

Arkivsaknr 21/03876-6
Saksbehandler Marthe Karlsen

Saksgang
Formannskapet
Kommunestyret

Møtedato
20.04.2021
28.04.2021

Trollvassbu hytte – ekspropriasjon av grunn og rettigheter

Kommunedirektørens innstilling til vedtak:

Alternativ I:

Tromsø kommune fastslår at Troms turlag har mulighet til selv å søke Statsforvalteren i Troms og Finnmark om samtykke til ekspropriasjon av grunn fra gnr. 6 bnr 3 i Tromsø kommune for hytten Trollvassbu og av rettigheter for nødvendig atkomst over gnr. 6 bnr. 3 og bnr. 4 i Tromsø kommune til hytten, og oppfordrer turlaget til selv å foreta nødvendige skritt for ekspropriasjon.

Alternativ II:

1. Tromsø kommune søker Statsforvalteren i Troms og Finnmark om samtykke etter oteigningslova § 2 nr. 33 til ekspropriasjon av grunn fra gnr. 6 bnr 3 i Tromsø kommune for hytten Trollvassbu og av rettigheter for nødvendig atkomst over gnr. 6 bnr. 3 og bnr. 4 i Tromsø kommune til hytten.
2. Tromsø kommune dekker motpartens nødvendige kostnader i forbindelse med ekspropriasjonssøknad og skjønnssak, jf. oteigningslova § 15 og skjønnsprosessloven § 54.

Stig Tore Johnsen
Kommunedirektør

Mette Mohåg
Avdelingsdirektør for bymiljø

Hva saken gjelder

Forespørsel fra Troms turlag vedrørende ekspropriasjon av grunn og rettigheter tilknyttet hytten Trollvassbu.

Saksutredning

Sammendrag

Troms turlag har bedt Tromsø kommune om å forestå ekspropriasjon av grunn og nødvendige atkomstrettigheter tilknyttet hytten Trollvassbu, for deretter å overføre disse til turlaget.

Kommunen har ikke hjemmel til selv å vedta ekspropriasjon. Det vurderes imidlertid å kunne være mulig å oppnå statsforvalterens samtykke til ekspropriasjon etter oteigningslova § 2 nr. 33 dersom turlaget eller kommunen skulle velge å søke om dette.

Spørsmålet er om kommunen skal søke og forestå et eventuelt skjønn, eller om prosessen bør kjøres av turlaget selv. Det beror på en vurdering av hva som anses som mest hensiktsmessig.

Turlaget eier hytten og står i så måte nærmest til å forestå aktuell prosess. Turlaget er i best posisjon til å belyse og dokumentere saken. Videre fremstår det som at turlaget har både evne og vilje til gjennomføring. Det trekkes i retning av at turlaget bør søke. Samtidig kan forespørselen ses i sammenheng med at kommunen trækker løyper i området som benyttes av allmennheten. Ekspropriasjon er generelt tids- og ressurskrevende og kommunens situasjon hva gjelder økonomi og bemanning taler for at kommunen ikke bør søke.

Etter en helhetsvurdering antar kommunedirektøren at turlaget selv bør forestå nødvendig søknads- og skjønnsprosess. Unntak antas dersom det påvises at turlaget mangler evne.

Endelig beslutning i saken foretas av kommunestyret.

Sakens bakgrunn

Faktum

Troms turlag eier hytten Trollvassbu, som etter det opplyste er turlagets mest besøkte. Den ligger på gnr/bnr 6/3 ved den mye brukte turstien fra Snarbyeidet til Tromsdalen. Turlaget inngikk i 1966 kontrakt med staten v/Troms skogforvaltning om tomtefeste for hytten.¹ Avtalen skal ha blitt inngått under forbehold om at staten hadde eiendomsrett til grunnen. Ifølge bygningsmyndigheten ble hytten mest sannsynlig oppført mellom 1966 og 1968.² På 70-tallet besluttet staten ikke å gjøre krav på eiendomsrett i området.³

Nåværende hjemmelshaver til grunn er Marius Olufsen Moe. I de senere år har det oppstått uenighet mellom turlaget og grunneier vedrørende bruk av grunn på gnr/bnr 6/3 til hytte og atkomst over 6/3 samt 6/4 til hytten. Olufsen Moe har gått til søksmål mot turlaget med påstand om at turlaget avviker sin virksomhet og fraviker eiendommen.

Under henvisning til at hovedforhandling mellom grunneier og turlaget er berammet til 21.04.21-22.04.21, har turlaget kontaktet kommunen.

¹ NOU 1974:8 side 14

² 18/7051-16

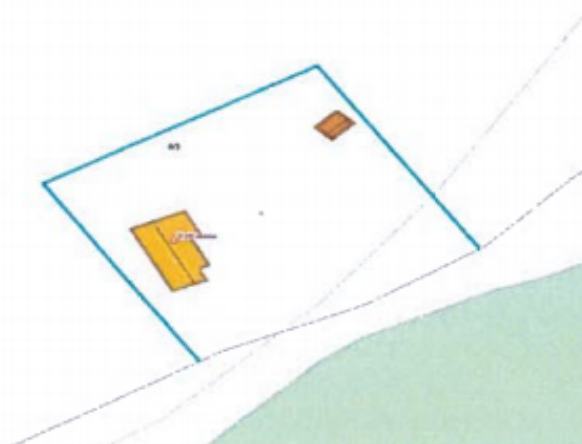
³ NOU 2007:14

Turlaget ba først om Tromsø kommunes samtykke til ekspropriasjon etter oreigningslova § 2 nr. 33 av ca. to mål grunn under og rundt, samt atkomstrettigheter til, hytten. Kommunen v/seksjon for eiendom har opplyst turlaget om at myndighet til å beslutte ekspropriasjon etter oreigningslova § 22 nr. 33 ligger hos statsforvalteren og at turlaget ikke er avhengig av kommunens medvirkning for å oppnå ekspropriasjon. Turlaget er selv i posisjon til å søke statsforvalterens samtykke. Turlaget har etter dette bedt kommunen om å søke ekspropriasjon hos statsforvalteren, for deretter å overdra eiendoms- og bruksrettigheter til turlaget. Kommunen vil ved en slik fremgangsmåte påta seg ansvar for egne og grunneiers sakskostnader, uten at hjemmel og rettigheter forblir hos kommunen i ettertid.

I henhold til kommunen v/park, idrett og friluft sin vurdering, er det viktig å sikre hytten. Det vises blant annet til at hytten i årenes løp har huset flere skoleklasser og fremdeles er av stor betydning i barns møte med friluftsliv. Hytten er av betydning både som enkeltstående turmål og som del av turstien mellom Snarby og Tromsdalen. Den har også betydning med tanke på sikkerhet til fjells. Kommunen har i flere tiår kjørt opp fjelløypene i området og tilrettelagt med både utfartsparkering og toalett.

Berørt grunn

Som nevnt ligger hytten på gnr. 6 bnr. 3 og hjemmelshaver til eiendommen er Marius Olufsen Moe. Den del av eiendommen som av turlaget ønskes ekspropriert, er ca. to mål og grenser i sørøst mot Trollvasselva. Fremtidig eiendomsgrense er tenkt trukket omtrent som følger:



Aktuell grunn er ikke omfattet av noen reguleringsplan, men er i kommuneplanens arealdel 2017-2026 avsatt til LNRF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Av planbestemmelsene punkt 16.1 følger:

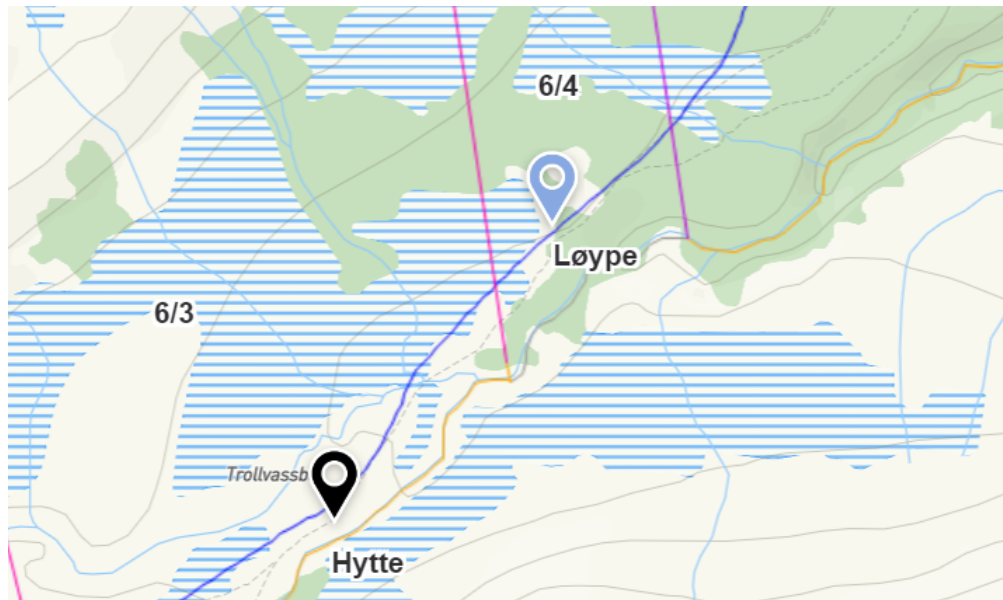
Det tillates ikke spredt utbygging av bolig eller fritidsbolig. Fradeling/bygging av ny fritidsbolig, eller omdisponering fra fritidsbolig til bolig, er ikke tillatt.

Det tillates nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk. Det forutsettes at bygninger og anlegg plasseres i tilknytning til eksisterende tun og bebyggelse, og at det tas særlig hensyn til allmenne interesser så som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap (jfr. PBL's § 1-8)

Beitebruksplan gjelder i de respektive områdene. Arealrelaterte krav i beitebruksplan skal følges opp, f.eks. krav om sperregjerder, mm.

Berørte rettigheter

Turlaget ønsker videre at det eksproprieres nødvendige atkomstrettigheter over gnr. 6 bnr. 3 samt gnr. 6 bnr. 4. Også sistnevnte eiendom eies av Marius Olufsen Moe. Dette slik at turlaget får rett til motorisert ferdsel på snødekt mark over eiendommene til og fra Trollvassbu ved behov for transport av brensel, gass, materialer, utstyr mv. Det antas at det dreier seg om ferdsel fra Snarbyeidet ved bruk av løype som markert med blått nedenfor:



Aktuell grunn er ikke omfattet av noen reguleringsplan, men er i kommuneplanens arealdel 2017-2026 avsatt til LNRf-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Det vises til siterte planbestemmelser ovenfor.

Rettslig grunnlag

Hjemmel for ekspropriasjon

Ekspropriasjon er i henhold til oregningslova § 1 når

eigedom retten til fast eiendom eller til bygning eller anna som har fast tilknytning til slik eiendom, vert teken med tvang, eller når bruksrett, servitutt eller annan rett til, i eller over fast eiendom vert teken, brigda, overført eller avløyst med tvang, såleis og forbud mot å nytta eiendomen på ein viss måte.

Ekspropriasjon må ha hjemmel i lov og aktuell hjemmel er oregningslova § 2 nr. 33, som har følgende ordlyd:

Mot vederlag etter skjøn til den det råkar, kan oregningsinngrep setjast i verk etter vedtak av eller samtykke frå Kongen, så langt det trengst til eller for: [...] 33. Hotell, herberge, matstove og liknande.

Vedtak eller samtykke kan ikkje gjerast eller gjevast utan det må reknast med at inngrepet tvillaust er til meir gagn enn skade.

Vedtak benyttes når det besluttes at staten selv skal ekspropriere. Når det skal eksproprieres til fordel for en annen enn staten, gis samtykke. Etter ordlyden er det samtykke fra «Kongen» som

er påkrevd. Etter § 5 kan fylkesmannen få fullmakt til å gi samtykke. Ved forskrift av 15. april 1977 nr. 3 har fylkesmannen (nå: statsforvalteren) fått fullmakt til å gi samtykke til eiendomsinngrep etter § 2 nr. 33. Samtykke fra Statsforvalteren i Troms og Finnmark er dermed påkrevd for ekspropriasjon etter oreigningslova § 2 nr. 33.

Ekspropriasjonstiltaket må gjelde et av formålene angitt i § 2 nr. 1.-45. Nr. 33 4. alternativ gir hjemmel for ekspropriasjon til hotell, herberge, matstove og «liknande». Hytten Trollvassbu har etter sin karakter likhet med hotell, herberge og matstove ved at den hele året er åpen for de med DNT-nøkler, har flere soveplasser som kan bookes og brukes som rasteplass av forbigående turgåere mv. En naturlig språklig forståelse av ordlyden tilsier at hytten omfattes av formålet. Det underbygges av juridisk litteratur.

Ekspropriasjonen må ikke gå lenger enn det som «trengst til eller for» slikt tiltak. I lovforarbeidene er det lagt til grunn at ekspropriasjon til anlegg av skole, foruten grunn til tomt for skolehus og andre bygninger og innretninger som er nødvendige for driften (undervisningen), også kan omfatte vei- og vannrett til skolen, jf. NUT 1954:1 s. 96. Det legges til grunn at tilsvarende gjelder for ekspropriasjon til bevaring av hytte. Kommunedirektøren vurderer at den skisserte eiendommen utstyrer hytten med nødvendig uteareal og tilkomst til ferskvann, og at grensen ellers er trukket så tett omkring byggene som mulig, slik at inngrepet overfor grunneier minimeres.

Videre må tiltaket være «tvillaust» til «meir gagn enn skade». Uttrykket «tvillaust» er en bevisregel, jf. Rt. 1964 s. 1025. At tiltaket må være mer til gagn enn til skade tilsier at det må foreligge en interesseovervekt til fordel for tiltaket.

Det understrekes at denne vurderingen skal foretas av statsforvalteren ved eventuell søknad om samtykke til ekspropriasjon. Kommunedirektørens vurdering har kun betydning som vurdering av kommunens egen stilling ved eventuell søknad.

Hytten er et mye brukt utfartssted og utgjør en del av løypenettet. Hensynene til friluftsliv og det frivillige organisasjonsliv trekker med styrke i retning av at tiltaket er mer til gagn enn skade.

Det kan fremholdes at turlaget ved oppføringen av hytten aksepterte risiko for at nødvendig rett ikke forelå, slik at hensynene til rettsfølelse og eiendomsrett trekker i motsatt retning. Samtidig anses det ikke påregnelig med alternativ bruk av området. Den økonomiske verdien er ikke betydelig og inntekspotensialet foruten hytten er lavt. Sistnevnte skal i alle tilfeller kompenseres ved ekspropriasjon.

Etter en helhetsvurdering anser kommunedirektøren det å foreligge klar interesseovervekt til fordel for tiltaket.

I utgangspunktet er det bare staten og kommuner, herunder også fylkeskommuner, som kan søke å ekspropriere etter § 2. Av § 3 følger imidlertid at andre kan få rett til dette dersom Kongen i riksråd har gitt bestemmelser om det. Slike bestemmelser er gitt blant annet ved forskrift av 2. juni 1960 nr. 2, hvoretter «enhver» kan gis tillatelse til å ekspropriere etter § 2 nr. 33. Det vil si at også Troms turlag kan søke Statsforvalteren i Troms og Finnmark om samtykke til ekspropriasjon.

Kommunedirektøren kan ikke se at det foreligger bestemmelser som er til hinder for ekspropriasjon. Her nevnes at oreigningslova § 7 ikke får anvendelse når formålet med inngrepet er å skaffe aktuell bygning.

Det konkluderes etter dette med at det vil kunne være mulig å oppnå samtykke til ekspropriasjon, dersom Troms turlag eller kommunen skulle velge å søke statsforvalteren om dette.

Bør kommunen søke statsforvalterens samtykke?

Ovenfor er det konkludert med at det vil kunne være mulig å oppnå samtykke til ekspropriasjon ved søknad til statsforvalteren. Spørsmålet er om kommunen bør påta seg en aktiv rolle, og derved ansvar for kostnader og prosess ved søknad om samtykke, eller om turlaget bør søke.

I kraft av å være eier av hytten er turlaget i best posisjon til å opplyse saken og til å belyse interessene den berører. Ut fra opplysninger i media, herunder om tilbud turlaget har gitt grunneier, fremstår det som at turlaget har både vilje og evne til dette.

På bakgrunn av opplysningene som så langt er mottatt i saken, synes det ikke avgjørende for utfallet eller prosessen at kommunen påtar seg en aktiv rolle ved søknad om samtykke til ekspropriering av grunn og rettigheter for Trollvassbu.

Samtidig kan turlagets forespørsel ses i sammenheng med at kommunen kjører opp fjelløyper i området og at brukere av løypene benytter hytten til rasteplass. Dette kan imidlertid ivaretas gjennom eventuell egen sak.

Ekspropriasjon er tid- og ressurskrevende. Kommunens økonomiske og bemanningsmessige situasjon taler for at kommunen ikke bør søke. Kommunen kan eventuelt vurdere å bistå dersom det påvises at turlaget ikke har evne til gjennomføring.

Etter en helhetsvurdering antar kommunedirektøren at kommunen ikke bør søke med mindre det påvises at turlaget ikke har evne til gjennomføring av ekspropriasjon.

Dersom kommunestyret skulle beslutte å søke statsforvalteren om samtykke og statsforvalteren velger å avgi slikt samtykke, vil etterfølgende skritt være å kreve skjønn.

Skjønn

Skjønnsbegjæring må tas ut innen ett år etter at ekspropriasjonsvedtak er fattet, jf. oereigningslova § 16. Det er kommuneadvokaten som begjærer skjønn på vegne av kommunen, jf. kommunens rettsinstruks.

Skjønn som skal fastsette erstatning for ekspropriasjonstiltak etter § 2 skal holdes av tingretten etter skjønnsloven om ikke annet er bestemt, jf. oereigningslova § 17 første punktum. Annet er ikke bestemt. Det er følgelig tingretten som skal fastsette aktuelt vederlag. De vederlag som på forhånd måtte være tilbudt vil ikke være bindende ved behandlingen.

Utmåling av erstatning

Ved ekspropriasjon skal det gis full erstatning, jf. Grunnloven § 105. Det forutsetter at det foreligger et økonomisk tap. Nærmere regler om erstatningsutmålingen er gitt i ekspropriasjonserstatningslova, jf. lovens § 1.

Etter ekspropriasjonserstatningslova § 4 første setning skal verdsettingen gjøres på grunnlag av salgsverdien eller bruksverdien. Dersom eiendommen har høyere bruksverdi for eieren enn salgsverdi, skal bruksverdien legges til grunn, jf. andre setning. Hvis gjenervervsverdien er lavere enn bruksverdien, skal imidlertid gjenervervsverdien legges til grunn jf. tredje setning.

Salgsverdien er i foreliggende tilfelle trolig høyere enn bruksverdien, slik at det antas at salgsverdien må legges til grunn.

I henhold til § 5 skal salgsverdi fastsettes på grunnlag av det som må regnes med at vanlige kjøpere vil gi for eiendommen ved frivillig salg. Ved fastsettingen skal det legges vekt på hva slags eiendom det gjelder, hvor eiendommen ligger og den påregnelige utnytting som det er reelt grunnlag for etter forholdene på stedet. Det skal dessuten legges vekt på prisene som er oppnådd ved omsetning av andre eiendommer som det er naturlig å sammenligne med og likens på andre forhold som er avgjørende for salgsverdien.

Den aktuelle grunnen er i henhold til opplysninger fra enhet klima, miljø og landbruk å karakterisere som uproduktiv utmark. Den benyttes til beite og rekreasjonsformål. Arealet er avsatt til LNRF. Alternativ påregnelig bruk anses svært begrenset.

Pris oppnådd ved omsetning av sammenlignbar grunn er etter kommunedirektørens erfaring i nedre sjikt av spennet 0-10 kroner per m². Landbrukstakst for sammenlignbart areal ligger i nedre sjikt av spennet 100-200 kroner per dekar.

For en eiendom avsatt til LNRF, med areal tilsvarende hva ønskes ekspropriet i tilknytning til Trollvassbu, kan dette tilsi en erstatning i størrelsesorden under 10 000 kroner. Det tas imidlertid forbehold om at dette er en generell betraktning og at kommunen ikke har mottatt noen takst eller andre opplysninger som gir grunnlag for å vurdere størrelsen på erstatningen mer konkret. I tillegg tilkommer erstatning for atkomstrett.

Sakskostnader

Utgifter i forbindelse med ekspropriasjonssøknad og dens behandling må dekkes av den som søker ekspropriasjon, jf. oereigningslova § 15 første avsnitt. Søker må også dekke de av motpartens utgifter som var nødvendige for å ivareta motpartens interesser i saken, jf. andre avsnitt.

I tillegg vil den som eksproprierer måtte dekke motpartens nødvendige utgifter i anledning skjønnsaken, jf. skjønnsprosessloven § 54 første avsnitt.

Vedtakskompetanse

Kommunestyret treffer vedtak på vegne av kommunen så langt ikke annet følger av lov eller delegeringsvedtak, jf. kommuneloven § 5-3. Annet følger ikke av lov eller delegeringsvedtak hva gjelder søknad om samtykke til ekspropriasjon etter oereigningslova § 2 nr. 33. Vedtak om å søke statsforvalteren om nevnt samtykke må følgelig treffes av kommunestyret.

Vedlegg

1. Søknad fra Troms turlag til Tromsø kommune, datert 09.03.21
2. Foreløpig svar fra Tromsø kommune v/seksjon for eiendom til Troms turlag, datert 23.03.21
3. Korrespondanse mellom Tromsø kommune v/seksjon for eiendom og Troms turlag, datert 24.03.21