

Oslo Kommune  
Bymiljøetaten v/ Eva Winger

Oslo 21. juni 2023

Sak nr.: 4235  
Ansvarlig advokat: Pål Martin Sand

## Sørengkaia – ulovlig bruk på Oslo kommunes eiendom

### 1. Innledning

Sørenga Sameie 5 («*Sameiet*») viser til at Vannskrekk AS åpnet bar på gbnr. 234/107 den 1. juni 2023. Det er gitt tillatelser til deler av virksomheten i vedtak fra Plan- og bygningsetaten («*PBE*») 26. mai og 30. mai 2023 (PBEs saksnummer 202305082-41 og 202218342-34). Undertegnede bistår Sameiet.

Det foreligger imidlertid ikke tillatelse for uteservering som Vannskrekk har etablert i tilknytning til baren på Oslo kommunes eiendom. Sameiet ber Oslo kommune, som grunneier, sørge for at uteserveringen opphører snarest.

### 2. Sakens bakgrunn

Begge ovennevnte vedtak er påklaget av Sameiet og vedtakene og klagen vedlegges for ordens skyld som

- Bilag 1:** Vedtak 26. mai 2023, saksnr. 202305081-41
- Bilag 2:** Vedtak 30. mai 2023, saksnr. 202218342-34
- Bilag 3:** Klage 15. juni på vedtak om bruksendring
- Bilag 4:** Klage 19. juni på vedtak om brukstillatelse

De nevnte vedtakene gjelder kun lokalene beliggende innendørs på gbnr. 234/107. Fra 1. juni har Vannskrekk etablert uteservering langs barens to sider, mot sør og vest. Arealet har Vannskrekk leid av Oslo kommune ved Bymiljøetaten («*BYM*»), jf. leiekontrakt 6. mars 2023.

- Bilag 5:** Leieavtale mellom Vannskrekk og BYM

Det fremgår av leiekontrakten punkt 6 at «*Leietaker forplikter seg til enhver tid å inneha de nødvendige godkjennelser knyttet til bruken av leieobjektet fra Bymiljøetaten, Plan- og bygningsetaten og lignende.*»

Det bemerkes for ordens skyld at det i leiekontrakten fremgår at leien gjelder gbnr. 234/107. Dette er Sameiets eiendom, mens arealene som leies ut av BYM fremgår av kartvedlegget til avtalen og ligger på gbnr. 234/82. Vi legger til grunn at dette skyldes en inkurie og at leieforholdet gjelder del av gbnr. 234/82.

Det foreligger p.t. ikke tillatelse til bruk av arealet til uteserveringen som nå er etablert. Arealet mot vest er også regulert til friområde, slik at uteservering her i tillegg er avhengig av dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene. Slik dispensasjon er ikke omsøkt. Reguleringskartet er vedlagt som

**Bilag 6:** Reguleringskart Sørengutstikkeren

### **3. Sameiets krav til grunneier**

Oslo kommune har i leiekontrakten med Vannskrekk forutsatt at leietaker sørger for at virksomheten har nødvendige offentligrettslige tillatelser. Som grunneier er imidlertid Oslo kommune ansvarlig overfor sin nabo, Sørenga 5 sameie, for at virksomhet som drives på deres eiendom, er lovlig. Uteserveringen som i dag drives på kommunens eiendom 234/82, er i strid med offentligrettslige regler. Virksomheten er også i strid med Sameiets vedtekter og husordensregler.

Uteserveringen er til stor sjenanse for beboerne i sameiet, særlig de som har bolig like over uteserveringen. Sameierne har ervervet sine seksjoner i tillit til at reguleringsbestemmelsene, vedtektene og husordensreglene blir fulgt. Når dette ikke skjer, vil enkelte av seksjonene potensielt påføres et økonomisk tap som kan kreves erstattet av grunneier, dersom ikke denne sørger for stans av den aktuelle virksomheten på sin eiendom.

Det vises i den forbindelse til naboloven § 2 hvor det heter at

*«Ingen må ha, gjera eller setje i verk noko som urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeigedom»*

For øvrig vises til alminnelige erstatningsrettslige regler.

Ulempene for naboene knyttet til uteserveringen er naturligvis sterkest i høysesongen sommerstid. Det er derfor nødvendig at Oslo kommune snarest sørger for at virksomheten opphører inntil nødvendige tillatelser foreligger. I motsatt fall bes Oslo kommune om å redegjøre for sitt syn på erstatningsspørsmålet som redegjort for ovenfor.

Vennlig hilsen

**Dæhlin Sand Advokatfirma AS**

Pål Martin Sand  
Advokat