

FAKULTETSOPPGAVE I FAST EIENDOMS RETTSFORHOLD VÅREN 2014

DEL I.

Lillevik er en avsidesliggende bygd i et naturskjønt område. Nesten alle de vel 900 innbyggerne bor i tettstedet, konsentrert i en stripe rundt hele Lillevikbukten og med sentrum innerst i bukten. I sentrum ligger bygdens dominerende arbeidsgiver, AS Lillevik Sildoljefabrikk (stiftet 1930). Nær halvparten av bygdens innbyggere er på en eller annen måte avhengig av fabrikken for sitt levebrød. De øvrige driver i hovedsak med jordbruk og rekefiske ved Grønland.

AS Lillevik Sildoljefabrikk hadde gått med store tap siden 1980, og besluttet derfor i 1990 å legge om driften fra sildoljeproduksjon til kjemisk rensing av akkar og fisk til frysing og hermetisering. Den nye driften ville medføre utslipp av kjemiske avfallsstoffer og varmt spillvann i Lillevikbukten. Utslippene ville føre til luktplager i hele bukten, sterkest der avfallet ble ført med strømmen før det sank til bunns og ble brutt ned. Forøvrig ville det også bli negative konsekvenser for livet i den del av havvannet som ble sterkest berørt, særlig ved fiske- og krabbedød og algevekst. Alle innbyggere ville bli plaget av forurensningen, men de aller fleste ville ikke bli rammet økonomisk.

Fabrikken ville etter omleggingen omsette for ca. 200 millioner kroner årlig og gi et betydelig overskudd. Beslutningen om ny drift ble derfor hilst velkommen av et stort flertall i Lillevik. Bedriften laget etter offentlig pålegg en konsekvensanalyse for den nye driften, og fikk sent i 1990 tillatelse fra Forurensningsmyndigheten til omleggingen.

Den nest største arbeidsgiveren på stedet var Lillevik Rorbuer, som hadde startet sin drift i 1985. Rorbuene lå ytterst i bukten, ca. to kilometer fra sildoljefabrikken. Konsekvensanalysen hadde forutsagt at luktplagene og de øvrige negative konsekvensene ville bli nokså begrensede i det området som var viktig for rorbuenes drift. Lillevik Rorbuer hadde likevel protestert sterkt under hele prosessen, men til ingen nytte. Det var riktignok slik at man hadde levd med den sterkt sjenerende sildoljelukten i alle år, men den var tross alt en gammel og kjent del av kystkulturen. Sildoljelukten var dessuten bare sjenerende for turistene på rorbuene når det blåste sydlig vind, hvilket ikke var oftere enn et par ganger i uken. Nå fryktet Lillevik Rorbuer at det ville bli en konstant og sterkt sjenerende lukt fra sjøen rett utenfor rorbuene, og dessuten at fisket, som var en viktig del av turisttilbudet, ville bli uten attraksjon for turistene.

Da den nye fabrikkdriften kom i gang sommeren 1991, viste det seg at virkningene av forurensningen ble meget verre enn forutsett - uten at dette representerte brudd på noe vilkår i tillatelsen fra Forurensningsmyndigheten. Mengden utslipp fra fabrikken ble nemlig ikke større enn forventet. Men for å få effektiv produksjon fikk spillvannet fra fabrikken en høyere temperatur enn forutsatt i konsekvensanalysen. Forholdene i bukten ble også anderledes enn man hadde trodd. Havstrømmenes mønster endret seg, slik at en stor del av utslippene ble ført over mot rorbuene. Der sank avfallet ikke ned til bunnen så raskt som man hadde forventet.

Resultatet var konstant og frastøtende kjemisk stank i flere områder, men sterkest ved rorbuene. Det ble også en sterk algevekst i strandsonen der. Dette gjorde fisket uinteressant for turistene. Mye fisk døde. Resten ble forringet. Algene gjorde at man ikke lenger kunne gå på svabergene. Besøket på rorbuene falt således i 1992 til 1/4 av tidligere nivå, og det var på det rene at forurensningen var årsak til dette. Lillevik Rorbuer, som tidligere hadde omsatt for ca. 40 millioner kroner i året og sysselsatt ca. 15 personer vinterstid og ca. 30 personer om sommeren, måtte permittere samtlige ansatte unntatt 5. De måtte midlertidig stenge for alt annet enn lokale arrangementer i restauranten og spredt overnatting, og fikk da så vidt virksomheten til å balansere.

Det var på det rene at et kjøleanlegg for spillvann ville redusere forurensningsvirkningene fra fabrikk. Da antok man at driften ved Lillevik Rorbuer kunne drives lønnsomt, skjønt med klart lavere overskudd enn før. Det var videre på det rene at et kjøleanlegg sammen med en tre kilometer lang utslippsledning til dypt vann, ville føre til at Lillevik Rorbuer innen ett år eller to ville kunne drive like bra som før. Rorbuene ville likevel i perioden fram til normal drift ble gjenopprettet ha hatt et økonomisk tap.

AS Lillevik Sildoljefabrikk gikk svært godt med den nye virksomheten, og hadde i 1992 et betydelig overskudd. Investeringene i nytt kjøleanlegg ville halvere det årlige overskuddet. Skulle fabrikk også legge ny utslippsledning, måtte den påregne å drive med tap, med påfølgende avvikling av den nye virksomheten som resultat.

Lillevik Rorbuer krevde den nye driften ved AS Lillevik Sildoljefabrikk stoppet. Subsidiært krevde Lillevik Rorbuer at fabrikk, for å redusere forurensningsvirkningene, måtte installere kjøleanlegg for spillvann og legge utslippsledning tre kilometer ut på dypt vann. I alle tilfeller krevde Lillevik Rorbuer erstatning for lidet og fremtidig tap som følge av forurensningen. For det tilfellet at driften ikke ble stanset helt, krevde Lillevik Rorbuer vederlag fra AS Lillevik Sildoljefabrikk.

AS Lillevik Sildoljefabrikk avviste alle krav fra Lillevik Rorbuer. Selskapet hevdet at Lillevik Rorbuer ikke var vernet av naboloven. Videre hevdet fabrikk at det i alle fall ikke fantes hjemmel for noen av kravene om stansing av virksomheten, eller for krav om kjøleanlegg eller ny utslippsledning. AS Lillevik Sildoljefabrikk hadde fulgt alle vilkår i sin tillatelse. Fabrikk avviste også alle erstatnings- og vederlagskrav, idet man mente det ikke var hjemmel for disse verken i naboloven eller forurensningsloven.

Det var enighet om at AS Lillevik Sildoljefabrikk ikke på noen måte hadde opptrådt uaktsomt. Forurensningsmyndigheten ville ikke gripe inn med endring eller omgjøring av fabrikkens tillatelse eller av de vilkår som var stilt.

Drøft og avgjør:

1. Hvorvidt Lillevik Rorbuer kan kreve den nye driften ved AS Lillevik Sildoljefabrikk stoppet.
2. Hvorvidt Lillevik Rorbuer kan kreve at AS Lillevik Sildoljefabrikk installerer kjøleanlegg for spillvann og legge utslippsledning tre kilometer ut på dypt vann.
3. Hvorvidt AS Lillevik Sildoljefabrikk har plikt til å erstatte Lillevik Rorbuers tap som følge av forurensningen.
4. Hvorvidt Lillevik Rorbuer kan kreve vederlag fra AS Lillevik Sildoljefabrikk.

DEL II.

Gjør rede for uturvanderegelen i grannelova § 2 og svar i den forbindelse på disse to spørsmålene:

1. Hvorvidt er tidspunktet for vurderingen den samme ved uturvandevurderingen og ved interesseavveiningen («...utlegg eller tap...i mishøve til gagnet,...») i grannelova § 10 annet ledd? Begrunn svaret.
2. Hva er likhetene mellom og forskjellene på uturvanderegelen og den alminnelige culparegelen i erstatningsretten?