Fjord Motorpark AS/Fjord Motorpark Eiendom AS
Postboks 237
4299 Avaldsnes, Norway

Til Statsforvalteren i Rogaland
via Karmøy kommune, v/rådmannen
post@karmoy.kommune.no

Avaldsnes, 31. mai, 2021

KLAGE PÅ ENKELTVEDTAK – KARMØY KOMMUNESTYRE

Fjord Motorpark Eiendom AS klager på «enkeltvedtak» tatt av Karmøy kommunestyre, jmf. forvaltningsloven (fvl) § 2 og § 3, med klagerettet etter § 28. Klagers påstand er at enkeltvedtaket bryter med relevante bestemmelser i forvaltningsloven og kommuneloven og må kjennes ugyldig og oppheves.

Bakgrunnen for kommunestyrebehandlingen
Et flertall av kommunestyret (24 representanter) sendte 22. mars 2021 brev til ordfører hvor det, med hjemmel i kommunelovens § 11-3 første ledd, ble krevd at sak om eventuell tiltredelse av skjønnet i ekspropriasjonssaken settes på sakslisten til kommunestyrets møte 10. mai 2021.

Vedlegg 1: Brev fra kommunestyrerepresentanter datert 22. mars 2021

Rådmannen anmodet kommunestyret om å avvente saksbehandlingen. Se senere omtale av rådmannens saksframlegg.

Enkeltvedtaket
Karmøy kommunestyre gjorde følgende «enkeltvedtak» som benkeforslag i sak 040/21 - Fjord Motorpark, 10. mai d.å.:

1. *Etter en samlet vurdering er kommunestyret kommet til at kommunen ikke skal tiltre skjønnet overfor de parter der tingrettens avgjørelse er rettskraftig. Kommunestyret har i denne forbindelse lagt vekt på følgende momenter:*
    a. *Tingretten fastsatte erstatning som var vesentlig høyere enn hva man forutsatte i finansieringsplanen for Fjord Motorpark (FMP)*
    b. *FMP har ikke fremlagt noen oppdatert og troverdig finansieringsplan for et komplett motorsportanlegg på Helganes. Kommunestyret mener at usikkerhet knyttet til finansiering av bygging, og fremtidig drift av anlegget, reiser tvil om at et komplett motorsportanlegg lar seg realisere innenfor de rammene FMP har til rådighet*
    c. *Kommunestyret finner det lite tillitsvekkende at FMP i to møter med kommunen holdt tilbake opplysninger om at nytt prisestimat forelå, før kommunestyret fattet vedtaket om ekspropriasjon. Kommunestyret finner dette å være i strid mot pkt. 8 i avtale mellom Karmøy kommune og FMP, datert 13.12.2016*
    d. *Kommunestyret anser at risikoen for at grunneierne må avstå grunn til et anlegg som ikke lar seg realisere blir altfor høy til at det kan forsvares*
    e. *Kommunestyret kan vanskelig se for seg at det lar seg gjøre å inngå avtale om en "tilbakekjøpsklausul" til fordel for grunneierne ved en evt. konkurs, fordi en evt. bostyrers oppgave vil være å få solgt boets eiendeler så fordelaktig som mulig for boet, jf. Konkursloven §85 pkt. 3. Bostyrer kan derfor ikke bindes opp av en slik klausul*
    f. *Kommunestyret mener at Motorcenter Norway, med beliggenhet i Sokndal, vil være tilstrekkelig for å dekke markedet for motorsportanlegg i Rogaland.*
2. *Administrasjonen bes sørge for at saken blir hevet som forlikt i forhold til de fem grunneierne som har krevd overskjønn*

3. *Kommunestyret trekker søknaden til Statsforvalteren i Rogaland om forhåndstiltredelse, og opphever samtidig vedtaket om dette som ble gjort i KS-sak 86/17 den 23. oktober 2017.*

Part i saken

Karmøy kommunestyre gjorde vedtak om ekspropriasjon av regulerte grunneiendommer til motorsport, den 13. juni 2016, og fremmet skjønnsbegjæring 7. februar 2019. Haugaland tingrett avsa dom i saken 4. november 2020 og fastsatte skjønnserstatningen.

Kommunen har videre inngått en privatrettslig avtale med klager (Fjord Motorpark Eiendom AS), om å overdra grunneiendommene for å realisere idrettsanlegget.

> Vedlegg 2: Avtale mellom Karmøy kommune og Fjord Motorpark Eiendom AS, datert 13. desember 2016

Klagerett

Klagers avtale med kommunen om overdragelse av grunneiendommer (vedlegg 2), stadfester at klager er indirekte part i saken og har rettslig klageinteresse, jmf. fvl. § 28

Klagefrist

Klager har verken mottatt informasjon om klagerett eller mottatt varsel fra forvaltningsorganet om kommunestyrets vedtak 10. mai 2021, jmf. Fvl. § 27 om plikt om underretning. Klager har likevel levert klage innen fristen på 21 dager, jmf. Fvl. § 29

Rådmannens vurdering av forsvarlig utredning

I saksframlegget opplyser rådmannen kommunestyret klart og tydelig at en sak om eventuell tiltredelse av skjønnet ikke er forsvarlig utredet, og henviser til kommuneloven § 13-1 tredje og fjerde ledd. Rådmannen skriver følgende

> *«Per dags dato så er ekspropriasjonssaken gjenstand for en rekke parallelle behandlinger, herunder søknad om forhåndstiltredelse hos statsforvalteren, et nylig avsagt skjønn i tingretten, samt en forestående sak om overskjønn i lagmannsretten. Det foreligger også en rekke politiske vedtak i saken. Det vises til den nærmere redegjørelsen for dette nedenfor. Det er etter rådmannens vurdering på dette tidspunktet ikke klart for å få opp en sak om eventuell tiltredelse».*

Saksframlegget viser også til avtalen med Fjord Motorpark Eiendom AS om risiko for mulig kontraktbrudd med etterfølgende krav om erstatning. Rådmannen opplyser også kommunestyret klart og tydelig at heller ikke konsekvenser av et mulig kontraktsbrudd er forsvarlig utredet, og skriver:

> *«Rådmannen har ikke foretatt en nærmere rettslig vurdering av et eventuelt fremtidig krav om erstatning».*

Rådmannen anbefaler derfor kommunestyret å avvente til Statsforvalteren har avgjort søknaden om forhåndstiltredelse, og fremmer følgende forslag til vedtak:

1. *Kommunestyret tar saken til orientering.*
2. *Rådmannen skal fremme ny sak for kommunestyret så snart kommunens søknad om forhåndstiltredelse er ferdig behandlet hos Statsforvalteren.*

Vedlegg 3: Rådmannens saksframlegg – «Sak 040/21 – Fjord Motorpark», datert 05.05.2021

Feil faktum i vedtaket

Kommunestyret gjorde et vedtak basert på et benkeforslag, på tross av at rådmannen tydelig varslet om at konsekvensene om å ikke tiltre skjønnet overfor de parter der tingrettens avgjørelse var rettskraftig, ikke var forsvarlig utredet, jmf. kommuneloven § 13-1 og forvaltningsloven § 17.

Vedtakets pkt. 1b:

> *«FMP har ikke fremlagt noen oppdatert og troverdig finansieringsplan for et komplett motorsportanlegg på Helganes. Kommunestyret mener at usikkerhet knyttet til finansiering av bygging, og fremtidig drift av anlegget, reiser tvil om at et komplett motorsportanlegg lar seg realisere innenfor de rammene FMP har til rådighet».*

Denne begrunnelsen for vedtaket bygger på feil faktum. Klager har ved flere anledninger i første kvartal 2021 sendt forespørsler til kommunens ordfører og gruppeledere i de ulike partiene som er representert i kommunestyret om det var behov for å oppklare uklarheter i framlagt forretningsplan, budsjetter, og finansiering. Klager er ikke blitt forespurt om å legge fram en ytterligere finansieringsplan, slik det hevdes i vedtaket, enn den som allerede er dokumentert i forretningsplanen og tidligere saksframlegg fra rådmannen om ekspropriasjon. Til informasjon er forretningsplanen med finansieringsplan, funnet tilfredsstillende av klagers bankforbindelse, Kulturdepartementet, rådmannen og Haugaland tingrett.

Vedtakets pkt. 1c:

> *«Kommunestyret finner det lite tillitsvekkende at FMP i to møter med kommunen holdt tilbake opplysninger om at nytt prisestimat forelå, før kommunestyret fattet vedtaket om ekspropriasjon. Kommunestyret finner dette å være i strid mot pkt. 8 i avtale mellom Karmøy kommune og FMP, datert 13.12.2016».*

Denne begrunnelsen for vedtaket bygger på feil faktum. Det pågikk en anbudsprosess etter såkalt «Konkurranse med forhandling og trinnvis kontrahering». Det forelå derfor ikke noen endelige pristilbud fra leverandørene. Haugaland tingrett har allerede tatt stilling til dette spørsmålet og slått fast at dette var konkurransesensitiv informasjon. Klager var også bundet til avtale med leverandørene om konfidensiell behandling om prisestimater og andre konkurransesensitiv informasjon.

Øvrige begrunnelser i vedtaket bygger på påstander og antagelser som mangler rot i virkeligheten.

Anførsler

Anførslene nedenfor er ikke uttømmende for klagen, men ansees å være tilstrekkelig grunnlag for oppheving av vedtaket.

1. Kommuneloven § 13-1 tredje ledd om forsvarlig utredning:

> *«Kommunedirektøren skal påse at saker som legges fram for folkevalgte organer, er forsvarlig utredet. Utredningen skal gi et faktisk og rettslig grunnlag for å treffe vedtak».*

2. Kommuneloven § 13-1 fjerde ledd om informasjonsplikt om faktiske og rettslige forhold:

> *«Kommunedirektøren skal påse at vedtak som treffes av folkevalgte organer, blir iverksatt uten ugrunnet opphold. Hvis kommunedirektøren blir oppmerksom på faktiske eller rettslige forhold som har sentral betydning for iverksettingen av vedtaket, skal han eller hun gjøre det folkevalgte organet oppmerksom på dette på en egnet måte».*

3. Forvaltningsloven§ 17 først og andre ledd om forvaltningsorganets utrednings- og informasjonsplikt:

> *[1] «Forvaltningsorganet skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes....».*
>
> *[3] «Partene bør også for øvrig gjøres kjent med opplysninger av vesentlig betydning som det må forutsettes at de har grunnlag og interesse for å uttale seg om, og som parten etter §§ 18 til 19 har rett til å gjøre seg kjent med...».*

Lovens krav er ikke oppfylt. Rådmannen (kommunedirektøren) har i saksframlegget selv opplyst kommunestyret om at lovbestemmelsen om «forsvarlig utredning» ikke er oppfylt. Tilsvarende at «informasjonsplikten om faktiske og rettslige forhold» heller ikke er oppfylt. Se vedlegg 3.

Etter klagers vurdering er kommunestyrets vedtak i sak 040/21 et klart kontraktsbrudd som gir grunnlag for et betydelig erstatningskrav mot kommunen for økonomisk tap. Denne konsekvensen har ikke kommunestyret åpenbart ikke vurdert i sin saksbehandling.

Forvaltningsloven § 16 om forhåndsvarsling:

> *«Part som ikke allerede ved søknad eller på annen måte har uttalt seg i saken, skal varsles før vedtak treffes og gis høve til å uttale seg innen en nærmere angitt frist».*

Lovens krav er ikke oppfylt. På tross av rådmannens klare oppfordring om at kommunestyret må avvente ytterligere saksbehandling, ble det framsatt vedtak som et benkeforslag.

Klager hadde ikke mottatt forhåndsvarsel om benkeforslaget. Lovens plikt om forhåndsvarsling til parter med rettslig klageinteresse var ikke oppfylt.

Forvaltningsloven § 18 om partenes adgang til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter:

> *«En part har rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter, for så vidt ikke annet følger av reglene i §§ 18 til 19...»*

Lovens krav er ikke oppfylt. Begrunnelsene som kommunestyrets vedtak begrunnes med bygger på feil faktum, og bygger på påstander og antagelser som mangler rot i virkeligheten. Klager har ikke blitt gitt anledning til å uttale seg om grunnlaget for kommunestyrets vedtak. Lovens krav er ikke oppfylt.

Anmoder Statsforvalteren om kritisk vurdering

Klager anmoder Statsforvalteren om å gjøre en særlig kritisk vurdering av kommunestyrevedtaket. Klager har ved flere anledninger ved tidligere saksbehandling blitt pålagt krav om kostbare konsekvensanalyser og utredninger som i reguleringsbestemmelsene er fastsatt skal gjøres langt senere i byggeprosjektet. Det er ikke funnet hjemmel i plan og bygningsloven, eller lignende praksis om tilsvarende krav overfor tiltakshavere i andre byggeprosjekter. Klager vurderer derfor kravene som en klar forskjellsbehandling. Nesten uansett hvilken dokumentasjon som er framlagt, har den samme politiske konstellasjonen som fremmet dette benkeforslaget, ikke anerkjent faktum. Haugesunds Avis avslørte nylig hvordan to partigruppeledere og ordføreren hadde planlagt hvordan benkeforslaget skulle politiske fremmes for å stoppe realiseringen av idrettsanlegget Fjord Motorpark. Ordføreren skal normalt være kommunens rettslige representant og skal forvalte kommunestyrets vedtak på vegne av kommunen (jmf. kommuneloven § 6-1). Domspapirene for ekspropriasjonen, datert 4. november 2020 fra Haugaland tingrett, viser at ordføreren representerte ikke kommunen i rettsaken, men vitnet i stedet for motparten. I domspapirene står følgende:

> *«Ordførerens forklaring var underlig tatt i betraktning at han representerer kommunen som sådan, og forklaringen har preg av hans eget standpunkt i saken».*

Ordføreren vitnet i rettsalen under ed og etterlyste forretningsplanen for prosjektet. I domspapirene står følgende:

> *«Saken er unik, og en har i denne saken en ordfører som i sin partsforklaring for kommunen beklaget at saken ble fremskyndet av kommunestyret ifht tidsplan. Ordføreren mente at saken ikke var godt nok opplyst da den ble behandlet av kommunestyret, og han hadde da bl.a. bedt om at forretningsplanen/ kostnadssiden, ble bedre belyst».*

Forretningsplanen lå beviselig i sakspapirene og var grundig drøftet og vurdert av rådmannen i saksframlegget i ekspropriasjonssaken. Klager har aldri fått spørsmål fra ordfører eller rådmannen om å belyse forretningsplanen ytterligere. Etter det klager forstår har heller ikke saksbehandler fått en slik forespørsel fra ordføreren.

Dette gir sterke indikasjoner om at ordføreren og den politiske konstellasjonen har skjulte motiver i saken, og etter klagers vurdering er det høy sannsynlighet for at denne saken ikke vil få en forsvarlig saksbehandling og sannferdig vurdering av ordføreren og hans politiske konstellasjon. Klager vil derfor anmode Statsforvalteren om å gjøre en særlig kritisk vurdering av lovligheten av «enkeltvedtaket».

Påstand

1. Kommunestyrevedtak i sak 040/21 – Fjord Motorpark, 10.05.2021 er i strid med flere saksbehandlingsregler om forsvarlig utreding og informasjonsplikt, m.m. i forvaltningsloven og kommuneloven. Lovens krav er ikke oppfylt.

2. Kommunestyret enkeltvedtak i sak 040/21 – Fjord Motorpark, 10.05.2021 må erkjennes ugyldig og oppheves, jmf. Fvl. § 35

Vennlig hilsen

Audun Gaard
Styreleder
Fjord Motorpark AS og Fjord Motorpark Eiendom AS

Vedlegg:
1. Brev fra kommunestyrerepresentanter datert 22. mars 2021
2. Avtale mellom Karmøy kommune og Fjord Motorpark Eiendom AS, datert 13. desember 2016
3. Rådmannens saksframlegg – «Sak 040/21 – Fjord Motorpark», datert 05.05.2021

Vedlegg 1

Til
Ordfører Jarle Nilsen
Karmøy kommune

Mandag, 22. mars 2021

Vedr. ekspropriasjonssak - Fjord Motorpark (FMP)

Vi, medlemmer av Karmøy kommunestyre, viser til vårt forrige brev datert 30. november 2020, som ble sendt til ordføreren i samme sak.
Etter vårt forrige brev forventet vi at saken om evt. tiltredelse av skjønnet ville bli satt opp til behandling i kommunestyrets møte mandag 8. februar 2021. Vi konstaterte at dette ikke skjedde.

Men da forventet vi jo selvsagt at Rådmannen ville sette saken på dagsorden til kommunestyrets møte 22. mars 2021. Nå kan vi bare, i vår skuffelse, konstatere at heller ikke dette kommer til å skje.

Vi vil med dette brevet få uttrykke at vår tålmodighet nå er slutt.

Med hjemmel i kommunelovens § 11-3 krever disse medlemmer av kommunestyret at sak om evt. tiltredelse av skjønnet i FMP-saken settes på dagsorden til behandling i kommunestyrets neste møte, mandag 10. mai 2021.

Vi viser til at dette, i henhold til loven, skal etterkommes når minst 1/3 av kommunestyrets medlemmer krever det. I dette tilfellet er vi 24 kommunestyremedlemmer som krever dette, noe som altså utgjør et flertall av kommunestyrets medlemmer.

Underskrivere av dette brevet har til felles er at vi tilhører partier som var mot å sette i verk en ekspropriasjonssak for å få realisert FMP.
Følgelig er våre partier fortsatt motstandere av å gjennomføre denne ekspropriasjonen.

I mellomtiden har kommunens «aller øverste organ», velgerne, satt sammen et nytt kommunestyre, basert på den politikken vi stilte til valg på.

Vi har ikke endret oppfatning i vårt syn på å gjennomføre ekspropriasjonen i FMP-saken.

De undertegnede medlemmer av kommunestyret kommer følgelig ikke til å gå for å tiltre skjønnet i saken, noe vi også ga uttrykk for i vårt forrige brev til ordføreren, datert 30. november 2020.

Med vennlig hilsen

Arbeiderpartiet:

Svanhild L. Andersen

Veronika Brekke Jakobsen

Siv Storesund

Robin Hult

John J. Holvik For Holvik: Silje K. Hustad

Stine K. Bjelland

Kenneth Halleland

Inger Elise Netland Kolstø

Ruth Mariann Hop

Fremskrittspartiet:

Rune Midtun

Einar R. Endresen

Veronika H. Ørpetvedt

Bente B. Tjøsvoll

Geir Aarvik

Per Inge Sjurseth

Senterpartiet:

Tor Asle Grønningen

Wenche Lindtner

Jens Inge Ve

Ragnar Vikshåland

Miljøpartiet De Grønne:

Nils Wergeland Krog

Niklas Pannagel Grindvold

Sosialistisk Venstreparti:

Odd Magne Hansen

Venstre:

Asbjørn Eik-Nes

Uavhengig representant:

Marianne Sol Levinsen

Vedlegg 2

Avtale

Det er i dag inngått følgende avtale mellom Fjord Motorpark Eiendom AS og Karmøy kommune knyttet til gjennomføring av reguleringsplan 4013. Bakgrunn for avtalen er vedtak i Karmøy kommunestyre den 13.06.2016 (sak 61/16) og 31.10.2016 (sak 90/16).

Denne avtalen erstatter tidligere inngått avtale datert 10.10.2012 og tilleggsavtale av 05.12.2013. Partene er enige om at alle økonomiske fordringer knyttet til de nevnte avtaler fra 2012 og 2013 ansees som oppgjort. Partene har felles intensjon om å realisere idrettsarenaen så raskt som mulig.

1. Rådmannen i Karmøy kommune vil søke å erverve de arealer som er nødvendig for å gjennomføre reguleringsplan 4013 egengodkjent 01.04.2008.

   Kommunen vil i forhandlinger med grunneierne om erverv av arealene søke å inngå opsjonsavtaler, der overtakelse og oppgjør er betinget av tiltredelse av øvrige eiendommer innen reguleringsplanen. Dersom dette ikke er mulig, vil kommunen søke å inngå avtale om kjøp av arealene.

   I de tilfeller hvor grunneier og kommunen kommer til enighet, skal avtalen(e) forelegges Fjord Motorpark Eiendom AS for godkjenning.

   Ved godkjente opsjonsavtaler skal Fjord Motorpark Eiendom AS overføre avtalt sum til klientkonto så snart opsjonsavtalen etter sin ordlyd skal realiseres.

   Etter godkjenning av avtaler om kjøp (ikke opsjonsavtale) skal Fjord Motorpark Eiendom AS overføre den avtalte summen til klientkonto, slik at kommunen kan foreta utbetaling av kjøpesummen i tråd med avtalen og deretter overskjøte eiendommene til Fjord Motorpark Eiendom AS.

2. Om nødvendig vil rådmannen så snart saken er tilstrekkelig opplyst fremme ekspropriasjonssak for kommunestyret. Støy vil inngå som en del av interesseavveiingen i ekspropriasjonssaken. Fjord Motorpark Eiendom AS vil levere støyanalyse som kan benyttes som grunnlag for interesseavveiingen.

3. Dersom rådmannen, etter å ha behandlet saken i tråd med forvaltningsloven og gjeldende regelverk om ekspropriasjon, finner grunnlag for å kunne anbefale ekspropriasjon, vil en i samme sak be om fullmakt fra kommunestyret til å søke Fylkesmannen i Rogaland om forhåndstiltredelse av ekspropriert areal.

   Gir kommunestyret slik fullmakt, vil rådmannen så snart skjønnsbegjæring er sendt tingretten søke fylkesmannen om forhåndstiltredelse.

   Fjord Motorpark Eiendom AS må i samråd med kommunen etterkomme eventuelle vilkår fylkesmannen setter for forhåndstiltredelse. Dersom fylkesmannen stiller

som vilkår for forhåndstiltredelse at det betales et forskudd til grunneierne, skal Fjord Motorpark Eiendom AS stille beløpet til disposisjon for kommunen for oppfyllelse av dette vilkåret.

Fjord Motorpark Eiendom AS er innforstått med følgene av forhåndstiltredelse. Dette innebærer blant annet at selskapet må stå ved ekspropriasjonsinngrepet, og dermed ikke kan be kommunen nekte å tiltre skjønnet.

4. Dersom kommunestyret vedtar å gjennomføre ekspropriasjon vil Karmøy kommune påta seg å dekke nødvendige utgifter i anledning ny skjønnssak (jf. skjl §§ 54, 54 a og 54 b), samt ekspropriatenes kostnader i forbindelse med forvaltningssaken knyttet til ny sak om ekspropriasjon for kommunestyret (jf. orl § 15).

5. Fjord Motorpark Eiendom AS påtar seg å dekke kommunens utgifter til innløsing av de eksproprierte arealer inkludert alle utgifter til oppmåling, fradeling og overskjøting m.m.

6. Ved forhåndstiltredelse av ekspropriert areal skal kommunen overskjøte disse arealene, i tillegg til eventuelle arealer ervervet gjennom opsjonsavtale, samlet videre til Fjord Motorpark Eiendom AS. Kommunens overkjøting til Fjord Motorpark Eiendom AS er avhengig av at kommunen har fått skjøtene.

7. Dersom forhåndstiltredelse ikke skjer, skal tiltredelse av skjønnet opp som egen sak i kommunestyret eller det organet kommunestyret delegerer slik myndighet. Fjord Motorpark Eiendom AS er innforstått med dette.

   Fjord Motorpark Eiendom AS skal dokumentere sikkerhet ved å framlegge finansieringsbevis for det samlede erstatningsbeløp inkludert utgifter til oppmåling, overskjøting og lignende før politisk sak vedrørende eventuell tiltredelse av skjønnet fremmes. Dette slik at kommunen har midler til disposisjon for å kunne foreta utbetaling av erstatningsbeløpet. Tiltredelse vil rent faktisk ikke skje før beløpet er stilt til rådighet for kommunen ved innbetaling til klientkonto.

   Dersom skjønnet tiltredes skal kommunen overskjøte arealene som blir innløst til Fjord Motorpark Eiendom AS når samtlige grunnerstatninger er innbetalt til klientkonto og arealene har fått tildelt endelig gnr. og bnr.

8. Kommunen og Fjord Motorpark Eiendom AS skal jevnlig (minimum hver ½ år) ha koordineringsmøter hvor partene møtes og orienterer hverandre om status, planer og økonomi m.m. som kan være av betydning og interesse i saken.

9. Dersom Fjord Motorpark Eiendom AS underveis skulle komme til ikke å kunne gjennomføre reguleringsplanen, skal dette umiddelbart meddeles kommunen skriftlig.

10. Denne avtalen er undertegnet i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

_____den_____

Fjord Motorpark Eiendom AS
(org.nr.998234816)

Kopervik den 13/12-2016

Karmøy kommune
(org.nr.910791901)

Vedlegg 3

KARMØY KOMMUNE

Dato: 05.05.2021
Arkivsak-ID.: 20/4812
JournalpostID: 21/23404

Saksbehandler: Silvia May Stange
Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
040/21	Kommunestyret	10.05.2021

Fjord Motorpark

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Kommunestyret tar saken til orientering.
2. Rådmannen skal fremme ny sak for kommunestyret så snart kommunens søknad om forhåndstiltredelse er ferdig behandlet hos Statsforvalteren.

Saksutredning
Bakgrunn for saken
Et flertall av kommunestyret (24 representanter) sendte 22. mars 2021 brev til ordfører hvor det, med hjemmel i kommunelovens § 11-3 første ledd, ble krevd at sak om eventuell tiltredelse av skjønnet i ekspropriasjonssaken settes på sakslisten til kommunestyrets møte 10. mai 2021.

Vedlegg 1: Brev fra kommunestyrerepresentanter datert 22. mars 2021

Det følger av kommuneloven § 11-3 første ledd første punktum at *«lederen av et folkevalgt organ setter opp saksliste for hvert enkelt møte»*. Videre heter det i bestemmelsens siste punktum at *«en sak skal settes på sakslisten hvis minst 1/3 av organets medlemmer krever det»*. At det er hjemmel for å kreve at sak settes på sakslisten til kommunestyret i dette tilfelle er ikke tvilsomt, idet det er mer enn 1/3 av kommunestyrets medlemmer som har krevd sak.

Rådmannens ansvar er regulert i kommuneloven § 13-1 hvor det i tredje og fjerde ledd heter følgende:

> *«Kommunedirektøren skal påse at saker som legges fram for folkevalgte organer, er forsvarlig utredet. Utredningen skal gi et faktisk og rettslig grunnlag for å treffe vedtak.*
>
> *Kommunedirektøren skal påse at vedtak som treffes av folkevalgte organer, blir iverksatt uten ugrunnet opphold. Hvis kommunedirektøren blir oppmerksom på faktiske eller rettslige forhold som har sentral betydning for iverksettingen av vedtaket, skal han eller hun gjøre det folkevalgte organet oppmerksom på dette på en egnet måte».*

Per dags dato så er ekspropriasjonssaken gjenstand for en rekke parallelle behandlinger, herunder søknad om forhåndstiltredelse hos statsforvalteren, et nylig avsagt skjønn i tingretten, samt en forestående sak om overskjønn i lagmannsretten. Det foreligger også en rekke politiske vedtak i

saken. Det vises til den nærmere redegjørelsen for dette nedenfor. Det er etter rådmannens vurdering på dette tidspunktet ikke klart for å få opp en sak om eventuell tiltredelse.

Saken har en lang historikk, og for oversiktens skyld så gis det først en kort oppsummering i det følgende.

Kort om historikken

Karmøy kommunestyre vedtok reguleringsplan (4013) for Fjord Motorpark, Helganes, den 01.04.2008. Området er regulert til spesialområde for motorsport og offentlige trafikkområder. Området skal nyttes til motorsportanlegg med tilhørende funksjoner. Innenfor området kan det blant annet etableres asfaltbaner for bilrace, dragrace, roadracing for motorsykkel og gokart. Reguleringsplan for Fjord Motorpark utgjør ca. 530 daa. Fjord Motorpark eier ca 178 daa av disse. Resten av eiendommene er fordelt på 19 gårds- og bruksnummer.

Karmøy kommunestyre fattet 5. februar 2013 vedtak om ekspropriasjon med hjemmel i plan- og bygningsloven § 16-2. Det ble deretter begjært skjønn. For tingretten gjorde de fleste grunneierne gjeldende at det forelå saksbehandlingsfeil ved behandling av ekspropriasjonssaken. Dette førte ikke frem og skjønnet ble fremmet. Flere av grunneierne bragte deretter saken inn for lagmannsretten. Anførselen om saksbehandlingsfeil og ugyldighet førte her frem og skjønnet ble nektet fremmet. Kommunen startet deretter ny ekspropriasjonssak mot samtlige berørte grunneiere, også mot de grunneierne hvor det forelå et rettskraftig underskjønn. Det vises i den sammenheng spesielt til sak den 13.06.2016 saksnr. 61/16 som bredt beskriver kommunens arbeid med etablering av Fjord Motorpark for å få en prinsipiell avklaring om videre kommunal involvering. Kommunestyret vedtok i saksnr. 61/16 å gjenoppstarte prosessen knyttet til ekspropriasjon av nødvendig grunn og rettigheter fra de eiendommer som berøres.

Vedlegg 2: Protokoll fra sak 61/16 i kommunestyre 13.juni 2016

Den 23. oktober 2017 fattet Karmøy kommunestyre følgende vedtak:

1. *For å gjennomføre reguleringsformålet etter «Reguleringsplan for Fjord Motorpark, Helganes, plannummer 4013», vedtatt av Karmøy kommunestyre den 01.04.2008, vedtas det å ekspropriere nødvendig grunn og rettigheter i henhold til vedlagt liste.*
2. *Rådmannen gis fullmakt til å begjære skjønn i saken.*
3. *Rådmannen gis fullmakt til, så snart skjønnsbegjæring er sendt tingretten, å søke fylkesmannen om forhåndstiltredelse.*

Vedlegg 3: Protokoll fra kommunestyre 23. oktober 2017

Kommunestyrets ekspropriasjonsvedtak ble deretter påklaget til statsforvalteren (tidligere fylkesmannen) av grunneierne, som i vedtak av 27. november 2018 stadfestet kommunestyrets vedtak. Vedtaket er endelig.

Vedlegg 4: Statsforvalterens vedtak datert 27. november 2018

Skjønnsbegjæring ble sendt til Haugaland tingrett 7. februar 2019. Saken ble opprinnelig berammet til desember 2019. Saken ble imidlertid utsatt til mars 2020 grunnet behov for ytterligere avklaringer vedrørende en anbudsprosess for motorparken. Fremleggelse av en stor mengde dokumenter ville ikke kunne blitt gjennomgått tidsnok til at saken kunne gjennomføres somforutsatt. På grunn av Covid19-pandemien måtte saken utsettes nok en gang. Ekspropriasjonssaken var til behandling i tingretten 3. – 5. juni 2020 og 12. – 14. oktober 2020. Behandlingen av ekspropriasjonssaken for tingretten ble delt slik at tingretten først behandlet spørsmålet om saken skulle fremmes, altså om underliggende vedtak var gyldige eller ikke, og deretter ble erstatningsspørsmålet avgjort.

Retten avsa skjønn 4. november 2020 med følgende slutning:

1. *Skjønnet fremmes.*
2. *Saksøkeren betaler erstatning for takst nr. 10 b, 9 b og 7 a slik det er særskilt gjennomgått under disse takstnummer.*
3. *Saksøkeren betaler erstatning med 15-femten-kroner pr. m2 for de avståtte arealer*

som ikke er særskilt gjennomgått under det enkelte takstnummer.

4. *Saksøkeren betaler de lovbestemte utgiftene ved skjønnet.*
5. *Saksøkeren erstatter de saksøktes sakskostnader med 199 474-etthundreognittitusenfirehundreogsyttifire- kroner inkl. mva. Beløpet forfaller til betaling 14 dager fra forkynning av skjønnet.*

Skjønnet er avsagt med dissens, hvilket innebærer at retten har delt seg i et flertall og et mindretall. Det er flere dissenser i dommen. Når det gjelder spørsmålet om fremming av skjønnet (gyldigheten) så har retten delt seg i et flertall bestående av rettens formann (fagdommeren) og to skjønnsmedlemmer og i et mindretall bestående av to skjønnsmedlemmer. Flertallet kom til at det ikke hefter noen ugyldighetsgrunner ved underliggende vedtak. Etter flertallets syn har saksbehandlingen som ledet frem til ekspropriasjonsvedtaket vært tilstrekkelig forsvarlig (s. 14 i dommen) og flertallet viser på s. 15 i dommen til at rådmannens forslag til vedtak om ekspropriasjon med tilhørende saksfremstilling var svært grundig. Flertallet viser også på s. 16 i dommen til at rådmannen har tatt høyde for at det er en usikkerhet til prosjektet, men at et realisert prosjekt har så positive samfunnsmessige ringvirkninger at de oppveier ulempene ved dette og flertallets konklusjon er inntatt på s. 20 i dommen. Her fremgår det følgende:

> *«Flertallets konklusjon er at det ikke er begått saksbehandlingsfeil ved at tilbudene fra xxxxxxxxxxx ikke ble innhentet og/eller fremlagt av Fjord Motorpark for kommunen/fylkesmannen, og at de samme instanser heller ikke baserte sine avgjørelser på et uriktig faktisk grunnlag. Som nevnt ovenfor mener flertallet at opplysningene i tilbudet uansett ikke ville ha innvirket på vedtakets innhold, som ville blitt det samme. Vedtaket er gyldig og skjønnet skal fremmes.»*

Skjønnet ble fremmet i samsvar med flertallets konklusjon.

Vedlegg 5: Skjønn avsagt 4. november 2020

Seks av grunneierne har begjært overskjønn. Kommunen har begjært aksessorisk overskjønn (avledet anke, dvs. dersom grunneiernes anke faller bort vil også kommunens anke bortfalle) for den delen av eiendommen til Skeisvoll (saksøkte nr. 7) som er utleid. Skjønnet er rettskraftig for de som ikke har begjært overskjønn. Det forventes at saken blir berammet i lagmannsretten senhøsten 2021 eller våren 2022.

Forhåndstiltredelse

Karmøy kommune sendte søknad om forhåndstiltredelse 08. juli 2019. Grunneierne v/ advokat Skjørestad kom med sine merknader i brev av 12. september 2019. Kommunen ba imidlertid fylkesmannen om å legge søknaden om forhåndstiltredelse i bero inntil videre. Saken var da opprinnelig berammet i Haugaland tingrett i desember 2019, og det ble ansett uhensiktsmessig å ha en parallell sak om forhåndstiltredelse all den tid ekspropriasjonssaken uansett skulle opp til behandling i retten i nær fremtid. Saken ble imidlertid utsatt to ganger, se mer om dette ovenfor under punktet Kort om historikken.

Fremmingsspørsmålet/ekspropriasjonsvedtakets gyldighet ble så behandlet 3. – 5. juni 2020. På bakgrunn av at skjønnsretten da hadde tatt stilling til ekspropriasjonsvedtakets gyldighet og besluttet at skjønnet skulle fremmes, så ba kommunen i brev av 17. juli 2020 Statsforvalteren om å behandle kommunens søknad om forhåndstiltredelse. I brev av 1. oktober 2020 innga kommunen sine kommentarer til advokat Skjørestad sine merknader til kommunens søknad om forhåndstiltredelse. Statsforvalteren ba i oktober 2020 kommunen om å beregne forskuddet som kommunen mener skal legges til grunn. Kommunen redegjorte for sitt forslag til forskudd i brev av 8. februar 2021 til statsforvalteren, men i e-post av 25.mars 2021 ba statsforvalteren kommunen om å henvende seg til grunneierne for å forsøke å enes om forskuddet. Kommunen fulgte opp henvendelsen fra statsforvalteren i brev av 21. april 2021 til grunneierne v/ advokat Skjørestad. Dette brevet er foreløpig ikke besvart. Dersom partene ikke oppnår enighet

er det Statsforvalteren som avgjør forskuddet.

Vedlegg 6: Brev datert 21. april 2021

Rådmannen har ikke grunn til å anta at saksbehandlingen hos statsforvalteren vil dra ut i tid, ettersom man nå har kommet så langt i prosessen at det kun er beregning av forskuddet man forsøkes å enes om. Dersom man ikke oppnår enighet innen kort tid, er det som nevnt statsforvalteren som avgjør forskuddet.

Avtalen mellom Fjord Motorpark Eiendom AS og Karmøy kommune
Det ble den 10. oktober 2012 inngått en avtale mellom Fjord Motorpark Eiendom AS og Karmøy kommune knyttet til gjennomføring/erverv av reguleringsplan 4013. Bakgrunn for avtalen var formannskapsvedtak av 27. august 2012 i sak 66/12. Som nevnt ovenfor vedtok kommunestyret den 13. juni 2016 saksnr. 61/16 å gjenoppstarte ekspropriasjonsprosessen. Rådmannen ble samtidig gitt fullmakt til å inngå ny avtale med Fjord Motorpark Eiendom AS. Vedtaket i saknr. 61/16 ble videre også fulgt opp i kommunestyret den 31. oktober 2016 saksnr. 90/16. Avtale datert 13. desember 2016 er den gjeldende avtalen mellom Fjord Motorpark Eiendom AS og Karmøy kommune.

Vedlegg 7: Avtalen mellom Fjord Motorpark Eiendom AS og Karmøy kommune datert 13. desember 2016

Avtalen bygger på en forutsetning om at kommunen forplikter seg til å forsøke å erverve de arealene som er nødvendige for å gjennomføre reguleringsplan 4013. Dersom det ikke lykkes å komme til enighet med grunneierne, forutsetter avtalen at kommunen forplikter seg til å fremme ekspropriasjonssak for kommunestyret så snart saken er tilstrekkelig opplyst. Dette ble som kjent gjort 23. oktober 2017.

I henhold til punkt 3 tredje avsnitt i avtalen må Fjord Motorpark Eiendom AS etterkomme eventuelle vilkår fylkesmannen setter for forhåndstiltredelse, herunder eventuelle vilkår om at det skal betales et forskudd til grunneierne. Hva forskuddet blir fastsatt til er foreløpig ikke avgjort.

Av avtalens punkt 7 fremgår det at Fjord Motorpark Eiendom AS, før politisk sak om eventuell tiltredelse av skjønnet fremmes, skal dokumentere sikkerhet ved å framlegge finansieringsbevis for det samlede erstatningsbeløp inkludert utgifter til oppmåling, overskjøting og lignende. Dette slik at kommunen har midler til disposisjon for å kunne foreta utbetaling av erstatningsbeløpet. Videre heter det i punkt 7 tredje ledd at dersom skjønnet tiltres så skal kommunen, på nærmere angitte vilkår, overskjøte arealene som blir innløst til Fjord Motorpark Eiendom AS.

Finansiering
Det Fjord Motorpark Eiendom AS er forpliktet til etter avtalen relaterer seg til dokumentasjon for at de har sikkerhet for det samlede erstatningsbeløp, jf. punkt 7 i avtalen. Dette er noe annet en forretningsplanen som var vedlagt rådmannens saksframstilling i forbindelse med ekspropriasjonsvedtak. Forretningsplanen har vært vurdert i flere omganger, herunder i kommunestyret i forbindelse med at det ble fattet ekspropriasjonsvedtak 23. oktober 2017, hos statsforvalteren ved klagebehandlingen og nå sist i skjønnsretten da spørsmålet om ekspropriasjonsvedtakets gyldighet ble behandlet. Fjord Motorpark Eiendom AS er ikke forpliktet til å legge frem noen ny forretningsplan. Etter avtalen er Fjord Motorpark Eiendom AS altså pliktet til å dokumentere sikkerhet ved å framlegge finansieringsbevis for det samlede erstatningsbeløp.

Det vises til brev fra Fjord Motorpark Eiendom AS datert 30. april 2021 hvor det fremgår at Fjord Motorpark Eiendom AS har inngått avtale med ny kreditor om finansiering ved tiltredelse av eiendommene. Rådmannen er blitt informert om at kreditor ønsker å være anonym. Fjord Motorpark Eiendom AS sendte den 3. mai 2021 e-post til kommunen med kopi av en bankgaranti

utstedt av DNB BANK ASA. Av bankgarantien fremgår følgende:

> *«DNB BANK ASA har innvilget lån til fjord Motorpark Eiendom org nr 998 234 816 inntil kr 9.900.000,- til ervervelse av eiendom fra Karmøy kommune.*
>
> *Lån kan utbetales ved heftefritt/frie skjøter og at vår pantesikkerhet er etablert».*

Rådmannen har ikke kjennskap til avtalens innhold utover nevnte bankgaranti.

Vedlegg 8: Brev fra Fjord Motorpark Eiendom AS datert 30. april 2021
Vedlegg 9: Kopi av e-post av 3. mai 2021 (bankgaranti)

Tilbakeføring av eiendommer
Fjord Motorpark Eiendom AS har i brev datert 30. april 2021 gitt uttrykk for at de er positive til at grunneierne skal få mulighet til å kjøpe arealet tilbake dersom arealet ikke blir anvendt til reguleringsformålet. Det har foreløpig ikke vært dialog med grunneierne om dette.

Politisk behandling
I avtalen mellom kommunen og Fjord Motorpark så står det ingenting om at en eventuell tillatelse til forhåndstiltredelse skal behandles politisk. Dersom Statsforvalteren gir tillatelse til forhåndstiltredelse, så vil rådmannen imidlertid legge frem en sak for kommunestyret hvor det må tas stilling til om man skal «bruke» forhåndstiltredelsen som gis. Administrasjonen har hatt en dialog med Fjord Motorpark hvor kommunen har redegjort for sitt standpunkt om at også en tillatelse til forhåndstiltredelse vil være gjenstand for politisk behandling, herunder om kommunen vil benytte seg av tillatelsen til forhåndstiltredelsen eller ikke.

Det vises i den forbindelse til avtalen mellom kommunen og Fjord Motorpark AS av 13. desember 2016 pkt. 3 hvor det fremgår at rådmannen skulle be kommunestyret om fullmakt til å søke Fylkesmannen (nå Statsforvalteren i Rogaland) om samtykke til forhåndstiltredelse. Dette er gjentatt i annet ledd. Slik fullmakt ble gitt i forbindelse med kommunestyrets ekspropriasjonsvedtak. Så langt er det med andre ord kun fullmakt til å søke som det ble gitt rådmannen. Et samtykke etter oreigningslova § 25 innebærer ingen tiltredelse. For å overta de aktuelle arealer må det deretter rettes en forespørsel fra kommunen til grunneierne om de aksepterer å la kommunen tiltre/overta arealene. Dersom grunneierne ikke samtykker må vedtaket om forhåndstiltredelse tvangsgjennomføres ved namsmannen. Det rådmannen har fått fullmakt til er kun å sende søknad om samtykke. De øvrige ledd i saksbehandlingen frem til arealene er tiltrådt ligger utenfor fullmakten. For å gjennomføre tiltredelsen må det besluttes at dette skal gjøres. I mangel av kompetansetildeling til f.eks. rådmannen, må dette avgjøres av kommunestyret. Det tilføyes også at det sannsynligvis vil bli satt vilkår om forskuddsbetaling før tiltredelse i tillegg til at kommunen vil ha behov for sikkerhet for at hele erstatningen vil bli betalt av Fjord Motorpark Eiendom AS når den er endelig fastsatt. Den inngåtte avtalen er mangelfull med hensyn til gjennomføring av tiltredelse før rettskraftig skjønn foreligger. Den må derfor fylles ut slik at hele tiltredelsesprosessen blir i samsvar med gjeldende rett. I mangel av delegasjon fra kommunestyret, vurderer Rådmannen det derfor slik at det tilligger kommunestyret å fatte den endelige beslutningen om tiltredelse også hvor det er gitt samtykke til forhåndstiltredelse etter oreigningslova § 25.

Dersom Statsforvalteren gir tillatelse til forhåndstiltredelse, vil rådmannen altså legge frem en ny sak for kommunestyret. I samme sak så vil det også bli tatt opp spørsmålet om kommunestyret skal tiltre skjønnet for de eiendommene som det foreligger et rettskraftig skjønn for. Dette innebærer altså at i en og samme sak så må det tas stilling til to spørsmål, herunder følgende:

1. Politisk behandling om kommunen skal anvende/bruke tillatelse til forhåndstiltredelse.
2. Politisk behandling om det rettskraftige skjønnet skal tiltres eller ikke.

Rådmannen viser til at det er hensiktsmessig å behandle disse spørsmålene samlet, slik at man ikke får flere politiske saker om samme sak enn nødvendig til behandling i kommunestyret. Videre er det et viktig hensyn at vedtakene bør harmonisere med hverandre. Det vises i den forbindelse til at ekspropriasjonssaken har vær gjenstand for flere politiske behandlinger, klager og er nå til behandling i rettssystemet. Det er svært delte meninger om ekspropriasjonssaken, og av hensyn til forsvarlig saksbehandling og saksoppfølging, så vil det ha gode grunner for seg å behandle disse sakene sammen.

Dersom Statsforvalteren ikke gir tillatelse til forhåndstiltredelse, så vil rådmannen i utgangspunktet ha anledning til å fremme en sak til kommunestyret med spørsmål om kommunen skal tiltre det rettskraftige skjønnet eller ikke. Lagmannsretten skal imidlertid ta stilling til saken i overskjønnet for de eiendommene som det er begjært overskjønn for. I praksis er det derfor slik at i en situasjon hvor det foreligger et rettskraftig skjønn for noen eiendommer, og et ikke-rettskraftig skjønn for andre eiendommer, samt at det ikke er gitt tillatelse til forhåndstiltredelse, så vil eksproprianten (kommunen) avvente med å legge frem en sak for kommunestyret til etter at lagmannsretten har behandlet saken og lagmannsrettens skjønn eventuelt er rettskraftig. Dette følger forutsetningsvis av skjønnsloven § 57. Ordlyden i § 57 gir ikke mye veiledning her, men resonnementet fremgår av juridisk litteratur (kommentarutgaven til skjønnsloven). Som støtte for resonnementet vises det i juridisk litteratur til en høyesterettsavgjørelse.

Rådmannens vurdering
Ekspropriasjonssaken har skapt et stort engasjement i kommunen, både blant initiativtakere, grunneiere, innbyggere og politikere. Rådmannen vurderer at det er hensiktsmessig å avvente en sak om tiltredelse til etter at Statsforvalteren har ferdigbehandlet søknad om forhåndstiltredelse. Dersom Statsforvalteren gir tillatelse til forhåndstiltredelse, så vil Rådmannen, som nevnt ovenfor, legge frem ny sak for kommunestyret der det må tas stilling til to spørsmål, herunder:

1. Politisk behandling om kommunen skal anvende/bruke tillatelse til forhåndstiltredelse
2. Politisk behandling om det rettskraftige skjønnet skal tiltres eller ikke

For det tilfellet at det gis tillatelse til forhåndstiltredelse, så viser rådmannen til at kommunen ikke løper noen risiko med å avvente sak om tiltredelse ettersom en eventuell tillatelse til forhåndstiltredelse uansett er gjenstand for politisk behandling.
For ordens skyld så nevnes det at Fjord Motorpark Eiendom AS i brev datert 18. mars 2021, har gitt uttrykk for at det forventes at samarbeidet med kommunen følger avtalen slik partene har forholdt seg til avtalen. Videre står det i brevet at hvis «prosjektet skulle mot formodning termineres som følge av manglende oppfølging av avtalen eller andre forhold knyttet til kommunens politiske eller administrative håndtering, må det påregnes at Fjord Motorpark Eiendom vil kreve erstatning for tap». Det antas at det da siktes til erstatning for eventuelt kontraktsbrudd. Det nevnes kort at for at det skal være grunnlag for erstatning for kontraktsbrudd så må det for det første foreligge et mislighold. Videre må det kunne påvises et økonomisk tap, ansvarsgrunnlag og det må være årsakssammenheng. Rådmannen har ikke foretatt en nærmere rettslig vurdering av et eventuelt fremtidig krav om erstatning.

Vedlegg 10: Brev fra Fjord Motorpark Eiendom AS datert 18. mars 2021

Dersom Statsforvalteren ikke gir tillatelse til forhåndstiltredelse, så vurderer Rådmannen det som hensiktsmessig at det også for dette tilfellet legges frem en ny sak for kommunestyret for å få en politisk avklaring om kommunen skal avvente sak om eventuell tiltredelse av det rettskraftige skjønnet frem til det eventuelt foreligger et rettskraftig overskjønn i lagmannsretten eller om kommunestyret vil realitetsbehandle sak om tiltredelse av det rettskraftige skjønnet. Det vises i denne sammenheng til det som står ovenfor under punktet Politisk behandling.

Rådmannen tar til orientering at det nå foreligger en bankgaranti gjeldende eventuell innløsning av

eiendommer, og at Fjord Motorpark Eiendom AS åpner for å tilbakeføre eiendommene til opprinnelige grunneiere dersom prosjektet ikke blir realisert.

Rådmannens konklusjon
Rådmannen anbefaler at kommunestyret fatter vedtak i tråd med forslag til vedtak som fremgår av side 1, herunder:

1. Kommunestyret tar saken til orientering.
2. Rådmannen skal fremme ny sak for kommunestyret så snart kommunens søknad om forhåndstiltredelse er ferdig behandlet hos Statsforvalteren.

Vedlegg:

Vedlegg 1: Brev fra kommunestyrerepresentanter datert 22. mars 2021
Vedlegg 2: Protokoll fra sak 61/16 i kommunestyre 13.juni 2016
Vedlegg 3: Protokoll fra kommunestyre 23. oktober 2017
Vedlegg 4: Statsforvalterens vedtak datert 27. november 2018
Vedlegg 5: Skjønn avsagt 4. november 2020
Vedlegg 6: Brev datert 21. april 2021
Vedlegg 7: Avtalen mellom Fjord Motorpark Eiendom AS og Karmøy kommune datert 13. desember 2016
Vedlegg 8: Brev fra Fjord Motorpark Eiendom AS datert 30. april 2021
Vedlegg 9: Kopi av e-post av 3. mai 2021 (bankgaranti)
Vedlegg 10: Brev fra Fjord Motorpark Eiendom AS datert 18. mars 2021

Kommunestyret 10.05.2021:

Behandling:
Fellesforslag fra Ap, FrP, Sp; V, SV, MDG og uavhengig representant Marianne Sol Levinsen, foreslått av Einar Roald Endresen, Fremskrittspartiet

1. Etter en samlet vurdering er kommunestyret kommet til at kommunen ikke skal tiltre skjønnet overfor de parter der tingrettens avgjørelse er rettskraftig.

Kommunestyret har i denne forbindelse lagt vekt på følgende momenter:
• Tingretten fastsatte erstatning som var vesentlig høyere enn hva man forutsatte i finansieringsplanen for Fjord Motorpark (FMP).
• FMP har ikke fremlagt noen oppdatert og troverdig finansieringsplan for et komplett motorsportanlegg på Helganes. Kommunestyret mener at usikkerhet knyttet til finansiering av bygging, og fremtidig drift av anlegget, reiser tvil om at et komplett motorsportanlegg lar seg realisere innenfor de rammene FMP har til rådighet.
• Kommunestyret finner det lite tillitsvekkende at FMP i to møter med kommunen holdt tilbake opplysninger om at nytt prisestimat forelå, før kommunestyret fattet vedtaket om ekspropriasjon. Kommunestyret finner dette å være i strid mot pkt. 8 i avtale mellom Karmøy kommune og FMP, datert 13.12.2016.

• Kommunestyret anser at risikoen for at grunneierne må avstå grunn til et anlegg som ikke lar seg realisere blir altfor høy til at det kan forsvares.
• Kommunestyret kan vanskelig se for seg at det lar seg gjøre å inngå avtale om en "tilbakekjøpsklausul" til fordel for grunneierne ved en evt. konkurs, fordi en evt. bostyrers oppgave vil være å få solgt boets eiendeler så fordelaktig som mulig for boet, jf. Konkursloven §85 pkt. 3. Bostyrer kan derfor ikke bindes opp av en slik klausul.
• Kommunestyret mener at Motorcenter Norway, med beliggenhet i Sokndal, vil være tilstrekkelig for å dekke markedet for motorsportanlegg i Rogaland.

2. Administrasjonen bes sørge for at saken blir hevet som forlikt i forhold til de fem grunneierne som har krevd overskjønn.

3. Kommunestyret trekker søknaden til Statsforvalteren i Rogaland om forhåndstiltredelse, og opphever samtidig vedtaket om dette som ble gjort i KS-sak 86/17 den 23. oktober 2017.

Helge Thorheim, Gruppeleder Karmøylista på vegne av Høyre, Karmøylista og KrF, foreslått av Helge Thorheim, Karmøylista
VEDR. SAK 040/21 FJORD MOTORPARK

Forslag til vedtak: (H, KL, KrF)
Kommunestyret viser til saksfremlegget fra Rådmannen i sak 040/21, der saksfremlegget er fremmet for kommunestyret på bakgrunn av krav fra et flertall av kommunestyremedlemmene (mer enn 1/3 av organets medlemmer, jfr Kommunelovens § 11-3.).
Kommunestyret viser til Rådmannens kommentar i saken på side 1, nest siste avsnitt: «Kommunedirektøren skal påse at saker som legges fram for folkevalgte organer er forsvarlig utredet. Utredningen skal gi et faktisk og rettslig grunnlag for å treffe vedtak. Jfr Kommuneloven § 13.1»
Kommunestyret viser videre til Rådmannens kommentar på side 2, første avsnitt i saken: «Det er etter Rådmannens vurdering på dette tidspunkt ikke klart for å få opp en sak om eventuell tiltredelse».

Dersom Statsforvalteren gir tillatelse til forhåndstiltredelse, gir Kommunestyret med dette Rådmannen fullmakt til å treffe beslutning om kommunen skal anvende/bruke tillatelse til forhåndstiltredelse samt treffe vedtak om hvorvidt det rettskraftige skjønnet skal tiltres eller ikke.
Kommunestyret forutsetter i denne sammenheng at avtalen mellom Karmøy kommune og Fjord Motorpark Eiendom AS av 13.12.2016 ansees for å være oppfylt.

Netland Kolstø (AP) redegjorde for sin habilitet da hun er tante til en grunneier i saken.
Hagland (KL) fremmet forslag om at Netland Kolstø (AP) skulle anses som habil.
Netland Kolstø (AP) ble enstemmig erklært habil, jf. fvl. § 6 (2).

Endresen (FRP) fremmet følgende forslag på vegne av AP, FRP, SP, V, SV, MDG og UA :
1. Etter en samlet vurdering er kommunestyret kommet til at kommunen ikke skal tiltre skjønnet overfor de parter der tingrettens avgjørelse er rettskraftig.

Kommunestyret har i denne forbindelse lagt vekt på følgende momenter:
• Tingretten fastsatte erstatning som var vesentlig høyere enn hva man forutsatte i finansieringsplanen for Fjord Motorpark (FMP).
• FMP har ikke fremlagt noen oppdatert og troverdig finansieringsplan for et komplett motorsportanlegg på Helganes. Kommunestyret mener at usikkerhet knyttet til finansiering av bygging, og fremtidig drift av anlegget, reiser tvil om at et komplett motorsportanlegg lar seg

realisere innenfor de rammene FMP har til rådighet.
• Kommunestyret finner det lite tillitsvekkende at FMP i to møter med kommunen holdt tilbake opplysninger om at nytt prisestimat forelå, før kommunestyret fattet vedtaket om ekspropriasjon. Kommunestyret finner dette å være i strid mot pkt. 8 i avtale mellom Karmøy kommune og FMP, datert 13.12.2016.
• Kommunestyret anser at risikoen for at grunneierne må avstå grunn til et anlegg som ikke lar seg realisere blir altfor høy til at det kan forsvares.
• Kommunestyret kan vanskelig se for seg at det lar seg gjøre å inngå avtale om en "tilbakekjøpsklausul" til fordel for grunneierne ved en evt. konkurs, fordi en evt. bostyrers oppgave vil være å få solgt boets eiendeler så fordelaktig som mulig for boet, jf. Konkursloven §85 pkt. 3. Bostyrer kan derfor ikke bindes opp av en slik klausul.
• Kommunestyret mener at Motorcenter Norway, med beliggenhet i Sokndal, vil være tilstrekkelig for å dekke markedet for motorsportanlegg i Rogaland.

2. Administrasjonen bes sørge for at saken blir hevet som forlikt i forhold til de fem grunneierne som har krevd overskjønn.

3. Kommunestyret trekker søknaden til Statsforvalteren i Rogaland om forhåndstiltredelse, og opphever samtidig vedtaket om dette som ble gjort i KS-sak 86/17 den 23. oktober 2017.

Thorheim (KL) fremmet følgende forslag på egne av KL, H, og KRF:
Kommunestyret viser til saksfremlegget fra Rådmannen i sak 040/21, der saksfremlegget er fremmet for kommunestyret på bakgrunn av krav fra et flertall av kommunestyremedlemmene (mer enn 1/3 av organets medlemmer, jfr Kommunelovens § 11-3.).
Kommunestyret viser til Rådmannens kommentar i saken på side 1, nest siste avsnitt: «Kommunedirektøren skal påse at saker som legges fram for folkevalgte organer er forsvarlig utredet. Utredningen skal gi et faktisk og rettslig grunnlag for å treffe vedtak. Jfr Kommuneloven § 13.1»
Kommunestyret viser videre til Rådmannens kommentar på side 2, første avsnitt i saken: «Det er etter Rådmannens vurdering på dette tidspunkt ikke klart for å få opp en sak om eventuell tiltredelse».

Dersom Statsforvalteren gir tillatelse til forhåndstiltredelse, gir Kommunestyret med dette Rådmannen fullmakt til å treffe beslutning om kommunen skal anvende/bruke tillatelse til forhåndstiltredelse samt treffe vedtak om hvorvidt det rettskraftige skjønnet skal tiltres eller ikke. Kommunestyret forutsetter i denne sammenheng at avtalen mellom Karmøy kommune og Fjord Motorpark Eiendom AS av 13.12.2016 ansees for å være oppfylt.

Votering:
Rådmannens innstilling fikk 21 stemmer (9 H, 6 KL, 5 KRF, 1 MDG), og falt.

Felles forslag fremsatt av Endresen (FRP) på vegne av AP, FRP, SP, V, SV, MDG og UA ble satt opp mot felles forslag fremsatt av Thorheim (KL) på vegne av KL, H og KRF.

Forslag fremsatt av Endresen (FRP) på vegne av AP, FRP, SP, V, SV, MDG og UA
fikk 25 stemmer (10 AP, 6 FRP, 2 MDG, 4 SP, 1 SV, 1 V, 1 UA), og vant frem.
Forslag fremmet av Thorheim (KL) på vegne av KL, H, og KRF fikk 20 stemmer (9 H, 6 KL, 5 KRF), og falt.

KST- 040/21 Vedtak:

1. Etter en samlet vurdering er kommunestyret kommet til at kommunen ikke skal tiltre skjønnet overfor de parter der tingrettens avgjørelse er rettskraftig.

Kommunestyret har i denne forbindelse lagt vekt på følgende momenter:
• Tingretten fastsatte erstatning som var vesentlig høyere enn hva man forutsatte i finansieringsplanen for Fjord Motorpark (FMP).
• FMP har ikke fremlagt noen oppdatert og troverdig finansieringsplan for et komplett motorsportanlegg på Helganes. Kommunestyret mener at usikkerhet knyttet til finansiering av bygging, og fremtidig drift av anlegget, reiser tvil om at et komplett motorsportanlegg lar seg realisere innenfor de rammene FMP har til rådighet.
• Kommunestyret finner det lite tillitsvekkende at FMP i to møter med kommunen holdt tilbake opplysninger om at nytt prisestimat forelå, før kommunestyret fattet vedtaket om ekspropriasjon. Kommunestyret finner dette å være i strid mot pkt. 8 i avtale mellom Karmøy kommune og FMP, datert 13.12.2016.
• Kommunestyret anser at risikoen for at grunneierne må avstå grunn til et anlegg som ikke lar seg realisere blir altfor høy til at det kan forsvares.
• Kommunestyret kan vanskelig se for seg at det lar seg gjøre å inngå avtale om en "tilbakekjøpsklausul" til fordel for grunneierne ved en evt. konkurs, fordi en evt. bostyrers oppgave vil være å få solgt boets eiendeler så fordelaktig som mulig for boet, jf. Konkursloven §85 pkt. 3. Bostyrer kan derfor ikke bindes opp av en slik klausul.
• Kommunestyret mener at Motorcenter Norway, med beliggenhet i Sokndal, vil være tilstrekkelig for å dekke markedet for motorsportanlegg i Rogaland.

2. Administrasjonen bes sørge for at saken blir hevet som forlikt i forhold til de fem grunneierne som har krevd overskjønn.

3. Kommunestyret trekker søknaden til Statsforvalteren i Rogaland om forhåndstiltredelse, og opphever samtidig vedtaket om dette som ble gjort i KS-sak 86/17 den 23. oktober 2017.

Saksutredning
Bakgrunn for saken
Et flertall av kommunestyret (24 representanter) sendte 22. mars 2021 brev til ordfører hvor det, med hjemmel i kommunelovens § 11-3 første ledd, ble krevd at sak om eventuell tiltredelse av skjønnet i ekspropriasjonssaken settes på sakslisten til kommunestyrets møte 10. mai 2021.

Vedlegg 1: Brev fra kommunestyrerepresentanter datert 22. mars 2021

Det følger av kommuneloven § 11-3 første ledd første punktum at *«lederen av et folkevalgt organ setter opp saksliste for hvert enkelt møte»*. Videre heter det i bestemmelsens siste punktum at *«en sak skal settes på sakslisten hvis minst 1/3 av organets medlemmer krever det»*. At det er hjemmel for å kreve at sak settes på sakslisten til kommunestyret i dette tilfelle er ikke tvilsomt, idet det er mer enn 1/3 av kommunestyrets medlemmer som har krevd sak.

Rådmannens ansvar er regulert i kommuneloven § 13-1 hvor det i tredje og fjerde ledd heter følgende:

> *«Kommunedirektøren skal påse at saker som legges fram for folkevalgte organer, er forsvarlig utredet. Utredningen skal gi et faktisk og rettslig grunnlag for å treffe vedtak.*
>
> *Kommunedirektøren skal påse at vedtak som treffes av folkevalgte organer, blir iverksatt*

uten ugrunnet opphold. Hvis kommunedirektøren blir oppmerksom på faktiske eller rettslige forhold som har sentral betydning for iverksettingen av vedtaket, skal han eller hun gjøre det folkevalgte organet oppmerksom på dette på en egnet måte».

Per dags dato så er ekspropriasjonssaken gjenstand for en rekke parallelle behandlinger, herunder søknad om forhåndstiltredelse hos statsforvalteren, et nylig avsagt skjønn i tingretten, samt en forestående sak om overskjønn i lagmannsretten. Det foreligger også en rekke politiske vedtak i saken. Det vises til den nærmere redegjørelsen for dette nedenfor. Det er etter rådmannens vurdering på dette tidspunktet ikke klart for å få opp en sak om eventuell tiltredelse.

Saken har en lang historikk, og for oversiktens skyld så gis det først en kort oppsummering i det følgende.

Kort om historikken
Karmøy kommunestyre vedtok reguleringsplan (4013) for Fjord Motorpark, Helganes, den 01.04.2008. Området er regulert til spesialområde for motorsport og offentlige trafikkområder. Området skal nyttes til motorsportanlegg med tilhørende funksjoner. Innenfor området kan det blant annet etableres asfaltbaner for bilrace, dragrace, roadracing for motorsykkel og gokart. Reguleringsplan for Fjord Motorpark utgjør ca. 530 daa. Fjord Motorpark eier ca 178 daa av disse. Resten av eiendommene er fordelt på 19 gårds- og bruksnummer.
Karmøy kommunestyre fattet 5. februar 2013 vedtak om ekspropriasjon med hjemmel i plan- og bygningsloven § 16-2. Det ble deretter begjært skjønn. For tingretten gjorde de fleste grunneierne gjeldende at det forelå saksbehandlingsfeil ved behandling av ekspropriasjonssaken. Dette førte ikke frem og skjønnet ble fremmet. Flere av grunneierne bragte deretter saken inn for lagmannsretten. Anførselen om saksbehandlingsfeil og ugyldighet førte her frem og skjønnet ble nektet fremmet. Kommunen startet deretter ny ekspropriasjonssak mot samtlige berørte grunneiere, også mot de grunneierne hvor det forelå et rettskraftig underskjønn. Det vises i den sammenheng spesielt til sak den 13.06.2016 saksnr. 61/16 som bredt beskriver kommunens arbeid med etablering av Fjord Motorpark for å få en prinsipiell avklaring om videre kommunal involvering. Kommunestyret vedtok i saksnr. 61/16 å gjenoppstarte prosessen knyttet til ekspropriasjon av nødvendig grunn og rettigheter fra de eiendommer som berøres.

Vedlegg 2: Protokoll fra sak 61/16 i kommunestyre 13.juni 2016

Den 23. oktober 2017 fattet Karmøy kommunestyre følgende vedtak:

1. *For å gjennomføre reguleringsformålet etter «Reguleringsplan for Fjord Motorpark, Helganes, plannummer 4013», vedtatt av Karmøy kommunestyre den 01.04.2008, vedtas det å ekspropriere nødvendig grunn og rettigheter i henhold til vedlagt liste.*
2. *Rådmannen gis fullmakt til å begjære skjønn i saken.*
3. *Rådmannen gis fullmakt til, så snart skjønnsbegjæring er sendt tingretten, å søke fylkesmannen om forhåndstiltredelse.*

Vedlegg 3: Protokoll fra kommunestyre 23. oktober 2017

Kommunestyrets ekspropriasjonsvedtak ble deretter påklaget til statsforvalteren (tidligere fylkesmannen) av grunneierne, som i vedtak av 27. november 2018 stadfestet kommunestyrets vedtak. Vedtaket er endelig.

Vedlegg 4: Statsforvalterens vedtak datert 27. november 2018

Skjønnsbegjæring ble sendt til Haugaland tingrett 7. februar 2019. Saken ble opprinnelig berammet til desember 2019. Saken ble imidlertid utsatt til mars 2020 grunnet behov for ytterligere avklaringer vedrørende en anbudsprosess for motorparken. Fremleggelse av en stor mengde dokumenter ville ikke kunne blitt gjennomgått tidsnok til at saken kunne gjennomføres somforutsatt. På grunn av Covid19-pandemien måtte saken utsettes nok en gang. Ekspropriasjonssaken var til behandling i tingretten 3. – 5. juni 2020 og 12. – 14. oktober 2020. Behandlingen av ekspropriasjonssaken for tingretten ble delt slik at tingretten først behandlet

spørsmålet om saken skulle fremmes, altså om underliggende vedtak var gyldige eller ikke, og deretter ble erstatningsspørsmålet avgjort.
Retten avsa skjønn 4. november 2020 med følgende slutning:

1. *Skjønnet fremmes.*
2. *Saksøkeren betaler erstatning for takst nr. 10 b, 9 b og 7 a slik det er særskilt gjennomgått under disse takstnummer.*
3. *Saksøkeren betaler erstatning med 15-femten-kroner pr. m2 for de avståtte arealer som ikke er særskilt gjennomgått under det enkelte takstnummer.*
4. *Saksøkeren betaler de lovbestemte utgiftene ved skjønnet.*
5. *Saksøkeren erstatter de saksøktes sakskostnader med 199 474-etthundreognittitusenfirehundreogsyttifire- kroner inkl. mva. Beløpet forfaller til betaling 14 dager fra forkynning av skjønnet.*

Skjønnet er avsagt med dissens, hvilket innebærer at retten har delt seg i et flertall og et mindretall. Det er flere dissenser i dommen. Når det gjelder spørsmålet om fremming av skjønnet (gyldigheten) så har retten delt seg i et flertall bestående av rettens formann (fagdommeren) og to skjønnsmedlemmer og i et mindretall bestående av to skjønnsmedlemmer. Flertallet kom til at det ikke hefter noen ugyldighetsgrunner ved underliggende vedtak. Etter flertallets syn har saksbehandlingen som ledet frem til ekspropriasjonsvedtaket vært tilstrekkelig forsvarlig (s. 14 i dommen) og flertallet viser på s. 15 i dommen til at rådmannens forslag til vedtak om ekspropriasjon med tilhørende saksfremstilling var svært grundig. Flertallet viser også på s. 16 i dommen til at rådmannen har tatt høyde for at det er en usikkerhet til prosjektet, men at et realisert prosjekt har så positive samfunnsmessige ringvirkninger at de oppveier ulempene ved dette og flertallets konklusjon er inntatt på s. 20 i dommen. Her fremgår det følgende:

> *«Flertallets konklusjon er at det ikke er begått saksbehandlingsfeil ved at tilbudene fra xxxxxxxxxxx ikke ble innhentet og/eller fremlagt av Fjord Motorpark for kommunen/fylkesmannen, og at de samme instanser heller ikke baserte sine avgjørelser på et uriktig faktisk grunnlag. Som nevnt ovenfor mener flertallet at opplysningene i tilbudet uansett ikke ville ha innvirket på vedtakets innhold, som ville blitt det samme. Vedtaket er gyldig og skjønnet skal fremmes.»*

Skjønnet ble fremmet i samsvar med flertallets konklusjon.

Vedlegg 5: Skjønn avsagt 4. november 2020

Seks av grunneierne har begjært overskjønn. Kommunen har begjært aksessorisk overskjønn (avledet anke, dvs. dersom grunneiernes anke faller bort vil også kommunens anke bortfalle) for den delen av eiendommen til Skeisvoll (saksøkte nr. 7) som er utleid. Skjønnet er rettskraftig for de som ikke har begjært overskjønn. Det forventes at saken blir berammet i lagmannsretten senhøsten 2021 eller våren 2022.

Forhåndstiltredelse

Karmøy kommune sendte søknad om forhåndstiltredelse 08. juli 2019. Grunneierne v/ advokat Skjørestad kom med sine merknader i brev av 12. september 2019. Kommunen ba imidlertid fylkesmannen om å legge søknaden om forhåndstiltredelse i bero inntil videre. Saken var da opprinnelig berammet i Haugaland tingrett i desember 2019, og det ble ansett uhensiktsmessig å ha en parallell sak om forhåndstiltredelse all den tid ekspropriasjonssaken uansett skulle opp til behandling i retten i nær fremtid. Saken ble imidlertid utsatt to ganger, se mer om dette ovenfor under punktet Kort om historikken.

Fremmingsspørsmålet/ekspropriasjonsvedtakets gyldighet ble så behandlet 3. – 5. juni 2020. På bakgrunn av at skjønnsretten da hadde tatt stilling til ekspropriasjonsvedtakets gyldighet og besluttet at skjønnet skulle fremmes, så ba kommunen i brev av 17. juli 2020 Statsforvalteren om å behandle kommunens søknad om forhåndstiltredelse. I brev av 1. oktober 2020 innga kommunen sine kommentarer til advokat Skjørestad sine merknader

til kommunens søknad om forhåndstiltredelse. Statsforvalteren ba i oktober 2020 kommunen om å beregne forskuddet som kommunen mener skal legges til grunn. Kommunen redegjorte for sitt forslag til forskudd i brev av 8. februar 2021 til statsforvalteren, men i e-post av 25.mars 2021 ba statsforvalteren kommunen om å henvende seg til grunneierne for å forsøke å enes om forskuddet. Kommunen fulgte opp henvendelsen fra statsforvalteren i brev av 21. april 2021 til grunneierne v/ advokat Skjørestad. Dette brevet er foreløpig ikke besvart. Dersom partene ikke oppnår enighet er det Statsforvalteren som avgjør forskuddet.

Vedlegg 6: Brev datert 21. april 2021

Rådmannen har ikke grunn til å anta at saksbehandlingen hos statsforvalteren vil dra ut i tid, ettersom man nå har kommet så langt i prosessen at det kun er beregning av forskuddet man forsøkes å enes om. Dersom man ikke oppnår enighet innen kort tid, er det som nevnt statsforvalteren som avgjør forskuddet.

Avtalen mellom Fjord Motorpark Eiendom AS og Karmøy kommune
Det ble den 10. oktober 2012 inngått en avtale mellom Fjord Motorpark Eiendom AS og Karmøy kommune knyttet til gjennomføring/erverv av reguleringsplan 4013. Bakgrunn for avtalen var formannskapsvedtak av 27. august 2012 i sak 66/12. Som nevnt ovenfor vedtok kommunestyret den 13. juni 2016 saksnr. 61/16 å gjenoppstarte ekspropriasjonsprosessen. Rådmannen ble samtidig gitt fullmakt til å inngå ny avtale med Fjord Motorpark Eiendom AS. Vedtaket i saknr. 61/16 ble videre også fulgt opp i kommunestyret den 31. oktober 2016 saksnr. 90/16. Avtale datert 13. desember 2016 er den gjeldende avtalen mellom Fjord Motorpark Eiendom AS og Karmøy kommune.

Vedlegg 7: Avtalen mellom Fjord Motorpark Eiendom AS og Karmøy kommune datert 13. desember 2016

Avtalen bygger på en forutsetning om at kommunen forplikter seg til å forsøke å erverve de arealene som er nødvendige for å gjennomføre reguleringsplan 4013. Dersom det ikke lykkes å komme til enighet med grunneierne, forutsetter avtalen at kommunen forplikter seg til å fremme ekspropriasjonssak for kommunestyret så snart saken er tilstrekkelig opplyst. Dette ble som kjent gjort 23. oktober 2017.

I henhold til punkt 3 tredje avsnitt i avtalen må Fjord Motorpark Eiendom AS etterkomme eventuelle vilkår fylkesmannen setter for forhåndstiltredelse, herunder eventuelle vilkår om at det skal betales et forskudd til grunneierne. Hva forskuddet blir fastsatt til er foreløpig ikke avgjort.

Av avtalens punkt 7 fremgår det at Fjord Motorpark Eiendom AS, før politisk sak om eventuell tiltredelse av skjønnet fremmes, skal dokumentere sikkerhet ved å framlegge finansieringsbevis for det samlede erstatningsbeløp inkludert utgifter til oppmåling, overskjøting og lignende. Dette slik at kommunen har midler til disposisjon for å kunne foreta utbetaling av erstatningsbeløpet. Videre heter det i punkt 7 tredje ledd at dersom skjønnet tiltres så skal kommunen, på nærmere angitte vilkår, overskjøte arealene som blir innløst til Fjord Motorpark Eiendom AS.

Finansiering
Det Fjord Motorpark Eiendom AS er forpliktet til etter avtalen relaterer seg til dokumentasjon for at de har sikkerhet for det samlede erstatningsbeløp, jf. punkt 7 i avtalen. Dette er noe annet en forretningsplanen som var vedlagt rådmannens saksframstilling i forbindelse med ekspropriasjonsvedtak. Forretningsplanen har vært vurdert i flere omganger, herunder i kommunestyret i forbindelse med at det ble fattet ekspropriasjonsvedtak 23. oktober 2017, hos statsforvalteren ved klagebehandlingen og nå sist i skjønnsretten da spørsmålet om ekspropriasjonsvedtakets gyldighet ble behandlet. Fjord Motorpark Eiendom AS er ikke forpliktet

til å legge frem noen ny forretningsplan. Etter avtalen er Fjord Motorpark Eiendom AS altså pliktet til å dokumentere sikkerhet ved å framlegge finansieringsbevis for det samlede erstatningsbeløp.

Det vises til brev fra Fjord Motorpark Eiendom AS datert 30. april 2021 hvor det fremgår at Fjord Motorpark Eiendom AS har inngått avtale med ny kreditor om finansiering ved tiltredelse av eiendommene. Rådmannen er blitt informert om at kreditor ønsker å være anonym. Fjord Motorpark Eiendom AS sendte den 3. mai 2021 e-post til kommunen med kopi av en bankgaranti utstedt av DNB BANK ASA. Av bankgarantien fremgår følgende:

> *«DNB BANK ASA har innvilget lån til fjord Motorpark Eiendom org nr 998 234 816 inntil kr 9.900.000,- til ervervelse av eiendom fra Karmøy kommune.*
>
> *Lån kan utbetales ved heftefritt/frie skjøter og at vår pantesikkerhet er etablert».*

Rådmannen har ikke kjennskap til avtalens innhold utover nevnte bankgaranti.

Vedlegg 8: Brev fra Fjord Motorpark Eiendom AS datert 30. april 2021
Vedlegg 9: Kopi av e-post av 3. mai 2021 (bankgaranti)

Tilbakeføring av eiendommer
Fjord Motorpark Eiendom AS har i brev datert 30. april 2021 gitt uttrykk for at de er positive til at grunneierne skal få mulighet til å kjøpe arealet tilbake dersom arealet ikke blir anvendt til reguleringsformålet. Det har foreløpig ikke vært dialog med grunneierne om dette.

Politisk behandling
I avtalen mellom kommunen og Fjord Motorpark så står det ingenting om at en eventuell tillatelse til forhåndstiltredelse skal behandles politisk. Dersom Statsforvalteren gir tillatelse til forhåndstiltredelse, så vil rådmannen imidlertid legge frem en sak for kommunestyret hvor det må tas stilling til om man skal «bruke» forhåndstiltredelsen som gis. Administrasjonen har hatt en dialog med Fjord Motorpark hvor kommunen har redegjort for sitt standpunkt om at også en tillatelse til forhåndstiltredelse vil være gjenstand for politisk behandling, herunder om kommunen vil benytte seg av tillatelsen til forhåndstiltredelsen eller ikke.

Det vises i den forbindelse til avtalen mellom kommunen og Fjord Motorpark AS av 13. desember 2016 pkt. 3 hvor det fremgår at rådmannen skulle be kommunestyret om fullmakt til å søke Fylkesmannen (nå Statsforvalteren i Rogaland) om samtykke til forhåndstiltredelse. Dette er gjentatt i annet ledd. Slik fullmakt ble gitt i forbindelse med kommunestyrets ekspropriasjonsvedtak. Så langt er det med andre ord kun fullmakt til å søke som det ble gitt rådmannen. Et samtykke etter oreigningslova § 25 innebærer ingen tiltredelse. For å overta de aktuelle arealer må det deretter rettes en forespørsel fra kommunen til grunneierne om de aksepterer å la kommunen tiltre/overta arealene. Dersom grunneierne ikke samtykker må vedtaket om forhåndstiltredelse tvangsgjennomføres ved namsmannen. Det rådmannen har fått fullmakt til er kun å sende søknad om samtykke. De øvrige ledd i saksbehandlingen frem til arealene er tiltrådt ligger utenfor fullmakten. For å gjennomføre tiltredelsen må det besluttes at dette skal gjøres. I mangel av kompetansetildeling til f.eks. rådmannen, må dette avgjøres av kommunestyret. Det tilføyes også at det sannsynligvis vil bli satt vilkår om forskuddsbetaling før tiltredelse i tillegg til at kommunen vil ha behov for sikkerhet for at hele erstatningen vil bli betalt av Fjord Motorpark Eiendom AS når den er endelig fastsatt. Den inngåtte avtalen er mangelfull med hensyn til gjennomføring av tiltredelse før rettskraftig skjønn foreligger. Den må derfor fylles ut slik at hele tiltredelsesprosessen blir i samsvar med gjeldende rett. I mangel av delegasjon fra kommunestyret, vurderer Rådmannen det derfor slik at det tilligger kommunestyret å fatte den endelige beslutningen om tiltredelse også hvor det er gitt samtykke til forhåndstiltredelse etter oreigningslova § 25.

Dersom Statsforvalteren gir tillatelse til forhåndstiltredelse, vil rådmannen altså legge frem en ny sak for kommunestyret. I samme sak så vil det også bli tatt opp spørsmålet om kommunestyret skal tiltre skjønnet for de eiendommene som det foreligger et rettskraftig skjønn for. Dette innebærer altså at i en og samme sak så må det tas stilling til to spørsmål, herunder følgende:

1. Politisk behandling om kommunen skal anvende/bruke tillatelse til forhåndstiltredelse.
2. Politisk behandling om det rettskraftige skjønnet skal tiltres eller ikke.

Rådmannen viser til at det er hensiktsmessig å behandle disse spørsmålene samlet, slik at man ikke får flere politiske saker om samme sak enn nødvendig til behandling i kommunestyret. Videre er det et viktig hensyn at vedtakene bør harmonisere med hverandre. Det vises i den forbindelse til at ekspropriasjonssaken har vær gjenstand for flere politiske behandlinger, klager og er nå til behandling i rettssystemet. Det er svært delte meninger om ekspropriasjonssaken, og av hensyn til forsvarlig saksbehandling og saksoppfølging, så vil det ha gode grunner for seg å behandle disse sakene sammen.

Dersom Statsforvalteren ikke gir tillatelse til forhåndstiltredelse, så vil rådmannen i utgangspunktet ha anledning til å fremme en sak til kommunestyret med spørsmål om kommunen skal tiltre det rettskraftige skjønnet eller ikke. Lagmannsretten skal imidlertid ta stilling til saken i overskjønnet for de eiendommene som det er begjært overskjønn for. I praksis er det derfor slik at i en situasjon hvor det foreligger et rettskraftig skjønn for noen eiendommer, og et ikke-rettskraftig skjønn for andre eiendommer, samt at det ikke er gitt tillatelse til forhåndstiltredelse, så vil eksproprianten (kommunen) avvente med å legge frem en sak for kommunestyret til etter at lagmannsretten har behandlet saken og lagmannsrettens skjønn eventuelt er rettskraftig. Dette følger forutsetningsvis av skjønnsloven § 57. Ordlyden i § 57 gir ikke mye veiledning her, men resonnementet fremgår av juridisk litteratur (kommentarutgaven til skjønnsloven). Som støtte for resonnementet vises det i juridisk litteratur til en høyesterettsavgjørelse.

Rådmannens vurdering

Ekspropriasjonssaken har skapt et stort engasjement i kommunen, både blant initiativtakere, grunneiere, innbyggere og politikere. Rådmannen vurderer at det er hensiktsmessig å avvente en sak om tiltredelse til etter at Statsforvalteren har ferdigbehandlet søknad om forhåndstiltredelse. Dersom Statsforvalteren gir tillatelse til forhåndstiltredelse, så vil Rådmannen, som nevnt ovenfor, legge frem ny sak for kommunestyret der det må tas stilling til to spørsmål, herunder:

1. Politisk behandling om kommunen skal anvende/bruke tillatelse til forhåndstiltredelse
2. Politisk behandling om det rettskraftige skjønnet skal tiltres eller ikke

For det tilfellet at det gis tillatelse til forhåndstiltredelse, så viser rådmannen til at kommunen ikke løper noen risiko med å avvente sak om tiltredelse ettersom en eventuell tillatelse til forhåndstiltredelse uansett er gjenstand for politisk behandling.
For ordens skyld så nevnes det at Fjord Motorpark Eiendom AS i brev datert 18. mars 2021, har gitt uttrykk for at det forventes at samarbeidet med kommunen følger avtalen slik partene har forholdt seg til avtalen. Videre står det i brevet at hvis «prosjektet skulle mot formodning termineres som følge av manglende oppfølging av avtalen eller andre forhold knyttet til kommunens politiske eller administrative håndtering, må det påregnes at Fjord Motorpark Eiendom vil kreve erstatning for tap». Det antas at det da siktes til erstatning for eventuelt kontraktsbrudd. Det nevnes kort at for at det skal være grunnlag for erstatning for kontraktsbrudd så må det for det første foreligge et mislighold. Videre må det kunne påvises et økonomisk tap, ansvarsgrunnlag og det må være årsakssammenheng. Rådmannen har ikke foretatt en nærmere rettslig vurdering av et eventuelt fremtidig krav om erstatning.

Vedlegg 10: Brev fra Fjord Motorpark Eiendom AS datert 18. mars 2021

Dersom Statsforvalteren ikke gir tillatelse til forhåndstiltredelse, så vurderer Rådmannen det som

hensiktsmessig at det også for dette tilfellet legges frem en ny sak for kommunestyret for å få en politisk avklaring om kommunen skal avvente sak om eventuell tiltredelse av det rettskraftige skjønnet frem til det eventuelt foreligger et rettskraftig overskjønn i lagmannsretten eller om kommunestyret vil realitetsbehandle sak om tiltredelse av det rettskraftige skjønnet. Det vises i denne sammenheng til det som står ovenfor under punktet Politisk behandling.

Rådmannen tar til orientering at det nå foreligger en bankgaranti gjeldende eventuell innløsning av eiendommer, og at Fjord Motorpark Eiendom AS åpner for å tilbakeføre eiendommene til opprinnelige grunneiere dersom prosjektet ikke blir realisert.

Rådmannens konklusjon
Rådmannen anbefaler at kommunestyret fatter vedtak i tråd med forslag til vedtak som fremgår av side 1, herunder:

1. Kommunestyret tar saken til orientering.
2. Rådmannen skal fremme ny sak for kommunestyret så snart kommunens søknad om forhåndstiltredelse er ferdig behandlet hos Statsforvalteren.

Vedlegg:

Vedlegg 1: Brev fra kommunestyrerepresentanter datert 22. mars 2021
Vedlegg 2: Protokoll fra sak 61/16 i kommunestyre 13.juni 2016
Vedlegg 3: Protokoll fra kommunestyre 23. oktober 2017
Vedlegg 4: Statsforvalterens vedtak datert 27. november 2018
Vedlegg 5: Skjønn avsagt 4. november 2020
Vedlegg 6: Brev datert 21. april 2021
Vedlegg 7: Avtalen mellom Fjord Motorpark Eiendom AS og Karmøy kommune datert 13. desember 2016
Vedlegg 8: Brev fra Fjord Motorpark Eiendom AS datert 30. april 2021
Vedlegg 9: Kopi av e-post av 3. mai 2021 (bankgaranti)
Vedlegg 10: Brev fra Fjord Motorpark Eiendom AS datert 18. mars 2021

Vedlegg:
Brev fra kommunestyrerepresentanter datert 22. mars 2021
Protokoll fra sak 61 16 i kommunestyre 13.juni 2016
Protokoll fra kommunestyre 23. oktober 2017
Statsforvalterens vedtak datert 27. november 2018
Skjønn avsagt 4. november 2020
Brev datert 21. april 2021
Avtale mellom Fjord Motorpark Eiendom AS og Karmøy kommune datert 13.12.2016
Brev fra Fjord Motorpark Eiendom AS datert 30. april 2021
Kopi av e-post av 3. mai 2021 (bankgaranti)
Brev fra Fjord Motorpark Eiendom AS datert 18. mars 2021