

24 JUN 2020

MOTTATT



OSLO – BERGEN – STAVANGER – TROMSØ – TRONDHEIM – TØNSBERG – ÅLESUND

Indre Fosen kommune
Næringsavdelingen
Attn.: Tore Solli
Postboks 23
7101 Rissa

Trondheim, 19. juni 2020
Vår ref: 17277.9709 LARMAR/MFL
Ansvarlig advokat: Martin Fevaag Larsen

INGENIØR ARVE HÅGENSEN AS - INDRE FOSEN KOMMUNE: AVTALE VEDRØRENDE GBNR. 131/11, INDRE FOSEN KOMMUNE

1. Innledning

Vi viser til korrespondanse mellom Rissa kommune/Indre Fosen kommune og Ingeniør Arve Hågensen AS v/ Arve Hågensen («**Hågensen**») vedrørende kjøp og utbygging av gbnr. 131/11, Hysnes («**Tomten**»), senest ved deres brev 07.06.20 i etterkant av møte 04.06.20 initiert av kommunen.

Hågensen har bedt om vår bistand i forbindelse med denne saken. Jeg ber om at fremtidig korrespondanse i sakens anledning rettes til undertegnede.

2. Sakens bakgrunn

Kjøpekontrakt mellom Hågensen og Rissa kommune (i dag Indre Fosen kommune) om overdragelse av Tomten fra Rissa kommune ble inngått 02.07.15 («**Kjøpekontrakten**»). Vi forstår at det var kommunen som foresto utarbeidelse av Kjøpekontrakten.

Overtakelse av Tomten ble i Kjøpekontrakten avtalt til 04.08.15. Kjøpesummen på kr 275 000 med tillegg av omkostninger på kr 24 334 ble overført til daværende Rissa kommune 02.07.15. Skjøte ble imidlertid først utstedt av kommunen 10.11.15 og tinglyst på Eiendommen 17.11.15.

Etter overdragelsen begynte Hågensen prosjektering av boligene på Tomten og infrastruktur, og fikk utarbeidet tegninger og skisser i samarbeid med arkitekt, som også deltok på flere møter med Rissa kommune. Det ble innhentet priser og ansvarsretter for alle fag og Hågensen var klar for å igangsette bygging sommeren 2016. Byggesøknad ble godkjent av kommunen 29.03.16. Avtaler om salg av boliger ble inngått våren/sommeren 2016.

Utbygging ble som kjent aldri igangsatt, og byggetillatelsen bortfalt 29.03.2019, jf. vilkår om igangsettelse senest innen 3 år etter godkjent byggesøknad.

Vi har gjennomgått avtalegrunnlaget for overdragelsen av Tomten fra kommunen samt korrespondanse mellom partene i perioden etter inngåelse av Kjøpekontrakten i 2015.

Eiendommen var på tidspunktet for inngåelse av Kjøpekontrakten regulert til boligformål. Hågensen måtte som alle andre forholde seg til gjeldende reguleringsplan-/bestemmelser for området, alternativt søke dispensasjon for denne. Det har aldri vært bestridt, ei heller at Hågensen var kjent med reguleringsplanen, jf. også Kjøpekontrakten punkt 7 siste avsnitt og punkt 12.

En annen sak er at kommunen i flere møter og i skriftlig korrespondanse med Hågensen uttalte at det ville være uproblematisk å benytte daværende adkomstvei KV2, jf. rekkefølgekrav i § 3.1 i reguleringsplanen, slik det var prosjektert. Etter at byggetillatelse var gitt 29.03.16 ble det blant annet avholdt et møte med flere representater fra kommunen hvor det ble uttalt at det kun ville være behov for mindre investeringer for å opparbeide adkomstvei KV2. Dette er, og har ikke vært, et spørsmål om hvorvidt Hågensen skulle/skal søke dispensasjon fra rekkefølgekravet eller ikke, slik kommunen synes å oppfatte det, jf. blant annet brev fra Indre Fosen kommune til Hågensen 14.02.20.

Også i møte med Rissa kommune v/ Liv Heide 09.06.15, altså i forkant av kontraktssigneringen, ble det uttalt fra kommunen at Hågensen måtte påregne noe tilleggskostnader for opparbeidelse av tilstøtende vei til tomt B4, stipulert til ca. kr 15-20 000. Dette ble akseptert av Hågensen i møtet. At dette må ha vært en faktor som Rissa kommune som selger av Tomten måtte forstå var motiverende for Hågensens inngåelse av Kjøpekontrakten med de rekkefølgekrav som gjaldt for området kan ikke være tvilsomt.

Hågensen mener at det var inngått en avtale om opparbeidelse av adkomstvei KV2. Hvert fall var det gitt opplysninger fra kommunen som ga Hågensen en berettiget forventning om nivå på finansiering og omfang av opparbeidelse. Hågensens prosjektering og salg av boliger ble naturlig nok basert på det kostnadsbilde og den fremdrift som ble presentert av kommunen.

Etter at byggetillatelse var gitt 29.03.16 fulgte Hågensen opp Rissa kommunes ansvar med offentlig vann og avløp til Tomten. Kommunen v/ Ivar Asbjørn Fallmyr meddelte først Hågensen om at dette ville være klart til sommeren 2016, men dette ble senere utsatt til årsskifte 2016/2017, jf. epost fra Fallmyr 19.05.2016.

Da Hågensen igjen tok kontakt med kommunen sent 2016 ble Hågensen meddelt at byggestart måtte ytterligere utsettes på grunn av at det måtte gjennomføres grunnundersøkelser før offentlig vei, vann og avløp var klart. Avtaler om salg av boliger og oppstart byggestart var basert på de opplysninger og lovnader som ble gitt av kommunen om fremdrift, noe som medførte betydelig støy med kjøperne av boligene og øvrige aktører samt kostnader. Dette var også kjent for kommunen.

Asplan Viak AS gjennomførte grunnundersøkelsene 06.02.17, og Hågensen mottok rapport fra kommunen 20.03.17. Noen ytterligere avklaring eller redegjørelse fra kommunen knyttet til grunnundersøkelsene eller ferdigstillelse av offentlig vann og avløp har Hågensen ikke fått. Vann og avløp er fortsatt ikke på plass.

I mai 2017, altså etter ca. 2 år med saksbehandling og korrespondanse med kommunen og over 1 år etter at byggetillatelse var gitt, ble Hågensen oppringt av Ivar Asbjørn Fallmyr i kommunen som meddelte at det

var estimert en tilleggskostnad på kr 187 pr kvm tomt for opparbeidelse av infrastruktur på KV2, altså ca. kr 300 000 for området. Dette var i strid med det Hågensen tidligere var informert om fra kommunen og som Hågensen rettmessig hadde forholdt seg til. Det nye kostnadsbildet fra kommunen ble det protestert mot fra Hågensen, og noen avtale om opparbeidelse av adkomstvei KV2 på det grunnlaget ble aldri inngått.

Vår vurdering er at kommunen har bidratt til unødvendig usikkerhet for Hågensens utbygging av Tomten, både gjennom opplysninger og lovnader gitt Hågensen forut for avtaleinngåelsen og ved kommunens håndtering av denne saken etter overdragelsen.

3. Tilbakeføringsklausul og løsning i saken

Hågensen er i dag i en situasjon hvor byggetillatelsen er bortfalt og hvor utbygging krever ny byggetillatelse, samt eventuell dispensasjon fra reguleringsplanen hvis det er slik at kommunens syn på opparbeidelse av teknisk infrastruktur for KV2 og kostnadene forbundet med det fortsatt vesentlig avviker fra det som forut for og i etterkant av overdragelsen av Tomten ble kommunisert til Hågensen.

Prosjekteringen er stanset og Hågensen har i dag ingen avtale eller dialog med aktuelle boligkjøpere. Som redegjort for nedenfor er det allerede pådratt betydelige kostnader for prosjektering av Tomten, og det vil ikke være aktuelt for Hågensen å begynne på en ny prosess for utbygging av Tomten.

Kjøpekontrakten har som kjent en tilbakeføringsklausul (punkt 9) som slår fast at Tomten skal gå over til kommunen for likelydende indeksregulert pris dersom bygging ikke er igangsatt innen 2 år etter at Tomten er overtatt av Hågensen. Lignende bestemmelse er påført skjøtet av 10.11.15.

Bestemmelsens ordlyd er klar på at Tomten skal tilbakeføres kommunen, og det er dette Hågensen må forholde seg til. Som påpekt ovenfor forstår vi at det var kommunen som førte Kjøpekontrakten i pennen. Eventuelle uklarheter i Kjøpekontrakten har kommunen risikoen for.

Kjøpesum ved tilbakeføring av Tomten til kommunen skal i henhold til Kjøpekontrakten punkt 9 være lik kjøpesummen som ble betalt av Hågensen, med indeksregulering fra betaling til tilbakeføring.

Hågensen har pådratt seg betydelige kostnader i denne saken. De totale dokumenterte kostnadene utgjør samlet NOK 345 584 og består av kostnader knyttet til kjøp av Tomten (NOK 275 000 med tillegg av omkostninger på NOK 24 334), skisseforslag (NOK 9 500), rammesøknad (NOK 25 000) og gebyr til Rissa kommune (NOK 11 750). I tillegg er det pådratt et betydelig antall timer for Hågensen som det er rimelig at hensyntas ved tilbakekjøp av Tomten samt kostnader til advokat.

Situasjonen som har oppstått er uheldig for både Hågensen og kommunen, og vi mener at kommunen har bidratt til unødvendig usikkerhet for Hågensen i prosessen, som igjen har resultert i store kostnader. Vi oppfordrer kommunen til å rydde opp i situasjonen og komme med et konkret forslag om tilbakekjøp av Tomten fra Hågensen basert på det ovenstående.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding og forslag til løsning i saken.

Med vennlig hilsen
SANDS Advokatfirma DA



Martin Fevaag Larsen
Partner | Advokat