



Miljødirektoratet
Postboks 5672 Torgarden
7485 TRONDHEIM

Saksbehandler, innvalgstelefon
Bård Tangen Nilsson, 35 58 61 77

Til avgjørelse - Larvik - 4091/8 festnr. 4 - 6 - 10 - Sørskogen - ekspropriasjon - tilknytning til vann- og avløpsanlegg

Innledning

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark viser til klage mottatt her den 19.07.2023. Advokat Søren Ø. Hellenes v/ Advokatene i Larvik har på vegne av grunneier Tormod Andersen klaget på Statsforvalterens vedtak datert 06.07.2023.

I vedtaket ble det gitt tillatelse til ekspropriasjon etter oreigningsloven (orl.) § 2 første ledd nr. 47 av rettigheter til å anlegge stikkledninger på ovennevnte eiendommer. Tillatelsen innebærer også rett til drift, tilsyn, vedlikehold og etter behov utskifting av vann- og avløpsledning i grunnen på ovennevnte festetomter.

Vedtaket ble fattet etter ny vurdering av søknaden om tillatelse til ekspropriasjon etter at Miljødirektoratet opphevet Statsforvalterens tidligere vedtak datert 06.05.2022. (Miljødirektoratets ref. 2022/10839).

Statsforvalterens vurdering i den forberedende klagebehandlingen

Klagen inneholder ikke momenter som fører til at vi endrer vedtaket vårt. Statsforvalteren har foretatt forberedende klagebehandling etter forvaltningsloven (fvl.) § 33.

Saken med tilhørende dokumenter oversendes Miljødirektoratet som klageinstans for endelig avgjørelse, jf. fvl. § 34.

Statsforvalteren har ikke funnet grunnlag for å fravike hovedregelen om at klage på ekspropriasjonsvedtak skal gis oppsettende virkning etter orl. § 5 andre ledd.

Statsforvalteren har tidligere oversendt saksdokumenter til Miljødirektoratet ifb. tidligere klagebehandling. Vi oversender ikke disse på nytt. Vi oversender derfor dokumentasjonen som ligger i saken etter at Miljødirektoratet opphevet vårt tidligere vedtak.

Statsforvalteren ber om at Miljødirektoratet prioriterer å behandle klagen.



Sakshistorikk og partenes anførsler

Statsforvalteren forutsetter at partene er godt kjent med historikken i saken. Sakens bakgrunn er redegjort for i vedtaket vårt datert 06.07.2023. Vi gjengir derfor kun historikken i korte trekk.

Statsforvalteren mottok søknad om tillatelse til ekspropriasjon fra tre festere den 07.10.2021. Vi fattet vedtak om avslag den 06.05.2022. Vedtaket ble påklaget og Miljødirektoratet som klageinstans opphevet vedtaket vårt i deres vedtak datert 25.05.2023. Som følge av dette ble saken sendt tilbake til oss for ny vurdering.

Vi varslet partene i saken om at saken skulle behandles på nytt i brev datert 30.05.2023. Advokat Harald Ramm ved Langseth advokatfirma DA uttalte på vegne av festerne at de ikke hadde ytterligere merknader.

Advokat Hellenes kommenterte saken på vegne av grunneier i brev datert 26.06.2023. Advokat Ramm kommenterte brevet i nytt brev datert 30.06.2023. Advokat Hellenes besvarte brevet i nytt brev datert 05.07.2023.

Vi viser til brevene i sin helhet som er vedlagt dette oversendelsesbrevet.

Statsforvalteren fattet deretter vedtak datert 06.07.2023. Søknaden ble som nevnt innvilget.

I klagen fra advokat Hellenes datert 19.07.2023 vises det for det første til at Statsforvalteren og Miljødirektoratet ikke har fått god nok informasjon om hvordan private avløpsordninger for hytter fungerer. I klagen redegjøres det for hva som er vanlig prosess ifb. etablering av private avløpsanlegg i hyttefelt. Vi viser til redegjørelsen i sin helhet. Som hovedregel er det hytteeierne som tar initiativ til at det etableres nye anlegg. For å etablere anlegget er de avhengig av å få samtykke fra grunneier. Deretter innhentes tilbud fra entreprenører og det inngås avtale mellom grunneier, hytteeiere og entreprenør. Grunneier skal alltid får en kompensasjon for dette.

Deretter vises det til at grunneier og entreprenør kunne unnlatt å etablere anlegget, men fordi grunneier har et godt forhold til de andre festerne har han ikke nektet å etablere VA-anlegget. I klagen presiseres det derfor at Statsforvalteren og Miljødirektoratet må legge til grunn at det er på grunn av grunneiers velvilje at 10 fritidsboliger i det hele tatt blir tilkoblet det kommunale anlegget. Det presiseres bl.a. at det er helt grunnleggende at grunneier får kompensasjon for at disse anleggene blir etablert. I klagen skriver advokat Hellenes bl.a.:

«Uten slik kompensasjon vil det ikke bli etablert flere private anlegg i Larvik kommune. Både Andersen og undertegnende er kjent med flere anlegg som er under planlegging, men dette vil stanse opp inntil denne saken er avklart.»

For det andre vises det til at ekspropriasjonsinngrepet ikke er nødvendig. De aktuelle fritidsboligene har velfungerende VA-anlegg. Dersom de ikke fungerer godt nok kan de ifølge grunneier enkelt oppgraderes. Det er også vist til at det er mange fritidsboliger Larvik kommune, men ikke alle er tilkoblet kommunalt anlegg. Fra grunneiers side argumenteres det for at det er irrelevant for saken at hytteeierne mener det er bedre å være tilkoblet kommunal nett enn privat anlegg.

For det tredje viser klager til at Statsforvalteren og Miljødirektoratet har oversett at det er en privat entreprenør som bygger anlegget. Hytteeierne er avhengig av å inngå en avtale med entreprenør for å kunne legge VA-ledning i grunnen. En ekspropriasjonstillatelse løser ikke dette.



Videre viser klager til at grunneier har tilbudt hytteeierne samme løsning som de andre festerne i området. Tilbudet er ikke urimelig når det er godtatt av 10 andre hytteeiere. I den forbindelse vises det også til at 30 andre hytteeiere er blitt tilkoblet VA-anlegg i et nabolag og disse har inngått avtaler som gir grunneier kompensasjon.

Avslutningsvis vises det til at grunneier synes det er meningsløst å pådra seg advokatkostnader i en sak hvor han bare har forsøkt å være velvillig.

For øvrig viser vi til klagen i sin helhet.

Advokat Ramm kommenterte klagen i brev datert 21.08.2023. I brevet vises det til at det allerede er inngått avtale om kompensasjon til grunneier. Festeavgiften ikke er relevant i vurderingen av om vilkårene for ekspropriasjon er oppfylt. I denne saken blir hytteeierne nektet å bli tilknyttet anlegget. I den forbindelse skriver advokat Ramm bl.a.:

«Når klagerne blir nektet å delta i anlegget oppstår spørsmålet om vilkårene for ekspropriasjon er til stede. Dette er en helt selvstendig vurdering hvor Statsforvalter/Miljødirektoratet uavhengig av både avtale og annen forhistorie må ta stilling til om vilkårene er oppfylt. Sentralt i denne vurderingen er om tiltaket (ekspropriasjon) er «nødvendig».»

Statsforvalteren viser til brevet i sin helhet.

Brevet ble sendt med kopi til advokat Hellenes, men saken er ikke kommentert utover det som allerede foreligger i saken.

Statsforvalterens vurdering av klagen og klagers anførsler

Klagen er mottatt innen utløpet av klagefristen på 3 uker og grunneier har klagerett på vedtaket, jf. fvl. §§ 28-30.

Anførselen om at grunneier har rett til kompensasjon ved etablering av VA-anlegg og at avtalen ikke er urimelig

Spørsmålet om rett til kompensasjon for etablering av VA-anlegg er ikke relevant ved vurderingen av om vilkårene i orl. § 2 er oppfylt når det søkes om å ekspropriere rettigheter etter orl. § 2 første ledd nr. 47. Dette har Miljødirektoratet slått fast da de i vedtaket skrev:

«Miljødirektoratet legger til grunn at tvisten om festeavgift mellom partene er et irrelevant forhold ved vurderingen av hvorvidt vilkårene for ekspropriasjon i orl. § 2 første ledd nr. 47 jf. andre ledd er til stede i saken. Miljødirektoratet ber derfor Statsforvalteren vurdere søknaden om ekspropriasjon på nytt uten å se hen til denne uenigheten.»

Statsforvalteren har lagt Miljødirektoratets forståelse av lowerket til grunn for vår nye behandling. Klagers argumentasjon knyttet til kompensasjon ifb. festeavgiften og anlegget er ikke relevant ved vurderingen av om vilkårene i orl. § 2 er oppfylt og vi går ikke nærmere inn på dette.

Anførselen har ikke ført fram.

For øvrig presiserer vi at grunneier har rett på kompensasjon som følge av ekspropriasjonsinngrepet. Dette følger av Grunnloven § 105. Vurderingen av arealets verdi skal vurderes av domstolen og er ikke et relevant vurderingstema i forbindelse med selve



ekspropriasjonsvurderingen. Grunneier skal kompenseres økonomisk for tap vedkommende lider som følge av ekspropriasjonen, jf. ekspropriasjonerstatningslova.

Når det gjelder anførselen om at grunneier har pådratt seg utgifter til advokat minner Statsforvalteren om hovedregelen i orl. § 15 andre ledd. I bestemmelsen står det:

«Søkjaren skal dessutan svare motparten dei utgiftene som var naudsynlege til å taka vare på baten hans i saka. Dette gjeld òg utgift i klagesak, med unntak for tilfelle der motparten til søkjaren har klaga utan god grunn. Avgjerd om sakskostnader etter leden her skal takast av skjønnsstyremakta eller, dersom det ikkje vert halde skjøn, av Kongen.»

Bestemmelsen åpner for å pålegge eksproprianten (hytteeierne) å dekke utgifter som har vært nødvendige for å ivareta ekspropriantens (grunneiers) interesser. Dette vil f.eks. være utgifter til juridisk bistand i saken. Hovedregelen er at det er skjønnsretten som foretar en samlet sakskostnadsfastsettelse for ekspropriasjonssaken og skjønssaken.

Anførselen om at ekspropriasjonsinngrepet ikke er nødvendig

Statsforvalteren har lagt til grunn at grunneier har vært med på prosessen med å etablere nytt VA-anlegg. I dette ligger det en forutsetning og forståelse for at oppgradert VA-løsning er positivt. Deretter har det oppstått uenigheter med noen av hytteeierne. Tilbakemeldingen fra Miljødirektoratet er at vi må se bort fra denne uenigheten ved behandlingen av saken. Det avgjørende i saken er at hytteeierne ikke får koble seg til det nye VA-anlegget og de har derfor søkt om ekspropriasjon.

Spørsmålet om ekspropriasjonsinngrepet anses som nødvendig, jf. orl. § 2 første ledd er vurdert av oss på s. 5-7 i vedtaket datert 06.07.2023. Vi viser til vurderingen i sin helhet. Klagers anførsler har ikke endret på vurderingen vår og vi opprettholder denne.

Anførselen har med dette ikke ført fram.

Anførselen om at det må oppnås enighet mellom hytteeierne og entreprenør for å anlegge VA-ledning

Klager viser bl.a. til at det må oppnås en avtale mellom hytteeierne og entreprenør for å få lagt VA-ledningene i grunnen. Dette gjelder uavhengig av ekspropriasjonstillatelsen.

Dette er derimot et spørsmål som ikke løses i denne saken. Når Miljødirektoratet har slått fast at uenigheter knyttet til festeavtalen ikke er relevant ved vurderingen av om vilkårene i orl. § 2 er oppfylt, kan heller ikke spørsmålet om avtaleinngåelse mellom entreprenører og hytteeiere anses som relevant.

Spørsmålet om hvorvidt hytteeierne inngår avtale med entreprenør får etter dette ikke betydning for om vilkårene i orl. § 2 er oppfylt. Dette spørsmålet må løses privat mellom entreprenør og hytteeiere og Statsforvalteren kan ikke avgjøre dette.

Konklusjon

Etter å ha gjennomgått klagers anførsler kan vi ikke se at klagen inneholder momenter som fører til at vi skal endre vedtaket vårt. På bakgrunn av vurderingene ovenfor, opprettholder vi vedtaket vårt og sender saken til klageinstansen for endelig avgjørelse.



Med hilsen

Per Arne Andreassen (e.f.)
direktør i Justis- og vergemålsavdelingen

Bård Tangen Nilsson
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:

- 1 Orientering - ny vurdering - Larvik - 4091/8 - Sørskogen - ekspropriasjon - tilknytning til vann- og avløpsanlegg
- 2 Ingen kommentar - Larvik - 4091/8 - Sørskogen - ekspropriasjon - tilknytning til vann- og avløpsanlegg
- 3 e-postoversendelse
- 4 Tilleggsopplysninger - Larvik - 4091/8 - Sørskogen - ekspropriasjon - tilknytning til vann- og avløpsanlegg
- 5 E-postoversendelse
- 6 Utsatt frist 270623 - Larvik - 4091/8 - Sørskogen - ekspropriasjon - tilknytning til vann- og avløpsanlegg
- 7 Kommentarer - Larvik - 4091/8 - Sørskogen - ekspropriasjon - tilknytning til vann- og avløpsanlegg
- 8 e-postoversendelse
- 9 Bekrefter mottatt kommentarer - Larvik - 4091/8 - Sørskogen - ekspropriasjon - tilknytning til vann- og avløpsanlegg
- 10 Kommentarer til orientering - Larvik - 4091/8 - Sørskogen - ekspropriasjon - tilknytning til vann- og avløpsanlegg
- 11 Kommentarer
- 12 Kommentarer - tilleggsopplysninger - Larvik - 4091/8 - Sørskogen - ekspropriasjon - tilknytning til vann- og avløpsanlegg
- 13 e-postoversendelse
- 14 Innvilget - Larvik - 4091/8 - Sørskogen - ekspropriasjon - tilknytning til vann- og avløpsanlegg
- 15 Klage - Larvik - 4091/8 - Sørskogen - ekspropriasjon - tilknytning til vann- og avløpsanlegg
- 16 E-postoversendelse
- 17 Ber om vedtak - Larvik - 4091/8 - Sørskogen - ekspropriasjon - tilknytning til vann- og avløpsanlegg
- 18 Kommentarer - Larvik - 4091/8 - Sørskogen - ekspropriasjon - tilknytning til vann- og avløpsanlegg
- 19 e-postoversendelse

Kopi til:

Larvik kommune	Postboks 2020	3255	LARVIK
LANGSETH ADVOKATFIRMA DA	Postboks 1371 Vika	0114	OSLO
ADVOKATENE I TORGET 11 AS	Postboks 245	3251	LARVIK