

Orientering fra rådmannen - Oppfølging av sak KU 46/18.

Behandles i utvalg Kontrollutvalget i Verdal kommune	Møtedato 18.01.2019	Saksnr
Saksbehandler Arkivkode Arkivsaknr	Torbjørn Brandt FE - 047, TI - &02 18/482-3	

Kontrollutvalgssekretariatets innstilling

Kontrollutvalget tar rådmannens redegjørelse til orientering.

Kontrollutvalget ber rådmannen orientere utvalget når avtale foreligger eller om status i saken i løpet av første halvår 2019.

Vedlegg

Orientering fra rådmannen - oppfølging av sak 46/18

Henvendelse om ekspropriasjon av tomt.

Gjelder eiendom gnr.220 bnr. 9 i Verdal

2006-0123 Eiendom Inndalen Heidi Selnes (003)

2007-1104 Notat om muligerstatningssum (003)

2018 0820 Korrespondanse mellom meg og rådmannen

2018- 0821 Frank V Ingvaldsen Tidligere styreleder i Verdal Motorsenter

2018-1119 Mail fra ordfører (003)

Utrykte vedlegg

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (pbl.)

Forvaltningsloven (fvl.)

Saksutredning

Kontrollutvalget merker seg rådmannens orientering hva gjelder ekspropriasjon og at det i denne saken ikke har vært gjennomført en ekspropriasjon. Videre merker kontrollutvalgssekretariatet seg rådmannens redegjørelse om rådighetsbegrensninger og ekspropriasjon.

1. Rett til å kreve innløsning mv.

Sekretariatet vil bemerke at ekspropriasjon ble nevnt i sak 46/18 som en følge av at tomten var foreslått innløst (kjøpt) og at avtale etter 12 år ikke var kommet i stand. Det ble derfor teoretisert om at kommunen hadde mulighet til å erverve tomten selv om en alminnelig kjøp/salgavtale ikke var kommet i stand, det vises til kommentar 1 og 2 i saksfremlegget i sak 46/18.

Sekretariatet vil i forlengelsen av dette bemerke følgende:

- Medfører en reguleringsplan at kommunen, eller annet rettssubjekt med samtykke av kommunen, etter § 16 - 2 har rett til å ekspropriere en ubebygget eiendom i dens helhet, kan grunneieren eller festeren kreve at ekspropriasjon straks blir foretatt når vedtaket gjelder grunn som i planen er angitt til offentlige trafikkområder, offentlige friområder, fellesområder, fornyelsesområder samt til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder, jf. pbl. § 15 - 2.

Sekretariatet mener det er viktig å merke seg at det *ikke er forutsetning at kommunen faktisk vedtar eller gjennomfører ekspropriasjon* etter denne bestemmelsen. Det avgjørende er at kommunen har *rett til å ekspropriere etter reguleringsplan*. At kommunen ikke benytter seg av retten, avskjærer ikke hjemmelshaver *rett* til å kreve tomten innløst innen 3 år dersom de øvrige vilkår, etter denne bestemmelsen, er oppfylt.

2. Forslag om erstatning i sak 2/06 og forholdet til pbl. § 15 - 3.

Sekretariatet har videre blitt gjort oppmerksom på at det i kommunestyrets behandling av sak

2/06 ble fremmet forslag om erstatning til naboer som berøres betydelig av støy. Dette forslaget ble nedstemt.

Sekretariatet vil i forbindelse med dette bemerke følgende:

- Medfører en reguleringsplan ved bestemmelser om byggegrense innenfor veglinjen eller av *andre særlige grunner* at en eiendom blir ødelagt som byggetomt, og den heller ikke kan nyttes på annen regningssvarende måte, skal kommunen betale erstatning etter skjønn med mindre den erverver eiendommen i medhold av § 16 - 9 (utvidelse av ekspropriasjon). Det samme gjelder hvis reguleringsplan medfører at eiendom som bare kan nyttes til landbruksformål ikke lenger kan drives regningssvarende, jf. pbl. § 15 - 3 første ledd.
- Krav om erstatning må være satt fram senest tre år etter at vedtak er gjort kjent, jf. pbl. § 15 - 3 andre ledd.

Sekretariatet er derfor i tvil om rekkevidden av forslaget, uavhengig om det ble vedtatt eller nedstemt. Når det gjelder selve forslaget kan det ha vært overflødig å fremme dette, da det etter all sannsynlighet foreligger rett til erstatning som følge av pbl. § 15-3. For det andre, når forslaget først ble nedstemt, betydde ikke dette at pbl. § 15-3 første ledd, ikke kunne påberopes av hjemmelshaverne. For det tredje er saken foreldet og vil ikke få noen konsekvenser i dag, men det kan være verdt å merke seg plan og bygningslovens bestemmelser ved senere utarbeidelser og behandlinger av reguleringsplaner.

Videre kan sekretariatet ikke se at berørte parter (hjemmelshavere) mistet sine rettigheter, til å kreve tomten innløst, etter pbl. § 15 - 2, jf. pbl § 15 - 1 selv om forslaget ble nedstemt og uavhengig av om erstatning etter pbl. § 15 - 3 hadde blitt utbetalt.

I denne konkrete saken har det vært dialog mellom hjemmelshavere, kommunen og motorsportsenteret. Det har blitt oversendt avtaleutkast mv. over lang tid for å få i stand en avtale. Disse forhold underbygger at hverken kommunen eller hjemmelshaverne tolket det faktum at forslaget ble nedstemt, som om at kommunen og hjemmelshaverne, ikke skulle kunne avtale en overdragelse av tomten, i tråd med rådmannens anbefalinger.

3. Partsbegrepet i forbindelse med reguleringsplaner

Registrerte grunneiere og festere og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt naboer, skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om forslag til reguleringsplan med opplysning om hvor det er tilgjengelig, jf. pbl § 12 - 10 andre ledd.

Når planen er vedtatt, skal registrerte grunneiere og festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet og naboer til planområdet, når de blir direkte berørt underrettes særskilt ved brev. Underretningen skal inneholde opplysninger om klageadgangen og frist for klage, jf. pbl § 12 - 12 fjerde ledd.

Rådmannen gjengir korrekt gjeldende rett om at personer som ikke regnes som parter, har bare krav på veiledning så langt de spør konkret om det, jf. fvl. §11 andre ledd med lovkommentarer.

Spørsmålet for sekretariatet er om det i utgangspunktet var riktig av kommunen å definere hjemmelshaverne som ikke-part i denne forbindelse.

Reguleringsplanen er å anse som et vedtak, jf. fvl. § 2 bokst a. Person som et vedtak retter seg mot eller som saken ellers direkte gjelder, må anses som part, jf. fvl. § 2 bokst e.

Kommunestyrets vedtak om endelig reguleringsplan kan påklages, jf. pbl. § 1 - 9, jf. pbl. § 12 - 12.

Etter det sekretariatet forstår ble hjemmelshaverne i denne saken, gitt anledning til å uttale seg, underrettet om reguleringsplanen mv. Det ble heller ikke fremsatt klage over reguleringsplanen til fylkesmannen. Kommunens korrespondanse, underretning mv. viser at hjemmelshaverne ble betraktet som parter for denne delen av saken. Det er kun i forbindelse med innløsning av tomten, at sekretariatet stiller spørsmål om kommunen ga tilstrekkelig veiledning om partenes rettigheter etter plan og bygningsloven tredje del, kap. 15.

Sekretariatet mener prinsipielt at forståelsen av partsbegrepet i rådmannens orientering til

sak 46/18, ikke er i tråd med gjeldene rett. Det er sekretariatets vurdering at det likevel ikke må legges avgjørende vekt på dette i denne sak. Årsaken er at kommunen og hjemmelshaverne hadde innledet dialog og det ble drøftet ulike løsninger på avtale og hjemmelshaverne hadde gode forutsetning i denne forbindelse til å sette seg inn i gjeldende lovverk mv.

Det avgjørende må derfor, etter sekretariatets mening, være at det i rådmannens redegjørelse vises til at Verdal kommune har oversendt et tilbud om å kjøpe tomten, jf. orientering fra rådmannen – oppfølging av sak 46/18 siste avsnitt.

Kontrollutvalgssekretariatets vurdering – oppsummering

Sekretariatet mener rådmannens orientering om kontrollutvalgets vedtak punkt 1 er besvart. Sekretariatet anser at punkt 2 faller bort da det ikke faktisk forelå en ekspropriasjon, rådmannens redegjørelse legges da til grunn.

Sekretariatets vurdering er at partsbegrepet i reguleringsplaner ikke er forstått fullt ut, og det kan stilles spørsmål om kommunens forståelse på dette punktet. Sekretariatet viser likevel til det som står skrevet i saksfremlegget deloverskrift 3, nest siste avsnitt.

Kontrollutvalgssekretariatets konklusjon

Utvalget oppfordres til å vurdere om utvalget tar rådmannens redegjørelse til orientering. Det avgjørende i saken er at de forutsetningene som lå til grunn for kommunestyrets vedtak blir gjennomført. Det kan derfor være hensiktsmessig å følge opp saken frem til bindende avtale mellom kommune og hjemmelshavere blir inngått. Utvalget bør om så skjer anse saken som avsluttet.