

Meland kommune
Postboks 79
5906 FREKHAUG

Att.: Erik Knag Johannesen

Sendes kun per e-post:
erik.knag.johannesen@meland.kommune.no

Oslo, 1. september 2017

Vår ref.: 3618573.1-141135 MOIODD/KALMET

Ansvarlig advokat: Odd Walther Moi

Advokatfirmaet
Steenstrup Stordrange DA
Cort Adelers gate 33
Postboks 1829 Vika
0123 Oslo

Org.nr.:
NO 960 716 647

T +47 22 81 45 00
F +47 22 81 45 01
post@sands.no
www.sands.no

Eiendommen gbnr. 23/10 i Meland kommune - Inger Torvund Skår

Det vises til kommunens brev 29. juni 2017 med vedlagt notat/referat fra forhandlingsmøte 7. juni 2017.

Fra denne side anses det ikke nødvendig å gjenta eller utdype de rettslige anførsler om erstatningsprinsipper, ei heller å utdype argumentasjonen rundt prisnivået, bortsett fra å gjenta det omtvistelige rettslige utgangspunkt som jeg også oppfatter vi er enige om.

Ved erverv av grunn til offentlig formål, her kirke, skal det i samsvar med Høyesteretts praksis ses bort fra den reguleringsplan det eksproprieres etter og vurderes hvilken verdi eiendommen har ved den alternative påregnelige utnyttelse. Ved denne vurdering skal en rettslig sett se bort fra at det skal etableres en kirke der. Vi oppfatter at kommunen ved denne vurdering aksepterer at eiendommen har verdi som næringsareal når det ses bort fra reguleringen til kirke/offentlig formål. Derimot oppfatter vi at kommunen ikke aksepterer at den alternative bruk ville vært bolig.

Vi finner også grunn til å knytte et par kommentarer til den taksten som det er vist til i notatet/møtoreferatet samt den anførte praksis fra Statens vegvesen om erstatning for næringsareal den senere tid.

I den fremlagte takst fra Terje Kleivdal er det angitt at 7380 kvm er regulert til offentlig eller privat tjenesteyting. Den tomteverdi som er angitt til kr 4 800 000 på side 8 i taksten vil, dersom den fordeles på eiendommens totalareal, 13 819,5 kvm (4 610 kvm regulert til bolig og 7 380 kvm regulert til offentlig eller privat tjenesteyting), tilsvare en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på kr 347 som nærmest tilsvarer de kr 350 pr. kvadratmeter som kommunen har tilbudt.

Primo juni dette år var jeg i kontakt med takstmann Terje Kleivdal som opplyste at tomten ikke var så attraktiv siden den var regulert til kirke/offentlig bygg og at verdien av de 7 380 kvm som var regulert til offentlig formål var «ganske lav». Dette viser at takstmannen ikke har basert seg på det som vil være den riktige rettslige innfallsvinkel ved erverv til offentlig formål, nemlig at det ses bort fra det offentlige formål

og vurderes hva som ville vært den alternative bruk. Hadde det vært gjort ville tomteverdien åpenbart vært betydelig høyere.

Når det gjelder praksis fra Statens vegvesen er det ikke mulig å ta stilling til dette uten kjennskap til de enkelte saker og eiendommer hvor kr 500 pr. kvadratmeter skal ha blitt gitt. Jeg vil anta at dette i stor grad gjelder stripe-/delavståelse fra næringseiendommer. Som kjent vil differanseprinsippet da komme inn, noe som kan gi en erstatning tilsvarende gjennomsnittlig kvadratmeterpris for hele eiendommen, men også lavere eller høyere. I så måte er det ikke avgjørende for eventuell overføringsverdi til vår sak om eiendommene hvor delavståelsen eventuelt har skjedd fra, allerede er «etablert og utbygd» slik det pekes på i notatet. Statens vegvesen har for øvrig hatt en praksis om at det ved delavståelser ikke tilbys erstatning tilsvarende den gjennomsnittlige kvadratmeterpris for hele eiendommen, men en tredjedel eller en halvpart av denne avhengig av hvor sentrale deler som avstås fra eiendommen. Dette kan i tilfelle tilsi at den gjennomsnittlige kvadratmeterpris for eiendommene som sådan er betydelig høyere enn de kr 500 som skal ha blitt gitt.

Når dette er sagt ønsker imidlertid grunneier også å bidra til en minnelig løsning av saken og er derfor villig til å tilby Meland kommune å kjøpe arealene for kr 600 per kvadratmeter, dog slik at grunneier ønsker at hønsehus mv. inkludert arealene hvor disse ligger/rundt disse holdes utenfor (at grensen blir mellom hønsehuset og den gamle låven og opp mot sykkelstien i en rett linje). Dersom Meland kommune ønsker å erverve også disse må det gis en tilleggserstatning samt også vurderes ulemper for reisteiendommen.

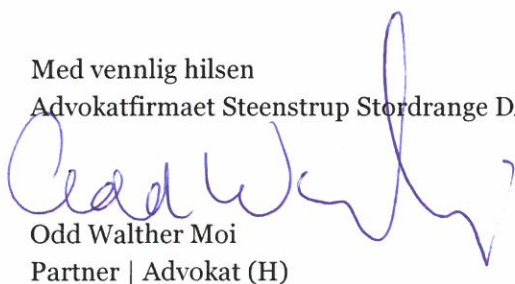
Dersom en slik løsning innebærer at en går utover de budsjettmessige rammer kommunen nå har og kommunen heller ikke finner grunnlag for å øke rammene, kan grunneier være villig til å tilby et delsalg av arealer til samme kvadratmeterpris kr 600 og da følgelig med det antall kvadratmeter kommunen har mulighet til innenfor budsjetttrammene.

Det forutsettes også at kommunen dekker grunneiers fulle kostnader til juridisk bistand.

Vi imøteser en snarlig tilbakemelding.

Tilbudet kan ikke påberopes i noen sammenheng dersom det ikke aksepteres.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA



Odd Walther Moi
Partner | Advokat (H)