

Trondheim, 11.12.2019

Vår ref.: 383804/ 27605

E-post: kbo@bjerkan-stav.no

**BEGJÆRING OM SKJØNN
TIL
FOSEN TINGRETT**

Saksøker: Indre Fosen kommune v/ordføreren
Rådhusveien 13,
7100 Rissa

Prosessfullmektig: Advokat Karl Bjørnar Olsen
Bjerkan Stav Advokatfirma AS
Pb 8809 Nedre Elvehavn, 7481 TRONDHEIM

Saksøkt: Stranda Fjordsenter AS
7125 Vanvikan

Prosessfullmektig: Advokat Ivar Christian Andersskog
Kjøpmannsgata 19,
7013 Trondheim

1. Innledning - tiltaket

Saken gjelder begjæring om skjønn for erverv av grunn til etablering av ny videregående skole, samt tilrettelegging for offentlig/privat tjenesteyting.

Begjæringen fremmes på vegne av Indre Fosen kommune som har beslutningsmyndighet hva angår ekspropriasjon, jfr. pbl § 16-2. Vedtaket om ekspropriasjon er forankret i nylig vedtatt reguleringsplan.

2. Plangrunnlaget - hjemmelen for tiltaket

Tiltaket er hjemlet i reguleringsplan for Videregående skole i Indre Fosen, vedtatt 27.08.2019. Den relevante del av plankartet er slik:



Jeg fremlegger som bevis

Bilag 1: Reguleringskart

Bilag 2: Reguleringsbestemmelser

Bilag 3: Planvedtak

Bilag 4: Planbeskrivelse (14.08.2019)

Det regulerte arealet utgjør ca 83 daa (60 daa i sjø). Areal for videregående skole er anslått til ca. 10 daa. Selve skolebygget/-ene er estimert til å beslaglegge et areal på rundt 7 daa.

3. Ekspropriasjonen Stranda Fjordsenter AS

Inngrepet er rettet mot selskapet Stranda Fjordsenter AS som eier/innehar hjemmel til de tre eiendommer som skal erverves. På en av eiendommene står et kombinert forretnings/boligbygg og selskapets virksomhet er – så vidt man vet – i sin helhet knyttet til dette. Virksomheten i selskapet har over år vært beskjeden og har kastet lite av seg. Jeg fremlegger som bevis

Bilag 5: Regnskap 2014 – 2018 (utskrift fra Proff.no)

Selskapets bygg ligger nede på kaia i Vanvikan, like ved anløpet for Hurtigbåten:



Utleiet har de senere år vært beskjedent og bygget er i dag praktisk talt tomt, bortsett fra noe utleie av leiligheter/hybler. Nærmere om dette nedenfor.

4. Inngrepet og hjemmelen for det

Indre Fosen kommune har forhandlet med grunneier, men ikke oppnådd avtale om avståelse eller tiltredelse.

4.1 Vedtak om ekspropriasjon

Etter forutgående varslings fattet indre Fosen kommunestyre vedtak om ekspropriasjon den 29.10.2019. Jeg fremlegger som bevis

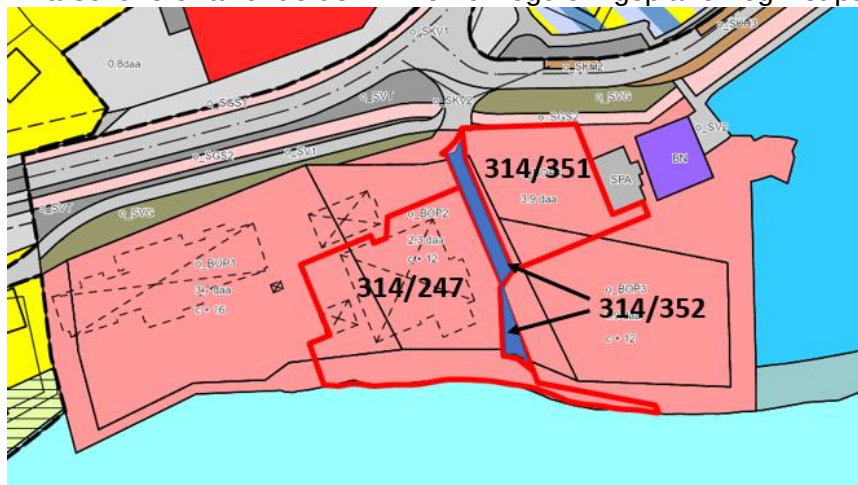
Bilag 6: Vedtak om ekspropriasjon 29.10.2019

Vedtaket om ekspropriasjon er påklaget, men kommunen har bestemt at en klage ikke skal gis oppsettende virkning (se bilag 6). En klage vil uansett være ferdig behandlet innen skjønnet gjennomføres.

Inngrepet omfatter erverv av tre eiendommer i sin helhet. Dette gjelder:

Gnr 314, bnr 247:	2 304,0 M2
Gnr 314, bnr 351:	1 156,2 M2
Gnr 314, bnr 352:	231,4 M2 (to parseller: 162,9 + 68,5m2)

Parsellene er arrondert slik innenfor reguleringsplanen og vist på oversiktsbilde:





Eiendommene var frem til 2019 samlet under bnr 247, men bnr 351 og 352 ble da fradelt (samme eier). Kartforretning var avholdt i 2017. Jeg fremlegger som bevis

Bilag 7: Utskrift fra eiendomsregisteret. Hjemmel, Eiendom og Bygning

4.2 De enkelte eiendommene:

4.2.1 Gnr 314, bnr 247 – 2 304 m²

Jeg legger frem kartskisse over eiendommen.

Bilag 8: kartskisse 314/247

Eiendommen er bebygget med et nærings-/boligbygg beregnet for utleie. Bygget er delvis i to etasjer og har en grunnflate på ca 750 m² (grovt målt på kart). 1. etasje er beregnet for næringsvirksomhet/servering/salg og 2. etasje for boliger.

I bygget er det etablert/bygget leiligheter i 2. etasje uten tillatelse fra kommunen, noe som er påtalt og det ble den 28.06.2017 varslet om mulig pålegg fra kommunens side – med mindre det ble innsendt komplett byggesøknad. Jeg fremlegger som bevis

Bilag 9: Varsel om pålegg datert 28.06.2017

Søknad innkom og det ble deretter gitt rammetillatelse for etablering av leiligheter. For å gi ferdiggattest/midlertidig brukstillatelse ble det stilt følgende vilkår:

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jfr. plan- og bygningsloven § 21-10. Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll utført av kontrollansvarlige samt fremlagte kontrollerklæringer.

Jeg fremlegger som bevis

Bilag 10: Brev fra Indre Fosen kommune datert 06.02.2018

Det er ikke fremlagt noen kontrollerklæringer eller annet som grunnlag for tillatelse til bruk og det er derfor heller ikke gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Det er etablert leieforhold til noen av boligene i bygget. Indre Fosen kommune anser denne bruken som ulovlig.

Indre Fosen kommune har innhentet en verdivurdering av eiendommen. Den tar utgangspunkt i mulig bruksverdi. Etter kommunens oppfatning kan taksten ikke benyttes som grunnlag for verdsetting av eiendommen all den tid taksten er for optimistisk og fordi den ikke tar hensyn til de ulovligheter som foreligger. Taksten fremlegges uansett fordi den beskriver en del faktiske forhold vedrørende bygningsmassen. Jeg fremlegger som bevis

Bilag 11: Verdivurdering datert 15.06.2018

Indre Fosen kommune vil – før hovedforhandling – innhente en grundig statusrapport vedørende bygningsmassen, for å gi skjønnsretten et best mulig vurderingsgrunnlag.

Det kan bli søkt om tillatelse til å tiltre arealene før skjønn er gjennomført. I den forbindelse vil en statusrapport som nevnt være helt nødvendig for skjønnsretten.

4.2.2 Gnr 314, bnr 351 - 1 156,2 M2

Jeg legger frem kartskisse over eiendommen.

Bilag 12: kartskisse 314/351

Dette er en selvstendig tomt liggende nede i kaiområdet. Tomta er opparbeidet av kommunen og benyttes i dag til bl.a. parkering. Det foreligger så vidt undertegnede vet ingen skriftlige avtaler rundt opparbeidelsen eller bruken.

4.2.3 Gnr 314, bnr 352 - 231,4 M2 (to parseller: 162,9 + 68,5m2)

Jeg legger frem kartskisse over eiendommen.

Bilag 13: kartskisse 314/352

Dette er en eiendom ekspropriaten besitter hjemmel til, men som Indre Fosen kommune vil hevde kommunen allerede har ervervet av kommunen.

Det er rettet flere forespørsler til ekspropriaten for å få bekreftet at eiendommen tilhører Indre Fosen kommune, men så langt er slik bekreftelse ikke mottatt. Det kan derfor se ut til at det kan foreligge en tvist om eiendomsretten, og retten må prejudisielt ta stilling til eierforholdet.

Saksforholdet er slik, etter kommunens oppfatning:

Leksvik kommune inngikk for noen år siden avtale med Stranda Fjordsenter AS om å erverve en del av gnr/bnr. 314/42 og 314/247 som atkomst frem til moloen (bnr 42 ble senere slått sammen med bnr 247). Det ble undertegnet et skjøte der det ble oppgitt at eiendommen som kommunen skulle overta hadde bruksnummer 349, som på denne tiden var neste ledige bruksnummer under gnr. 314.

Oppmålingsforretning ble avholdt i oktober 2017. Fordi gnr/bnr. 314/42 og 314/247 var/er involvert i en jordskiftesak, måtte jordskifteretten samtykke til at fradelingene kunne gjennomføres. Dette samtykket ble ikke gitt før det hadde gått lang tid.

I mellomtiden hadde det blitt fradelt to andre parseller ifra gårdsnummer 314. Dessverre ble det avglemt at bruksnummer 349 var blitt reservert til eiendommen som kommunen skulle kjøpe, og dette bruksnummeret ble gitt til en av de to parsellene som var fradelt i mellomtiden. Skjøtet som Stranda Fjordsenter AS hadde utstedt, kunne derfor ikke lenger tinglyses.

Vederlaget for tomte – kr 76.000.- - er oppgjort, etter Indre Fosen kommunes oppfatning

Jeg fremlegger som bevis:

Bilag 14: Skjøte på gnr 314, bnr 349, datert 21.12.2017 (ikke tinglyst)

Bilag 15: Kopi av betalingsanvisning med tilhørende forklaringer

5. Tidligere reguleringsplaner

Opprinnelig reguleringsplan skriver seg fra 1999 og var en ordinær «kommunal» plan. Jeg fremlegger som bevis

Bilag 16: Plandokumenter – Reguleringsplan for del av Vanvikan sentrum, vedtatt 01.09.1999

Senere har Stranda Fjordsenter AS utarbeidet og fått vedtatt en ny plan for «sin» del av området ved kaia. Jeg fremlegger som bevis

Bilag 17: Plandokumenter - Reguleringsendring Stranda Fjordsenter, vedtatt 10.03.2016

6. Skjønnstemaer

Det skal fastsettes erstatning for ekspropriasjon av bygning og øvrig areal.

Innenfor rammene av ekspropriasjonsrettslige prinsipper har de saksøkte krav på full erstatning for det tap de påføres som følge av inngrepet. Erstatningen skal her fastsettes i samsvar med ekspropriasjonserstatningsloven § 4, jf. § 5 og § 6.

Det nevnes særskilt at erstatning i med hjemmel i ekspropriasjonserstatningsloven § 7 (gjenerverv) ikke er aktuelt her hva angår gnr 314, bnr 247, etter kommunens oppfatning. Det gis ikke erstatning for gjenerverv når hel næringseiendom erverves ved ekspropriasjon. Jeg viser til juridisk teori og fast praksis fra Høyesterett. Ekspropriaten vil få full erstatning gjennom erstatning for bruksverdien, eller

for omsetningsverdien om den er høyest. Ikke minst gjelder det hvor det er tale om en ren utleieeiendom.

7. Skjønnsforutsetninger

Det er ikke utarbeidet noen skjønnsforutsetninger så langt. Eiendommene skal overtas til eie i sin helhet og det er ikke annet å regulere enn overdragelsen og oppgjøret av erstatningen.

8. Prosessuelt – rettens sammensetning

I henhold til skjønnsprosessloven § 11 første ledd ber Indre Fosen kommune om at skjønnen settes med to skjønnsmedlemmer, da skjønnen gjelder et oversiktlig inngrep og reiser få vurderingsspmå. Skjønnsmedlemmene bør ha kompetanse innen byggfag/omsetning av fast eiendom.

Det antas å være tilstrekkelig å sette av én dag til skjønnsforhandlingene.

9. Påstand

På vegne av Indre Fosen kommune nedlegges slik

p å s t a n d:

Skjønnen fremmes.

Karl Bjørnar Olsen

Dokumentet er innsendt via Aktørportalen.