihet til å velge mellom formål for inngrep, med mindre formålet er «manifestly without reasonable foundation».<sup>92</sup> Disse uttalelsene fra EMD kan tolkes dithen at det skal svært mye til for at et oppgitt formål fra konvensjonsstatene ikke ansees for å oppfylle vilkåret. Samtidig er det klart hos vidtrekkende europeisk teori at det foreligger en vid skjønnsmargin hos statene, slik at de har stor frihet til å identifisere formål.<sup>93</sup>

Oslo kommune har angitt følgende formål ved vedtakelsen av kommuneplanen:

---

<sup>88</sup> 5. januar 2000 *Beyeler v. Italy* avsnitt 111.

<sup>89</sup> Solheim 2010 s. 79, Møse 2002 s. 505, Bertelsen 2011 s. 397, Harris 2018 s. 865, Kjølbro 2017 s. 1211, Danelius 2015 s. 580.

<sup>90</sup> 21. februar 1986 *James and Others v. The United Kingdom* avsnitt 46.

<sup>91</sup> Solheim 2010 s. 79-80.

<sup>92</sup> 21. februar 1986 *James and Others v. The United Kingdom* avsnitt 46.

<sup>93</sup> Solheim 2010 s. 79-80, Harris 2018 s. 866, Kjølbro 2017 s. 1212, Danelius 2015 s. 579-580.

«Tilstreber å samordne planlegging av bolig-, areal- og transport og bidra til mer effektive planprosesser. Formål er å fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikkikkerhet og effektiv trafikkavvikling.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging.»<sup>94</sup>

Disse formålene Oslo kommune oppgir om byutvikling mv., er helt legitime, og dermed ikke «manifestly without reasonable foundation» etter James-saken. Vilåret om formål ansees derfor som oppfylt i Smestad-saken.

## 3.10 Forholdsmessighet

### 3.10.1 Innledning

I det neste skal det foretas en avsluttende og avgjørende vurdering av saken om Smestad. Måten vurderingen foretas på er behandlingen av det siste vilåret om at det må foreligge proporsjonalitet: mellom formålet som nevnt ovenfor og behovet grunneierne på Smestad har for beskyttelse av eiendom jf. EMK P1-1 (1) 1. pkt.

Først behandles selve grunnlaget og bakgrunnen for vurderingen av forholdsmessighet. Deretter fastsettes en terskel og skjønnsmargin. Tilslutt foregår det en avveining mellom flere momenter som nevnes nærmere i 3.10.4.

### 3.10.2 Grunnlaget for vilåret om forholdsmessighet

Vilåret om proporsjonalitet stammer ikke direkte fra bestemmelsen P1-1, og derfor kan ikke vilåret bygge på konvensjonens ordlyd.

Det følger likevel av sikker EMD-praksis at proporsjonalitet gjelder som et vilkår for P1-1, blant annet ifølge Sporrang-saken. Her uttalte EMD at de måtte forsøke å «determine whether

---

94

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13290489/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Slik%20bygger%20vi%20Oslo/Smestad%20E2%80%93%20Omr%20C3%A5deregulering/Forslag%20til%20planprogram%20for%20Smestad.pdf> (lastet ned kl. 14:30 30. januar 2019) s. 19.



a fair balance was struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights».<sup>95</sup>

Videre avklarte EMD at «the search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1 (P1-1)» i samme avsnitt. Vilkåret gjelder for alle konvensjonsbestemmelser uansett innhold, og dermed vil den også gjelde for bestemmelsen P1-1. Europeisk teori, blant annet fra Norge, Storbritannia, Danmark og Sverige støtter vilkårets eksistens innenfor P1-1.<sup>96</sup> Det er derved ingen tvil om at vilkåret om proporsjonalitet skal vurderes i denne sammenheng.

Det er klart at det må finnes en «fair balance» mellom formålet til Oslo kommune og beskyttelsesbehovet til grunneierne på Smestad. EMD sine uttalelser om vilkåret ovenfor er imidlertid meget generelle og vage. Det er behov for å finne et nærmere innhold og fremgangsmåte for vurderingen av proporsjonalitet.

Både Sporrøng-saken og James-dommen nevner et felles vurderingstema. Inngrepet til myndighetene må ikke være så uproporsjonalt at borgeren må bære en «individual and excessive burden».<sup>97</sup> Et bredt utvalg av europeiske teoretikere anerkjenner dette som en nødvendig inngang til vurderingen av hvorvidt det foreligger et inngrep i P1-1 som er proporsjonalt.<sup>98</sup>

Spørsmålet blir dermed om grunneierne på Smestad må bære en «individual and excessive burden» når Oslo kommune planlegger til fortetting for å oppfylle formålet om byutvikling og utnyttelse.

I tillegg finnes det også en rekke momenter som er med på å avgjøre om et gitt inngrep er proporsjonalt eller ikke. Som vist nedenfor i punkt 3.10.4, er det blant annet inngrepets formål, art, forutberegnelighet mv. Da det er så mange ulike momenter som er med på å avgjøre proporsjonalitet, gir det tydelig uttrykk for at det endelig må foretas en helhetsvurdering.

---

<sup>95</sup> 23. september 1982 *Sporrong and Lönnroth v. Sweden* avsnitt 69.

<sup>96</sup> Solheim 2010 s. 81, NOU 2013:11 Festekontrakter og Folkerett s. 111, Harris 2018 s. 863-864, Jacobs 2017 s. 576, Kjølbro 2017 s. 1214, Åhman 2000 s. 361.

<sup>97</sup> 23. september 1982 *Sporrong and Lönnroth v. Sweden* avsnitt 73, 21. februar 1986 *James and Others v. The United Kingdom* avsnitt 50.

<sup>98</sup> Solheim 2010 s. 81, Harris 2018 s. 863, Jacobs 2017 s. 576, Kjølbro 2017 s. 1214, Danelius 2015 s. 581, Åhman 2000 s. 402.

### 3.10.3 Skjønnsmargin og terskel

For å svare på problemstillingen er det nødvendig å som nevnt foreta en helhetsvurdering av alle relevante momenter. Før prosessen er det imidlertid viktig å fastlegge terskelen for proporsjonalitetsvurderingen og skjønnsmarginen til Oslo kommune.

Skjønnsmargin ble forklart i punkt 3.9 om formål. Proporsjonalitetsterskelen legger til grunn hvor strengt proporsjonalitet må vurderes generelt for P1-1, og dreier seg om hvor sterk prøvingsintensitet EMD har. Terskelen er som regel ulik alt etter hvilken konvensjonsbestemmelse som benyttes ettersom de har ulik karakter.<sup>99</sup> Det vil for eksempel være forskjell på terskelen ved vurderingen av torturbestemmelsen art. 3 og vernet om eiendom i foreliggende P1-1. Førstnevnte innebærer et vesentlig større inngrep enn den andre.

Grunnen til at terskelen for proporsjonalitet og skjønnsmargin legges i samme vurdering her er at EMD ofte ikke skiller mellom disse i sine avgjørelser.<sup>100</sup> Selv om skjønnsmargin er ulik terskelen, har de likevel svært tett tilknytning til hverandre. Skjønnsmarginen vil kunne påvirke hvor høyt terskelen ligger og motsatt. En vid skjønnsmargin vil sannsynligvis føre til proporsjonalitet, og en høyere terskel vil sannsynligvis også føre til proporsjonalitet. Det skal dermed fastlegges hvor høy terskelen er og hvor vid skjønnsmargin staten har for denne vurderingen av forholdsmessighet.

Som tidligere nevnt, tilegnes staten generelt en vid skjønnsmargin ved bruken av P1-1. I tillegg gis det uttrykk for at det ikke foreligger noe krav om mindre inngripende alternative løsninger ved eiendomsinngrep.<sup>101</sup> Da vil verken EMD sin prøvingsintensitet være særlig inngående og proporsjonalitetsterskelen vil ligge høyere sammenliknet med andre konvensjonsbestemmelser.

På en annen side kom EMD med en generell uttalelse i Lindheim-dommen der de presiserer «a stronger protection under Article 1 of Protocol No. 1» enn tidligere.<sup>102</sup> EMD har dømt flere medlemsstater for brudd på P1-1 i nyere tid. Dette kan illustreres av at flere kontrolltilfeller har blitt dømt som brudd på P1-1.<sup>103</sup> Kontrolltilfeller har som regel vært ansett for å være mindre inngripende enn både avståelsestilfeller og prinsipptilfeller. Når det dømmes flere

---

<sup>99</sup> Solheim 2010 s. 82.

<sup>100</sup> *Ibid.* s. 84.

<sup>101</sup> 21. februar 1986 *James and Others v. The United Kingdom* avsnitt 51.

<sup>102</sup> 12. juni 2012 *Lindheim and others v. Norway* avsnitt 135.

<sup>103</sup> Blant annet 28. februar 2006 *Hellborg v. Sweden* avsnitt 50.

brudd på denne regelen taler det sterkt for at det er en utvikling i EMD-praksis mot at terskelen senkes.

Norsk teori har også tatt til orde for denne utviklingen. De mener at terskelen og skjønnsmarginen innenfor forholdsmessighetsvurderingen har forandret seg med tiden etter James-saken.<sup>104</sup> Vurderingen behandles mer inngående enn før, til tross for at det hevdes at skjønnsmarginen er vid. Bjørge mener at forholdsmessighetsprøvingen nå er på nivå med de andre konvensjonsbestemmelsene, sammenliknet med tidligere.<sup>105</sup> Teoretikerne viser til Hentrich-saken i den sammenheng. Her hadde staten benyttet forkjøpsretten sin etter at et ektepar hadde kjøpt mange mål med tomt i Strasbourg. Statens begrunnelse var at de mistenkte salg ved underpris og derved skatteunndragelse. Dette var formålet ved å bruke forkjøpsretten. EMD avsa dom om brudd på P1-1, og begrunnet det med at forkjøpsretten ikke var forutberegnelig og at det forelå alternative løsninger som kunne vært benyttet av staten enn forkjøpsretten.<sup>106</sup> Domstolen benyttet dette som et moment ved vurderingen av forholdsmessighet. Det forklarer hvorfor nyere norsk teori stiller spørsmål ved prøvingsintensiteten til EMD for eiendomsinngrep, og mener at den må være mer intensiv enn tidligere.<sup>107</sup> Det taler for at terskelen er senket sammenliknet med tidligere.

Selv om norsk teori, Hentrich-saken og Lindheim-saken viser en antydning til en noe snevrere skjønnsmargin og lavere terskel for proporsjonalitet, har det tilsynelatende ikke satt spor i annen europeisk teori. Danske og svenske teoretikere problematiserer ikke dette, annet enn at de mener det foreligger en vid skjønnsmargin ved eiendomsinngrep.<sup>108</sup> Noe britisk litteratur nevner også at det er en vid skjønnsmargin og viser til en nyere EMD-dom hvor det den vide skjønnsmarginen eksplisitt omtales.<sup>109</sup>

I tillegg er det liten tvil om at skjønnsmarginen skal være vid når det ligger politiske, økonomiske eller sosiale formål bak inngrepet.<sup>110</sup> Saken om Smestad omhandler planlegging hvor lokale myndigheter ønsker å legge til rette for byutvikling mv. Da det er høyst politisk og lokalt bestemt, har PBE i Oslo kommune bedre forutsetninger for å foreta de beslutninger

---

<sup>104</sup> NOU 2013: 11 s. 33, Solheim 2010 s. 83.

<sup>105</sup> NOU 2013:11 s. 122.

<sup>106</sup> 22. september 1994 *Hentrich v. France* avsnitt 47-48.

<sup>107</sup> NOU 2013: 11 s. 33, Solheim 2010 s. 83.

<sup>108</sup> Kjølbro 2017 s. 1238, Åhman 2000 s. 109.

<sup>109</sup> Jacobs 2017 s. 576, 14. mai 2013 *N.K.M. v. Hungary* avsnitt 61.

<sup>110</sup> 21. februar 1986 *James and Others v. The United Kingdom* avsnitt 46.

som er best for området, sammenliknet med EMD. Dette, sammen med europeisk litteratur, tilsier en vid skjønnsmargin for sakens tilfelle.

På en annen side kan ikke tendensen av økt prøvingsintensitet etter nevnt EMD-praksis, samt norsk litteratur ignoreres fullstendig. EMD som domstol er som kjent dynamiske, og dermed bør det ikke være overraskende for medlemsstatene at de følger en annen utvikling enn tidligere i visse tilfeller. Det ville være lite heldig dersom statene ikke følger utviklingen EMD som kompetent domstol finner mest akseptabel. Når praksis gir en tydelig retning, bør denne følges.

I tillegg kan det nevnes at hensikten med regelvalget etter punkt 3.7 har forsvunnet noe. Tidligere var det en større forskjell på inngrepsintensiteten mellom de tre reglene avståelses-, kontroll- og prinsippregelen. Når betydningen av regelvalget imidlertid har blitt svakere med tiden, vil bruken av prinsippregelen ikke påvirke terskelen i høyere retning sammenliknet med de andre reglene. Dette taler ytterligere for at terskelen senkes.

Med alle elementene tatt i betraktning, kan rettstilstanden oppsummeres slik at det fortsatt foreligger en vid skjønnsmargin, samtidig som det er en lavere terskel for proporsjonalitet enn tidligere. Skjønnsmarginens størrelse skal tilsvare tidligere praksis fordi EMD har ikke uttalt noe eksplisitt om at denne er blitt noe snevrere med tiden. Kun teorien har gitt antydning til dette. I tillegg handler Oslo kommune innenfor et område hvor de har særlig kompetansemyndighet til å fastsette formål bak planleggingen, noe som tillegger dem en vid skjønnsmargin. Terskelen for å anvende P1-1 må likevel antas å være generelt lavere. Den er lavere fordi nyere praksis anerkjenner momentet om mindre inngripende alternative løsninger i vurderingen. I tillegg har regelvalget ingen særlig betydning lengre, og EMD har gitt uttrykk for et generelt større eiendomsvern. Nyere norsk teori støtter denne utviklingen helt åpent.

#### **3.10.4 Presentasjon av momenter**

Da det er klart at skjønnsmarginen er vid, men fastholdt at det er en lavere terskel enn tidligere for anvendelse av P1-1, er det deretter nødvendig å foreta en helhetsvurdering av alle relevante momenter.

Disse momentene kommer til uttrykk i flerfoldige EMD-avgjørelser, men ingen av sakene gir en opprømsing av alle, da de som benyttes kun er de som er relevante for den aktuelle sak. I

tillegg til skjønnsmarginen og den generelle terskelen for proporsjonalitetsvurderingen, finnes det to viktige momenter om inngrepets formål og inngrepets art. Disse er sentrale fordi de uansett vil være av relevans i nesten hver eneste sak. Det kan alltid stadfestes et formål og hvor inngripende et tiltak er. Momentene tas opp henholdsvis i punktene 3.10.5 og 3.10.6. Bortsett fra disse finnes det et moment om forutberegnelighet, som også kan ha avgjørende betydning for eiendomsvernet.<sup>111</sup> Dersom forutberegnelighet uteblir, vil inngrepet ansees som svært vilkårlig for klageren. Momentet undergår en analyse i punkt 3.10.7. Her vil det også tilkjennegis noen alternative scenarier av Smestad som tilfelle for å nyansere momentet ytterligere.

Videre finnes det momenter om svakheter ved rettsgrunnlaget, klagers handlemåte, klagers berettigede forventninger, art. 8 sin relevans, betydningen av erstatning og prosessuelle garantier.<sup>112</sup> Ettersom momentene om formål, inngrepets art og forutberegnelighet er av større relevans for oppgaven, og EMD har lagt stor vekt på dem i sine avgjørelser, behandles ikke de resterende momenter i avhandlingen. Prioriteringen av disse ovennevnte momenter tillater også flere nyanser som er interessante for saken om Smestad.

Momentene legger opp til en vurdering av motstående hensyn i Smestad-saken – hensynet til offentlig regulering og planlegging versus det private eiendomsvernet.

### **3.10.5 Inngrepets formål**

Siden formålet med inngrepet er et av grunnvilkårene for rettferdiggjørelsen av inngrep i P1-1, og det må skje en avveining mellom denne og grunneiernes behov for eiendomsbeskyttelse, er det naturlig å starte med formålet som moment i vurderingen av forholdsmessighet.

Som nevnt ovenfor i formålskapittelet 3.9, er EMD svært tilbakeholdne med å overprøve akkurat hva som ansees som et legitimt formål. Når Oslo kommunes vedtak omhandler noe så politisk og lokalt må de tilegnes en vid skjønnsmargin. Samtidig gir EMD tydelig uttrykk for at formålet bør granskes kritisk i en vurdering av proporsjonalitet.<sup>113</sup>

---

<sup>111</sup> 23. september 1982 *Sporrong and Lönnroth v. Sweden* avsnitt 72-73.

<sup>112</sup> Momenter referert i henholdsvis: 5. januar 2000 *Beyeler v. Italy* avsnitt 109-110, *ibid.* avsnitt 115-116, EMK art. 8, 18. februar 1991 *Fredin v. Sweden (No. 1)* avsnitt 54, 23. september 1982 *Sporrong and Lönnroth v. Sweden* avsnitt 73, 14. mai 2013 *N.K.M. v. Hungary* avsnitt 64.

<sup>113</sup> 6. oktober 2005 *Draon v. France* avsnitt 77.

En side av formålsmomentet er hvor effektivt formålet kan oppnås med de inngrep en stat iverksetter. Ifølge samstemt EMD-praksis, er det viktig at det er «a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought».<sup>114</sup> I foreliggende sak om Smestad er formålet å oppnå høyere utnyttelse og byutvikling ved at det skal legges til rette for flere boliger. Selv med grunneiere som ikke ønsker å selge, er det lite tvilsomt at bygging av inntil 10 etasjes høyhus på enkelte tomter på Smestad vil føre til en økning i utnyttelse. Dette fordi det finnes grunneiere som ønsker å selge og private utbyggere som ønsker å bygge på tomtene.<sup>115</sup> Da det er klart at Oslo kommunes inngrep er egnet til å effektivt oppnå de formål en har satt, vil dette trekke i retning av at inngrepet ikke innebærer en «individual and excessive burden».

En annen side av formålsmomentet er å studere bakgrunnen til inngrepet noe nærmere. Konvensjonspraksis viser at tiltak for å utjevne sosiale forskjeller er noe som fort ansees som proporsjonalt. Særlig tiltak for å legge til rette for flere boliger kan aksepteres. I James-saken beskrives boligproblematikken som at «modern societies consider housing of the population to be a prime social need».<sup>116</sup> Her hadde lovgiver gjort endringer i lovverket i favør av leietakerne, slik at det utjevnet de sosiale forskjellene mellom dem og utleierne.

I sakens tilfelle er bakgrunnen for planleggingen til fortetting på Smestad utvilsomt et prosjekt for å bygge ut flere boliger på grunn av økt befolkningsvekst. Ved å bygge ut større blokker med leiligheter på et så sentrumsnært knutepunkt i Oslo, legges det til rette for et vesentlig økt tilbud på bolig for de som ønsker å bo sentralt i hovedstaden. Sentrum vil dermed ikke kun være for de mest ressurssterke i samfunnet. Å bo sentrumsnært kan by på fordeler som reduserte utgifter til transport, lett tilgang til sosial infrastruktur mv. Utbygging av flere boliger i et så sentrumsnært område som Smestad vil bidra til å utjevne sosiale forskjeller, og tiltaket til Oslo kommune bør derfor ansees som proporsjonalt.

Selv om bakgrunnen for tiltaket er boligmangel, kommenterer kommunen likevel at «befolkningsveksten, og behovet for nye boliger, er justert ned i forhold til prognosene fra kommuneplan 2015 ble utarbeidet.»<sup>117</sup> Samtidig mener de at det uansett vil være et behov for

---

<sup>114</sup> Ifølge blant annet 19. juni 2006 *Hutten-Czapska v. Poland* avsnitt 167.

<sup>115</sup> <https://www.aftenposten.no/osloby/i/G1Wqx4/Beboere-onsker-utbyggere-velkommen-til-villastroket--Det-er-for-sent-a-snu-na> (lastet ned kl. 11:25 12. februar 2019).

<sup>116</sup> 21. februar 1986 *James and Others v. The United Kingdom* avsnitt 47.

<sup>117</sup>

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13290489/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Slik%20bygger>

boliger uavhengig av nedgangen i befolkningsvekst. Endringen i situasjonen fra vedtak av kommuneplan for å imøtekomme en økt befolkningsvekst, svekker argumentet noe om at utbyggingen vil medføre en sosial utjevning i samfunnet.

### 3.10.6 Inngrepets art

I det neste er det nødvendig å vurdere momentet om inngrepets art, herunder i hvilken grad grunneierne på Smestad rammes av planlegging til fortetting. Som allerede nevnt i punkt 3.10.3 er skjønnsmarginen vid da Oslo kommunes tiltak er lokalt og politisk basert.

Momentet er nært beslektet med det faktum at prinsippregelen anvendes fremfor avståelsesregelen og kontrollregelen, herav drøftelsen fra punkt 3.7. Her ble det klargjort at selv om regelvalget ikke har like stor betydning lengre, har EMD likevel vært konsekvente nok til å foreta et regelvalg i hver sak de behandler. Ut ifra drøftelsene ovenfor om de ulike reglene i punktene 3.7.1 til 3.7.3 og ordlyden, er det klart at prinsippregelen ligger i mellomstadiet av inngrepsintensitet. Dermed vil arten av inngrepet rent generelt klassifiseres som mindre inngripende enn et avståelsestilfelle, men et større inngrep enn et kontrolltilfelle.<sup>118</sup> I tillegg bør det nevnes at det er stor forskjell på et faktisk avståelsestilfelle hvor en eiendom har blitt ekspropriert og et prinsippstilfelle hvor eiendommen fortsatt ligger i eierens besittelse jf. punkt 3.7.1 om avståelsestilfeller. Det ene er uten tvil mye mer inngripende enn det andre, og grunneierne på Smestad er ikke gjenstand for noen som helst ekspropriasjon. Dette taler i retning av at inngrepet er proporsjonalt.

På en annen side viser også tolkningen i punkt 3.7 at regelvalget ikke har like mye betydning i dag som tidligere. Dermed kan det ikke benyttes som et argument for at det er mindre inngripende enn avståelsestilfeller. Selv om tilfellet ikke er inngripende nok og ikke kan klassifiseres som et rent avståelsestilfelle, har det flere paralleller til avståelse og må derfor gå innunder prinsippregelen, se punkt 3.7.3. Dette taler for at det ikke kan differensieres mellom prinsippstilfeller og avståelsestilfeller.

Videre må inngrepets art ikke kun vurderes på et generelt nivå, men også mer konkret. I Kjartan-saken tok EMD til orde de subjektive forholdene til klageren. I denne saken vedtok

---

[%20vi%20Oslo/Smestad%20%E2%80%93%20Omr%C3%A5deregulering/Forslag%20til%20planprogram%20for%20Smestad.pdf](#) (lastet ned kl. 14:30 30. januar 2019) s. 8.

<sup>118</sup> Solheim 2010 s. 90.

staten lovgivning som førte til at Kjartan fikk vesentlig mindre pensjon. EMD mente imidlertid at fratakelsen av uførepensjonen «affected the applicant in a particularly concrete and harsh manner», samtidig som de mente at staten diskriminerte han. EMD dømte det som et brudd på P1-1.<sup>119</sup> Beskrivelsen av klagerens opplevelse av inngrepet var dermed relevant for vurderingen av forholdsmessigheten. Solheim støtter også denne konkrete vurderingen EMD foretar ettersom regelvalget har blitt så nedtonet.<sup>120</sup>

I saken om Smestad er det som allerede nevnt, et sterkt element av uforutsigbarhet hos grunneierne. Det bunner for det første mye usikkerhet i hvorvidt de skal selge tomtene sine til private utbyggere. Flere utbyggere tilbyr svært gode priser på tomtene, og disse kan sannsynligvis med tiden bli høyere eller lavere. Grunneierne vet dermed ikke hvor lenge de bør vente før de selger. I tillegg ligger det et usikkerhetsmoment vedrørende Oslo kommune. Grunneierne vet ikke hvor lang tid prosessen fra kommuneplan til byggeløyve vil skje, eller om det vil skje i det hele tatt. Dersom det ender opp med byggeløyver, er det svært viktig for de fleste grunneiere at de får en best mulig pris for tomten da de ikke har annen opplagt erstatningsmulighet. Dette skaper et press på dem om å selge og forlate Smestad. Slike usikkerheter rundt eget bosted er en stor belastning for enhver alminnelig person. Når det omhandler eget hjem, er det ingen tvil om at uvissheten preger grunneierne i det daglige. Da opplevelsen av inngrepet er et relevant moment jf. Kjartan-saken, taler uvissheten som oppleves for at Oslo kommunes tiltak er en «individual and excessive burden».

### **3.10.7 Forutberegnelighet og «good governance»**

I forbindelse med opplevelsen av uforutsigbarhet, hentet fra momentet om inngrepets art, er det naturlig å ta opp momentet om statens handlemåte, da det er staten som har skapt usikkerheten. Momentet er utviklet gjennom EMD-praksis, og innebærer at staten skal handle på en forutberegnelig måte.<sup>121</sup> Fravær av forutberegnelighet vil fort ansees som vilkårlig hos en gjennomsnittlig borger.

---

<sup>119</sup> 12. oktober 2004 *Kjartan Ásmundsson v. Iceland* avsnitt 44.

<sup>120</sup> Solheim 2010 s. 91.

<sup>121</sup> 5. januar 2000 *Beyeler v. Italy* avsnitt 119-120, Solheim 2010 s. 95-96, Bertelsen 2011 s. 400-401, Harris 2018 s. 873-874, Danelius 2015 s. 609, Åhman 2000 s. 372.



Selv om opplevelsen av uforutsigbarhet er et moment i forbindelse med inngrepets art, har EMD også gitt det en egenvekt i sammenheng med statens handlemåte:

«it should be stressed that uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct.»<sup>122</sup>

For å unngå at staten skaper usikkerheten hos borgerne, har EMD utviklet et prinsipp om «good governance».<sup>123</sup> Prinsippet er beskrevet i EMD-praksis som nærmere bestemt at staten «must act in good time and in an appropriate and above all consistent manner».<sup>124</sup> Her kan det trekkes frem to elementer som er verdt å vurdere – tid og saksbehandlingsmåten. Disse to skal staten benytte for å begrense usikkerhet hos borgerne, og gjøre prosessen forutberegnelig.

## Tid

Tidsbruken til staten vil ha meget stor betydning for forutsigbarheten til borgerne jf. kriteriet «act in good time» fra EMD-praksis, og følger også av samstemt europeisk teori.<sup>125</sup> Innholdet i dette er likevel utfordrende å angi helt konkret i tid. Derfor må det sees hen til ulike tilfeller i EMD-praksis for å stadfeste en legitim tidsramme for staten.

I Sporrøng-saken var det tale om et meget likt tilfelle med Smestad hvor det forekom ekspropriasjonstillatelse og byggeforbud. Det var båndleggelse på eiendommene i henholdsvis 23 og 8 år for førstnevnte, og i 25 og 12 år for sistnevnte. EMD la vesentlig vekt på disse lange periodene da de dømte det som brudd på P1-1.<sup>126</sup> Dette fordi grunneierne verken hadde mulighet til å utnytte eiendommene som normalt eller beholde eierautonomien. Denne usikkerheten over en så lang tidsperiode var uakseptabel, ifølge EMD. Det var imidlertid kombinasjonen av tiden og andre faktorer som førte til brudd på P1-1.<sup>127</sup> Da må det antas at 8 år i uvisshet isolert sett ikke er nok, men at det bør overstige dette og helst være opp

---

<sup>122</sup> 22. juni 2004, *Broniowski v. Poland* avsnitt 151.

<sup>123</sup> Stig H. Solheim, «Fra bot til bedring – Høyesteretts behandling av EMK P1-1», i Magnus Matningsdal (red.), Jens Edvin A. Skoghøy (red.), Toril M. Øie (red.), *Rettsavklaring og rettsutvikling – Festskrift til Tore Schei på 70-årsdagen 19. februar 2016*, Oslo 2016, s. 417-418.

<sup>124</sup> 16. mai 2013 *Maksymenko and Gerasymenko v. Ukraine* avsnitt 63.

<sup>125</sup> Solheim 2010 s. 94, Kjølbro 2017 s. 1235, Danelius 2015 s. 608, Harris 2018 s. 873-874.

<sup>126</sup> 23. september 1982 *Sporrøng and Lönnroth v. Sweden* avsnitt 70.

<sup>127</sup> *Ibid.* avsnitt 73.

mot 12 år. I tillegg bør den lange perioden helst kombineres med andre faktorer. Dette uttaler også annen praksis.<sup>128</sup>

For å kunne bekrefte og nyansere Sporrong-sakens standpunkt om tid ytterligere, kan en nyere dom analyseres. I *Rosinski mot Polen* hadde staten planlagt en ekspropriasjon for å gjennomføre en reguleringsplan for å bygge vei og sykehus på klagers eiendom. Saken var i likhet med Sporrong, ansett for å være et prinsipptilfelle fordi klageren fortsatt var i besittelse av tomten sin. EMD mente imidlertid at 9 år i uvisshet om ekspropriasjon og uten mulighet for erstatning var brudd på P1-1.<sup>129</sup>

I så måte må grunneierne på Smestad leve i periode med usikkerhet i minst 9 år før det kan være tale om brudd på P1-1. En slik periode bør også helst kombineres med andre medvirkende faktorer, slik det omtales i overnevnte dommer. 9 år med usikkerhet om hvorvidt det skal fortettes eller ikke vil helt klart begrense beboernes utnyttelse av eiendommene deres. De færreste vil nødvendig foreta større investeringer som oppussing o.l. Det er heller ingen tvil om at markeds- og fangens dilemma-spill over så mange år vil være medvirkende til en meget belastende situasjon for de enkelte grunneierne som blir på Smestad. En slik hypotetisk situasjon viser betydningen av tidselementet og at beboerne ikke bør være i en så uforutsigbar situasjon i altfor lang tid, selv i en fortettingsprosess hvor kommunen ønsker å tilrettelegge for befolkningsvekst.

Et annet scenario er derimot at beboerne lever i uvisshet i vesentlig kortere tid, for eksempel i 4 år fra kommuneplanen er vedtatt. Dersom kommunen så vedtar reguleringsplan, har de private utbyggerne krav på byggetillatelse på området. Dersom de får byggeløyve, fjernes uforutsigbarheten hos grunneierne. Da kan beboerne med sikkerhet vite at det blir fortetting rundt dem, og det blir enklere for dem å iverksette en plan for neste trekk: salg og fraflytting, eller å bli. Om alle disse elementene inntreffer innenfor en tidsramme på 4 år vil det, etter øvrig praksis, bety at inngrepet vil ansees som høyst proporsjonalt.

Sett bort fra slike hypotetiske situasjoner, har det kun gått 4 år siden kommuneplanen ble vedtatt, og usikkerheten dermed oppsto for beboerne. Ingen reguleringsplan er vedtatt, og ingen byggeløyver har blitt innvilget. Utvikling og planlegging av arealer tar mye tid og ressurser, og det må påregnes noe usikkerheten i en midlertidig periode. Sporrong- og

---

<sup>128</sup> 30. oktober 1991 *Wiesinger v. Austria* avsnitt 77.

<sup>129</sup> 17. juli 2007 *Rosinski v. Poland* avsnitt 88.

Rosinski-sakene gir uttrykk for at det bør foreligge en lengre periode for at inngrepet skal kvalifiseres som uforholdsmessig. Da uvissheten heller ikke har vedvart i nærheten av 9 år, til tross for at det er uklart hvor lenge det varer, taler det for at inngrepet er fullt ut proporsjonalt.

## Saksbehandling

Videre har statens saksbehandlingsmåte betydning for forutsigbarheten hos borgerne jf. kriteriet «appropriate and above all consistent manner» etter overnevnt praksis. EMD-praksis gir ikke noe klart svar på hva innholdet til denne uttalelsen konkret tilsier. Det kan imidlertid trekkes frem ulike typetilfeller fra praksis som kan illustrere innholdet til kriteriet. For eksempel, har samstemt EMD-praksis lagt til grunn at staten kan begå feil, men de er pliktige til å rette den opp i den utstrekning det ikke går utover borgerne i samfunnet.<sup>130</sup>

Oslo kommune har som vist rett til å vedta kommuneplan for å planlegge fortetting etter punkt 2.2. På dette stadiet har kommunen et vidt politisk handlingsrom, og det er ingenting som tyder på at det er begått feil av PBE i Oslo kommune. Det taler for at inngrepet er proporsjonalt.

Et annet eksempel på innholdet til «appropriate and above all consistent manner», er et element som omhandler hvorvidt staten har handlet eller forholdt seg passive under inngrepsprosessen. For å utrede dette nærmere kan Evaldsson mot Sverige nevnes som illustrasjon. Her hadde en gruppe uorganiserte arbeidstakere fått en lovpålagt plikt om å betale en avgift til en fagbevegelse som skulle holde kontroll med arbeidsplassen deres. Staten ga dem imidlertid ikke innsyn i hva disse summene gikk til. EMD stadfestet at «the State had a positive obligation to protect the applicants' interests.»<sup>131</sup> Beyeler-saken liknet også i den forstand at staten foretok seg ingenting på nesten 5 år før de benyttet seg av forkjøpsretten sin på et maleri. I tillegg behandlet de klageren som den reelle eier av maleriet og bidro generelt til å gjøre situasjonen desto mer uklar for han.<sup>132</sup> Dommene har passivitet som fellestrekk.

I den nærmere vurderingen av om kommunen har handlet i en «appropriate and above all consistent manner», er det nødvendig å ta for seg et alternativt scenario. For eksempel, dersom kommunen skulle forholde seg passive til grunneierne og de private utbyggerne på

---

<sup>130</sup> 16. mai 2013 *Maksymenko and Gerasymenko v. Ukraine* avsnitt 64.

<sup>131</sup> 13. februar 2007 *Evaldsson and Others v. Sweden* avsnitt 63.

<sup>132</sup> 5. januar 2000 *Beyeler v. Italy* avsnitt 119.

Smestad under prosessen vil det kunne bidra til økt uforutsigbarhet. Mulig passivitet kan for eksempel dreie seg om at kommunen ikke gir byggeløyver raskt nok. Når det omhandler fortetningsplaner som vil ha en vesentlig innvirkning på hele strukturen på Smestad som område, er det svært nødvendig at grunneierne får tett oppfølging. Mest av alt vil grunneierne være avhengige av informasjonsflyt og fortgang i prosessen fordi de lever i usikkerhet med markeds- og fangens dilemma-spill. En slik tilstand er ikke å foretrekke over lang tid, og en handlingslammet myndighet vil nødvendig tilfredsstillende sin «positive obligation to protect the (...) interests» til beboerne etter overnevnt praksis.

På en annen side, kan kommunen foreta tiltak som fremmer forutsigbarheten hos grunneierne. Et eksempel på et slikt tiltak kan være urbant jordskifte, slik det er nevnt i planprogrammet.<sup>133</sup> Etter pbl. § 12-7 nr. 13 jf. Lov 21. juni 2013 om fastsetjing og endring av eigheds- og rettshøve på fast eidegom m.m. (jsskl.) § 3-30, kan det benyttes urbant jordskifte av skifteretten for å gjennomføre en mulig reguleringsplan, dersom kommunen i sin reguleringsplan stiller krav om fordeling av arealverdier. Skifteretten vil dermed distribuere utbyggingsverdiene mellom grunneierne dette gjelder. Uten å gå noe nærmere inn på tiltaket, vil det uten tvil bidra til større klarhet for grunneierne. Ved å bli garantert sin del av verdiøkningen på området gjennom urbant jordskifte, vil grunneierne ikke føle et like sterkt press for å selge tomtene sine. Markeds- og fangens dilemma-effektene vil nærmest opphøre. Dette viser betydningen av kommunens handleevne, og at denne bør benyttes på en slik måte at de «protect the (...) interests» av borgerne. Da vil forutberegneligheten gjenopprettes.

### **3.10.8 Oppsummering og avsluttende vurdering**

Det er svært gode argumenter fra begge hold ved vurderingen av forholdsmessighet. Kommunen har et legitimt formål som er godt innenfor deres myndighet. De vil effektivt kunne oppnå formålet om byutvikling mv. ved planlegging til fortetting. Samtidig er behovet for flere boliger, og dermed også formålet, noe redusert på grunn av at prognosene for befolkningsveksten har sunket.

Det finnes også argumenter som styrker betydningen av uforutsigbarhet ved inngrepets art. Momentet trekkes frem i svært mange EMD-avgjørelser, og ansees som en viktig faktor. Den

---

<sup>133</sup><https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13290489/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Slik%20bygger%20vi%20Oslo/Smestad%20%E2%80%93%20Omr%C3%A5deregulering/Forslag%20til%20planprogram%20for%20Smestad.pdf> (lastet ned kl. 14:30 30. januar 2019) s. 29 og 45.

subjektive opplevelsen er sterk hos grunneierne, og taler for at inngrepet ikke er proporsjonalt.

Videre gir momentet om forutberegnelighet og «good governance» interessante resultater. Tidselementet har ingen innvirkning da det knapt har gått 4 år siden kommuneplanen av 2015 ble vedtatt, samt kommunens saksbehandlingsmåte så langt har vært tilfredsstillende. Til tross for dette, gir de alternative scenariene uttrykk for at det kan være fare for konvensjonsbrudd i fremtiden. Dersom uforutsigbarheten strekker seg til minst 9 år, vil kommunen fort være i grenseland til en krenkelse. Samtidig viser analysen at dette helst bør kombineres med andre momenter. Analysen viser at dersom kommunen handler passivt overfor grunneierne og utbyggere i fremtiden, kan det også innebære en fare for brudd på P1-1. Med både tid og saksbehandlingsmåte i mente, kan det hevdes å være et konvensjonsbrudd. Dette er som nevnt avhengig av utviklingen fremover.

Til sist må det nevnes at det i utgangspunktet er en vid skjønnsmargin. EMD og de fleste teoretikere er enige om at denne eksisterer. Den har dype røtter i maktfordelingsprinsippet, og den eksklusive kompetansen forvaltningen har bør dermed ikke rokkes så lett ved. Samtidig er det paradoksalt at tendensen går mot en lavere terskel for å anvende P1-1 og dermed større prøvingsintensitet hva gjelder proporsjonalitet, samtidig som flere eiendomssaker dømmes mot statene enn tidligere. Dette viser også EMD sin dynamiske tilnærming, og synliggjør den store utfordringen medlemsstatene har i å forutse domstolens beslutninger. Ettersom Smestad-saken ikke er endelig avklart og har en lang vei å gå før den avsluttes, er det svært vanskelig å gi en konklusjon på hvorvidt inngrepet planlegging til fortetting er proporsjonalt. Det er svært vanskelig å forutse hvordan domstolen hadde dømt denne saken dersom den skulle komme opp i Strasbourg.

## 4 Avsluttende bemerkninger

Ettersom det er tvil om hva som bør være løsningen for proporsjonalitet, er det ingen sikker konklusjon for hvorvidt Oslo kommunes planlegging til fortetting er et brudd på eiendomsvernet i P1-1. Analysen viser derimot at det, i en situasjon hvor det planlegges fortetting, er mulig å komme innenfor bestemmelsens virkeområde. Altså via prinsippregelen. Det er også liten tvil om at planlegging til fortetting er et inngrep – «interference» –, og beboernes eiendom er innenfor eiendomsbegrepet – «possessions». EMD-praksis har vist at P1-1 har et vidt nedslagsfelt, og at vurderingen av forholdsmessighet er det avgjørende for hvorvidt det er konvensjonsbrudd eller ikke. Når Smestad-saken imidlertid stadig er uavklart, er det likevel vanskelig å fastsette noe sikkert grunnet det siste vilkåret om proporsjonalitet. Det sikreste resultatet her er at planlegging til fortetting på Smestad kan representere en krenkelse av eiendomsvernet overfor beboerne på visse overnevnte vilkår etter P1-1.

En annen betraktning som kan belyses er hvor jevn argumentasjonen er fra både kommunenes og beboernes side i vurderingen av forholdsmessighet. Det virker ikke til å være noen enkel løsning på problemet etter et EMK-rettslig perspektiv, særlig med tanke på EMD sin utviklende virksomhet. Likevel er det ingen tvil om at situasjonen for grunneierne på Smestad er problematisk når elementet av uforutsigbarhet sitter så sterkt. Ettersom fortetting er et ganske nytt konsept i Norge, finnes det heller ingen opplagte og klare retningslinjer for hvordan kommunen bør gå frem. Mangelen på klare regler og retningslinjer bidrar til denne usikkerheten som rammer grunneierne. Analysen i avhandlingen viser imidlertid at det finnes visse virkemidler som kan begrense uforutsigbarheten, altså tidsbruken og saksbehandlingen. Dersom kommunen viser «good governance» vil mye tilsi at det ikke er et brudd på P1-1. Ved å ta i bruk disse virkemidlene kan kommunen fjerne usikkerheten hos borgerne. Samtidig må lovgiver gi klarere regler og retningslinjer for fortettingsprosesser.

# Litteraturliste

## Norske lover

Lov 17. mai 1814 Kongerikets Norges Grunnlov (Grunnloven).

Lov 23. oktober 1959 nr. 3 om overføring av fast eiendom (overføringslova).

Lov 2. oktober 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven).

Lov 21. mai 1999 nr. 30 om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett (menneskerettsloven).

Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven).

Lov 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av eigeoms- og rettshøve på fast eiendom m.m. (jordskiftelova).

## Forarbeider

Ot.prp.nr.3 (1998-1999)      Ot.prp.nr.3 (1998–1999) Om lov om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett (menneskerettsloven).

NOU 2013:11                      NOU 2013:11 Feste kontrakter og folkerett.

## Høyesterettspraksis

Rt. 2005 s. 833

HR-2016-304-S

## Internasjonale konvensjoner

The European Convention on Human Rights, 4. november 1950 (EMK).

Protocol to the European Convention on Human Rights, 20. november 1952 (EMK P1-1).

Vienna Convention on the Law of Treaties, 23. mai 1969 (VCLT).

### **Avgjørelser fra Den europeiske menneskerettsdomstol**

27. juni 1968 Wemhoff v. Germany no. 2122/64.

25. april 1978 Tyrer v. The United Kingdom no. 5856/72.

23. september 1982 Sporrang and Lönnroth v. Sweden nos. 7151/75 and 7152/75.

21. februar 1986 James and Others v. The United Kingdom no. 8793/79.

18. februar 1991 Fredin v. Sweden (No. 1) no. 12033/86.

30. oktober 1991 Wiesinger v. Austria no. 11796/85.

24. juni 1993 Papamichalopoulos and Others v. Greece no. 14556/89.

22. september 1994 Hentrich v. France no. 13616/88.

25. april 1996 Gustafsson v. Sweden no. 15573/89.

9. november 1999 Spacek, s.r.o. v. The Czech Republic no. 26449/95.

5. januar 2000 Beyeler v. Italy no. 33202/96.

30. mai 2000 Carbonara and Ventura v. Italy no. 24638/94.

16. april 2002 S. A. Dangeville v. France no. 36677/97.

24. juni 2003 Stretch v. The United Kingdom no. 44277/98.

22. juni 2004, Broniowski v. Poland no. 31443/96.

28. september 2004 Kopecký v. Slovakia no. 44912/98.

12. oktober 2004 Kjartan Ásmundsson v. Iceland no. 60669/00.

30. november 2004 Öneriyildiz v. Turkey no. 48939/99.

6. oktober 2005 Maurice v. France no. 11810/03.

6. oktober 2005 Draon v. France no. 1513/03.



28. februar 2006 Hellborg v. Sweden no. 47473/99.
19. juni 2006 Hutten-Czapska v. Poland no. 35014/97.
13. februar 2007 Evaldsson and Others v. Sweden no. 75252/01.
17. juli 2007 Rosinski v. Poland no. 17373/02.
29. januar 2008 Saadi v. The United Kingdom no. 13229/03.
12. juni 2012 Lindheim and Others v. Norway nos. 13221/08 and 2139/10.
14. mai 2013 N.K.M. v. Hungary no. 66529/11.
16. mai 2013 Maksymenko and Gerasymenko v. Ukraine no. 49317/07.

## Litteratur

- Aall (2018) Jørgen Aall, *Rettsstat og Menneskerettigheter*, 5. utg, Bergen 2018.
- Bertelsen (2011) Tor Ehlers Bertelsen, *EMK. Kommentarer til bestemmelsene om individets rettigheter og friheter*, 2011.
- Danelius (2015) Hans Danelius, *Mänskliga rättigheter i europeisk praxis: en kommentar till Europakonventionen om de mänskliga rättigheterna*, Stockholm 2015.
- Graver (2008) Hans Petter Graver, «Vanlig juridisk metode? Om rettsdogmatikken som juridisk sjanger», *Tidsskrift for Rettsvitenskap*, Oslo 2008 s. 149-178.
- Hanssen (2018) Gro Sandkjær Hanssen og Nils Aarsæther (red.), *Plan- og bygningsloven – en lov for vår tid?* Oslo 2018.
- Harris (2018) D. J. Harris mfl., *Law of the European Convention on Human Rights*, 4. Utg., Oxford 2018.
- Helmersen (2018) Sondre Torp Helmersen, *Folkerett i et nøtteskall*, 2. utg., Oslo 2018.

- Holth (2017) Fredrik Holth og Nikolai K. Winge, *Plan- og bygningsrett Kort forklart*, 2. utg., Oslo 2019.
- Jacobs (2017) Francis G. Jacobs mfl., *The European Convention on Human Rights*, Oxford 2017.
- Kjølbrot (2017) Jon Fredrik Kjølbrot, *Den Europæiske Menneskerettigheds Konvention – for praktikere*, 4. utg., København 2017.
- Møse (2002) Erik Møse, *Menneskerettigheter*, Oslo 2002.
- Pedersen (2018) O.J. Pedersen mfl., *Plan- og bygningsrett, Del 1 Planlegging og ekspropriasjon*, 3. utg., Oslo 2018.
- Solheim (2010) Stig H. Solheim, *Eiendomsbegrepet i Den europeiske menneskerettskonvensjon*, Oslo 2010.
- Solheim (2016) Stig H. Solheim, «Fra bot til bedring – Høyesteretts behandling av EMK P1-1», i Magnus Matningsdal (red.), Jens Edvin A. Skoghøy (red.), Toril M. Øie (red.), *Rettsavklaring og rettsutvikling – Festskrift til Tore Schei på 70-årsdagen 19. februar 2016*, Oslo 2016.
- Åhman (2000) Karin Åhman, *Egendomsskyddet: äganderätten enligt artikel 1 första tilläggsprotokollet till den europeiska konventionen om de mänskliga fri- och rättigheterna*, Uppsala 2000.

### **Offentlige dokumenter fra Oslo kommunes nettsider**

Oslo Kommune, Plan- og Bygningsetaten, *Planprogram for områderegulering Smestad, forslag til offentlig ettersyn*, 20.08.2018

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13290489/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Slik%20bygger%20vi%20Oslo/Smestad%20E2%80%93%20Omr%C3%A5deregulering/Forslag%20til%20planprogram%20for%20Smestad.pdf> (lastet ned kl. 14:30 30. januar 2019).

Innspill til planprogram Smestad 12.10.2018

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2018123854&fileid=8150095> (lastet ned kl. 15:48 30. januar 2019).

### **Avisartikler fra nettet**

<https://www.aftenposten.no/osloby/i/G1Wqx4/Beboere-onsker-utbyggere-velkommen-til-villastroket--Det-er-for-sent-a-snu-na> (lastet ned kl. 11:25 12. februar 2019).

<https://www.vartoslo.no/apent-brev-til-byradet-skrinlegg-planene-for-smestad/> (lastet ned kl. 12:00 30. april 2019).

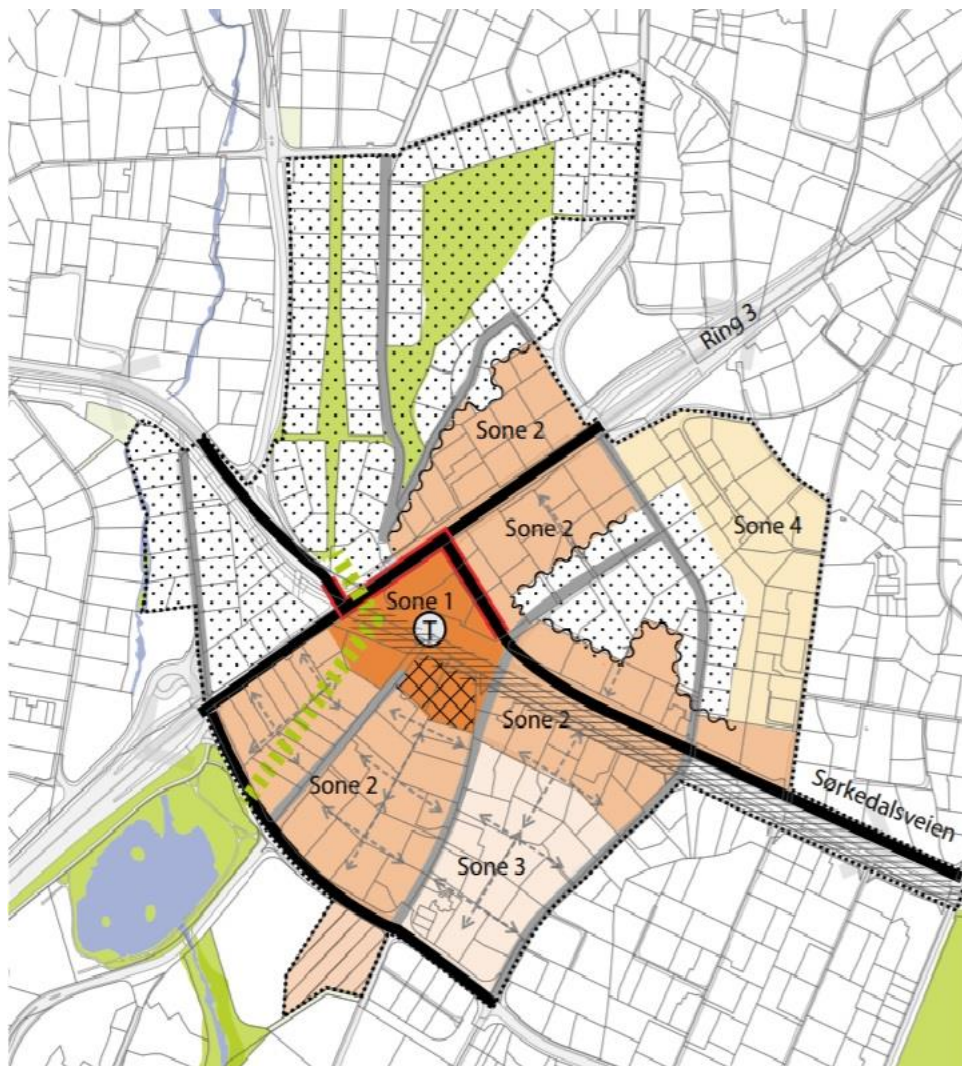
<https://www.aftenposten.no/osloby/i/QIEX04/8-sporsmal-og-svar-om-utbygging-pa-Smestad> (lastet ned kl. 13:55 30. april 2019).

### **Andre nettsider**

<https://snl.no/utnyttelsesgrad> (lastet ned kl. 10:30 30. april 2019).

<https://forskning.no/okonomi-partner-psykologi/kvinner-er-verst-til-a-konspirere/496902> (lastet ned kl. 12:30 30. april 2019).

## Lister over tabeller, figurer o.l.



Plantegning fra offentliggjort planprogram:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13290489/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Slik%20bygger%20vi%20Oslo/Smestad%20%E2%80%93%20Omr%C3%A5deregulering/Forslag%20til%20planprogram%20for%20Smestad.pdf> (lastet ned 30. januar kl. 14:30) s. 7.