



Advokatfirma Mikkel Mundal AS
Hollendergaten 14
5017 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/17310 - 20/78941

Saksbehandlar:
Tore Johan Erstad
tore.johan.erstad@alver.kommune.no

Dato:
15.12.2020

Vedrørende krav om ulempeerstatning

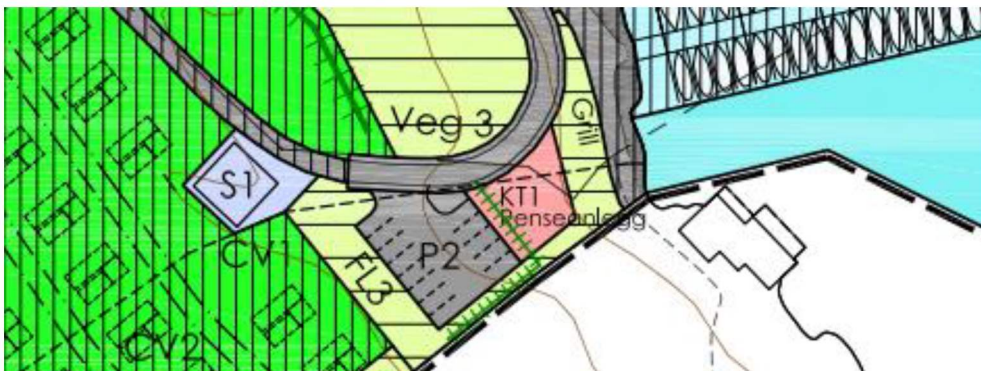
Jeg viser til ditt brev datert 20.10.2020.

Kort om sakens bakgrunn:

Radøy kommune etablerte kloakksaneringsanlegget i området i 2003. Arealet var da uregulert LNF-område i kommuneplanens arealdel. Det ble inngått avtale med grunneiere i området om etablering av anlegget og rett til vederlag for grunneierne. Det vises til bilag 3 til ditt skriv hva gjelder avtalen med din klient.

Når det konkret gjelder det arealet som i dag er omstridt, inngikk kommunen i 2003 en avtale om ulempeerstatning med matrikkelregistrert grunneier av arealet (gbnr 497/7). Grunneier fikk en erstatning på kr 20 000,- for ulempen ved å gi kommunen rett til å ha en nedgravd slamavskiller på stedet. Matrikkelen er ikke endret og arealet ligger fortsatt på gbnr 497/7, som kommunen inngikk avtalen med. Kommunen forstår det slik at det er uenighet mellom grunneierne om hvor grensen går.

I ettertid fikk din klient utarbeidet reguleringsplan for området – Sletta kai og fritid – vedtatt i januar 2012. Omstridt areal ble der avsatt til kommunalteknisk renseanlegg i samsvar med lovlig etablert bruk både offentligrettslig og privatrettslig.



Merknader til forhandlingene i 2019:

Det vises til bilag 1 til ditt skriv, som er et utkast til en avtale mellom din klient og Radøy kommune. Forhandlingene var foranlediget av at Radøy kommune ønsket å komme i posisjon til å erverve areal til et høydebasseng fra en annen del av din klients eiendom. Din klient stilte som krav for å forhandle om areal til høydebasseng at kommunen først betalte ham en erstatning for arealet på Sletta. Han anførsel var da at ulempeerstatningen som gikk til gbnr 497/7, egentlig skulle gått til ham.

Etter forhandlinger avslo din klient til slutt tilbudet fra kommunen. Dette på tross av at kommunen imøtekom alle hans krav underveis i prosessen. Da din klient trakk seg fra avtalen begrunnet han dette i helt urealistiske krav om erstatningssummer basert på alternativ utnyttelse av arealet til naustetomt (i strid med nåværende reguleringsplan og tidligere LNF-formål) og erverv av arealet etter en sammenlikning med kjøpesum på Manger kai.

Disse forhandlingene grep på ingen måte inn i rettsforholdet mellom gbnr 498/6 og 497/7, hvilket også klart fremkommer av avtalen. Det ble fra kommunens side heller ikke gjort noen helhetlig bevisvurdering av eierforholdene. Dette må det være opp til eiendommene seg imellom å avklare.

Kommunens syn på kravet:

Kloakkrenseanlegget på Sletta ble lovlig etablert i 2003 etter avtale med alle aktuelle grunneiere; din klient inkludert. Verken vedtakelsen av reguleringsplanen i 2012 eller forhandlingene mellom din klient og Radøy kommune i 2019 endrer dette.

Din klient krever nå at kommunen er forpliktet til å kjøpe det aktuelle arealet til en angivelig markedspris på kr 850 000,-. I realiteten krever din klient at kommunen skal kjøpe et areal som han ikke er matrikkelregistrert grunneier av.

Kommunen avviser dette kravet. Taksten bygger etter kommunen syn både på uriktige antakelser om eierstatus, planstatus, historikk og omfanget av etablert anlegg. Sammenlikningen med Manger kai er uansett ikke treffende, da dette arealet på ervervstidspunktet var sentralt beliggende på kaien med annen lovlig etablert bruk. Markedsprisen i taksten er fastsatt utelukkende med henvisning til kjøpet på Manger kai uten noen forsvarlig forankring i de reelle faktiske forhold.

Dersom din klient skulle bli matrikkelregistrert eier av arealet, vil en erstatning måtte utmåles på bakgrunn av ekspropriasjonsrettslige prinsipper om erverv av bruksrettigheter til arealet. Det vil da trolig være snakk om langt lavere summer enn det tilbud på kr 60 000,- som din klient takket nei til i 2019. Noen foranledning for å gå inn i en diskusjon om dette er det ikke, all den tid din klient ikke er matrikkelregistrert hjemmelshaver til arealet, og kommunen uansett mener anlegget er lovlig etablert etter avtaler med aktuelle grunneiere.

Avslutningsvis:

Dersom din klient nå ønsker å ombestemme seg vedrørende avtaleutkastet fra 2019, bes det om en tilbakemelding om dette. Det må i så fall avklares med kommuneledelse om dette er et tilbud Alver kommune mener det er riktig å gi på nytt.

Med helsing
Alver kommune, Kommunadvokaten

Tore Johan Erstad
Advokat

Kopi til:

Mottakarar:

Advokatfirma Mikkel Mundal AS Hollendergaten 5017
14

BERGEN