

HAUGESUND

Haraldsgata 90, 3 etg

KARMØY

Vestre Karmøyveg 319B

ETNE

Sjoarvegen 7

POSTMOTTAKPostboks 548,
5501 Haugesund

04.10.2021

Karmøy kommune
Rådhuset, postboks 167
4291 KOPERVIK

Saksnummer: 18100

Ansvarlig advokat: Hans-Jacob Reinlund Sæther

VEDR REFUSJONSKRAV

Vi viser til oversendelse av byggherrens kommentarer til klage på refusjonsvedtak.

Innledningsvis poengteres at vår klage ble sendt Karmøy kommune i begynnelsen av mars 2020. Den 5. mai 2020 blir klagen oversendt Byggherre for kommentarer, med en svarfrist 21. mai 2020.

Byggherre som er Karmøy kommune har ikke overholdt svarfristen, og vår klient har flere ganger etterspurt oppfølging av saken. Først ett år og tre måneder senere i brev av 5. august 2021 sender Byggherre v/ Nygaard inn sine kommentarer, som også vi mottok i forrige uke. Vi stiller oss undrende til tidsbruken i saken, særlig på bakgrunn av de kommentarene som nå er sendt inn. Det synes åpenbart at Byggherre har valgt å nedprioritere saken. Vi stiller oss også uforstående til saksbehandlingen i saken som utelukkende indikerer at Karmøy kommune som byggherre behandles annerledes enn private byggherrer som krever refusjon.

Når det gjelder de konkrete kommentarene fra Karmøy kommune v/Nygaard er vi videre overrasket over at disse skal ha foranlediget så store utfordringer at mer enn ett års saksbehandling skulle være nødvendig.

I vår klage på refusjonsvedtaket er det anført både saksbehandlingsfeil og materielle innsigelser.

Våre anførsler om saksbehandlingsfeil er ikke kommentert av byggherre, og vi nøyer oss derfor til å vise til våre brev av 03.03.2020 og 23.03.2020. Karmøy kommune har hverken som byggherre eller som forvaltningsorgan fulgt saksbehandlingsreglene som følger av PBL eller SAK10.

I sine kommentarer vedrørende de materielle forhold viser Nygård til muntlige samtaler som skal være gjennomført i forkant av selve refusjonssaken, noe som neppe er relevant i saken. Hverken kommunen eller vår klient har mulighet for å huske muntlige samtaler i forkant av refusjonssaken, og uansett er saksbehandlingsreglene i PBL og SAK 10 basert på skriftlighet.

Det er videre vist til at det ble vedlagt kartskisse som viser refusjonsenheten i varselet 12.07.2019. Dette vedlegget er imidlertid selve reguleringskartet og ikke en god nok beskrivelse av selve refusjonsenheten.

Det er fra denne side anført at refusjonsenheten ikke er beskrevet godt nok og heller ikke definert korrekt. Dersom vi forstår kommunen korrekt er refusjonsenheten slik kommunen legger opp til, blant annet hele veien og anlegget for øvrig fra fylkesveien og opp forbi skolen og opp til naboen på gnr 64, bnr 758.

Refusjonsplikten henger nøye sammen med opparbeidelsesplikten. Dette innebærer at den som opparbeider infrastruktur som følge av plikten i PBL § 18-1, kan kreve å fordele kostandene for infrastrukturen på andre grunneiere som får oppfylt sin opparbeidelsesplikt. Grensene for opparbeidelsesplikten etter § 18-1 beskytter således både refusjonskreditor mot å måtte opparbeide mer enn nødvendig adkomst, men også refusjonsdebitor mot å måtte bidra til opparbeiding av større tiltak enn de selv ville vært forpliktet til å opparbeide.

Iht. § 18-1 gjelder opparbeidelsesplikten bl.a. veg «*så langt den er vist i planen, fram og langs den side av tomta hvor den har sin adkomst*».

Vi mener Karmøy kommune har tolket PBLs bestemmelser om refusjon, grunnleggende uriktig.

Vi viser til vedlagte tolkningsuttalelse fra Kommunal og moderniseringsdepartementet fra 06.03.2020.

Konklusjonen i denne er: «*Basert på disse uttalelsene samt formålet med pbl. § 18-1 finner departementet det klart at opparbeiding ikke kan kreves lenger enn til enden av egen tomtegrense.*»

Vårt poeng er at refusjonsenheten ikke synes å være riktig i vedtaket, og den oversendte dokumentasjonen fra byggherre synes å indikere at vår klient skal pålegges å betale for kommunens opparbeiding av infrastruktur som går langt utover vår klients opparbeidingsplikt etter PBL §18-1.

Basert på kommunens vedtak er vår klient slik vi forstår det pålagt refusjon for hele strekningen fra Fylkesvei 511 og helt opp forbi «skolen», noe som iht. departementets tolkningsuttalelse er uriktig.

For ordens skyld vises også til tidligere refusjonssaker i Karmøy kommune, hvor dette i alle fall i de saker vi har vært involvert i har blitt håndtert i tråd med departementets syn tidligere. I flere saker i Karmøy kommune hvor vi har bistått, har refusjonsplikten og refusjonsenheten for de enkelte refusjonsdebitorer blitt begrenset til de deler av infrastrukturen som disse ville hatt opparbeidingsplikt for. Se eksempelvis sak 15/87-13 på Vestre Mykje.

Når det gjelder Nygaards konkrete kommentarer til de ulike kostnadselementene er det vanskelig for denne side å ha noen formening om disse, utover å bemerke at det synes å være særdeles kostbart med tanke på byggeledelse, prosjektering og oppfølging samt administrasjon.

Nygaard har også kommentert vår påpeking av summeringsfeilen på NOK 526.620, og bemerket at vi ikke har tilkjennegitt hva feilen gjelder, samtidig skal det være foretatt en ny summering, «*uten at påstått feil er funnet*».

Vi har i klagen skrevet at dette trolig var en unnskyldelig regnefeil, og regnestykket er satt opp på side 5 i klagen. Fra klagen hitsettes:

«Beregning av refusjonskrav:

Karmøy kommune har beregnet refusjonskravet til NOK 7.852.860, jfr. side 7 i vedtaket. Dette fremstår som en regnefeil, og samsvarer ikke med beregningen for øvrig. Regnestykket som er presentert skulle gi et refusjonskrav på NOK 7.326.240. (NOK 3.873.009 + NOK 3.453.231 = NOK 7.326.240).

Refusjonskravet skal iht. kommunens egen beregning være NOK 526.620 lavere enn det som er vedtatt. Vi antar som sagt at dette trolig er en unnskyldelig regnefeil, men mener det også illustrerer at kommunen i tråd med det som er anmerket om saksbehandlingen ovenfor, har prioritert hastighet foran kvalitet, og ikke gjort en grundig nok jobb i forberedelsen av vedtaket.

Dette viser også at kommunens kontrollfunksjon i refusjonssaken ikke har vært til tilfredsstillende.»

For god ordens skyld bemerkes at kommunen har summert den totale andelen refusjon etter BYA for vår klient og kommunens tomt.

For øvrig kan vi ikke se at Nygaard har kommentert vesentlige deler av våre øvrige anførsler, og vi skal ikke ta disse oppi sin helhet her.

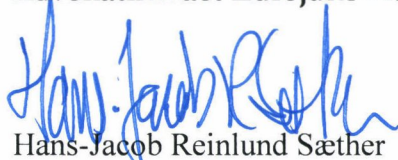
Foruten det som gjelder refusjonsenheten som nevnt ovenfor gjelder dette blant annet fordelingen mellom tomteområdene, arealberegninger hvor det basert på beskrivelser i nabovarsler, søknader tydelig fremgår at også arealene i sør anses som en integrert del av skolens grønne profil. Dette er arealer som er utelatt fra skolens tomteareal i beregningen, det samme gjelder tilkomstvei mot vest. Kommunen har ikke på samme måte akseptert at også vår klient, dersom/når han måtte ønske å regulere/utvikle sin tomt, fått aksept for at også han må etablere friområder, veier etc, som således burde falle utenfor tomtearealet i refusjonsberegningen.

Det er heller ikke gitt kommentarer fra Nygaard vedr våre anførsler knyttet til den delen/parsellen av gnr 64, bnr 3 som ikke berøres av refusjonsenheten, evt. dersom denne parsellen skal inkluderes hvorfor de øvrige eiendommene som er i tilknytning ikke dras inn i refusjonssaken.

Vi viser for øvrig til klage og tilleggsklage samt sakens dokumenter i sin helhet. Dersom det er spørsmål eller behov for ytterligere avklaringer kan undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Eurojuris Haugesund AS



Hans-Jacob Reinlund Sæther

Advokat

hjsaether@eurojuris.no

Vedlegg: Departementets tolkningsuttalelse av 06.03.2020.