



Fylkesmannen i Trøndelag

Trööndelagen fylhkenålma

Vår dato:

25.06.2020

Vår ref:

2020/5880

Deres dato:

08.05.2020

Deres ref:

2019/6800

Indre Fosen kommune
Rådhusveien 13
7100 RISSA

Saksbehandler, innvalgstelefon

Henrik Øvrebø, 73 19 91 88

Avgjørelse av anmodning om samtykke til forhåndstiltredelse i ekspropriasjonssak

Fylkesmannen har behandlet anmodning om samtykke til forhåndstiltredelse til arealer ekspropriert til bruk for skole i Vanvikan. Vi har kommet til at samtykket gis.

Kort om saken

Fylkesmannen har den 8. mai 2020 mottatt søknad om forhåndstiltredelse til eksproprierede arealer til bruk for ny videregående skole i Vanvikan, fra Indre Fosen kommune.

Bakgrunnen er at arealene gnr/bnr 314/247, 314/351 og 314/352 er vedtatt ekspropriert av kommunen den 5. november 2019. Ekspropriasjonen er hjemlet i reguleringsplan for Videregående skole i Vanvikan, av 27. august 2019. Ekspropriasjonsvedtaket er stadfestet av Fylkesmannen etter behandling av klage, i vedtak den 22. april 2020.

Forhåndstiltredelse innebærer at kommunen, som er ekspropriant, får rett til å ta arealene i bruk før endelig erstatning i ekspropriasjonssaken er fastsatt. Dette er regulert i oreigningslova (orl.) § 25.

Det er levert merknader til anmodningen fra grunneier, ved advokat Ivar Chr. Andersskog, i brev av 26. mai 2020. Kommunen har ved advokat Karl Bjørnar Olsen, svart på dette i brev av 2. juni 2020.

Det er siden søknaden, inngått avtale mellom partene, datert 17. juni 2020, om forhåndstiltredelse for tomtene gnr/bnr 314/247 og 214/352. Saken gjelder derfor nå bare gnr/bnr 314/351.

Fylkesmannen bemerker

Rettslige utgangspunkter

Fylkesmannen kan samtykke til at ekspropriasjonsinngrep tillates iverksatt før det foreligger rettskraftig skjønn om erstatning. Dette er forhåndstiltredelse. Hjemmel er oreigningsloven (orl.) § 25 og delegering fra Kommunal- og regionaldepartementet, jf. delegasjonsforskrift av 15.6.2012.

E-postadresse:
fmlpost@fylkesmannen.no
Sikker melding:
www.fylkesmannen.no/melding

Postadresse:
Postboks 2600
7734 Steinkjer

Besøksadresse:
Strandveien 38, Steinkjer
Prinsens gt. 1, Trondheim

Telefon: 74 16 80 00
www.fylkesmannen.no/tl

Org.nr. 974 764 350



En grunnforutsetning for forhåndstiltredelse er at det er truffet vedtak om eller gitt samtykke til ekspropriasjon. Det er tilfellet i saken.

Orl. § 25 første ledd oppstiller følgende regel:

«Kongen – eller styringsorgan med fullmakt etter § 5 – kan gje samtykke til at oreignings-inngrep vert sett i verk før det ligg føre rettskraftig skjøn. Er skjøn ikkje kravd, kan samtykke berre gjevast i særhøve dersom det kom til å valda urimeleg tidhefte å bya til skjønkravet er framsett. Men då skal avgjerdsmakta setja sækjaren en frist til å krevja skjøn, og fristen må ikkje vera lengre enn 3 månader. Når skjøn er halde, skal samtykke gjevast om ikkje særlige grunnar taler mot det».

Når skjønn er begjært, men ikke holdt, er det i utgangspunktet tilstrekkelig at søker (eksproprianten) har en alminnelig interesse i å komme i gang med tiltaket for at samtykke til forhåndstiltredelse kan gis. Det må likevel foretas en konkret vurdering som ser på viktigheten av igangsettelse, også samfunnsmessig, kontra ulike ulemper, særlig for grunneier (eksproprianten). Dette følger av rundskriv H-14/02 pkt. 11 (KRD). Ifølge rundskrivet er «ordinær» interesseovervekt tilstrekkelig

Før avgjørelse om forhåndstiltredelse tas, skal partene ha hatt anledning til å si sin mening om dette, jf. orl. § 25 femte ledd.

Etter orl. § 25 tredje ledd kan det kreves et forskudd på ekspropriasjonsvederlaget ved samtykke til forhåndstiltredelse. Det er gjort, og partene skal ha blitt enige om et forskuddsbeløp. Det vises til eposter fra kommunen av 18. juni, og grunneiers advokat av 22. juni 2020. Dette legges til grunn her. Fylkesmannen skal dermed ikke behandle forskuddskravet.

Arealene som er ekspropriert, er gnr/bnr 314/247, 314/351 og 314/352. Grunneier er Stranda Fjordsenter AS. Arealene er regulert til «Bebyggelse og Anlegg» med underformål «Offentlig eller privat tjenesteyting», i detaljreguleringsplan for Videregående skole Indre Fosen, av 27. august 2019.

Vurdering

Fylkesmannen har i det følgende tatt stilling til anmodningen om forhåndstiltredelse. Det er i saken levert skjønnsbegjæring til tingretten. Det vises til skjønnsbegjæring av 11. desember 2019, vedlagt kommunens brev.

Kommunen skriver følgende i brevet av 8. mai 2020 om hvorfor de ber om å tiltre arealet:

«Trøndelag fylkeskommune avklart at de ønsker at tomta må kunne tiltres august/september 2020 slik at ny skole kan ferdigstilles våren 2023. I og med at skjønssaken er berammet til slutten av juni 2020, og endelig avgjørelse - etter eventuell anke/overskjønn - vil foreligge først lenge deretter, varsles det om at Indre Fosen kommune nå vil søke Fylkesmannen i Trøndelag om rett til å tiltre eiendommen før et skjønn er rettskraftig.

Det er behov for tiltredelse august/september 2020 for å få nødvendig tid til klargjøring for miljøkartlegging av dagens bygningsmasse, riving og nødvendige tiltak på tomta for å forberede for bygging. Tomta må være klar til byggestart april/mai 2021. Byggeperioden er beregnet til 1 år og 10 måneder. Se for øvrig mer informasjon og tidslinje i vedlegg 1.»

Informasjon og tidslinje som er nevnt, finnes i brev av 2. mai 2020 fra Trøndelag Fylkeskommune. Det opplyses der at skolen etter planen skal være ferdig i mars 2023.



Grunneier har ved sin advokat, i brev av 26. mai motsatt seg forhåndstiltredelse for gnr/bnr 314/351 og 314/352. Dette er siden trukket for 314/352, men fastholdt for 314/351. Det vises til epost fra adv. Ivar Chr. Andersskog av 22. juni.

Det anføres mot forhåndstiltredelse at planene for utbygging av skoletomten er endret, slik at det er usikkert om tomtene i helhet vil bli benyttet til skole. Det påstås at ekspropriasjonsvedtaket dermed er ugyldig. Videre vises det til at byggestart ikke skal skje før i mai 2021, og at det derfor må være tid til behandling av skjønssaken, herunder påstanden om ugyldig ekspropriasjonsvedtak, innen det. For tomten 314/247 aksepteres tiltredelse. Det vises ellers til brevet.

I sitt svar den 2. mai 2020, hevder kommunens advokat at argumentet fra grunneier er nær det samme som ble vurdert i vedtaket om ekspropriasjon. Det vises til kommunens kommentarer fra ekspropriasjonssaken. Ifølge kommunen er det fortsatt snakk om å bruke det eksproprierte arealet til ny skole, i samsvar med hva som er vurdert og vedtatt i reguleringsplanen. Se ellers hele brevet.

Fylkesmannen kan ikke se at det er fremlagt noen overbevisende dokumentasjon for at det ikke er meningen å oppføre skole på tomtene som er vedtatt ekspropriert. Arealet er vedtatt regulert til «offentlig eller privat tjenesteyting», og forutsatt bruk til videregående skole, jf. planbestemmelsene pkt. 4.1. Det ligger til grunn for ekspropriasjonsvedtaket. Det legges også til grunn her.

Det er ikke et krav om å vente med å tiltre arealene til det er strengt nødvendig, slik orl. § 25 tredje ledd skal forstås. Kommunen har gitt en tilstrekkelig begrunnelse for at de har en rimelig interesse i å tiltre arealene innen august 2020, etter Fylkesmannens vurdering. Videre kan ikke Fylkesmannen se at det foreligger avgjørende ulemper som taler imot dette.

Grunneiers advokat har anført at Fylkesmannen bør avvente behandling av forhåndstiltredelse til skjønnsforretningen er avholdt, fordi det vil kunne avklare partens anførsler mot ekspropriasjonen. Det vises til at skjønnsforretningen begynner 23. juni. Ut ifra saksforholdene slik de er opplyst for Fylkesmannen, kan vi ikke se at det er tungtveiende grunner for å vente med å behandle saken. Søknaden om forhåndstiltredelse opprettholdes, og det fremstår som hensiktsmessig med en avklaring av dette, slik Fylkesmannen oppfatter det.

Konklusjon

Etter vurderingen ovenfor, har Fylkesmannen kommet til at det samtykkes til forhåndstiltredelsen, jf. orl. § 25.

Skulle grunneier motsette seg tiltredelse, gir tillatelsen her tvangsgrunnlag, jf. skjønnsprosessloven § 55 og tvangsfullbyrdsloven kap. 13.

Det forutsettes at arealet på forhånd er fotografert og beskrevet skriftlig, slik at skjønnen kan gjennomføres på en forsvarlig måte.

Det vises for øvrig til vurderingen.

Heretter treffes følgende: ...



Vedtak

Med hjemmel i orl. § 25 1. ledd, samtykker Fylkesmannen til Indre Fosen kommunes søknad av 8. mai 2020 om forhåndstiltredelse av eiendommen gnr/bnr 314/351, til bruk for videregående skole.

Før tiltredelse må arealet være fotografert og beskrevet skriftlig.

Vedtaket kan påklages til kommunal- og moderniseringsdepartementet innen tre uker, jf. orl. § 5 2. ledd. En eventuell klage fremsettes for Fylkesmannen.

Med hilsen

Elisabeth Holand Sjøli (e.f.)
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Henrik Øvrebø
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Stranda Fjordsenter AS, v/Dagfinn Kasseth
Adv. Ivar Christian Andersskog
Adv. Karl Bjørnar Olsen, Bjerkan Stav
Advokatfirma AS

Kjøpmannsgata 19	7125	VANVIKAN
Pb. 8800 Nedre Elvehavn	7013	TRONDHEIM
	7481	TRONDHEIM