



Til Karmøy kommune
v/ Rådmannen
post@karmoy.kommune.no

Avaldsnes, 30. april, 2021

VEDRØRENDE TILTREDELSE AV EIENDOM

Viser til statusmøte med administrasjonen 9. april 2021, hvor det ble etterspurt hensyn som må ivaretas ved tiltredelse av ekspropriert eiendom.

Avtaleforståelse

Fjord Motorpark forholder seg til gjeldende avtale mellom Karmøy kommune og Fjord Motorpark Eiendom AS datert 13. desember 2016. Forståelsen av avtalen er også uttrykt i både møter og skriftlig, blant annet i brev datert 26.02.2021 og 20.12.2020. Formålet med avtalen er definert krystallklart innledningsvis: «Partene har felles intensjon om å realisere idrettsarenaen så raskt som mulig».

Avtalen gir ingen tvil om at vurderingen av hva som er et akseptabelt skjønn tilligger Fjord Motorpark Eiendom AS å vurdere. Kommunestyrets rolle er å være en støttende sikkerhet, dersom Fjord Motorpark Eiendom AS ikke fant skjønnen å være forenlig med å realisere prosjektet. Skulle kommunestyret komme fram til en annen konklusjon enn det Fjord Motorpark Eiendom eksplisitt uttrykker om å tiltre skjønnen i dette brevet, vil det ansees som et klart brudd på avtalen. Fjord Motorpark Eiendom AS vil også minne om at det var kommunen selv som formulerte avtaleteksten.

Aksepterer erstatningssummen

Haugaland tingrett fastsatte samlet erstatningssum til 7.475.000 kroner (avrundet). Beløpet er ca. 3,5 millioner mer enn det som Fjord Motorpark allerede har budsjettert. Dette utgjør 3 prosent av prosjektet totalkostnad kalkulert i 2016, og er med god margin innenfor det som er estimert til uforutsette kostnader i prosjektet. Fjord Motorpark Eiendom AS aksepterer erstatningssummen fastsatt av Haugaland tingrett.

Samlet tiltredelse

Fjord Motorpark Eiendom AS ber Karmøy kommune tiltre skjønnen, og forhåndstiltre arealet hvor tingrettens dom er anket til lagmannsretten. All tiltredelse av eiendom må gjøres samlet i samsvar med avtalen med kommunen datert 13. desember 2016.

Finansiering

Fjord Motorpark Eiendom AS har inngått avtale med ny kreditor om finansiering ved tiltredelse av eiendommene. Det arbeides med formalitetene, og avtalen om finansiering vil bli bekreftet så snart disse formalitetene på plass. Ny kreditor krever sikkerhet med pant i eiendommene. Eksisterende bankfinansiering vil bli innløst, og eksisterende pant vil slettes.

Sammenslåing av matrikler

Taksten på eiendommene med et samlet areal på ca. 334 dekar, ble i 2014 fastsatt til 483.575 kroner av Vestskog, skogeierens eget taksselskap. Med dagens diskonteringsrente ville taksten vært 637.639 kroner. Taksten harmonerer med reelle salg av tilsvarende utmarkseiendommer i området de senere årene. Den store forskjellen mellom takst, reell salgsverdi og skjønnsværdi er rundt 7 millioner kroner. Det vil aldri

være mulig å kompensere for denne store forskjellen mellom reelle eiendomsverdier og skjønnsverdi uten at det gjøres tiltak på eiendommene. Fjord Motorpark Eiendom AS eier ca. 178 dekar fra tidligere. Det første tiltaket Fjord Motorpark må gjøre er å slå sammen matriklene slik at eiendommen fremstår samlet med 512 dekar. Det er først når det gjøres tiltak og investeres i det første «spadesticket» at eiendommene kan nærme seg skjønnsverdien fra tingretten. Fremover til det investeres rundt 150 millioner kroner i infrastruktur og fasiliteter. Det er inntektsstrømmene fra idrettsaktivitetene, og disse investeringene som gjør det mulig for Fjord Motorpark å finansiere idrettsanlegget. Dette er tilsvarende modell som ligger til grunn for de aller fleste større idrettsanlegg i Norge.

Mulig tilbakekjøpsrett til grunneierne

Fjord Motorpark er positive til at grunneierne skal få mulighet til å kjøpe arealet tilbake hvis arealet ikke blir anvendt til reguleringsformålet. Det vil være noen utfordringer hvis grunneierne ønsker eksakt samme matrikkel tilbake. Da må den samlede eiendommen på 512 dekar deles opp igjen til opprinnelige teiger. Det bør derfor vurderes om en oppdeling er formålstjenlig, både i forhold til effektiv utnyttelse til landbruksformål eller til annet formål. Det mest nærliggende er at grunneierne ved et tilbakekjøp danner et sameie basert på den brøk de fikk fastsatt i skjønnen fra tingretten. Felles sameie vil enklest kunne bli gjennomført ved å overta aksjene i Fjord Motorpark Eiendom AS. Da unngås også nytt krav om dokumentavgift på 2,5 prosent. Grunneierne må være forberedt på å betale for verdien av de tiltakene som tilføres eiendommene. Det må også defineres klare kriterier for hva som utløser kjøpsretten. Det har fra politisk hold vært spekulert i om prosjektet lar seg finansiere. Et alternativ kan da være at tilbakekjøpsretten begrenses frem til det tidspunkt når det er konstatert at det ikke er mulig å finansiere idrettsformålet. Fjord Motorpark vil imøtekomme en dialog for å finne realistiske løsninger som kan møte grunneiernes ønske om tilbakekjøp.

Styret i Fjord Motorpark Eiendom AS ser fram til videre fremdrift i saken, i samsvar med inngått avtale.

Vennlig hilsen

Audun Gaard
Styreleder
Fjord Motorpark AS og Fjord Motorpark Eiendom AS