

Haver Advokatfirma AS
Stavanger – Bryne

Haakon VII's gate 8
4005 Stavanger

T: +47 51 55 44 10
E: post@haver.no
www.haver.no

NO 817 252 532 MVA

Stavanger, 3. desember 2020
Saksansvarlig: Endre Skjørestad
Vår referanse: 646463

BEGJÆRING OM OVERSKJØNN TIL GULATING LAGMANNSRETT

Sak nr: 19-021739SKJ-HAUG

Saksøker: Karmøy kommune v/ordføreren
Rådhuset, 4250 Kopervik

Prosessfullmektig: Advokat Ove Chr Lyngholt
Advokatfirma Tofte DA
Postboks 759, 4666 Kristiansand

Saksøkt:

- 1 Kjell Schjelderup Netland, Visnesgarden 10, 4262 Avaldsnes
- 3 Odd Arne Skeie, Skeievegen 102, 4262 Avaldsnes
- 7 Roy Magne Skeisvoll, Postboks 57, 4299 Avaldsnes
- 9A Stian Oen Skeie, Liarfjell 42, 4250 Kopervik
- 9B Svein Skeie, Børekroken 9, 4085 Hundvåg
- 10 Jan Magnus Hillesland, Skeievegen 70, 4262 Avaldsnes

Prosessfullmektig: Advokat Endre Skjørestad
Haver Advokatfirma AS
Haakon VII's gate 8, 4005 Stavanger

1. INNLEDNING

Haugaland tingrett avhjemlet skjønn i ovenfor nevnte sak 04.11.20. Skjønnen har slik slutning:

«1. Skjønnen 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–etthundreogtittini-tusenfirehundreogsyttifire– kroner inkl. mva. Beløpet forfaller til betaling 14 dager fra forkynning av skjønnet.»

Det begjæres med dette overskjønn for så vidt angår de spørsmål som er avgjort under punkt 1 og punkt 3 i slutningen, samt erstatningsfastsettelsen under punkt 2 for så vidt angår takst 7A.

Det følger av det ovenstående at det begjæres ikke overskjønn for så vidt gjelder erstatningen som er fastsatt for innløsningen av beiteareal, takst nr 10B, rettsboken side 36, og for innløsning av dyrka mark, takst nr 9B, rettsboken side 36 og 37.

Tingrettens skjønn ble lagt ut på aktørportalen 04.11.20, og fristen for å begjære overskjønn utløper således 05.12.20.

Begjæringen om overskjønn er rettidig.

Kravet til ankesum er oppfylt. Det kan imidlertid reises spørsmål om kravet er oppfylt for takst nr 2, Kjell Netland. Ifølge arealoppgaven vil Karmøy kommune løse inn 7 764 kvm. I skjønnet er arealet verdsatt til kr 15/kvm. Dersom en legger denne verdsettelsen til grunn utgjør arealets verdi i overkant av kr 116 000. Dersom en legger mindretallets verdsettelse til grunn (kr 25/kvm) vil verdien utgjøre kr 194 000.

Uten å gå nærmere inn på dette søker en om samtykke til å fremme saken til behandling som overskjønn også for så vidt gjelder takst nr 2. Det anføres i den forbindelse at meromkostningene ved å la takst nr 2 stå som part i saken er små. Endringen av kravet til ankesum (nå kr 250 000) slår særlig uheldig ut for grunneiere i saker av denne art. Eksproprianten kan summere verdien for alle parter i skjønnet, dette i motsetning til grunneierne der hver eiendom må vurderes for seg.

De øvrige eiendommene som er gjort til parter i overskjønnet skal i henhold til reguleringsplanen avstå areal i størrelsesorden fra ca 20 dekar og opp til 100 dekar. For disse er kravet til ankesum utvilsomt oppfylt.

2. AVVISNING

De saksøkte anførte for tingretten at skjønnnet måtte nektes fremmet. Dette under henvisning til at vedtaket om ekspropriasjon måtte settes til side som ugyldig. Nærmere vedrørende dette nedenfor, under punkt 4.

Ved avgjørelsen av dette spørsmålet har retten delt seg i et flertall og et mindretall. Flertallet på tre medlemmer har konkludert med at skjønnnet skulle tillates fremmet. Mindretallet på to medlemmer har votert for at skjønnnet skulle nektes fremmet.

Det vil for lagmannsretten bli nedlagt påstand om at skjønnnet skal nektes fremmet. En vil videre anmode om at forhandlingen blir delt, slik at spørsmålet om skjønnnet skal tillates fremmet eller ikke behandles særskilt, slik tilfellet også var for tingretten. Det ovenstående tilsier at når en skal se hen til kravet til ankesum vil det være hele arealets verdi som gjelder. Saksøkernes primære standpunkt er at skjønnnet skal nektes fremmet, noe som vil tilsa at innløsning ikke finner sted.

3. SAKSBEHANDLINGSFEIL

Det vil bli anført at skjønnnet lider av en saksbehandlingsfeil. Jeg viser i den forbindelse til rettsboken side 30. Det framgår her at retten først har votert over det rettslige grunnlaget for erstatningsfastsettelsen. Man har med andre ord votert over det som måtte bli premissene for avgjørelsen. Avgjørelsen er i denne forbindelse selve utmålingen av erstatningen. Ved denne voteringen delte retten seg i et flertall (tre medlemmer) og et mindretall (to medlemmer).

Flertallet voterte for at erstatningen skulle fastsettes på grunnlag av salgsverdi.

Ved selve utmålingen (som jo er det kravet retten skulle ta stilling til) delte retten seg på ny i et flertall (tre medlemmer) og et mindretall (to medlemmer). Jeg viser til rettsboken side 35. Det er ikke de samme medlemmene som danner flertall og mindretall ved de to voteringene.

Retten har ikke fulgt regelen i tvisteloven § 19-3 (3), første punktum.

Jeg viser til kommentarutgaven til tvisteloven (Schei m fl) side 770, der det i tilknytning til nevnte bestemmelse uttales følgende:

«Vilkåret er oppfylt ved at alle rettens medlemmer har tatt et bestemt standpunkt til de spørsmål som skal avgjøres.»

Videre:

«Ved realitetsavgjørelser stemmes det særskilt for hvert krav eller rettsforhold som er tvistegjenstand i saken (resultatmetoden), ikke over ulike påstandsgrunnlag for dette (begrunnelsesmetoden).»

Det skulle med andre ord ikke vært votert over begrunnelsen eller grunnlaget for utmålingen av erstatningsbeløpet. I denne saken er det nærliggende å legge til grunn at den voteringsorden som ble valgt kan ha påvirket utfallet ved at flertallet i de to voteringene ikke består av de samme medlemmer.

Jeg viser ellers til bestemmelsen i tvisteloven § 29-21, som har følgende ordlyd:

«Feil ved saksbehandlingen skal tillegges virkning hvis det er nærliggende at feilen kan ha hatt betydning for den avgjørelse som er anket.»

Det følger videre av § 29-23 at lagmannsretten kan oppheve en påanket avgjørelse som lider av en saksbehandlingsfeil.

Det følger videre av skjønnsprosessloven § 2 at bestemmelsene i tvisteloven, sjette del, får tilsvarende anvendelse i skjønnsaker. (Det er gjort unntak for kapittel 6 og 16 III, samt en enkeltstående bestemmelse, men disse unntakene får ikke betydning her.)

Jeg antar at lagmannsretten først må ta stilling til spørsmålet om avgjørelsen skal oppheves eller ikke.

4. SPØRSMÅLET OM SKJØNNET SKAL FREMMES – GYLDIGHETEN AV EKSPROPRIASJONSVEDTAKET

De saksøkte fastholder at vedtaket om ekspropriasjon må settes til side som ugyldig, idet vedtaket bygger på et uriktig faktum. Det hefter videre feil og mangler ved kommunens saksbehandling, og det er nærliggende å legge til grunn at disse feil og mangler har påvirket utfallet.

Det er ikke tvilsomt at retten, prejudisielt, kan prøve dette spørsmålet, jfr. skjønnsloven § 48.

Spørsmålet om skjønnen skal fremmes eller ikke har vært, og er, det sentrale spørsmålet i saken. Grunneierne har motsatt seg å avstå store areal til Karmøy kommune (som i neste omgang skal overdra disse til et privat rettssubjekt) av den grunn at man overhodet ikke har tillit til at selskapet vil kunne realisere noen motorsportarena. Grunneierne anser at selskapets planer og forretningsmodell er totalt urealistisk. Grunneierne frykter at arealene, dersom de blir løst inn, ender i et konkursbo eller blir solgt til utenforstående.

Tingretten har drøftet fremmingsspørsmålet på side 11-22. Tingretten har delt seg i et flertall og et mindretall, som nevnt innledningsvis. Fra denne side kan en fullt ut tiltre mindretallets votum, gjengitt på side 20-23.

Utover det som er gjengitt i premissene vil en kort anføre følgende:

- Karmøy kommune ble særskilt bedt om å undersøke nærmere om det forelå nye pristilbud, etter at saken var behandlet i Karmøy kommune, men før klagen over ekspropriasjonsvedtaket var behandlet av Fylkesmannen. Anmodningen ble rettet med bakgrunn i at det forelå ubekreftede opplysninger om at nye anbud/pristilbud var blitt meddelt Fjord Motorpark. Den anmodningen som ble fremmet av slo Karmøy kommune.

I ettertid har det vist seg at det forelå nye pristilbud. Disse viste andre og høyere tall enn tilsvarende kalkyler som var blitt presentert for kommunestyret og som fulgte sakens dokumenter. Fjord Motorpark har i realiteten holdt det nye tallmaterialet tilbake og Karmøy kommune har avfunnet seg med det. Konsekvensen av dette er at det endelige vedtaket ble fattet på et mangelfullt og til dels feilaktig grunnlag. Det må anses på det rene at forretningsplanen ikke tilsier

at den planlagte virksomheten kan bære større kostnader enn hva de opprinnelige kalkylene tilsa.

- Ordfører Jarle Nilsen, som avga partsforklaring, ga uttrykk for at det var hans klare inntrykk da saken ble behandlet i formannskapet og kommunestyret, at den angitte kostnadsrammen på kr 117 mill skulle dekke alle investeringene. Det ble uttalt at det kunne settes to streker under dette beløpet. Bevisføringen for tingretten viste at dette ikke holdt stikk.

En registrerer at flertallet i tingretten ikke har referert til ordførerens forklaring, man har tydeligvis heller ikke lagt vekt på denne. Dette til tross for at ordføreren avga forklaring som partsrepresentant. Hans oppfatning har en annen vekt og en annen betydning enn en ordinær vitneforklaring, jfr. disposisjonsprinsippet, tvisteloven § 11-2.

5. ERSTATNINGSMÅLINGEN

Som opplyst ovenfor stemte et flertall av rettens medlemmer for at erstatningen for arealene innenfor området skulle fastsettes til kr 15 pr kvm. Mindretallet voterte for at erstatningen skulle settes til kr 25/kvm. (Jeg holder da utenfor de jordbruksarealene som ble omtalt særskilt, samt erstatning for tapte leieinntekter for takst nr 7.)

Det vil bli anført at erstatningen for de arealene grunneierne eventuelt må avstå minimum må settes til kr 25 pr kvm, overensstemmende med mindretallets votum. En vil fra denne side særskilt påpeke at Avinor står i ferd med å erverve et areal på ca 60 dekar beliggende ved flyplassen. Dette arealet grenser mot det arealet som er regulert til Fjord Motorpark og som er omfattet av tingrettens skjønn. De to områdene har tilnærmet lik beskaffenhet. Haugaland tingrett fastsatte erstatningen for det arealet som blir ervervet av Avinor til kr 25/kvm i et skjønn som ble avhjemlet våren 2020. I begge tilfeller skal retten ved erstatningsfastsettelsen se bort fra den reguleringsplanen som det erverves etter. Det er vanskelig å se hva som skulle tilsi at det arealet kommunen skal erverve til fordel for Fjord Motorpark skal verdsettes annerledes enn tilsvarende areal, ervervet av Avinor.

Det vil for lagmannsretten bli påberopt de samme anførsler og tilbudt de samme bevis som for tingretten.

Det nedlegges slik

P Å S T A N D:

1. Haugaland tingretts skjønn av 04.11.20 oppheves.
2. Subsidiært: Skjønnen nektes fremmet.
3. Atter subsidiært: For det tilfellet at skjønnet fremmes: De av tingretten fastsatte erstatningene forhøyas.
4. Karmøy kommune tilpliktes å erstatte de saksøktes omkostninger til teknisk og juridisk bistand.

Stavanger, den 3. desember 2020

Endre Skjørestad
advokat

(dokumentet er signert elektronisk via domstolenes aktørportal)