



Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Saksbehandlar, innvalstelefon

Siv Kvåle Sanden, 5764 3158

Vedtak i sak som gjelder samtykke til førehandsovertaking av oreigna grunn frå eigedommane 188/78 og 188/358, Lindås kommune

Vi viser til søknad om samtykke til førehandsovertaking av oreigna grunn frå eigedommane 188/78 og 188/358 i Lindås kommune.

Vedtak

Fylkesmannen samtykker til førehandsovertaking av naudsynte rettar til oreigna grunn frå eigedommane 188/78 og 188/358 i Lindås kommune, til gjennomføring av reguleringsplan med planID 1263 201002, slik det er fastsett i kommunen sitt oreigningsvedtak 07.02.2019, sak 009/19, jf. oreigningslova § 25 første ledd.

Fylkesmannen set som vilkår for samtykket at Lindås kommune, før det vert sett i gang arbeid, sørgjer for at det så langt det er naudsynt vert sikra bevis til bruk i skjønssaka, til dømes registreringar og bilete av området, jf. oreigningslova § 25 andre ledd.

Fylkesmannen set som vilkår for samtykket at Lindås kommune betalar i forskot kr 966 000,- til grunneigar av eigdommen gbnr 188/78 og kr 350 000,- til grunneigar av eigdommen gbnr 188/358.

Bakgrunn for saka

Lindås kommunestyre vedtok «områdeplan for Knarvik sentrum», den 18.06.2015 og detaljreguleringsplan «E39 Knarvik sentrum – oval rundkjøring» den 03.05.2018. Begge planane er stadfesta av Fylkesmannen i Hordaland høvesvis 23.11.2015 og 15.11.2018. Føremålet med oreigninga er å oppfylle rekkefølgekrava og sikre areal til gjennomføring av vegtiltaka i områdeplanen. Som følge av planen vedtok kommunestyret oreigning til gjennomføring av reguleringsplanane 07.02.2019 i kommunestyrevedtak nr. 009/19.

Traseen for vegbana skal senkast, og dette vil gå ut over tilkomsten til eigedommane 188/78 og 188/358. Grunneigarane for desse eigedommane er Kvassnesvegen 42 Eiendom AS og St1. Kvassnesvegen 42 Einedom AS er representert av Wikborg Rein Advokatfirma AS og St1 er representert ved Brækhus Advokatfirma AS.



For å gjennomføre vegarbeidet, slik den er regulert i planen, må oteignaren overta grunnen traseen er lagt over.

Den 07.02.2019, sak 009/19 gjorde Lindås kommunestyre følgjande vedtak:

1. *Med den grunngjeving som kjem fram av saksframstillinga, vedtar kommunestyret med heimel i plan- og bygningsloven g 16-2 å ekspropriere nødvendig grunn og rettar frå di i saksframstillinga omtalte eigedomar i Lindås kommune, matrikulert som gnr 138 bnr 358, gnr 188 bnr 318, gnr 188 bnr 78 og gnr 188 bnr 346, til gjennomføring av områdereguleringsplan "ID 1263 201002, områdeplan for Knarvik Sentrum" og detaljreguleringsplan "ID 1263 201702, E39 Knarvik sentrum, oval rundkjøyring" i henhold til reguleringsplankart og reguleringsføresegn for utbygging av Kvasnesvegen.*
2. *Kommuneadvokaten gis fullmakt til å påstevne skjønn ved Bergen tingrett til fastsetjing av full erstatning for erverv av grunn og rettar.*
3. *Kommuneadvokaten gis fullmakt til å søke Fylkesmannen i Hordaland om å førehandstiltre areala i medhold av oteigningsloven § 25.*

Oteigningsvedtaket vart påklaga av Kvasnesvegen 42 Eigedom AS. Fylkesmannen i Vestland stadfesta Lindås kommunestyre sitt vedtak, i vedtak av 29.08.2019. Oteigningsvedtaket er derfor endeleg.

Grunneigarane er varsla og gitt moglegheit til å uttale seg, jf. oteigningslova § 25 femte ledd.

Grunneigar St1 gnr 188 bnr 358

Advokat Ingerid Eidesvik Lie v/ Brækhus Advokatfirma sette fram merknadar på vegner av grunneigar St1 gnr 188 bnr 358. Det vert gjort gjeldande at kommunen sitt erverv vil innebere at eigedomen sin tilkomst i sør vil verte permanent avstengt. I tillegg vert drivstoffpumpene for tyngre køyretøy fjerna. Eigedomen vert også utsett for eigedomsinngrep på nordsida av Statens Vegvesen. Inngrepa frå kommunen og Statens vegvesen vil røre ved heilt sentrale delar av den verksemda som vert drive på eigedomen. Det medfører at verksemda enten må reetablerast på attverande tomt eller leggst ned. Det er viktig for St1 å etablere ein tett dialog med kommunen vedrørande skissene for reetablering dei no har fått utarbeida. Det er også eit ønskje om at kommunen og Statens vegvesen skal samkøyre sine prosessar. St1 ønskjer å gjennomføre riving og reetablering av stasjonen så snart som mogeleg. St1 har opplevd dialogen hittil som krevjande då tilbakemeldingane har vore skiftande. Kommunen har ikkje tilbydd erstatning for arealet som skal avståast. Vidare vert det gjort gjeldande at kommunen si utsegn om at grunneigarane ikkje har andre interesser enn økonomiske i å motsette seg førehandsovertaking er ikkje riktig. ST1 har engasjert ein revisor som skal rekne ut tapet som ST1 vil lide som følgje av at pumpene for tyngre køyretøy må fjernast, som er ein konsekvens av utbygginga av Kvasnesvegen. Revisoren skal i tillegg rekne ut eigedomen sin bruksverdi.

For å redusere ulempene og dei økonomiske konsekvensane av inngrepet på eigedomen, er det ein viktig føresetnad for ST1 at kommunen og Statens vegvesen samkøyrer prosessane sine. Ein slik samkøyring vil ikkje vere mogleg dersom Lindås kommune får innvilga samtykke til førehandsovertaking.



St1 gjer også gjeldande at omsynet til kommunen sitt behov for å kome i gang med tiltaket så raskt som mogleg ikkje kan tilleggas vekt, all den tid det er etter St1 sitt syn er kommunen som ikkje har sørgja for tilstrekkeleg framdrift i prosessen som allereie har pågått over lang tid.

Dersom Fylkesmannen gjev samtykke til førehandsovertaking ber ST1 Fylkesmannen om at Statens vegvesen og Lindås kommune om å gjennomføre eit felles grunnnerv, samtidig som at Fylkesmannen set som vilkår at Lindås kommune betalar forskot på erstatninga, jf. oreigningslova § 25 tredje ledd.

Lindås kommune

Lindås kommune har supplert sin søknad om førehandsovertaking med kommentar til merknaden til St1. Bakgrunnen for at kommunen og Statens vegvesen ikkje har samkøyrert prosessane er usikkerheit rundt partstatus ved eventuell anke over framtidig skjøn og at dei ikkje var langt nok komne til å starte ein ervervsprosess. Arbeidet er planlagt gjennomført med separate entreprisar, byggherrar og ulik finansiering. Ein samordning vil verte krevjande sett i samanheng med fordeling av erstatning mellom kommunen og statens vegvesen. Statens vegvesen kan uansett ikkje starte sitt arbeid før sju månadar etter kommunen. Kommunen er av den oppfatning at det er gjennomførbart med både separat og samla erverv, men at dette ikkje er relevant i samband med søknad om førehandsovertaking. Manglande overtaking i eit utvida tidsperspektiv vil etter kommunen sitt syn få betydelege samfunnsmessige konsekvensar som langt overskrid konsekvensane det vil få for grunneigar om samtykke til førehandsovertaking vert gjeve. Videre at presiserer kommunen at dei er villig til å betale forskot på erstatning ved overtaking.

Grunneigar gnr 188 bnr 358

Advokat Herman Herfæl-Johnsen v/ Wikborg Rein Advokatfirma sette fram merknader på vegner av grunneigar gnr 188 bnr 358. Det vert gjort gjeldande at grunneigar finn det problematisk at kommunen ikkje har redegjort nærare for korleis ervervet er tenkt gjennomført. Tiltredinga og arbeidet har potensielt alvorlege konsekvensar for verksemda til leigetakarane på eigedommen og verksemda til Kvasnesvegen 42 Eiendom AS. Det vert teke atterhald om å krevje forskot på vederlaget.

Regelverk

Oreigningslova § 25 regulerer førehandsovertaking uavhengig av om det vert oreigna med heimel i oreigningslova eller i plan- og bygningslova, jf. oreigningslova § 30. Kompetanse til gje samtykke til førehandsovertaking etter oreigningslova § 25 er delegert til Fylkesmannen når oreigningsheimelen er plan- og bygningslova § 16-2, jf. rundskriv frå Kommunal- og arbeidsdepartementet H-51/87.

Oreigningslova § 25 inneheld forskjellige vilkår for førehandsovertaking avhengig av kva alternativ i føresegna som kjem til bruk, det vil seie om det er kravd skjøn eller ikkje, og om skjøn er halde eller ikkje.

Når krav om skjøn er sett fram, men skjøn ikkje er halde, er det i utgangspunktet tilstrekkeleg at oreignaren har ei alminneleg interesse i å koma i gang med tiltaket. Det må likevel vurderast konkret kor viktig det er å kome i gang med tiltaket, også samfunnsmessig, kontra ulike ulemper, særleg for grunneigarane.



Etter dette vert vurderingstemaet ei veping mellom oreignaren sine interesser i å få ta i bruk eigedomen snarast mogleg, og rettshavarane sine interesser i å ha eigedomen urørt til det ligg føre eit rettskraftig skjøn. Det er her tilstrekkeleg med ei «ordinær» interesseovervekt¹.

Dersom det vert samtykka til førehandsovertaking, skal det etter krav frå ein av partane setjast som vilkår at søkjaren betalar forskot på vederlaget. Vert ikkje partane einige om vederlaget skal avgjerdsmakta fastsetje det, jf. oreigningslova § 25 tredje ledd.

Fylkesmannen si vurdering

I tråd med oreigningslova § 25 må vi vekte Lindås kommune og samfunnet si interesse i at kommunen får ta i bruk eigedomen snarast mogeleg, opp mot grunneigarane si interesse i å behalde eigedomen urørt til det ligg føre eit rettskraftig skjøn og erstatninga er betalt.

I førearbeida til oreigningslova, Ot.prp.nr. 56 (1970-1971), s. 28 går det fram at den alminnelege interessa i å kome i gang med eit tiltak i og for seg bør vere nok til at samtykke kan gjevast. Dersom tida er moden for å setje i gang tiltaket, planlegginga er kome så langt at ein kan setje i gang, dei nødvendige løyve ligg føre, behovet for tiltaket er til stades, osv., bør myndigheita på fritt grunnlag kunne vurdere om samtykke til førehandsovertaking bør gjevast.

Oreigningsvedtaket vart klaga på av grunneigar gbnr 188/78. Fylkesmannen i Vestland stadfesta Lindås kommunestyre sitt vedtak, i vedtak av 29.08.2019. Vedtaket er dermed endeleg. Oreigningsvedtaket gjev Lindås kommune rett til å ta i bruk grunnen til oppfylle rekkefølgekrava og sikre areal til gjennomføring av vegtiltaka i områdeplanen. Det er derfor ikkje lenger omtvista at overtakinga skal gjennomførast. Vår vurdering i denne saka er dermed avgrensa til å vurdere på kva tidspunkt grunnen skal overtakast.

Behovet for førehandsovertaking er hovudsakeleg grunngjeve i framdriftsmessige og økonomiske omsyn, samt omsyn til at politiske vedtak skal realiserast i samsvar med planmaterialet. Det vert særleg vist til omsynet til at Helsehuset, som er under bygging, skal kunne søkje ferdigattest/midlertidig bruksløyve innan estimert framdriftsplan 01.12.2020, og omsynet til omlegginga av skysstasjon som også er av samfunnsmessig stor betydning og som er avhengig av at planlagt framdrift i entreprisen Kvassnesvegen vert overhalde. Fylkesmannen finner at kommunen med dette har grunngjeve ei klar interesse i å overta grunnen snarast mogeleg.

Relevant for vår vurdering er dermed ulemper grunneigaren måtte få ved at grunnen vert overteken på eit tidlegare tidspunkt enn etter hovudregelen, som er etter at skjønnet er rettskraftig og erstatninga utbetalt. Ulemper grunneigaren vert påført som følgje av at grunnen må avståast, skal derimot avbøtast gjennom erstatning som skal fastsetjast av tingretten.

Førehandsovertaking som gjeld grunneigar St1 gnr 188 bnr 358

Merknaden til St1 er hovudsakleg knyta til at Lindås kommune og Statens vegvesen (heretter SVV) skal samkøyre sine prosessar, dette for å redusere ulempene og dei økonomiske konsekvensane av inngrepet på eigedomen. Slik Fylkesmannen forstår merknaden vil det vere ei ulempe for grunneigar at kommunen overtar eigedomen før SVV gjennomfører sitt erverv. Det er ein fordel for grunneigar at prosessane vert samkøyrde slik at grunneigar sjølv kan lage ein heilskapleg plan for reetablering av eigedomen. Ifølgje kommunen vil det likevel ta sju månadar før SVV set i gang si utbygging i området. Det kan derfor ikkje sjåast som ei ulempe at kommunen tiltrer på eit tidlegare tidspunkt, då dei skal setja i gang med utbygging før SVV.

¹ Rundskriv H-14/02 frå Kommunal- og regionaldepartementet punkt 11.2.



St1 har gjort gjeldande at erstatningsbeløpet ikkje er fastsett og at dette er i ulempe med tanke på planlegginga av reetableringa av eigedommen, og at dette går ut over drifta til eigedommen. Kommunen har peika på at dei har engasjert revisor i denne samanheng, og at dersom dei lukkast med vidare forhandlingar vil dei erstatninga verte avklart. Dei peikar også på at dersom erstatningsspørsmålet først vert avklart i skjønnsprosessen, vil det ta det ta uhensiktsmessig mykje tid og gje samfunnsmessige konsekvensar utover dei som følgjer på eigar si hand.

Fylkesmannen påpeikar at det at erstatningsbeløpet ikkje er fastsett, i seg sjølv ikkje er ei ulempe knytt til at eigedommen vert overteke på eit tidelegare tidspunkt.

St1 påpeikar vidare at der er kommunen som er skuld i den tidsnaud kommunen meiner å vere i, og at det er kommunen sjølv om ikkje har sørgja for tilstrekkeleg framdrift i prosessen. På denne bakgrunn bør ikkje kommunen sitt behov for å kome i gang med tiltaket tilleggas vekt. Kor vidt kommunen sjølv har sett seg i tidsnaud, finner Fylkesmannen ikkje kan tilleggas avgjerande vekt i vurderinga.

Fylkesmannen vurderer etter dette at dei innvendingane som grunneigar St1 gjer gjeldande ikkje kan tilleggas avgjerande vekt. Kommunen si interesse i å koma i gang med tiltaket har etter Fylkesmannen sitt syn overvekt i dette konkrete tilfelle.

Førehandsovertaking som gjeld grunneigar gnr 188 bnr 358

Merknadane til grunneigaren er i hovudsakleg knyta til gjennomføringa av kommunen sitt erverv og at grunneigar vert gitt naudsynt føreseielegheit som mogleggjer iverksetjing av naudsynte tiltak på eigar si hand for å sikre drift av sine verksemder.

Grunneigaren har ikkje peika på at det medfører ulemper for dei at grunnen vert overteken på eit tidlegare tidspunkt. Merknadane må reknast for å vere ei ulempe som vert påført grunneigarane som følge at av grunnen må avståast, og ikkje som følge av at overtakinga skjer på eit tidlegare tidspunkt enn etter hovudregelen. Ulempene må derfor søkjast avbøtt gjennom erstatninga som skal fastsetjast av tingretten.

Konklusjon

Med bakgrunn i at det ikkje er vesentlege ulemper ved førehandsovertaking for grunneigarane, samtidig som at det medfører klare fordelar for Lindås kommune å overta på eit tidlegare tidspunkt, har Fylkesmannen kome til av vi kan samtykke til førehandsovertaking av oreigna grunn frå eigedommane 188/78 og 188/358 i Lindås kommune.

Fylkesmannen set som vilkår for samtykket at Lindås kommune, før det vert sett i gang arbeid, sørgjer for at det så langt det er naudsynt vert sikra bevis til bruk i skjønssaka, til dømes registreringar og bilete av området, jf. oreigningslova § 25 andre ledd.

Begge grunneigarar har bedd Fylkesmannen om å gje Lindås kommune oppmodingar om enkelte tiltak som gjeld tiltredinga av grunnen. Til dette vil vi påpeike at Fylkesmannen ikkje har moglegheit til å gje kommunar slike oppmodingar i denne prosessen. Mynde til Fylkesmannen i saker som gjeld førehandsovertaking av oreigna grunn avgrensar seg vurderinga av om vilkåra for førehandsovertaking er til stade. Dette har samanheng med kommunen sitt sjølvstyre og at dei konkrete oppmodingane ligg utanfor det lowerk Fylkesmannen har mynde til å vurdere.



Då det er Lindås kommune som står som oregonar i denne saka, blir det i samsvar med rundskriv H-14/02 pkt. 11.3 ikkje stilt krav om sikkerheit i medhald av oregoningslova § 25 sjette ledd.

Forskot på vederlag

I følgje oregoningslova § 25 tredje ledd skal det, etter samtykke til førehandsovertaking er gitt, etter krav frå ein av partane setjast som vilkår at søkjaren betalar forskot på vederlaget. Blir ikkje partane samde om kor stort forskotet skal vere, skal Fylkesmannen (eventuelt departementet) fastsetje beløpet.

Kommunen og St1 har ikkje vorte samde om kor stort forskotet skal vere. Det er semje om at den stipulerte kvadratmeterprisen, kr 2 800,-, for arealet som er gjenstand for permanent erverv kan utgjere kr 966 000,-. Det er usemje om tapet som gjelder tap i bruksverdi. ST1 gjer gjeldande at gjennomsnittleg fortjeneste dei siste tre år utgjier kr 301 417,-, og at dette tapet er varig og må kapitaliserast. Tapet må utgjere ein del av forskotsbetalinga. St1 vil samtidig lide eit omsetjingstap som dei ber Fylkesmannen ta omsyn til i forskotsutrekninga. Kommunen gjer gjeldande at kommunens erverv skal skje på grunnlag av salsverdi eller bruksverdi, jf. vederlagslova § 4, ikkje begge deler.

Det føreligg ikkje stipulert beløp for grunneigar gnr 188 bnr 358. Dei ber likevel i sitt brev om atterhald om å krevje forskot på vederlag. Fylkesmannen legger til grunn at partane ikkje er samde om vederlaget. Vi legg vidare til grunn at kommunen tilbyr same kvadratmeterpris til desse grunneigarane. Kommunen sitt permanente erverv av denne eigedommen utgjier 125 kvm.

Eit forskot er prinsipielt noko anna enn utmåling av erstatninga. Oregonaren kan såleis ikkje nytta krav om forskot som ein forskotering av det totale erstatningsbeløpet. Når det gjeld utrekninga av forskotet etter oregoningslova § 25 tredje ledd, uttalte Husaasutvalet² at det bør «utgjøre en vesentlig del av det erstatningen kan tenkes å bli». Praxis tyder på at utmålinga av forskotet vert gjort meir forsiktig enn det Husaasutvalet har lagt fram som rettleiande, jf. Kolsrud, «Boligekspropriasjon» s. 303.

Det går vidare fram av praksis frå KMD i klagesaker at dei ser det som uheldig om forskotet vert sett til eit beløp som er høgare enn det endelege utmålte erstatningsnivå. Departementet viser til at oregonaren har krav på pantesikkerheit for det ubetalte beløpet i den eigedommen det gjeld når han har utbetalt forskot, jf. oregoningslova § 25 fjerde ledd.

Det er ikkje halde skjøn i saka. Vi har derfor ikkje haldepunkt om kva den endelege erstatningsutmålinga vil verte. Når det i ei sak er så stor skilnad mellom partane sine påstandar om kva verdien på eigedommen som avståast er, meiner vi at vi må legge forskotsbetalinga på eit lågt nivå. Det har bakgrunn i at kravet ikkje skal sjåast som eit forskot på eit beløp, og at det må takast omsyn til risikoen for manglande tilbakebetaling og manglande pantesikkerheit ved for stort forskot.

Etter ein samla konkret vurdering av opplysingane i saka finn vi grunnlag for å rekne forskotet til eit beløp på kr 966 000,- for eigedommen gbnr 188/78 og kr 350 000,- for eigedommen gbnr 188/358.

Vi presiserer at vi tek ikkje stilling til den endelege erstatningsutmålinga, og at forskotet ikkje gir uttrykk for kva Fylkesmannen meiner er riktig erstatningsbeløp.

² Utvalet til vurdering av skjønnsordninga og av erstatningsutmålinga ved ekspropriasjon, sjå vedlegg til Ot.prp. nr. 56 (1970-71) s. 73.



Klagerett og klagefrist

Vedtak om samtykke til førehandsovertaking kan klagast på innan tre veker etter at melding om vedtaket er kome fram, jf. forvaltningslova § 28. Klageinstans er Olje- og energidepartementet. Ei eventuell klage skal sendast til Fylkesmannen i Vestland.

Vi gjer merksame på at samtykket til førehandsovertaking ikkje gjev utbyggjar rett til å starte overtakinga. Samtykket gjev derimot særskilt tvangsgrunnlag for fullbyrding etter tvangsfullbyrdingslova kapittel 13, jf. skjønnsprosesslova § 55.

Med helsing

Anne Kjersti Sande
fagdirektør

Siv Kvåle Sanden
rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

BRÆKHUS ADVOKATFIRMA DA Postboks 1369 Vika 0114 OSLO
WIKBORG REIN ADVOKATFIRMA AS Postboks 1513 Vika 0117 OSLO