

Mottakere iht. liste

Oslo, 03.05.2024

Deres ref.:

Vår ref. (bes oppgitt ved svar):
2023/7474

Saksbehandler:
Thorbjørn Kringlebotn
Borlaug

Vedtak i klagesak om ekspropriasjon av rettigheter for vann- og avløpsledning - gnr. 4091 bnr. 8, fnr. 4, 6 og 10, Larvik kommune

Vi viser til klagen på Statsforvalteren i Vestfold og Telemarks vedtak 6. juli 2023. Klagen ble mottatt hos Statsforvalteren 19. juli, og klagesaken ble oversendt fra Statsforvalteren 29. august.

Vi beklager lang saksbehandlingstid.

Vedtak

Miljødirektoratet opphever Statsforvalteren i Vestfold og Telemarks vedtak, og sender saken tilbake til ny behandling, jf. forvaltningsloven § 34 fjerde ledd.

Vi mener inngrepet Statsforvalteren har vurdert i vedtak av 6. juli 2023, er et inngrep eksproprietene ikke behøver, jf. orl. § 2 om at inngrepet "trengst". Ut fra anførsler fra partene bør saken behandles på ny. Vi viser til begrunnelsen vår nedenfor.

Du/dere kan ikke klage på vedtaket.

Bakgrunn for saken

Saken har lang historikk og vi antar at saken er godt kjent for alle parter. Vi vil her gi et kort sammendrag av saken. Vi viser ellers til sakens dokumenter, blant annet Statsforvalteren i Vestfold og Telemark sitt vedtak av 6. juli 2023 og redegjørelsen gitt i Statsforvalterens vedtak av 6. mai 2022.

Søkerne om ekspropriasjon er Helge Skudal, Terje Julsrud og Jørn Skorpen. De er festere av hhv. festenummer (fnr.) 4, 6 og 10 på gnr. 4091 bnr. 8 i Larvik kommune. De omtales i det følgende som søkerne, hytteeierne eller eksproprietene. Klager er grunneier Tormod Andersen, i det følgende omtalt som grunneier, ekspropriet eller klager.

Hytteeierne søkte om ekspropriasjon etter oteigningslova (orl.) § 2 første ledd nr. 47 den 8. oktober 2021. Søknaden gjelder rett til tilknytning med vann- og avløpsledning, for å kobles på et nylig etablert VA-anlegg på grunneiers eiendom.

Søknaden er blant annet begrunnet med at det ved tilknytning vil bli en miljømessig bedre behandling av avløp, fordi utslipp vil gå via kommunalt renseanlegg. Det er videre pekt på at ny løsning vil føre til at hyttene ikke lenger bruker lukket anlegg med tilhørende risiko for lekkasje (forurensning), eller filtreringsanlegg for gråvann med avrenning til grunnen.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark avgjorde saken i vedtak 6. mai 2022. Statsforvalteren avslo søknaden. Søkerne klaget på vedtaket. I vedtak 25. mai 2023 opphevet Miljødirektoratet Statsforvalterens vedtak. Statsforvalteren fattet deretter nytt vedtak i saken 6. juli 2023. I vedtaket ble det gitt tillatelse til ekspropriasjon. Grunneier klaget på vedtaket. Det er Statsforvalterens vedtak av 6. juli 2023 som er til klagebehandling her.

Miljødirektoratet har per telefon fått bekreftet av Larvik kommune at det nye anlegget er koblet på kommunalt nett.

Klagers argumenter

Klager mener Statsforvalteren og Miljødirektoratet ikke har hatt god nok informasjon om hvordan private avløpsordninger for hytter fungerer, og gir i klagen en gjennomgang av hvordan etableringen av den nye løsningen på eiendommen gikk til.

Klager anfører at ekspropriasjonen ikke er nødvendig, da søkerne alt har fungerende VA-anlegg, som ev. kan oppgraderes.

Videre anføres det at Statsforvalteren og Miljødirektoratet har "oversett at det er en privat entreprenør som har bygget anlegget og som klagerne er helt avhengig av å få en avtale med for å bli tilkoblet anlegget". Klager mener en tillatelse til å legge ledninger over grunneiers grunn ikke løser saken for deres vedkommende.

Vi viser til klagen av 19. juli 2023 i sin helhet.

Statsforvalterens merknader

Statsforvalteren har i oversendelsen hit av 29. august 2023 gjennomgått klagers anførsler. Statsforvalteren kunne ikke se at klagen inneholdt momenter som medførte endring av sin vurdering. Vi viser til Statsforvalterens oversendelse og deres gjennomgang av klagen.

Merknader til direktoratet

Etter oversendelsen hit, er begge parter gitt anledning til å komme med ytterligere merknader. Vi har videre bedt om svar på enkelte spørsmål. Begge partene har gitt flere kommentarer til saken og til den andre parts merknader:

- Grunneier ved advokat Hellenes kom med ytterligere innspill i brev av 30. august 2023. Her anføres det bl.a. fra klager at ekspropriantene ikke har rådighet over VA-anlegget (som nevnt over, under klagers argumenter), og at det ikke vil hjelpe å få ekspropriert rett til å legge ledninger over grunneiers grunn. Det bemerkes at "VA-anlegget [ikke] tilhører ... Tormod Andersen", og at en avgjørelse i relasjon til ham ikke vil hjelpe klagerne.
- Søkerne sendte merknader via advokat Ramm den 19. september. Her kommenteres blant annet betalingsforpliktelsen, og det avvises at det er utilstrekkelig å legge ledning.

Det vises til en e-post om at anlegget er eid i et samvirke (en form for sameie), og at det (samvirket) ikke har innvendinger til selve påkoblingen.

- I e-post av 13. oktober svarer advokat Ramm på vegne av søkerne, på spørsmål fra direktoratet om ekspropriasjonens omfang og om rådighet. Deler av eposten er referert til over i "Bakgrunn for saken".
- Grunneier ga ytterligere merknader i brev av 23. oktober. Her oppgis at VA-anlegget "eies og driftes av Sørskogen Vest vann og avløpslag SA", at avløpslaget/samvirket ikke eier ledningsnett, at anlegget er bygget ut av entreprenør Ekvall, og at det kun er denne entreprenøren som har nøyaktig posisjon på tilkoblingsstussene, slik at det kun er han som kan fullføre gravingen. Samtidig oppgis det at "*Klagerne ønsker tilkobling til det anlegget som entreprenør Ekvall har lagt, og dette anlegget tilhører inntil videre Ekvall. Et ekspropriasjonsvedtak mot Andersen kan ikke omfatte noe Andersen ikke er eier av*". Det understrekes at grunneier ikke har noe imot graving på festernes egne festetomter. Grunneier mener problemstillingen i saken ikke er retten til å grave.
- Søkerne svarte i brev av 23. november på ytterligere spørsmål fra oss, og kommenterte samtidig grunneiers brev av 23. oktober. Her anføres det, med henvisning til brevet 23. oktober og et brev fra 2020, at ekspropriasjonen også gjelder rett til tilkobling til anlegget, fordi søkerne nektes tilkobling. Videre oppgis det hva søknaden og inngrepet angår: "*Søknaden omfatter ekspropriasjon av rett til å legge ledninger på gnr. 4091, bnr. 8 (Tormod Andersen) for gnr. 4091, bnr. 8, fnr. 6 og 10. Videre gjelder søknaden ekspropriasjon av rett til tilkobling av stikkledningene fra festetomtene fnr. 4, 6 og 10 til Sørskogen Vest Vann- og Avløpsanlegg på gnr. 4091, bnr. 8 og ekspropriasjon av rett til tilkobling for festetomtene fnr. 4, 6 og 10 til Sørskogen Vest Vann- og Avløpsanlegg.*"
- Grunneier bemerket i brev av 21. desember at grunneier ikke har noe imot graving på festetomtene, men motsetter seg graving "på hans eiendom uten tillatelse". Videre gjentas at de tre søkerne ikke med ekspropriasjonssaken vil få eierrettigheter i VA-anlegget, fordi det etter grunneiers syn er entreprenør Ekvall som er eier av retten til de tre tilkoblingspunktene, ikke grunneier.
- Søkerne imøtegikk grunneiers synspunkter i brev av 11. januar 2024. Det gjøres gjeldende at Sørskogen Vest Vann- og Avløpsanlegg er et tingsrettslig sameie som representerer alle sameierne i anlegget, og at entreprenør Ekvall er innehaver av de tre andelene for søkerne. Videre anføres det bl.a. at kravet om ekspropriasjon gjelder rett til tilkobling til et anlegg som eies av SVVA og ikke krav om ekspropriasjon av Ekvalls tre andeler.

Miljødirektoratets vurderinger

Klager er part i saken og klagen er rettidig. Vi har derfor tatt klagen til behandling, og kan prøve alle sider av saken, se forvaltningsloven § 34 andre ledd.

Rettslig grunnlag

Etter oreigningslova § 2 nr. 47 kan det etter vedtak iverksettes "oreigningsinngrep" til vannforsyning og avløp. "Oreigningsinngrep" er definert i orl. § 1, og kan omfatte blant annet tvangsmessig erverv av fast eiendom og stiftelse av servitutt.

Ved forvaltningsbehandling av ekspropriasjon¹, gjelder både oreigningslova og forvaltningsloven. I saker som gjelder ekspropriasjon til vann- og avløp, innledes saken vanligvis av søknad fra ekspropriant. I den forbindelse plikter ekspropriant å opplyse om "kven oreigningsinngrepet råkar, kva det går ut på og inngrepsføremålet", jf. orl. § 11. Forvaltningen har samtidig en selvstendig plikt til å sikre at saken er tilstrekkelig opplyst, jf. forvaltningsloven § 17.

Den som blir berørt av ekspropriasjonsinngrep, skal bli hørt, jf. orl. § 12 andre ledd første setning. Det samme fremgår av forvaltningsloven § 16, som gir parter rett til å uttale seg før avgjørelse treffes. Som part forstås den "som en avgjørelse retter seg mot eller som saken ellers direkte gjelder", jf. forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav e.

For at ekspropriasjon kan finne sted, må to vilkår i orl. § 2 være oppfylt: For det første må ekspropriasjonen være nødvendig, jf. ordlyden "trengst til" i første ledd. Ekspropriasjonen kan ikke gå ut over det som er nødvendig, jf. ordlyden "så langt det trengst". For det andre må det være interesseovervekt for ekspropriasjonen, jf. ordlyden i andre ledd: «*vedtak eller samtykke [kan] ikkje gjerast eller gjevast utan [at] det må reknast med at inngrepet tvillaust er til meir gagn enn skade*».

I vurderingen er det den samfunnsmessige nytten ekspropriasjonen fører til som skal veies opp mot den berørtes ulemper. Dette fremgår av forarbeidene, se Ot.prp.nr.43 (1957) s. 28, som viser til Grunnloven § 105, og av juridisk litteratur, se eksempelvis Keiserud og Bjella *Oreigningsloven. Kommentartutgave* (2015) s. 93 flg. Den berørte er normalt grunneier. Det kan kun gis ekspropriasjonstillatelse dersom det er "tvillaust" at fordelene overstiger ulempene.

Vurdering av ekspropriasjonssakens ramme

Etter en gjennomgang av sakens dokumenter, ser Miljødirektoratet at det i løpet av saksgangen varierer hvordan inngrepet omtales, hvem det er angitt å rette seg mot og hva det søkes om ekspropriasjon til. Vi finner derfor grunn til å vurdere dette nærmere.

Miljødirektoratet legger til grunn at legging av ledning i grunnen er et annet inngrep enn rett til tilknytning. Førstnevnte er et rent fysisk inngrep, der man graver i bakken og legger rør/ledning. I forbindelse med slike inngrep er det vanlig også å gi rett (servitutt) til vedlikehold og drift, samt en begrensning i bruken av eiendommen for å sikre mot skade på ledningen (et restriksjonsbelte). Rett til tilknytning er et mer rettslig inngrep, som gjelder *følgene* av den fysiske tilknytningen: Det reiser spørsmål om inntredelse i et sameie, plikt til betaling, m.v.

Vi presiserer videre at vi i klagesaksavgjørelsen her ikke kan omgjøre til klagers ugunst (fvl. § 34 tredje ledd), fatte vedtak om noe annet enn det førsteinstansen har avgjort, eller mot noen andre

¹ Også kalt "indirekte ekspropriasjon", for å indikere at ekspropriasjon skjer etter søknad, i motsetning til ekspropriasjon etter eksempelvis plan- og bygningsloven ("direkte ekspropriasjon")

enn det førsteinstansen har bestemt. Klagesaksbehandlingen knytter seg til vedtaket som er påklaget.

Miljødirektoratet mener vedtaket av 6. juli 2023, som er til klagebehandling her, gjelder rett til legging av ledning på gnr. 4091 bnr. 8 fnr. 4, 6 og 10. Vi kan ikke se at dette vedtaket fra Statsforvalteren gjelder rett til tilknytning; kun det fysiske inngrepet. Selv om begrepsbruken varierer og vedtaket er noe tvetydig, legger vi særlig vekt på formuleringene i konklusjonen innledningsvis i vedtaket samt omtalen i oversendelsen hit.

Videre er det inngrepet på de tre nevnte festeeiendommene som virker å være avgjort. Vei- legemet, på gnr. 4091 bnr. 8, er også omtalt, se nederst på side 3, men når vedtaket leses i sin helhet, mener vi det er inngrepet på festeeiendommene som er avgjort, se omtalen på side 7. Vi vurderer videre at det kun er grunneier, Andersen, som er behandlet som motpart. Det betyr at det nevnte vann- og avløpslaget for området og ev. entreprenør i saken, må holdes utenfor i klagesaken her.

Oppsummert gjelder vedtaket som er til overprøving her inngrep i form av legging av ledning på de tre festeeiendommene, som Andersen er grunneier av.

Søkerne har imidlertid alminnelig råderett over egne festeeiendommer, jf. tomtefestelova § 16. Det er opplyst at eiendommene i saken her, ikke har noen avtalt begrensning på råderetten. Vi viser til e-post av 17. oktober 2023 fra søkerne ved advokat Ramm som bekrefter dette. Festers råderett inkluderer å legge vann- og avløpsrør i bakken, se Falkanger og Falkanger *Tingsrett* (2016) side 306. I RG-2000-927 kom lagmannsretten til at anleggelse av grunnvannsbrønn var i samsvar med festers råderett, som trekker i samme retning. Grunneier angir dessuten at han ikke har noe imot graving inne på festeeiendommene, se brev av 21. desember 2023 til oss.

På denne bakgrunn kan vi ikke se at inngrepet som det er gitt tillatelse til, er nødvendig. Søkerne har alt rett til å grave på festeeiendommene, og grunneier bestrider heller ikke dette. Miljødirektoratet mener det er uheldig at verken søkerne eller Statsforvalteren har identifisert denne problemstillingen.

Slik den opprinnelige søknaden om ekspropriasjon av 7. oktober 2021 er formulert, oppfatter vi at den gjelder rett til tilknytning. Statsforvalterens vedtak av 6. mai 2022, som senere ble opphevet, gjaldt nettopp dette, slik vi leser det. Vi mener dette er riktig utgangspunkt, men at den nærmere vurderingen er om ekspropriasjon av rett til tilknytning er nødvendig opp mot vilkårene i orl. § 2 andre ledd. Vi viser til klagesaksavgjørelsen vår av 25. mai 2023, særlig side 5: En eventuell uenighet om festeavgift, tilknytningsavgift og lignende, må holdes utenfor vurderingen. Vi antar slike spørsmål vil løses i minnelighet eller i skjønnet som skal holdes, etter et eventuelt vedtak om ekspropriasjon.

I saken her har eiendommene i dag en vann- og avløpsløsning. Det hytteeierne ønsker, er å koble seg på et nyere anlegg som er koblet på kommunalt nett. Det er følgelig ikke tale om en første gangs etablering. Etter Miljødirektoratets oppfatning kan det fortsatt være behov for å knytte seg til et bedre og nyere anlegg med påslipp til kommunalt nett, jf. ordlyden i orl. § 2 "tremst til".

Vurderingen vil da være om det samfunnsmessige behovet for å knytte seg til den nye løsningen, er større enn ulempene som oppleves av de/den berørte.

I korrespondanse hit er det uklart om det er nødvendig med et fysisk inngrep også på gnr. 8, vei-
legemet, som grunneier har motsatt seg (se brev av 21. desember 2023). Det er videre uklart
hvem som er rette eier av anlegget og som ekspropriasjon av rett til tilknytning skal rettes mot.
Dersom det er aktuelt med ny behandling, anmoder vi Statsforvalteren å få en avklaring fra
partene på *hva* nødvendig inngrep består i, og *hvem* det søkes om ekspropriasjon mot.

På bakgrunn av dette finner ikke Miljødirektoratet grunn til å gå inn i en nærmere vurdering av
om vilkårene for ekspropriasjon er oppfylt i saken.

Miljødirektoratet

Dette dokumentet er elektronisk godkjent

Frantz Nielsen
seksjonsleder

Thorbjørn Kringlebotn Borlaug
seniorrådgiver

Mottakere:

- Advokat Søren Ø. Hellenes, Advokatene i Larvik – for
grunneier/klager

soh@advokateneilarvik.no

- Advokat Harald Ramm, Langseth Advokatfirma DA – for
ekspropriant/søker

ramm@ladv.no

- Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, deres saksnummer
2021/9644

- Larvik kommune, deres saksnummer 20/8714