

RG-1969-325

INSTANS:	Agder lagmannsrett
DATO:	1968-09-12
PUBLISERT:	RG-1969-325
STIKKORD:	Formannskapsvedtak kjent ugyldig.
SAMMENDRAG:	En formannskapsvedtak om dispensasjon etter strandloven §2 kjent ugyldig. Kommunen hadde brukt sin dispensasjonsmyndighet til å påvirke prisen på et strandareal den samtidig ervervet.
SAKSGANG:	Dom 12. september 1968 i ankesak nr. 152/1967
PARTER:	Cecilie Wilhelmsen (høyesterettsadvokat Jens Chr. Hauge) mot Tjøme kommune v/ ordføreren (høyesterettsadvokat Sven Haraldsen).
FORFATTER:	Dommere: Lagdommer Harald Loe, lagdommer A.B. Steffensen og hjelpedommer Reidar H. Andersen.

Tjøme formannskap har i møte den 24. november 1965 etter søknad fra Margareth Thorbjørnsen på vegne av Marie Kjærres dødsbo i medhold av §4 første ledd i lov nr. 5 av 25.6 1965 om forbud mot bygging m.v. i strandområder ved sjøen gitt søkeren dispensasjon fra forbudet i lovens §2 til oppføring av 8 moteller på vestsiden av vegen som går gjennom eiendommen gnr. 33 bnr. 2, Fynstranden i Tjøme.

Ved stevning av 30. september 1966 til Tønsberg herredsrett har Cecilie Wilhelmsen som eier eiendommen gnr. 31 bnr. 22 og 48 i Tjøme som grenser til Fynstranden, saksøkt Tjøme kommune v/ ordføreren med påstand om at formannskapets vedtak av 24.11.1965 skal kjennes ugyldig. Kommunen har for herredsretten påstått seg frifunnet.

Tønsberg herredsrett - sorenskriveren - har i saken den 5. september 1967 avsagt dom med denne slutning:

- «1. Tjøme kommune ved ordføreren frifinnes.
2. Saksomkostninger ilegges ikke.»

Om saksforholdet samt partenes anførsler for herredsretten viser man til domsgrunnene.

Cecilie Wilhelmsen har - med h.r.advokat Jens Chr. Hauge som prosessfullmektig - i rett tid påanket herredsrettens dom til Agder lagmannsrett på grunn av feil ved saksbehandling, bevisbedømmelse og rettsanvendelse.

Det hevdes å være en feil ved saksbehandlingen at herredsretten overhodet ikke er kommet inn på eller har referert noe av de viktige forklaringer som under hovedforhandlingen ble angitt av ordføreren i Tjøme, Arne Stenli og kommunens kontorsjef Thorleif Halvorsen. Ordføreren forklarte bl.a. at han hadde mottatt advokat E. Holm Charlsons brev av 11.3. 1965 til fylkesmannen i Vestfold, hvori advokaten opplyste at det i formannskapets møte var uttalt at Thorbjørnsen bare ville få tillatelse til å sette opp moteller på en del av området under forutsetning av at kommunens tilbud om kjøp for kr. 80.000 av strandarealet

Side 326

ble akseptert. Ordføreren hadde ikke reagert på denne fremstilling eller festet seg ved at den var uriktig. Han forklarte videre at når han 4.11.1965 hadde inngått kontrakten med Kjærres arvinger om ervervelse av strandarealet for kr. 80.000 og hadde gått med på en bestemmelse om at arvingene fritt skulle disponere restarealet og der ha rett til å føre opp moteller, gjorde han det på grunnlag av tidligere drøftelser i formannskapet og i tråd med de standpunkter som der var tatt. Saken om dispensasjon passerte i formannskapets møte 24.11.1965 uten debatt og ordføreren uttalte at han som ordfører ikke kunne stemt på annen måte i betraktning av at kontrakten var inngått og at de øvrige medlemmer var i samme situasjon. Kontorsjefen uttalte under hovedforhandlingen at det referat som

advokat Holm Charlsen hadde gitt i sitt brev til fylkesmannen datert 11.3. 1965 om det passerte i formannskapsmøtet 26.1.1965 var korrekt, og kontorsjefen uttalte videre at han hadde hatt følelsen av at den sammenkobling som ble foretatt av forhandlingene om kommunens kjøp av strandarealet og dispensasjonssaken ikke var riktig.

Den ankende part gjør forøvrig gjeldende at herredsretten har tatt feil når den har lagt til grunn at formannskapets vedtak av 24.11.1965 om dispensasjon etter strandlovens §4 må ansees for å være ugyldig. Det foreligger etter den ankende parts oppfatning feil både i herredsrettens bevisbedømmelse og rettsanvendelse.

Det må etter den ankende parts mening ansees godtgjort fra hennes side at Tjøme kommune har koblet sammen spørsmålet om å gi Kjærres arvinger (Thorbjørnsen) tillatelse til å bygge angjeldende moteller på vestsiden av vegen gjennom Fynstranden med spørsmålet om den pris som kommunen skulle betale ved sin ervervelse av strandarealet på ca. 14 dekar på østsiden av vegen. Etter de foreliggende opplysninger har kommunen brukt sin myndighet etter såvel friluftslav som strandlov til å oppnå gunstig pris for strandområdet, nemlig den pris som kommunen var villig til å betale og som var basert på kr. 5,- pr. kvadratmeter som kommunen tidligere hadde betalt ved ervervet av det nordenforliggende areal Mellombakken. - Det er på det rene at det før strandloven trådte ikraft pr. 25.6.1965 ikke på Fynstranden var nedlagt noe byggeforbud etter friluftslavens §25, men eiendommen var undergitt meldeplikt etter samme lavs §24. Det er imidlertid klart at såvel Kjærres arvinger som Tjøme kommunes representanter under forhandlingene i 1964/1965 har gått ut fra at arvingene trengte tillatelse fra kommunen for å kunne bygge motellene. Denne misforståelse ble først oppklart ved fylkesmannens brev av 13.7.1965 til advokat E. Holm Charlsen. Det er etter den ankende parts mening en feil når herredsretten trekker den slutning at advokat Holm Charlens referat at det som passerte i formannskapets møte 26.1.1965 er misvisende. Det som foregikk på nevnte formannskapsmøte var helt logisk og naturlig når man baserer seg på hva partene dengang gikk ut fra. Advokatens uttalelse i brev av 11.3.1965 om at det

Side 327

ble uttalt at arvingene (Thorbjørnsen) kun ville få anledning til å sette opp moteller på en del av området under forutsetning av at tilbudet fra kommunens side om kjøp av strandarealet for kr. 80.000 ble akseptert, er heller ikke motsagt.

Etter de foreliggende bevisligheter - herunder ordførerens egen forklaring - må det ansees godtgjort at Tjøme formannskap ved behandlingen av dispensasjonssøknaden i møte 24.11. 1965 ikke sto fritt og heller ikke har kjent seg fri. I kjøpekontrakten med Kjærres arvinger, jfr. dens pkt. V, har formannskapet forpliktet seg til å la selgerne disponere arealet på vegens vestre side fritt og gått med på at Knut Thorbjørnsen skal ha rett til oppføring av moteller her.

Strandloven har til formål å beskytte strandområder som har interesse for det almene friluftsliv mot bebyggelse i påvente av at de nødvendige planer for utnyttelse av områdene kan istandbringes i medhold av bygningslovgivning m.v. Loven er generelt formet og det er gitt adgang for vedkommende formannskap til å meddele dispensasjon fra byggeforbudet i §2 når « særlige grunner » taler for det. Ved utøvelse av denne dispensasjonsmyndighet må formannskapet bygge på de motiver og de hensyn som loven hviler på. Dispensasjon kan gis når man etter forsvarlig skjønn finner at de friluftslinteresser som loven skal beskytte ikke blir skadelidende. Den ankende part er klar over at en kommune kan fremme friluftslinteresser ved å erverve arealer til kommunal eller statlig eiendom. Det kan skje ved frivillig kjøp, ved benyttelse av forkjøpsrett eller ekspropriasjon. Det en kommune ikke kan gjøre er - som i foreliggende tilfelle - å koble dispensasjonsspørsmålet sammen med spørsmålet om prisen for strandarealet. Det ligger klart utenfor lovens formål å bruke formannskapets dispensasjonsmyndighet etter strandloven som « byttemiddel ». Den ankende part hevder at Tjøme formannskap ved sin meddelelse av dispensasjon ikke har handlet i pakt med strandlovens formål, men har tatt hensyn som er utenforliggende i denne relasjon.

Den ankende part som forøvrig i det alt vesentlige har gjort gjeldende de samme anførsler og synspunkter som for herredsretten, har for lagmannsretten nedlagt denne påstand:

- «1. Tjøme formannskaps beslutning i møte 24. november 1965 om dispensasjon til Margareth Thorbjørnsen, Ormelet, fra midlertidig lov av 25. juni 1965 nr. 5 om forbud mot bygging m.v. i

strandområder ved sjøen, §2 første avsnitt til oppføring av 8 moteller på gnr. 33 bnr. 2 kjennes ugyldig.

2. Den ankende part tilkjennes saksomkostninger for herredsrett og lagmannsrett.»

Tjøme kommune har - med h.r.advokat Sven Haraldsen som prosessfullmektig - for lagmannsretten i det alt vesentlige gjort gjeldende de samme anførsler som for herredsretten. Den har videre henholdt seg til herredsrettens dom som den hevder er riktig og må bli å stadfeste.

Fra kommunens side er for lagmannsretten ikke bestridt at

Side 328

Cecilie Wilhelmsen qua nabo til Fynstranden har den prosessuelt nødvendige rettslige interesse i det foreliggende søksmål. Kommunen har ikke hatt noen innvendinger mot det referat den ankende parts prosessfullmektig har gitt av ordfører Stenlis og kontorsjef Halvorsens forklaringer for herredsretten. At herredsretten har unnlatt å gjengi disse forklarings innhold i dommen er imidlertid neppe noen feil ved saksbehandlingen. Kommunen er enig med den ankende part i at herredsretten synes å ha tatt feil i sin bevisbedømmelse forsåvidt angår det forhold at både Kjærres arvinger og formannskapet under forhandlingene - således på møtet 26.1.1965 - gikk ut fra at arvingene trengte kommunal tillatelse for å oppføre nevnte moteller. Denne misforståelse fra herredsrettens side har imidlertid vært av uvesentlig betydning for sakens utfall.

Tjøme kommune har forøvrig på samme måte som for herredsretten hevdet at formannskapets dispensasjonsvedtak både formelt og reelt er gyldig. Formelt er vedtaket gjort etter at bygningsråd og friluftsnemnd har fått uttale seg. Søknaden om dispensasjon fremkom ved advokat Holm Charlsens brev av 18.10.1965 d.v.s. på et tidspunkt da man hadde ført forhandlinger i lengre tid. Noen begrunnelse for søknaden ut over det som anføres hadde ingen hensikt. Reelt hevdes det fra Tjøme kommunes side at dispensasjonsvedtaket er foretatt på fritt grunnlag, etter en saklig vurdering som har vært forankret i de hensyn som strandlovens formål tilsier. Det er fra kommunens side ikke bestridt at ordføreren og de øvrige formannskapsmedlemmer i møtet 24.11.1965 forsåvidt følte seg bundet til å gi dispensasjon idet det da var inngått kjøpekontrakt datert 4. s.m. jfr. dens punkt V. Men det hevdes fra kommunens side at det avgjørende må være at saken i realiteten var blitt vurdert på fritt grunnlag på et tidligere stadium, jfr. således formannskapets vedtak av 26.1.1965 hvor man byr kr. 80.000 for området med fradrag av det areal som Thorbjørnsen skal sette sine moteller på - Tjøme kommune har fremholdt at formannskapets dispensasjonsvedtak er fremtrådt som resultat av en rent saklig vurdering og det bestrides at det er tatt utenforliggende hensyn. Det avgjørende for kommunen (som i realiteten har handlet på statens vegne) har vært å sikre strandarealet for friluftsmål. Det er intet uriktig i at man ved vurderingen av en dispensasjonssøknad for et ovenforliggende areal tar i betraktning om vedkommende grunneier har vært villig til å medvirke til å sikre lovens friluftsinnteresser. Det tilbakevises at formannskapet har villet benytte sin dispensasjonsmyndighet til å presse prisen nedover. Når kommunen fastholdt prisen på kr. 80.000 skyldes det at den tidligere samme år hadde gitt kr. 5 pr. kvm. - en tilsvarende pris for det nordenforliggende strandareal.

Tjøme kommune har under ankeforhandlingen nedlagt denne påstand:

« Herredsrettens dom stadfestes og Tjøme kommune tilkjennes saksomkostninger for lagmannsretten. »

Side 329

Under ankeforhandlingen er avgitt partsforklaring av ordfører Stenli. Det er foretatt dokumentasjon som rettsboken viser samt åstedsbefaring. Det er ialt nå oppført 5 moteller på vestsiden av veien. - Saken foreligger for lagmannsretten i det alt vesentlige i samme skikkelse som for herredsretten.

Lagmannsretten som er kommet til et annet resultat enn herredsretten, skal bemerke:

Eiendommen Kruge søndre gnr. 33 bnr. 2 har tilhørt Marie Kjærres arvinger. Eiendommen ligger på Hvasser på Tjøme og omfatter bl.a. en strandslette ned mot sjøen mot øst. Denne del av eiendommen er adskilt fra den øvrige del av en veg gjennom området som kalles Fynstranden. I 1963 søkte en av arvingene, Margareth Thorbjørnsen om tillatelse til oppføring av 7 moteller på

eiendommen likesom en tomt ble begjært utskilt. Hennes søknader om dette ble av bygningsrådet oversendt Tjøme friluftsnemnd som i møte 21.10.1963 gjorde vedtak om at tomten kunne utskilles, mens søknaden om moteller ikke kunne anbefales før strandpartiet på vegens østside frigis for almenheten. Dette ledet til at advokat E. Holm Charlsen på arvingenes vegne i brev av 8.4.1964 til ordføreren bad om kommunens tilbud om kjøp av strandarealet. Advokat Holm Charlsens brev ble oversendt friluftsnemnda som i møte 27.5.1964 sa seg interessert i kjøp av nevnte areal og ønsket pristilbud. I møte 29.6 samme år tiltrådte Tjøme herredsstyre friluftsnemndas innstilling. Advokat Holm Charlsen tilbød så i brev av 12.8.1964 til ordføreren området på Fynstranden for en pris av kr. 10 pr. kvadratmeter d.v.s. kr. 140.000 for strandarealet på 14 dekar. Saken ble oversendt friluftsnemnda til uttalelse. Denne kontakten Oslofjordens friluftsråd som høsten 1964 har foretatt befarings i området. I møte 26.1.1965 ble advokat Holm Charlsens tilbud behandlet i formannskapet og det ble gjort vedtak om å tilby en pris på kr. 80.000 for området med fradrag av det areal « som Knut Thorbjørnsen skal sette sine moteller på ». I brev av 11.3. 1965 henvendte advokat Holm Charlsen seg til fylkesmannen i Vestfold. I brevet hvori rettes henvendelse om erstatning etter friluftslovens §31 vises det til formannskapsvedtaket av 26.1. 1965 og sies at arvingene ikke er fornøyd med den tilbudte pris og at det ble uttalt på møtet at Thorbjørnsen « kun ville få anledning til å sette opp moteller på en del av området under forutsetning av at tilbudet på kr. 80.000 ble akseptert ». Et supplerende brev til fylkesmannen ble sendt av advokat Holm Charlsen den 27.4.1965. Ved brev av 12.5.1965 til ordføreren i Tjøme sendte advokaten kommunen gjenparter av sine brev til fylkesmannen. Samtidig søkte han om frigivelse av området i nordvest for oppføring av moteller. Tjøme kommune, kontorsjefen meddelte i brev av 24.5.1965 advokat Holm Charlsen at hans brev var behandlet i møte 13. s.m. og at spørsmålet om frigivelse av det området som ønskes bebygget med moteller ikke ble realitetsbehandlet. Videre ble uttalt at kommunen mente ikke å ha fått svar på sitt tilbud av 26.1.1965. Advokat Holm Charlsen svarte i brev av 31. s.m. at Knut Thorbjørnsen opplyste at han på

Side 330

arvingenes vegne i det nevnte møte hadde avslått tilbudet. Advokaten ba spørsmålet om frigivelse for moteller behandlet og imøteså tilbud om forhøyelse av prisen for området forøvrig.

Ved brev av 13. juli 1965 underrettet fylkesmannen i Vestfold advokat Holm Charlsen om at gnr. 33 bnr. 2 ikke var underlagt noe forbud etter friluftsl. §25 og at det derfor ikke var anledning til å kreve erstatning etter samme lovs §31. Fylkesmannen viste til at strandloven var trådt i kraft 25.6.1965 og at eierne måtte gå frem etter lovens §4 dersom det søktes om unntak fra byggeforbudet i strandområdet. I brev av 13.8.1965 tilbød advokat Holm Charlsen Fynstranden til kommunen for kr. 100.000 for arealet på vegens østside. Det heter i brevet at prisen ligger under markedspris, men fremkommer også fordi « den senere tids lovbestemmelser har komplisert grunneiernes utnyttelse av området ». Videre heter det at det er en forutsetning at Thorbjørnsen kan få tillatelse til å komme i gang med bygging av moteller senest 5. oktober s.å. Advokat Holm Charlsens nye tilbud ble behandlet i formannskapet i møte 15.9.1965. Det ble her vedtatt å fastholde tilbudet på kr. 80.000 for strandarealet på vegens østside og uttalt at kommunen, hvis tilbudet ikke aksepteres vil « søke andre muligheter til å erverve området ». Den 31.8.1965 hadde forøvrig Margareth Thorbjørnsen sendt til bygningsrådet byggemelding for 17 moteller og 2 sanitærbygg. Bygningsrådet godkjente i møte 4.10.1965 motellplanen, men uttalte at det måtte søke dispensasjon etter strandloven. Advokat Holm Charlsen søkte så dispensasjon i brev av 18.10.1965 for oppførelse av moteller vestenfor adkomstvegen over området. Saken ble i samsvar med strandlovens §4 forelagt bygningsråd og friluftsnemnd. Bygningsrådet vedtok i møte 1.11.1965 ikke å anbefale dispensasjon, mens friluftsnemnda den 12.11.1965 anbefalte dispensasjon for 8 moteller på vegens vestside. Før dette tidspunkt, nemlig den 4.11.1965 hadde imidlertid Tjøme kommune v/ ordføreren og Kjørres arvinger inngått kjøpekontrakt for strandarealet på 14 dekar for en pris stor kr. 80.000. I dens pkt. V står at Kjørres arvinger fritt kan disponere over restarealet på sin eiendom og at Knut Thorbjørnsen skal ha rett til å føre opp moteller på dette restareal. Det vises til at Thorbjørnsen har sendt inn byggeanmeldelse og dispensasjonssøknad. I kontraktens pkt. VI sies at kontrakten er satt opp etterat formannskapet hadde gitt sitt tilbud av 15.9. samme år og at arvingene nødtvungent har akseptert dette og at overdragelsen er skjedd under trussel om ekspropriasjon. - Dispensasjonssøknaden ble behandlet i formannskapets møte 24.11.1965 og her ble dispensasjon for 8 moteller på vegens

vestside gitt enstemmig og uten debatt.

Lagmannsretten er kommet til at Tjøme formannskaps vedtak av 24.11.1965 må kjennes ugyldig i samsvar med Cecilie Wilhelmsens påstand. Etter strandlovens §4 kan et formannskap når « særlige grunner » taler for det, gjøre unntak fra byggeforbudet i lovens §2 for strandbelter som ligger nærmere sjøen enn 100 meter, jfr. lovens §1. Dispensasjonsadgang etter loven vil

Side 331

således foreligge når et formannskap etter en saklig vurdering kommer til at friluftssinteresser loven er satt til å vareta ikke blir skadelidende ved at det gjøres unntak fra byggeforbudet. Slike almene interesser kan bl.a. fremmes ved at kommunen ad frivillig veg erverver strandarealer. Lagmannsretten kan ikke se at det i og for seg er utenforliggende hensyn i relasjon til strandloven om det ved vurderingen av en dispensasjonssøknad tillegges vekt at vedkommende søker ellers har bidratt til at det er kommet istand en ordning som tilgodeser lovens formål. I foreliggende tilfelle må det imidlertid etter lagmannsrettens oppfatning legges til grunn at Tjøme formannskap ved sitt dispensasjonsvedtak av 24.11.1965 har tatt hensyn som ligger utenfor strandlovens ramme. Da dispensasjonen ble gitt, var kjøpekontrakten av 4.11.1965 alt inngått og det må ansees på det rene at både ordføreren og de øvrige formannskapsmedlemmer har følt seg bundet av denne kontrakt, jfr. særlig dens pkt. V som er nevnt foran. Spørsmålet blir da om formannskapet før kontraktsinngåelsen har foretatt noen vurdering som kan danne forsvarlig basis for den formelle meddelelse av dispensasjon senere. Den gjennomgåelse av saksforløpet som foran er gitt viser at formannskapet i sitt møte 26.1.1965 tilbød å betale kr. 80.000 for området med fradrag av det areal Thorbjørnsen skal sette sine moteller på. I sitt før nevnte brev av 11.3. samme år anfører advokat Holm Charlsen at det på møtet var uttalt at Thorbjørnsen kun ville få anledning til å sette opp motellene hvis kommunens tilbud på kr. 80.000 ble akseptert. Det må etter de foreliggende opplysninger legges til grunn at såvel arvingene som formannskapet dengang gikk ut fra at arvingene trengte en tillatelse fra kommunens side for å kunne oppføre disse moteller. Advokat Holm Charlsen sendte 12.5.1965 gjenpart av sitt brev av 11.3. til ordføreren uten at det kom noen reaksjon på hans nevnte anførsel. Det er heller ikke senere tatt avstand fra denne. Ved sin holdning under forhandlingene og ved kontraktsslutningen har Tjøme kommune faktisk brukt først sin antatte og senere etter strandlovens ikrafttreden sin *virkelige* dispensasjonsmyndighet som et middel til å påvirke prisen på det strandareal som er overdratt. At grunnen til at Tjøme formannskap ikke har funnet å kunne gå høyere enn til kr. 80.000 for de nevnte 14 dekar inntil stranden har vært hensynet til at man hadde betalt en tilsvarende pris for det nordenforliggende areal, er i og for seg fullt forståelig, men irrelevant i denne forbindelse.

Det vil etter dette bli avsagt dom for at Tjøme formannskaps vedtak av 24.11.1965 om dispensasjon etter strandlovens §2 er ugyldig. Det bemerkes at det ikke fra kommunens side er bestridt at Cecilie Wilhelmsen som eier av tilstøtende eiendom til Fynstranden har den prosessuelt nødvendige rettslige interesse i å få prøvet den rettslige gyldighet av den omtvistede forvaltningsakt.

Lagmannsretten finner at saken har frembudt slik tvil at Tjøme kommune har hatt fyldestgjørende grunn til å la den

Side 332

komme for herredsretten og til å ta til gjennmæle for lagmannsretten. Saksomkostninger tilkjennes derfor ikke. Det vises til tvistemålslovens §172, 2 og 180 annet ledd.

Dommen er enstemmig.

Domsslutning:

- 1. Tjøme formannskaps beslutning i møte 24. november 1965 om dispensasjon til Margareth Thorbjørnsen, Ormelet, fra midlertidig lov av 25. juni 1965 nr. 5 om forbud mot bygging m.v. i strandområder ved sjøen, §2 første avsnitt til oppføring av 8 moteller på gnr. 33 bnr. 2 kjennes ugyldig.*
- 2. Saksomkostninger tilkjennes ikke.*

Av herredsrettens dom (sorenskriver Paul Johnsrud): - - -

Kruga søndre, gnr. 33, bnr. 2 i Tjøme tilhører arvingene i Kjørres dødsbo: Margareth Kjørre, gift med Knut Thorbjørnsen, Astrid Julie Kjørre, gift Fjæraa, Elsa Olaug Kjørre, Håkon Kjørre og Olga May Kjørre.

Eiendommen omfatter bl.a. en strandslette som går ned til sjøen i øst, delt fra den øvrige eiendom på vestsiden ved en vei.

I forbindelse med en fraskillelse av et mindre område og byggemelding av 15/10 1963 fra Margareth Thorbjørnsen, hvor det ble opplyst at det skulle settes opp 7 hytter, fattet Tjøme friluftsnemnd 21/10 1963 dette vedtak:

« Tomten over Kruke søndre, gnr. 33, bnr. 2 i Tjøme kan utskilles. Søknaden om bygging av moteller kan ikke anbefales, før strandpartiet (felleseiet) fra veien i øst for tomten til vannet frigis i sin helhet for almenheten. »

Sistnevnte strandparti utgjør ca. 14 dekar. Den 8/4 1964 skrev adv. E. Holm Charlsen på vegne av eierne til ordføreren i Tjøme om tilbud for salg eller feste av dette areal til kommunen idet han « regner med at dette er av de områder som kommunen bør sikre seg ». Kontorsjefen sendte tilbudet til Tjøme friluftsnemnd til uttalelse hvor det ble behandlet i møte den 27/5 1964 og uttalt at man var interessert i kjøp og ønsket pristilbud. I møte den 29/6 1964 vedtok herredstyret friluftsnemndens innstilling og ved brev av 12/8 1964 tilbød adv. E. Holm Charlsen området for en pris stor kr. 10,- pr. m².

Dette ble sendt friluftsnemnden til uttalelse som 27/8 1964 gjorde vedtak om å sende saken til Oslofjordens friluftsråd til befaring og uttalelse. Friluftsrådet med representanter for kommunen og Statens friluftsråd foretok utpå høsten befaring av området.

Saken ble deretter behandlet av Tjøme formannskap i møte den 26/1 1965 og av møteboken hitsettes:

Formannskapssak nr. 15/65.

Kjørres arvinger, Fynstranden, Hvasser.

Sakens dokumenter ble referert.

Vises til brev av 8/4 1964 fra o.r.sakfører E. Holm Charlsen som tilbyr stranden ca. 14 mål til en pris av kr. 10,- pr. m² på vegne av Kjørres arvinger. Formannskapet har i dagens møte diskutert saken med friluftsnemndens medlemmer og herr Knut M. Thorbjørnsen.

Side 333

Beslutning:

Formannskapet tilbyr en pris på kr. 80.000,- for hele området med fradrag av det areal som Knut Thorbjørnsen skal sette sine moteller på. Enst. »

Den 11/3 1965 skrev avd. E. Holm Charlsen til fylkesmannen i Vestfold om saken og meddelte at arvingene ikke var fornøyd med den tilbudte pris, at Thorbjørnsen kun ville få anledning til å føre opp moteller på en del av området under forutsetning av at tilbudet på kr. 80 000,- ble akseptert. Han skrev at saken nå er « kommet i den stilling at erstatningskrav må kunne fremsettes overfor herr fylkesmannen i medhold av friluftslovens §31 og forhandlinger for mulig muntlig ordning bes velvilligst snarest tatt opp. »

Den 27/4 1965 skrev han til fylkesmannen og søkte om « unntak fra byggeforbud m.v., friluftslovens §31, jfr. §30 » for en nærmere spesifisert bruk av områder såvel på vestsiden som på østsiden av veien. Det gjaldt byggetomter, oppførelse av moteller og salg.

Den 12/5 1965 skrev han til ordføreren i Tjøme om at det hastet for fam. Thorbjørnsen « å få friggitt et område i nordvest, jfr. 1 på situasjonsplanen til bygging av moteller », ba dette behandlet snarest, ville ha mottilbud fra kommunen på kjøp av området på østsiden, og uttalte at hvis man kom til en minnelig ordning ville saken ble trukket tilbake fra fylkesmannen.

Brevet ble referert i formannskapets møte den 13/5 hvor det ble uttalt at man ikke hadde fått svar på kommunens tilbud av 26/1 1965, hvilket 24/5 1965 ble meddelt advokaten og bedt om snarlig svar. Denne svarte 31/5 at tilbudet var avslått og purret på avgjørelsen om « frigivelse av et område til motellbebyggelse ».

Den 13/7 1965 skrev fylkesmannen til advokaten således:

« Etter foretatte undersøkelser viser det seg at det på forannevnte eiendom ikke er lagt ned noe forbud etter friluftslovens §25. Det er derfor ikke adgang for eierne til å kreve erstatning i medhold av lovens §31. Eiendommen er imidlertid undergitt de meldepliktbestemmelser som Tjøme kommunestyre har fastsatt etter lovens §24.

Som kjent er den midlertidige lov om forbud mot bygging m.v i strandområder ved sjøen trått i kraft 25/6 1965. Loven gjelder områder som ligger nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen. Så vidt en kan se av det inn sendte kart vil den nye lov omfatte hele eiendommen gnr. 33 bnr. 2.

Etter lovens §6 skal meldeplikt etter lovens §24 ikke gjelde i områder som går inn under forbudet.

Slik denne sak nå ligger an må eierne gå fram etter reglene i §4 i den nye loven dersom det søkes om unntak fra lovens forbud mot bygging i strandområdet. Søknad må således rettes til formannskapet i Tjøme. »

Den 13/8 1965 skrev advokaten til ordføreren:

« Jeg viser til tidligere skrivelser og konferanser i denne sak - og tillater meg herved på vegne av ovennevnte arvinger å tilby arealet med fradrag av den nordvestre del og myren for Knut Thorbjørnsens moteller for en kjøpesum, stor kr. 100.000,- + omkostninger.

Det kan vel neppe herske tvil om at kjøpesummen ligger under markedsprisen for lignende strandområder. Når arvingene likevel finner å

Side 334

kunne avvikle saken på dette beløp, så skyldes det - som det sikkert er på det rene for kommunen - at den senere tids lovbestemmelser har komplisert grunneiernes utnyttelse av området.

Jeg går videre ut fra at kommunen i tilfelle ikke vil ha noe i mot at grunneierne får sette opp en fiskebod på et egnet sted ved stranden og på de gamle pilarene på skjæret likeledes at der for motellene kan disponeres noen båtfester. Det er videre en forutsetning at Thorbjørnsen kan få tillatelse til å komme i gang med byggingen av motellene senest 5. okt. d. år - og at han uten videre kan legge kloakkledning over Reiss-Jacobsens tidl. eiendom.

Jeg håper saken snarest mulig blir tatt opp til behandling på det nye grunnlag - og vil til slutt minne om at området avgiftsfritt har vært benyttet av folk såvel fra Tjøme herred som fra andre distrikter og at arvingene aldri har lagt noen hindringer i veien i anledning bruken. »

Saken ble så behandlet av formannskapet den 15/9 1965 og av møteboken hitsettes:

« Tilbudet på kr. 80.000,- fastholdes gjeldende for hele arealet på østsiden av den på kartet avmerkede vei.

Man går med på at brygge oppføres på nordspissen av Fynskjæret og at båthus settes opp vest for Fynskjæret etter formannskapets anvisning.

Kloakkledning tillates lagt over Reiss-Jacobsens tidligere eiendom.

Det er en forutsetning for denne tillatelse at Thorbjørnsen legger ledningen sammen med kommunen som derved vil sikre seg at den også kan benyttes til sanitæranlegg for friluftsområdet « Mellembakken ».

Såfremt ovenstående tilbud og betingelser ikke godtas, anser kommunen videre forhandlinger som utelukket, og vil søke andre muligheter for å erhverve området. Enst. »

Den 31/8 1965 hadde fru Margareth Thorbjørnsen innlevert byggemelding til bygningsrådet for oppføring av 17 motellhytter og 2 sanitærbygg. Den ble behandlet i møte av bygningsrådet den 4/10 1965 hvor det ble gjort følgende vedtak:

« Hytteplan godkjennes. Halvdelen av hyttenes fasade må speilvendes. Kloakken må ende på min. 10 m dyp. Det må anlegges septiktank. Det må søkes om disp. fra strandlovens bestemmelser. Arb. tillates ikke igangsettes før mulige naboprotester er innkommet. »

Den 18/10 1965 sendte advokaten på vegne av Knut Thorbjørnsen søknad til formannskapet om dispensasjon fra §2 i midlertidig lov om forbud mot bygging m.v. i strandområder ved sjøen av 25/6 1965 til oppføring av moteller på gnr. 33, bnr. 2 « ... det område som motellene skal stå på ligger vestenfor adkomstveien over området. Byggeplanene fremgår av Thorbjørnsens anmeldelse til bygningsrådet... »

Det innkom nå protester fra flere naboer til bygningsråd og formannskap.

Den 1/11 1965 gjorde bygningsrådet dette vedtak:

« Byggeanmeldelse fra Margareth Thorbjørnsen. Ang. oppføring av 17 motell og 2 sanitæranlegg. Søknad om dispensasjon fra strandlovens §2. Byggherre: Margareth Thorbjørnsen på eiendommen: Kruke, Søndre, gnr. 33, bnr. 2 ble behandlet og fattet følgende Vedtak:

I relasjon til bygningslovens bestemmelser er byggeplanen godkjent.

Side 335

Søknad om dispensasjon fra strandlovens bestemmelser kan imidlertid ikke anbefales. »

Den 12/11 1965 var saken fore i friluftsnemnden og der ble gjort dette enstemmige vedtak:

« Dispensasjon anbefales gitt for oppføring av 8 moteller på vestsiden av adkomstveien over området. »

« Den 24/11 1965 fattet formannskapet følgende enst. vedtak: « Med henvisning til §4, 1. avsnitt i Midlertidig lov om forbud mot bygging m.v. i strandområder ved sjøen gis søkeren dispensasjon fra forbudets §2 til oppføring av 8 moteller på vestsiden av adkomstveien i henhold til situasjonsplanen. Enst. »

Ordføreren sendte 27. s.m. avskrift av vedtaket til adv. E. Holm Charlsen, Tjøme friluftsnemnd, fylkets friluftsnemnd

og Tjøme bygningsråd.

Avd.arkitekt Bjørn Torkildsen ved Vestfold fylkes utbyggingsavdeling skrev 20/1 1966 til fylkesfriluftsnemnden:

« På anmodning har Utbyggingsavdelingen gjennomgått dokumentene i saken og foretatt befarings på stedet.

Utbyggingsavdelingen vil som sin mening uttale at en dispensasjon fra Strandlovens §2 om oppføring av bygninger for den delen av eiendommen på gnr. 33, bnr. 2 som ligger på vestsiden av adkomstveien ikke nødvendigvis kan sies å ville skade friluftinteressene eller almenhetens rett til fri ferdsel. Derimot anser vi den foreslåtte løsningen mindre heldig ut fra de stedlige forutsetningene.

Vi mener det er riktig å se på spørsmålet om dispensasjon i forbindelse med de fordeler som kan oppnås ved den foreliggende avtale mellom eierne og Tjøme kommune/staten, og som sikrer ca. 14 mål av eiendommen mellom strandlinjen og adkomstveien til friluftsmål.

Utbyggingsavdelingen vil generelt uttale sin tilfredshet med at man kan få sikret strandstrekningen i en dybde av ca. 50 meter i direkte tilknytning til det allerede innkjøpte og sikrede ca. 25 mål store « Mellombakken ».

Vi er derimot mere betenkt over at dette skal medføre rett til å føre opp moteller på den delen av eiendommen som ligger på vestsiden av adkomstveien.

Det ubebygde området ved Fynstranden er et attraktivt område som er meget benyttet. På nordsiden er det et større antall sommer- og helårsboliger, mens det på sør- og vestsiden vesentlig er hyttebebyggelse som alle vil bli liggende meget nær den påtenkte motellbebyggelse. I salgskontrakten for »Mellombakken », (som grenser opp til motelloområdet i nord) er det ganske strenge bestemmelser for bruken av dette området, bl.a. skal det ikke kunne drives handel fra kiosk el.l., camping og teltslagning er forbudt, området skal vanligvis heller ikke benyttes til møteplass for tillyste arrangementer, dog kan kommunen gi dispensasjon for arrangementer under forutsetning av at den alminnelige ro og orden ikke forstyrres. Det gis ikke dispensasjon til dans, unntatt for Hvasserdagen.

Det er å frykte at den påtenkte motellvirksomhet i uheldige tilfelle kan føre til larm, uorden og bråk, og derfor bli til sjenanse for den omkringliggende bebyggelse og de mange som bruker dette

Side 336

friluftsområdet og således redusere hele områdets verdi som friluftareal. (Godt vakthold og nøye tilsyn vil imidlertid kunne gjøre forholdene meget bedre). Vi tror derfor at det vil bryte ganske kraftig ned de tilvante forhold på stedet om det blir bygget moteller på det foreslåtte areal. Tomtearealet er dessuten etter vår mening for lite og uten den nødvendige topografi til å være egnet for den foreslåtte motellvirksomhet, og som allerede nevnt, ligger det også for nær naboene. Dette forsterkes ytterligere ved at hele området er temmelig flatt og uten skjærmende isolerende vegetasjon.

Da det som nevnt allerede er en mengde sommerhytter i området, ville det etter vår mening være en fullt ut akseptabel løsning om det ble tillatt oppført vanlige sommerhytter istedenfor den foreslåtte motellbebyggelse, mens denne ble forsøkt lagt på et mere egnet sted. Vi vil til slutt ta med et par ord om den inngåtte avtalen som vi mener ikke i tilstrekkelig grad ivaretar de reguleringsmessige sider ved saken, samtidig som saksbehandlingen ikke har vært helt heldig.

Vi viser i den forbindelse til uttalelse fra Kommunal- og arbeidsdepartementet til fylkesmennene (J.nr. 1037/65 Pl.e 5) hvor kommunene anmodes om at slike prosjekter diskuteres med utbyggingsavdelingene før avtaler inngås, samtidig som vi vil understreke at rekkefølgen i saker med så sentral beliggenhet bør være at det først utarbeides reguleringsplaner, og at forhandlingene så baseres på disse. (Og at man derigjennom gjør bruk av bygningslovens virkemidler.) Utbyggingsavdelingen står gjerne til rådighet i slike og lignende saker. »

Fylkets friluftsnemnd vedtok i møte 10/2 1966 ikke å anke formannskapets vedtak.

Den 4/11 1965 hadde ordføreren og eierne inngått avtale om overdragelse til Tjøme kommune av området av gnr. 33, bnr. 2 på 14 dekar beliggende østenfor veien for kr. 80.000,-. Avtalen inneholdt bestemmelser om bryggerett for selgerne, kloakkledning, vei m.v og videre står det:

« V. Kjørres arvinger kan fritt disponere over restarealet av sin eiendom, og Knut Thorbjørnsen skal ha rett til å føre opp moteller på dette restarealet. I anledning motellbyggingen har Knut Thorbjørnsen sendt inn byggeanmeldelse og separat søknad om dispensasjon fra byggeforbudet.

VI. Nærværende kontrakt er satt opp etterat Tjøme formannskap har gitt sitt tilbud i beslutning av 18/9 1965 i sak nr. 15/65, og tilbudet har Kjørres arvinger nødtvunget akseptert. Kjørres arvinger presiserer at det overdratte område skulle delvis bebygges og delvis selges på fritt marked til høyst oppnåelig lovlig pris. Overdragelsen til Tjøme kommune for kr. 80.000,- er skjedd under trussel om ekspropriasjon av hele området, jfr. ellers formanskapsbeslutningens siste avsnitt: Såfremt ovenstående tilbud og betingelser ikke godtas, anser kommunen videre forhandlinger som utelukket, og vil søke andre muligheter for å erverve området. »

Avtalen hadde tilføyelse om at den var undertegnet av Tjøme kommune med forbehold at staten erklærte seg villig til å overta arealet og dekke alle utgifter.

Side 337

Den 4/11 1965 skrev kommunens kontorsjef til Kommunal- og Arbeidsdepartementet:

« Med henvisning til konferanser og telefonsamtaler med herr. H. Kragem sendes kopi av kjøpekontrakt mellom Kjørres arvinger og Tjøme kommune.

Det vedlagte kart viser « Fynstranden » innenfor et område som er merket med grønne linjer.

Til Deres orientering er også avmerket et område med gule grenselinjer som gjelder arealet « Mellombakken » på ca. 25 mål. Dette område er ervervet av R. Reiss-Jacobsen, Hvasser, for en pris av kr. 125.000,-. Arealet skal utlegges som friareal og vi viser til tidligere innsendt kopi av kjøpekontrakt.

Ved ervervelsen av « Fynstranden » vil man her på et samlet område få ca. 40 mål som trykt kan sies er og vil bli et av de mest besøkte steder på Tjøme og Hvasser.

Vi tillater oss herved å anmode om at staten overtar arealet og dekker alle utgifter, med hvilket forbehold også kontrakten er inngått.

Vi er forvisset om at de to her nevnte arealer er et meget verdifullt tillegg til det antall friluftarealer befolkningen i og omkring ytre Oslofjord kan nyte godt av. »

Den 5/12 1965 skrev departementet til Tjøme kommune:

« Kjøp av Fynstranden, Hvasser, til friluftsmål.

En viser til kommunens brev av 4. november 1965.

I samsvar med innstilling fra Statens Friluftsråd har departementet bestemt å kjøpe Fynstranden for kr. 80.000,- + vanlige omkostninger. Kjøpet forutsettes endelig ordnet senest innen 1 juni 1966.

Når det gjelder punkt V i kjøpekontrakten om unntak fra den nye strandloven for oppføring av bygg på restarealet av nevnte eiendom, kan departementet ikke binde seg som ankeinstans på forhånd. En ber derfor om at dette forhold blir ordnet med formannskapet og fylkesfriluftsnemnda slik at ny kjøpekontrakt mellom selgeren og staten kan opprettes uten dette punkt... »

Det ble så under 15, 16, 18 og 21/7 1965 utstedt skjøte på omhandlede areal fra eierne til Staten v/ Kommunal- og Arbeidsdepartementet for kr. 80.000,- pkt. V i kontrakten var utelatt. Den var skylddelt 10/5 1966 som bnr. 162 Fynstranden, oppmålt til 13.720 m². - - -

Retten bemerker at Tjøme kommune kort tid forut hadde kjøpt et tilstøtende område i nord og at dette sammenlagt ville bety en strekning langs sjøen på ca. 40 dekar, jfr. kontorsjefens brev til Kommunal- og Arbeidsdepartementet av 4/11 1965.

De 14 dekar på østsiden hadde således en særlig interesse og bemerkes skal advokat E. Holm Charlsens brev til ordføreren av 8/4 1964. Området på vestsiden av veien hadde ingen interesse og bemerkes skal friluftsnemndens vedtak av 21/10 1963.

Dette ble myndighetenes standpunkt i den etterfølgende tid, basert på friluftsnemndens vurdering og lokal kjennskap. Nevnes skal også at friluftsnemden sammen med Oslofjordens friluftsråd og representanter fra kommunen hadde foretatt befaring høsten 1964.

I formannskapets møte 26/1 1965 ble saken diskutert med friluftsnemndens medlemmer og en representant fra grunneierne, hvoretter

Side 338

formannskapet tilbød kr. 80.000,- « med fradrag av det areal som Knut Thorbjørnsen skal sette sine moteller på ».

Det er prisen som det senere har vært uenighet om og som førte til at adv. E. Holm Charlsen gikk ned til kr. 100.000,- og senere kr. 80.000,-, og formannskapets vedtak den 15/9 1965 om å fastholde kr. 80.000,-. Når det i vedtaket står at man « vil søke andre muligheter for å erverve området » er det ment å få prisen fastsatt ved ekspropriasjon, skjønn m.v., ikke at man ved formannskapets dispensasjonsmyndighet ville tvinge prisen nedover. Når man ikke ville tilby mere, skyldes det at kommunen hadde betalt etter kr. 5,- pr. m² for det tilstøtende areal.

I brevet til fylkesmannen av 11/3 1965 uttalte adv. E. Holm Charlsen at « Thorbjørnsen kun ville få anledning til å føre opp moteller på endel av området under forutsetning av at tilbudet kr. 80.000,- ble akseptert », hvilket skulle være sagt på formannskapets møte 26/1 1965. Dette må bero på en misforståelse. Strandloven var dengang ikke kommet og formannskapet hadde ingen kompetanse til å bestemme om dispensasjon fra byggeforbud. Etter friluftsløven var det fylkesutvalget som kunne treffe bestemmelse om byggeforbud og det høres lite sansynlig at kommunen skulle søke om innførelse av byggeforbud av hensyn til erhvervelse av disse 14 dekar og videre at man ville gjøre det for å trykke prisen.

Etter strandloven er det formannskapet som treffer avgjørelse om dispensasjon, hvilken avgjørelse skal treffes under hensyn til friluftslivets behov, herunder også hensyn til grunneierens interesser.

Det er som nevnt hevdet at formannskapet ved sin avgjørelse av 24/11 1965 har vært bundet av kjøpeavtalen av 4/11 1965 og at dette må sees i sammenheng med formannskapets innstilling av 26/1 1965. Hertil bemerkes at avtalen inneholder uttalelse om at Knut Thorbjørnsen har sendt inn søknad om dispensasjon fra byggeforbud hvilket forutsatte at

formannskapet senere måtte treffe særskilt avgjørelse om dette med den adgang til anke som loven gir anledning til.

Retten mener at formannskapet etter sin tidligere behandling, kjennskap til forholdene og friluftsnemndens innstilling har hatt tilstrekkelige forutsetninger for å treffe sin avgjørelse den 24/11 1965 etter de hensyn loven forutsetter og har vurdert de særlige grunner som berettiger dispensasjon.

Avgjørelsen er bygget på innstilling av friluftsmyndighetene og man henviser til Ot.prp. nr. 40/65 hvor det uttales at friluftsmyndighetene har den beste faglige innsikt i disse saker, at dispensasjonsmyndigheten bør legges til formannskapet som har innsikt i de lokale forhold. Departementet har uttalt at man gjennom loven vil stimulere til at det utarbeides private planer for grunnutnytting av strandområder. Det er uttalt at det som en særlig grunn må ansees at grunneieren legger frem en tilfredsstillende plan.

I denne sak har grunneierne og kommunen fra første tid vært enige om en slik ordning: at området øst for veien skal være friluftsområde og det gjenværende på vestsiden stilles til grunneierens disposisjon.

Det nevnes i proposisjonen at de kommunale organer bør ha god kontakt med tilsvarende organer på « fylkesplanet », først og fremst

Side 339

utbyggingsavdelingen og fylkesfriluftsnemden. Etter at formannskapets avgjørelse forelå har nevnte arkitekt fra utbyggingsavdelingen som nevnt uttalt kritikk for at man ikke har søkt sådan kontakt, på den annen side ikke foreslått at fylkesfriluftsnemden skulle anke til departementet, hvilket heller ikke ble gjort.

Retten kan i det hele ikke finne at det ved formannskapets avgjørelse er tatt utenforliggende eller usaklige hensyn, eller at det er anvendt ulovlig eller vilkårlig skjønn.

Søknaden om dispensasjon begrunnes åpenbart i det som tidligere hadde passert i saken og det samme gjelder de særlige grunner som loven forutsetter for dispensasjon. At de særlige grunner ikke uttrykkelig er nevnt i vedtaket har ikke hatt betydning i ankeinstansen. - - -
