

Karmøy kommune  
v/ Stein Nygaard

kun sendt per epost

Stavanger, 25. august 2023  
Saksansvarlig: Line Seglem-Vedeler  
Vår referanse: 970511  
l.s.vedeler@haver.no

## TOMT TIL BRANNSTASJON – GNR 6 BNR 14 I KARMØY - TVIHAUG

Jeg viser til e-post 8. august fra Stein Nygaard, og etterfølgende forhåndsvarsel om mulig ekspropriasjon mottatt i brev datert 9. august 2023.

Bakgrunnen for saken er at kommunestyret i møte 19. juni hadde oppe til behandling spørsmål om tomteerverv for ny brannstasjon. Kommunestyret vedtok da å overlate til formannskapet å ta stilling til tomtevalg, herunder eventuelt vedta ekspropriasjon. I saksfremlegget viser administrasjonen til at det har vært vanskelig å få til forhandlinger med grunneier. Dette er ikke riktig – realiteten er at kommunen, til tross for flere henvendelser over mange år, ikke har ønsket å gjennomføre reelle forhandlinger. I stedet for å fremme et reelt tilbud basert på korrekte forutsetninger, har kommunen vist til at man har andre alternative tomter som vurderes.

Som opplyst i min e-post 26. juni 2023, er Tvihaug positiv til å forhandle om et frivillig salg av eiendommen. Min e-post **vedlegges** for ordens skyld. Denne ble ikke besvart av kommunen før ved e-post 8. august og etterfølgende ekspropriasjonsvarsel.

Tvihaug har også opplyst kommunen tidligere at han er villig til å forhandle. Når en så langt ikke har kommet i gang med forhandlinger så skyldes ikke dette Tvihaug, men at kommunen ikke har ønsket å føre reelle forhandlinger. Kommunen har til nå kun vist interesse for å forhandle basert på en forutsetning om at eiendommen skal verdsettes som LNF-område, og vist til et prisnivå på kr 35 pr m<sup>2</sup>.

Kommunen har her fastholdt en «verditakst» som kommunen hentet inn i 2019. Som grunneier redegjorde for allerede den gang er denne taksten lite egnet til å danne grunnlag for forhandlinger. Den tilkjenner ikke eiendommens utbyggingsverdi (og svarer for øvrig heller ikke det som har vært erstatningsnivået i skjønnspraksis for avståelse av fulldyrka jord de senere år).

Det er ikke tvilsomt at tomten kommunen ønsker å erverve er en utbyggingstomt. Eiendommen er regulert til brannstasjon, og har vært avsatt til utbygging i kommuneplanen. Tomten ligger i forlengelsen av det allerede regulerte og utbygde næringsområdet på Vea. Om det ikke etableres brannstasjon på tomten, vil den kunne utnyttes til annet næringsformål. Det er i dag knapphet på næringstomter på Karmøy.

Det er da også utbyggingsverdien som næringstomt som må legges til grunn når eiendommen skal verdsettes – og ikke LNF-formål (slik kommunen har forutsatt). Det vil gjelde uavhengig av om det inngås en minnelig avtale, eller om kommunen eksproprierer eiendommen og en skjønnsrett må fastsette erstatningen.

Skjønnspraksis fra kommunens tidligere ekspropriasjonssaker illustrere prisnivået. Jeg viser bl.a. til skjønn for kommunens erverv av areal til Åkraparken i 2011, hvor retten la til grunn en utbyggingsverdi på kr 850. I den saken ble det lagt til grunn at påregnelig utnyttelse var bolig, men vist til at prisene for næringsareal generelt var høyere. I etterfølgende skjønnsak for T-forbindelsen ble det lagt til grunn utbyggingsverdier på opp mot 1 000 kr/kvm, før det ble gjort fordelsfradrag (sistnevnte er ikke aktuell problemstilling i vår sak).

Jeg nevner også ekspropriasjonsskjønn for Spanne seniorlandsby fra i fjor. Også her anførte kommunen at grunneier ikke hadde krav på utbyggingsverdi, uten at kommunen vant frem. De to grunneierne ble tilkjent et vederlag på kr 125 pr m<sup>2</sup> og 175 pr m<sup>2</sup> for henholdsvis 63 og 47 mål. Partene var enige om at en del av arealene selv ved alternativ utbygging ville vært friområde, ikke utbygging. Ser en bort fra dette arealet, var kvadratmeterprisen på ca kr 250 for utbyggingsarealet. Når vederlaget i denne saken ikke ble større, skyldes det at tingretten la til grunn at en utbygging lå langt frem i tid og det ville være betydelige opparbeidelseskostnader, ikke bare knyttet til tomten. Skjønnsretten har i betydelig grad neddiskontert (nedjustert) vederlaget for å hensynta at en utbyggingsfortjeneste først ville aktualisert seg flere år frem i tid.

Kommunen har selv i gjeldende sak innhentet en verdivurdering av en naboliggende næringstomt. Her legges det til grunn en kvadratmeterpris på kr 850.

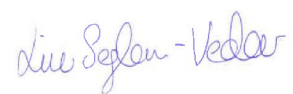
I saksfremlegget fra kommunestyrets møte i juni, skriver administrasjonen at kostnadene ved å opparbeide tomten på gnr 6 bnr 4 vil være betydelige fordi eiendommen ligger til et myrområde. Tvihaug bestrider ikke at en mindre del av eiendommen ligger i et myrområde, men det er kun en liten del av tomten som påvirkes. Tvihaug kan ikke se at det er forhold som gjør denne tomten vesentlig dyrere å utvikle enn annen råtomt.

Det forhandles åpenbart på et altfor lavt grunnlag. Partene har heller ikke diskutert ulike avtaleformer.

Ekspropriasjon – tvangserverv - av privat eiendomsrett skal først være et alternativ når en ikke lykkes med minnelige forhandlinger. Det er derfor også et vilkår at en har forsøkt slike minnelige forhandlinger før en ekspropriasjonsprosess kan iverksettes. Som redegjort for over så er dette vilkåret ikke oppfylt. Tvihaug bestrider også at de øvrige vilkårene for ekspropriasjon er til stede, herunder at det foreligger tilstrekkelig interesseavveining slik påkrevd etter oreigningsloven § 2. Et særlig poeng her er at kommunen fastholder at det fortsatt finnes alternative tomter – uten at disse er nærmere utredet. Det foreligger da heller ikke grunnlag for ekspropriasjon.

For det tilfelle at kommunen går videre med ekspropriasjonssaken uten å foreta reelle forhandling, må en påregne at ekspropriasjonsvedtaket blir påklaget.

Med hilsen  
Haver Advokatfirma AS



Line Seglem-Vedeler

## Line Seglem-Vedeler

---

**Fra:** Line Seglem-Vedeler  
**Sendt:** mandag 26. juni 2023 17:28  
**Til:** Stein Nygaard  
**Emne:** SV: Din klient Kristian Tvihaug [Haver-HAVER.FID68643]

Hei!

Tvihaug er positiv til å forhandle om et salg av eiendommen, forutsatt at vi kan forhandle om en akseptabel pris som hensyntar den tapte utbyggingsverdien. Taksten fra 2019 fra Takst Team er ikke representativ.

For det tilfellet at kommunen velger å gå videre med planer om brannstasjon på Tvihaugs eiendom forutsetter jeg at kommunen tar kontakt, slik at det kan føres forhandlinger på dette grunnlag. Det er i alle tilfeller ønskelig med en tilbakemelding på kommunens standpunkt.

Vennlig hilsen

**Line Seglem-Vedeler** advokat

---

M: 992 25 862, T: 51 55 44 10

---

# haver\_

---

**Fra:** Stein Nygaard <stny@karmoy.kommune.no>  
**Sendt:** torsdag 22. juni 2023 11:15  
**Til:** Line Seglem-Vedeler <l.s.vedeler@haver.no>  
**Emne:** Din klient Kristian Tvihaug

Hei.

Det vises til tidligere kontakt i anledning denne saken.

Karmøy kommune ser nå alternativt på to andre tomter som kan være aktuelle for ny brannstasjonstomt. Dette er delvis begrunnet i at din klient, slik vi oppfatter det, ikke ønsker å selge.

Saken var oppe til behandling i kommunestyret, og det ble da fattet vedtak om at formannskapet i møte i august d.å. gis fullmakt til å ta endelig stilling til tomtevalg m.m., herunder eventuelt fatte vedtak i eventuelle ekspropriasjonssak.

Med mindre vi får tilbakemelding innen tirsdag 27. d.m., legger vi til grunn at din klient ikke ønsker å medvirke til salg av den del av eiendommen som er regulert til brannstasjon.

