

Advokat Liv Zimmermann

Sendt pr. e-post

CMS Kluge

Bryggegate 6
Postboks 1548 Vika
NO-0117 Oslo

T +47 23 11 00 00
F +47 23 11 00 01
E post@cms-kluge.com
Organisasjonsnummer
913 296 117 MVA

cms.law

Vår ref 321338-004

19. august 2022

RINGSAKERFJELLET VA; TVIST GRUNNEIERE OG RINGSAKER KOMMUNE

Det vises til tidligere korrespondanse, senest Deres brev av 28. juni 2022.

1. Grunneierne oppfatter siste brev slik at Ringsaker kommune ønsker å avslutte arbeidene med å finne frem til en vannverksløsning som kan tilrettelegge for utbygging og tilknytning av VA for ytterligere nærings- og fritidsbebyggelse i fjellet. Grunneierne forstår det også slik at dersom grunneierne aksepterer å avslutte videre utbygging i fjellet, så vil kommunen være fornøyd om kommunen mottar NOK 10 mill. for fase 2, og fullt oppgjør for fase 1.

Grunneierne er overrasket over at kommunen ønsker å avslutte videre utvikling av Ringsakerfjellet, da en fra grunneiernes side trodde det var et felles ønske om å opprettholde Sjusjøen som en av landets mest attraktive områder for ski og friluftsliv – sommer som vinter. Særlig gjelder dette da grunneierne, basert på denne forutsetningen, har bekostet det vesentlige av ny kloakkløsning, ikke bare for fjellet – men for alle bygder mellom Sjusjøen og Moelv, inkludert en forholdsmessig andel av kostnader ved renseanlegg i Moelv. Dersom en nå stanser videre utvikling vil denne investeringen, som er foretatt under forutsetning om utbygging av vannverk, være delvis bortkastet.

Grunneierne ønsker for sin del en fortsatt utvikling både av nærings- og fritidsbebyggelse på Sjusjøen, med de positive ringvirkninger dette gir også for kommunen og kommunens innbyggere. Dersom bakgrunnen for kommunens initiativ er nye kommunale føringer/planer for utbygging fjellet, og det vises her særlig til kommunens gjentatte utspill om å omgjøre arealer avsatt i kommuneplan for utvikling til LNF, så bes dette klargjort.

Det bes om forståelse for at grunneierne opplever utspillet fra kommunen, der kommunen reelt foreslår å legge utvikling i fjellet «dødt» på ubestemt tid, som et ytterligere press for å godta løsninger som etter grunneiernes syn er i strid med både plan- og bygningslovgivningen og inngått utbyggingsavtale. Situasjonen oppleves meget krevende.

CMS Kluge Advokatfirma AS er medlem av CMS Legal Services EEIG (CMS EEIG), en europeisk økonomisk interessegruppe, som koordinerer en organisasjon av uavhengige advokatfirmaer. CMS EEIG tilbyr ingen klienttjenester. Slike tjenester er utelukkende levert av CMS EEIGs medlemsfirmaer i deres respektive jurisdiksjoner. CMS EEIG og hvert av medlemsfirmaene er separate og juridisk forskjellige enheter, og ingen slike enheter har noen myndighet til å forplikte noen andre. CMS EEIG og hvert medlemsfirma er kun ansvarlig for sine egne handlinger eller unnlatelser og ikke for hverandres handlinger. Merkenavnet "CMS" og begrepet "firma" brukes for å referere til noen eller alle medlemsfirmaene eller deres kontorer. Mer informasjon finner du på cms.law

CMS-lokasjoner: Aberdeen, Abu Dhabi, Algiers, Amsterdam, Antwerp, Barcelona, Beijing, Belgrade, Bergen, Berlin, Bogotá, Bratislava, Bristol, Brussels, Bucharest, Budapest, Casablanca, Cologne, Dubai, Duesseldorf, Edinburgh, Frankfurt, Funchal, Geneva, Glasgow, Hamburg, Hong Kong, Istanbul, Johannesburg, Kyiv, Leipzig, Lima, Lisbon, Liverpool, Ljubljana, London, Luanda, Luxembourg, Lyon, Madrid, Manchester, Mexico City, Milan, Mombasa, Monaco, Munich, Muscat, Nairobi, Oslo, Paris, Podgorica, Poznan, Prague, Reading, Rio de Janeiro, Rome, Santiago de Chile, Sarajevo, Shanghai, Sheffield, Singapore, Skopje, Sofia, Stavanger, Strasbourg, Stuttgart, Tel Aviv, Tirana, Utrecht, Vienna, Warsaw, Zagreb and Zurich.

2. Dersom det er slik at kommunen vil hevde at utbyggingsavtalen er ugyldig – som følge av prosjektkostnadsutviklingen, og at kommunen derfor ikke plikter å bygge ut fase 2, bes dette klargjort. Grunneierne fastholder for sin del at så langt utbyggingsavtalen er gyldig, se plan og bygningsloven § 17-3/læren om bristende forutsetninger, så er Ringsaker kommune forpliktet til å dekke alle kostnader knyttet til fase 2, eventuelt med unntak for de kostnader som grunneierne har påtatt seg å dekke gjennom Utbyggingsavtalen. Når det gjelder kostnader for fase 2, og forutsatt at slike kostnader kan pålegges grunneierne etter plan- og bygningsloven § 17-3, er avtalen inngått basert på følgende opplysninger fra Ringsaker kommune:

JUSTERT AVTALE - UTBYGGINGSKOSTNADER FASE 2									
Anlegg	Antall/meter	Gang-sykelveg (lm)	Ledn.anl. avløp (lm)	Ledn.anl. vann (lm)	Enhetspris	G/S-veg	Vann	Avløp	Sum
Mesnall vannverk	1				17 800 000		17 800 000		17 800 000
Mesnall TØ	1				1 800 000		1 800 000		1 800 000
Tyllia TØ/HB	1				3 800 000		3 800 000		3 800 000
Vannledning Mesnall vannverk - hovednett				600	2 500		1 500 000		1 500 000
Sum							24 900 000		24 900 000
Prosjektering 5%							1 245 000		1 245 000
Byggeledelse							365 000		365 000
Uforutsett							2 490 000		2 490 000
Sum utbyggingskostnader fase 2							29 000 000		29 000 000

Opplyst entreprisekostnad fase 2 (vann), inkl. trykkøkere og vannledninger, utgjorde som det fremgår NOK 24,9 mill. I tillegg kom prosjektering, byggeledelse og uforutsett (10% av entreprisekostnad). Selv om opplysningene Ringsaker kommune ga, og som ligger til grunn for avtalen, utgjør et budsjett, hadde grunneierne all grunn til å feste lit til opplysningene. At Ringsaker kommune hefter for de opplysninger som ble gitt, og at Ringsaker kommune «hefter for uriktige og villende opplysninger som har vært motiverende» for grunneierne, følger av sikker rett, se eksempelvis Hagstrøm mlf. «Obligasjonsrett» pkt. 6.4.2. Særlig må dette gjelde i en situasjon der grunneierne pålegges å betale for ytelser som normalt skal bekostes av kommunen.

Kostnadsstatus pr. dato viser at trykkøkere, som var antatt å koste ca. NOK 5,5 mill., så langt har kostet mer enn NOK 17 mill., mens prosjektering – som var antatt å koste NOK 1,2 mill. pr. dato hevdes å ha kostet ca. NOK 7,8 mill. Kostnadene er pådratt før arbeider med detaljprosjektering er igangsatt. Grunneierne **ber om å få oversendt** det komplette grunnlag som lå til grunn for de tall som ble presentert for grunneierne, i forbindelse med avtaleinngåelsen i 2010. Grunneierne ber også om å få forklart hva som skal være det rettslige grunnlag for at grunneierne skal betale en andel av pådratte kostnader for fase 2/erstatning for kompensierende tiltak, gitt at kommunen mener en vannløsning skal skrinlegges. Særlig bes dette forklart i lys av at kommunen har valgt ikke å etablere noen vannløsning, slik kommunen er forpliktet til etter inngått avtale. Det bes redegjort i detalj for hva som lå til grunn for det budsjett som inngår i utbyggingsavtalen, herunder hvem som bisto med utarbeidelsen av budsjettet (internt og eksternt). Grunneierne vil også anføre at revidert budsjettkostnad pr dato, gitt normal prisstigning fra kommunens estimat av september 2021 - ca. NOK 235 mill., mot presentert budsjett på NOK 29 mill. 2008 kr, viser at kommunen må ha opptrådt uaktsomt da budsjettet av 2010 ble presentert.

3. Slik situasjonen står ønsker fortsatt ikke grunneierne fase 2 gjennomført, dersom det er risiko for at grunneierne må dekke kostnader utover hva som med rimelighet kunne forutsettes da avtale ble inngått. Samtidig har grunneierne, se brev av 19. august 2019, varslet krav mot Ringsaker kommune, som følge av byggestansen. Status er nå at tomteutvikling, både for næring og fritid, har stått på stedet hvil i tre år. Markedet har i denne perioden vært meget godt, og grunneierne kunne solgt et betydelig antall tomter, og utviklet næringsområdene i Sjusjøen sentrum – slik planen var. Eiendomsmarkedet, og

hyttemarkedet, er – som Ringsaker kommune antas kjent med, i ferd med å forandre seg. Dersom saken skulle ende for domstolene vil grunneierne hevde at Ringsaker kommune er erstatningsansvarlig for de tap grunneierne har lidt, ved at fase 2 ikke er bygd ut i henhold til avtale. Det minnes i den forbindelse om at grunneierne, også i brevet av 19. august 2019, har tilbudt å betale hele fase 1 samt «*budsjettert beløp for fase 2 med tillegg for usikkerhet – mot at byggestansen oppheves*». Avhengig av markedsituasjonen vil Ringsaker kommunes erstatningsansvar knyttet til unnlatt gjennomføring av fase 2 kunne bli meget betydelig. Det minnes om utbyggingspotensialet som ligger til grunn for utbyggingsavtalen. Foreløpig vil grunneierne nøye seg med å kreve fastsettelsesdom for erstatningsansvar, da omfanget av eventuelt ansvar er uavklart – og beror på den fremtidige utvikling.

4. I partenes forhandlinger, etter at Ringsaker kommune ønsket forhandlinger på nyåret 2020, har begge parter presentert sine forutsetninger for forhandlingene. Grunneiernes oppfatning av omforente forutsetninger for forhandlinger har vært tydelig understreket flere ganger, se eksempelvis presentasjon fra møte avholdt 2. februar 2021:

Forutsetning for forhandlinger

1. Fase 1 ikke tema
2. Fase 2 finansieres av fjellet (tilknytningsavgifter), uten risiko for kommunen
3. Akseptabel driftsløsning for kommunen

For grunneierne er det på dette grunnlag overraskende, og skuffende, at Ringsaker kommune nå ikke godtar en løsning som «*finansieres av fjellet*». I stedet ønsker tilsynelatende Ringsaker kommune å stanse videre utvikling i fjellet, med de konsekvenser dette får for «*uskyldige tredjepersoner*» - som Ringsaker kommune tidligere har påpekt.

5. Partene står ved et veiskille, og en må nå enten innlede søksmål for å få rettigheter, plikter og ansvar avklart av tredjeperson, eller bli enig om en akseptabel løsning. Grunneierne ser for seg flere mulige løsninger:

- i. Grunneierne kan ta ansvar for å etablere og drifte et privat vannverk. En slik løsning, som eventuelt er basert på at kommunen ikke ønsker å etablere en grunnvannsløsning for å forsyne fjellet, krever en særlig avtale blant annet hva gjelder avgifter – da felles bruk av eksisterende ledningsnett vil være nødvendig. Det kan etableres en løsning der kommunen når som helst kan ta over anlegget.

Dersom en slik løsning skulle være aktuell, kan grunneierne også betale NOK 10 mill., slik kommunen tilbyr for fase 2 – i tillegg til fullt oppgjør for fase 1 (grunneierne er usikre på om kravet Ringsaker kommune presenterer knyttet til fase 1 i siste brev er korrekt – men dette må i så fall avstemmes). Også for kommunen må foreslått løsning være bedre enn å legge vannverk, og utvikling i fjellet, på is – slik kommunen foreslår i siste brev. Utover å åpne for videre utvikling i fjellet, til glede for lokale arbeidsplasser, næringsutvikling rundt fjellet osv., vil Ringsaker kommune motta ytterligere tilknytningsavgifter for avløp, og ikke få noen risiko for

drift av vannverk. Utover driftskostnader vil det eksempelvis være grunneiernes ansvar at grunnvannsanleggets vannkvalitet oppfyller drikkevannsforskriften.

- ii. Grunneierne kan planlegge og bygge Svarthaugen fase 1 for kommunen, uten kostnad for kommunen, gjøre opp fase 1 og i tillegg betale NOK 10 mill. til kommunen. Ingen tilbakebetaling av avgifter er da forutsatt, og kommunen beholder alle tilknytningsavgifter og drifter anlegget på vanlig måte. Utbyggingen gjennomføres av grunneierne for kommunen, med fradrag for mva. Også en slik løsning må, også for kommunen, være bedre enn å legge vannverk, og utvikling i fjellet, på is – slik kommunen foreslår i siste brev.
- iii. Grunneierne kan yte et kontantbidrag til kommunen, som fullt og endelig oppgjør for fase 2. Forutsetningen er at et vannverk etableres i løpet av maksimalt 4 år. Kontantbidraget må tilsvare det beløp kommunen forespeilet grunneierne at grunneierne skulle betale i 2010; altså ca. NOK 14,5 2008 kroner, med tillegg av normal utbygingsrisiko.

Dersom ingen av forslagene, og der både forslag i) og ii) for alle involverte – også involverte tredjeparter, må være mer fordelaktig enn å avslutte utvikling av Sjusjøen området – slik kommunen reelt foreslår i siste brev, må saken løses for domstolene. I en slik sak vil grunneierne anføre; uten at det foreløpig er avklart hva som blir prinsipale og subsidiære anførsler:

- Utbyggingsavtalen er (helt eller) delvis ugyldig, jf. pbl. § 17-3 og læren om bristende forutsetninger. Grunneierne vil anføre at grunneiernes betalte bidrag for fase 1 helt eller delvis skal tilbakebetales, men at kommunen plikter å gjennomføre utbygging av fase 2.
- Forutsatt at avtalen ikke er helt eller delvis ugyldig: Utbyggingsavtalen gir grunneierne krav på utbygging av vannverk innenfor en kostnad for grunneierne stor NOK 14,5 mill. med tillegg av normal risiko for uforutsett – antatt samlet maksimalt ca. NOK 30 mill., eventuelt basert på avtalerevisjon etter avtaleloven § 36.
- Ringsaker kommune plikter (enten) å restituere, helt eller delvis, det grunneierne har betalt for fase 1 og/(eller) å betale erstatning for manglende utbyggingsmulighet etter innført byggestans i 2019.

Brøttum Almenning har i tillegg en egen ugyldighetsanførsel for de tilknytningsavgifter Brøttum Almenning har måttet betale.

Dersom det for kommunen er aktuelt å gå videre med noen av de foreslått løsningsalternativer foreslås et felles møte. Ser ikke kommunen for seg en løsning innenfor stipulerte rammer vil grunneierne gå videre med det varslede søksmål. Får å unngå at saken forsinkes utbygging av vannverk, og for å bidra til å redusere det tap Ringsaker kommune er eksponert for dersom Ringsaker kommune velger å opprettholde stans av videre utvikling i fjellet, har grunneierne i så fall ett ytterligere forslag. Forslaget går ut på at kommunen bygger vannverk, altså fase 2 av utbyggingsavtalen, slik kommunen ønsker, og at grunneierne dekker 50% av kostnadene opp til NOK 100 mill. Parallelt gjennomføres en rettssak, der rettigheter, plikter og ansvar avklares av domstolene – likevel slik at grunneierne under ingen omstendighet kan bli ansvarlig for mer enn nevnte NOK 100 mill. Forslaget må anses for å samsvar med kommunens tidligere forliksforslag, men slik at grunneierne kan få prøvd sakens rettslige sider. Dersom kommunen har tiltro til egne anførsler, og dersom kommunen vil unngå å pålegge grunneierne et

urimelig press ved avtaleinngåelse – noe som har vært tema i tidligere faser av saken, burde en slik løsning være akseptabel.

For å opprettholde fremdrift i saken ber vi Ringsaker kommune avklare om kommunen ønsker et møte innen 14 dager fra dags dato.

Med vennlig hilsen

Espen Nyland
Partner
CMS Kluge Advokatfirma AS

Oppdragsansvarlig advokat: Espen Nyland