



KONSEK TRØNDELAGE IKS
Seilmakergata 2
7725 STEINKJER

Deres ref:

Vår ref: TRSE 2018/10307

Dato: 02.01.2019

Ekspropriasjon - redegjørelse til Kontrollutvalget vedrørende sak 46/18.

Kontrollutvalget gjorde i sak 46/18 slikt vedtak:

Kontrollutvalget ber rådmannen orientere utvalget om hvordan kommunen behandler og gjennomfører ekspropriasjon av tomter.

Kontrollutvalget ber rådmannen orientere utvalget om bestemmelser og plikter er etterlevd i forelagt sak. Videre ber kontrollutvalget rådmannen vurdere om 10 års fristen er passert, jf. pbl. § 16 – 2, og om så er tilfelle, hvilke konsekvenser dette kan få.

Kontrollutvalget ber rådmannen redegjøre for kommunens veiledningsplikt. Videre bes rådmannen vurdere om denne er overholdt i denne sak.

Rådmannen vil svare opp denne forespørselen gjennom den redegjørelsen som følger nedenfor.

Bakgrunnen for eiendomsretten er at hensynet til den enkelte borger taler for at han burde kunne utnytte sin eiendom som han ønsker. Dette hensynet kan imidlertid kollidere med felles samfunnsinteresser. I det moderne samfunn er det et behov for reguleringer.

Myndighetene griper derfor inn i den private eiendomsretten og innskrenker eller opphever eierrådigheten. Eksempler på slike tiltak er rådighetsreguleringer og ekspropriasjon som innebærer en modifikasjon i hovedregelen om eksklusiv eiendomsrett. Også arealplanlegging etter plan- og bygningsloven begrenser eierrådigheten ved at eieren bare kan disponere over grunnen i samsvar med formålet i vedkommende plan. Dermed kan man si at eiendomsretten er negativt avgrenset; eieren har den rådighet som ikke er særskilt unntatt (restretten).

Med **ekspropriasjon** menes tvangserverv av eiendomsrett, jf. vederlagsloven § 2 a. At det ved ekspropriasjon finner sted et tvangserverv, innebærer at tilegnelsen kan gjennomføres uavhengig av eierens ønske.

Vår grunnleggende bestemmelse om ekspropriasjon er Grunnloven § 105, som imidlertid bare angir at det skal ytes «fuld Erstatning» dersom statens tarv krever at noen må avstå sin eiendom til offentlig bruk. Bestemmelsen bygger altså på en forutsetning om at ekspropriasjon kan finne sted, men sier ikke noe om vilkårene for å kunne ekspropriere eller

om fremgangsmåten. Samtidig følger det av legalitetsprinsippet at ethvert ekspropriasjonsinngrep må ha hjemmel i lov.

Ekspropriasjonsprosessen er egentlig treleddet. Alle ekspropriasjonssaker må innledes med en forvaltningsmessig behandling, som fører frem til at vedkommende forvaltningsorgan treffer et ekspropriasjonsvedtak. Deretter får vi en rettslig behandling, som først og fremst dreier seg om å fastsette erstatningen for ekspropriasjonsinngrepet. Endelig har vi regler om ekspropriantens tiltredelse av det eksproprierte.

Ekspropriasjon må ikke sammenblandes med **rådighetsreguleringer** (rådighetsbegrensninger/rådighetsinnskrenkninger). Ved rådighetsregulering foreligger det ingen avståelse, men det foretas en regulering som legger bånd på eiendommen. Eieren mister således deler av sin rådighet over eiendommen.

Avgjørende for om vi har med ekspropriasjon å gjøre, er altså om vi står overfor en avståelse av eiendomsrett. Dette gjelder uansett om avståelsen er vesentlig eller ikke.

Verdal kommune har så vidt bekjent ikke gjennomført noen ekspropriasjon, i alle fall ikke på 2000-tallet, men det legges til grunn at behandling og gjennomføring av eventuell ekspropriasjon av tomter vil skje i samsvar med gjeldende regelverk.

Angående 10 års frist i plan og bygningslovens § 16-2.

Pbl. § 16-2, første ledd, andre punktum sier:

«Kommunestyrets adgang til å foreta ekspropriasjon i medhold av reguleringsplan bortfaller dersom ikke kommunestyrets vedtak om ekspropriasjon er gjort innen 10 år etter at planen er kunngjort etter § 12-12 femte ledd.»

Bestemmelsen fastsetter frist for å treffe ekspropriasjonsvedtak, og sier ikke noe om når skjønn må være begjært. Høyesteretts ankeutvalg avgjorde i Rt. 2011 s. 1424 at fristen i orl. § 16 på ett år for å begjære ekspropriasjonsskjønn også gjelder ved ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven til gjennomføring av reguleringsplan. Avgjørelsen ble bl.a. begrunnet med at hvis det ikke skulle gjelde noen frist for å begjære skjønn etter at vedtak om ekspropriasjon var truffet, vil tiårsfristen ikke bli tilstrekkelig effektiv.

Veiledningsplikt.

Forvaltningens veiledningsplikt omhandles i forvaltningslovens paragraf 11. Denne paragrafen fastsetter i utgangspunktet bare en passiv veiledningsplikt, det vil si at den først inntre når noen henvender seg til forvaltningsorganet og selv ber om veiledning. Bestemmelsen pålegger altså ikke forvaltningen noen generell plikt til selv å gå ut med informasjon eller å drive alminnelig rådgivningstjeneste.

I det aktuelle tilfellet kontrollutvalget har tatt til behandling har kommunen vurdert at eierne av den aktuelle tomte ikke er part i sak, Reguleringsplan for motorsportsanlegg ved Seterneset Inndalen, behandlet av kommunestyret i januar 2006 (PS 2/06). Det har heller ikke vært noen forespørsel fra eierne av tomte om slik veiledning. Kommunen har derfor vurdert det som at forvaltningslovens veiledningsplikt ikke har slått inn i den aktuelle saken.

Det framgår videre av protokollen i PS 2/06 at framsatt tilleggsforslag om forholdsmessig erstatning ved utilbørlig støyforhold ikke ble vedtatt. Det framgår ikke noe forslag om å ekspropriere eiendom.

Det kan videre opplyses om at eierne av den aktuelle tomte som var foranledningen til kontrollutvalgets behandling av denne saken er tilskrevet den 19. desember. I brevet tilbyr kommunen å kjøpe tomte for samme pris som tomte i sin tid ble kjøpt for justert for konsumprisindeksen for perioden 1991 og fram til dags dato.

Med hilsen

Jostein Grimstad
Rådmann

Dokumentet er elektronisk godkjent og derfor uten signatur.