VERDSETTELSE AV BEBYGD FRITIDSEIENDOM I FORBINDELSE MED KOMMUNALT OPPKJØP TIL OFFENTLIG FRIOMRÅDE

Saken gjelder verdsettelse av en bebygd fritidseiendom beliggende i Tønsberg kommune. Kommunen ønsker å kjøpe eiendommen som i reguleringsplanen er regulert til offentlig friområde. Spørsmålet er om det er riktig å se bort fra gjeldende reguleringsplan ved verdsettelsen av eiendommen.

Under de forhandlinger som så langt er ført mellom kommunen og eierne av fritids-eiendommen, har det vært reist spørsmål om hvilke prinsipper som skal legges til grunn ved en verdsettelse av eiendommen.

Plan- og bygningsloven § 35 nr. 1 gir hjemmel til å foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplanen. Det er imidlertid opplyst at kommunen ikke ønsker å ekspropriere eiendommen. Eiendommen vil følgelig måtte erverves ved avtale mellom partene. Dette kan enten skje ved avtale om frivillig overdragelse av eiendommen til omforent pris, eller det kan inngås avtale med eierne om frivillig overdragelse, men der vederlaget fastsettes ved avtaleskjønn, jfr. skjønnsloven § 4.

Uansett hvilket av disse alternativer som velges, bør prisen fastsettes i samsvar med vanlige ekspropriasjonsrettslige regler og prinsipper. Ved avtaleskjønn er det vanlig å ta dette inn som en generell skjønnsforutsetning.

Den argumentasjon som er ført fra eiernes side, synes å bygge på at man ved verd-settelsen skal se helt bort fra gjeldende regulering. På dette punkt er det imidlertid behov for nyansering.

Det kan innledningsvis være grunn til å nevne det selvsagte utgangspunkt at man ved verdsettelsen i et tilfelle som det foreliggende må se bort fra reguleringsplanen i den forstand at reguleringsformålet friareal ikke kan legges til grunn. Dette har igjen sammenheng med reglene om rettsvirkningen av en vedtatt reguleringsplan, jfr. pbl §31 første ledd. Reguleringsplanen er bindende for nye byggetiltak, samt endret bruksutnyttelse som vil vanskeliggjøre gjennomføring av planen, men har i utgangspunktet ikke betydning for eksisterende bebyggelse/etablert bruk. Skal reguleringsplanen gjennomføres overfor den sistnevnte kategori, må dette i tilfelle skje ved ekspropriasjon i samsvar med pbl § 35, og eierne har i en slik situasjon en erstatningsbeskyttet posisjon.

Dette innebærer at eierne ved et eventuelt rettslig skjønn vil få erstatningen fastsatt enten basert på omsetningsverdi, eller på utgifter til gjenerverv av annen eiendom til tilsvarende bruk (gjenanskaffelsesverdi). Et av vilkårene for å kreve gjenanskaffelses-verdien lagt til grunn, er at eieren nytter eiendommen til f.eks. fritidshus. I tillegg kreves imidlertid at gjenanskaffelse må regnes som nødvendig for at eieren skal holdes skadesløs. I denne saken har eierne krevd omsetningsverdien (markedsverdien) lagt til grunn. Med de prisforventinger som eierne opererer med når det gjelder omsetningsverdien, kan det vel for øvrig uten videre legges til grunn at reetablering på annen tilfredsstillende tomt i nærheten vil kunne skje atskillig rimeligere, jfr. kommunens tilbud om erstatningstomt – et tilbud som er avslått av eierne av den aktuelle fritidseiendommen.

De foreliggende verdiansettelser fra meglere/takstmenn varierer fra kr. 1,5 mill. til kr. 4,5 mill. Det er ikke mulig å fastslå entydig hva som betinger de svært forskjellige vurderinger av eiendommens omsetningsverdi. Det er likevel grunn til å anta at det store spennet i hvert fall delvis har sammenheng med den ulike vurdering av reguleringens betydning for fastsettelsen av omsetningsverdien. I den av takstene som ligger høyest, er det fremhevet at bebyggelsen trenger betydelig vedlikehold, men at eiendommen pga. sin gunstige beliggenhet med strandlinje likevel er vurdert til å ha en omsetningsverdi av kr. 4,5 mill.

Som riktig påpekt av kommunen, vil imidlertid reguleringen innebære at eierne ikke kan påregne å få tillatelse til oppføring av nytt fritidsbygg dersom eksisterende bygninger skulle bli utsatt for totalskade, f.eks. ved brann. Det vil videre følge av reguleringen, samt det forhold at eiendommen ligger innenfor strandsonen etter arealdelen av kommuneplanen, at eierne ikke vil kunne påregne tillatelse til nybygg/tilbygg og/eller hovedombygging. Dette følger av pbl § 87 nr. 2 litra a) og c) sammenholdt med nr. 1 første punktum. Sistnevnte bestemmelse fastslår at tiltak på byggverk ikke må utføres hvis det vil føre til at byggverket kommer i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. Eller fører til at byggverket kommer ytterligere i strid med de nevnte bestemmelser enn det allerede er.

I denne relasjon vil det ikke være riktig å se bort fra gjeldende reguleringsplan, og det er sannsynlig at disse forhold vil bli tillagt vekt av mulige interessenter til eiendommen ved et salg i det åpne marked.