

Fylkesmannen i Trøndelag
Postboks 2600
7734 STEINKJER

Deres ref
2020/5880

Vår ref
20/4291-3

Dato
18. september 2020

Departementets vedtak - klage på Fylkesmannen i Trøndelag sitt vedtak om samtykke til forhåndstiltredelse etter oreigningslova § 25 - eiendommen gnr. 314 bnr. 351 i Indre Fosen kommune

Vi viser til oversendelsesbrev fra Fylkesmannen i Trøndelag datert 11. august 2020, som ble journalført hos departementet 18. august 2020.

VEDTAK

Klagen tas ikke til følge. Kommunal- og moderniseringsdepartementet stadfester Fylkesmannen i Trøndelag sitt vedtak av 25. juni 2020.

Sakens bakgrunn

Fylkesmannen i Trøndelag har i vedtak av 25. juni 2020 samtykket til forhåndstiltredelse av ekspropriert grunn fra gbnr. 314/351 i Indre Fosen kommune, med hjemmel i oreigningslova (orl.) § 25.¹

Bakgrunnen for søknaden om forhåndstiltredelse var at Indre Fosen kommune, med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 16-2 første ledd fattet vedtak 5. november 2019 om å ekspropriere grunn fra eiendommene gbnr. 314/247, gbnr. 314/351 og gbnr. 314/352 for gjennomføring av reguleringsplan for videregående skole i Vanvikan, planID 50542018003. Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for bygging av ny videregående skole med mulighet for utvidelse gjennom flere byggetrinn. De tre eiendommene som ble vedtatt ekspropriert dekker områder som i henhold til planen skal benyttes til undervisningsformål/videregående skole og idrettsformål med tilhørende bebyggelse, uteanlegg og trafikkareal.

¹ I etterkant av søknaden om forhåndstiltredelse ble det inngått avtale med grunneier om forhåndstiltredelse for tomtene gbnr. 314/247 og 314/352. Fylkesmannens vedtak gjelder derfor kun gbnr. 314/351.

Vedtaket om forhåndstiltredelse er påklaget av advokat Ivar Chr. Andersskog, på vegne av grunneier Stranda Fjordsenter AS, i brev av 9. juli 2020. Advokat Andersskog anfører at det ikke er nødvendig for kommunen å tiltre arealet så snart. Andersskog viser til at det ikke er bygninger på arealet, og det anføres at kommunen ikke har noen formening om hvilken bruk som ønskes på arealet. Følgelig tilsier hverken tidsaspektet eller dagens bruk etter klagers syn at det er nødvendig å tiltre før skjønn er gjennomført. Det anføres videre at det bør utvises betydelig forsiktighet med samtykke til forhåndstiltredelse når grunneier hevder ekspropriasjonsvedtaket er ugyldig. Etter klagers oppfatning fremstår det som sannsynlig at skolen vil bli plassert et annet sted enn opprinnelig tenkt.

Fylkesmannen har i oversendelsesbrevet til departementet vurdert klagen, men har ikke funnet grunn til å omgjøre vedtaket av 25. juni 2020. Klagen på vedtaket om forhåndstiltredelse er derfor oversendt Kommunal- og moderniseringsdepartementet for endelig avgjørelse.

Det ble begjært skjønn for Fosen tingrett i brev av 11. desember 2019. Skjønnet ble tillatt fremmet, og skjønnsretten avsa sin avgjørelse 15. juli 2020. Det er ikke avklart om skjønnet er rettskraftig.

Departementets vurderinger

1. Departementet skal vurdere om Fylkesmannens vedtak er gyldig

Departementet skal vurdere om Fylkesmannen i Trøndelag sitt vedtak av 25. juni 2020 er gyldig og ta stilling til om Fylkesmannen hadde anledning til å gi samtykke til forhåndstiltredelse, jf. orl. § 25.

Departementets kompetanse til å behandle klagen følger av forvaltningsloven (fvl.) § 34. Ved klagebehandlingen kan departementet prøve alle sider av saken. Vi kan også ta hensyn til nye omstendigheter.

Klagen av 9. juli 2020 er fremsatt i rett tid og de øvrige vilkårene for å behandle klagen er oppfylt, jf. fvl. §§ 28-32.

2. Hjemmelen for forhåndstiltredelse er oreigningslova § 25

Det rettslige grunnlaget for samtykke til forhåndstiltredelse følger av orl. § 25 første ledd. Bestemmelsen regulerer forhåndstiltredelse også der ekspropriasjon skjer etter plan- og bygningsloven, jf. orl. § 30 nr. 24.

Forhåndstiltredelse gis ikke automatisk, men må søkes om der ekspropriasjonsvedtak foreligger. Lovbestemmelsen inneholder ulike vilkår avhengig av om det er krevd skjønn eller ikke, og om skjønn er avholdt eller ikke.

Da Fylkesmannen ga samtykke til forhåndstiltredelse 25. juni 2020 var skjønn begjært, men ikke avholdt, jf. orl. § 25 første ledd første punktum, er det i utgangspunktet tilstrekkelig at ekspropriannten har en alminnelig interesse i å komme i gang med tiltaket. Det må likevel vurderes konkret om det i det enkelte tilfellet er rimelig å gi samtykke. Arten og omfanget av ekspropriasjonen, den samfunnsmessige verdien av tiltaket og de ulempene forhåndstiltredelse vil ha for grunneier, er sentrale momenter i vurderingen.

Skjønn ble som nevnt avholdt 15. juli 2020. Når skjønn er avholdt, det vil si når skjønnsforhandlingene er avsluttet og saken er tatt opp til avgjørelse, skal det i utgangspunktet gis samtykke til forhåndstiltredelse, med mindre "særlege grunnar taler mot det". Ordlyden tilsier at dette er en relativt høy terskel.

Departementet kan som klageinstans legge vekt på nye forhold i saken, slik som skjønnsrettens avgjørelse. Spørsmålet for departementet blir om det er en interesseovervekt i favør av kommunen, slik at vilkårene for å gi samtykke er oppfylt.

3. Fylkesmannen kunne gi samtykke til forhåndstiltredelse

Det er som utgangspunkt tilstrekkelig at ekspropriannten har en alminnelig interesse i å komme i gang med tiltaket for å gi samtykke til forhåndstiltredelse. Departementet må likevel vekte kommunens og samfunnets interesse i å få komme i gang med tiltaket snarest mulig, opp mot grunneiers interesse i å beholde eiendommen urørt inntil det foreligger rettskraftig skjønn.

Slik departementet forstår klager, anføres det at terskelen for å kunne gi samtykke til forhåndstiltredelse er høynet når grunneier påstår at ekspropriasjonen er ugyldig og at skjønnet må nektes fremmet. Klager anfører at ekspropriasjonsvedtaket ikke er gyldig fordi det virker som at kommunen ikke skal etablere skolen på gbnr. 314/351, slik at grunnlaget for ekspropriasjon er bortfalt.

Fylkesmannen har i oversendelsesbrevet 11. august 2020 vurdert anførselen og uttaler blant annet følgende:

"Det er i vedtaket av 25. juni gjort en vurdering om ugyldighetsanførselen tilsier at forhåndstiltredelse ikke bør gis. Slik Fylkesmannen ser det, får det vekt at samme anførsel har vært vurdert i og med klagen på reguleringsplanen, uten å få medhold. Ifølge kommunen er det fortsatt snakk om å ta i bruk hele arealet til skole, jf. reguleringsplanen. Videre kan Fylkesmannen ikke se at det er en anførsel som er godt underbygget. Det vises til vedtaket om forhåndstiltredelse, s. 3, med videre henvisninger."

Departementet er enig i Fylkesmannens vurdering. En innsigelse mot gyldigheten av ekspropriasjonsvedtaket er et moment i vurderingen av om samtykke til forhåndstiltredelse kan gis. Det følger imidlertid både av saksfremlegget til kommunens ekspropriasjonsvedtak 5. november 2019 og av Fylkesmannens vedtak om forhåndstiltredelse 25. juni 2020 at

tilsvarende anførsler om grunnlaget for ekspropriasjon har vært vurdert tidligere. Kommunen presiserer i saksfremlegget at "*[b]ehovet og bruken av bnr. 351 ikke er avhengig av om og i hvilken grad utfylling av småbåthavna vil gjennomføres*". Fylkesmannen har vist til at "*[a]realet er vedtatt regulert til "offentlig eller privat tjenesteyting" og forutsatt brukt til videregående skole, jf. planbestemmelsene pkt. 4.1. Dette ligger til grunn for ekspropriasjonsvedtaket. Det legges også til grunn her.*" På bakgrunn av dette, samt de øvrige dokumentene i saken, kan departementet ikke se at det foreligger forhold som tilsier at ekspropriasjonsvedtaket er ugyldig.

Klager har videre anført at tidsaspekt og bruken av ekspropriasjonsobjektet bør vektlegges. Det vises til at det ikke er oppført noen bygninger på gbnr. 314/351, kun en parkeringsplass, og at verken tidsaspekt eller dagens bruk tilsier at det er noe hastverk med å tiltre arealene.

Fylkesmannen har i vedtaket 25. juni 2020 vist til kommunens begrunnelse for søknaden om forhåndstiltredelse i brev av 8. mai 2020. Der fremgår det blant annet at endelig avgjørelse i skjønnsaken vil ta lang tid, at det er nødvendig å ferdigstille ny skole innen våren 2023, og at det derfor er nødvendig å komme i gang med klargjøring av tomte innen høsten 2020, slik at byggestart kan skje våren 2021. Kommunen har vedlagt tidslinje for byggeprosessen i søknaden. Fylkesmannen kom på denne bakgrunn til at kommunen har gitt en tilstrekkelig begrunnelse for at de har en rimelig interesse i å tiltre arealene før skjønn er avholdt.

Departementet er enig i denne vurderingen. Det er i dag en parkeringsplass på eiendommen, og inngrepet kan følgelig ikke anses som irreversibelt. Videre er det tale om gjennomføring av en plan som har samfunnsnyttige formål, det vil si bygging av ny skole med tilhørende torg og samfunnsfunksjoner. Det må også tillegges vekt at skjønnsretten i sin avgjørelse 15. juli 2020 har kommet til at skjønnnet kunne fremmes.

På denne bakgrunn kan departementet ikke se at grunneiers interesse i å beholde eiendommen urørt inntil det foreligger et rettskraftig skjønn, veier tyngre enn kommunens interesse i å komme i gang med tiltaket. Det er som nevnt tilstrekkelig med alminnelig interesseovervekt.

Vilkårene i orl. § 25 var etter dette oppfylt, og Fylkesmannens vedtak er gyldig.

4. Departementet stadfester Fylkesmannens vedtak av 25. juni 2020

Departementet stadfester etter dette Fylkesmannens vedtak om samtykke til forhåndstiltredelse av 25. juni 2020.

I henhold til vanlig praksis stilles det ikke krav om bankgaranti, jf. orl. § 25 sjette ledd, der kommunen er ekspropriant.

Vi påpeker også at selve tillatelsen til forhåndstiltredelse ikke gir adgang til å starte inngrepet, men at den gir tvangsgrunnlag for dette, se skjønnsprosessloven § 55, jf. tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

Departementets vedtak kan ikke påklages videre, jf. fvl. § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Karen Marie Glad Visnes (e.f.)
avdelingsdirektør

Eirik Dragsund
førstekonsulent

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer

Kopi

Indre Fosen kommune
Advokatfirmaet Nidaros DA v/ advokat Ivar Chr. Andersskog
Bjerkan Stav Advokatfirma AS v/ advokat Karl Bjørnar Olsen