

Lena Brynhildsen
Geir Borge
Sverre Nesse
Trond Grønnevik
Olav-Magne Kvamme

ADVOKAT RASMUS S. BROCH
ADVOKAT GUNNAR A. HAAHJEM
ADVOKAT SVEND A. LERRING
ADVOKAT OLE KVELSTAD
ADVOKAT KNUT-TERJE WINTHER-SØRENSEN
ADVOKAT ANNE CATHRINE E. BERG
ADVOKAT ØYSTEIN IDEN KNAG

ADVOKAT HELENE FRICH HANØY
ADVOKATFULLMEKTIG INGSE NARVESTAD FATNES

Bergen, 18.05.2016
Vår ref.: 3036/ØIK/ØIK

Ansvarlig partner:
Øystein Iden Knag

VEDRØRENDE NGIR'S AVFALLSANLEGG I KJEVIKDALEN; VERDSETTELSE AV AREALER - EKSPROPRIASJON

Det vises til avholdt møte hos NGIR 17.02.2016, samt til e-post fra Olav-Magne Kvamme datert 18.02.2016. For øvrig vises til tidligere kontakt mellom ovennevnte grunneiere og NGIR i anledning utvidelsen av avfallsanlegget.

Geir Borge og Sverre Nesse var ikke til stede hos NGIR 17.02.2016, men antas å være kjent med hva som ble drøftet. Som berørte grunneiere, inkluderes begge i forbindelse med denne henvendelse.

NGIR har på et tidligere stadium i prosessen fremsatt tilbud til de grunneiere som er berørt av ny reguleringsplan for Kjevikdalen avfallsanlegg om erverv av areal – derunder både areal som NGIR har et konkret behov for per dags dato i forbindelse med etablering av rensesanlegg, men også areal som i plan er regulert til massedeponi.

Den tilbudte pris for det aktuelle arealet i henhold til takst av 31.01.2012, utarbeidet av Arne Brandsdal. Taksen innebar en total kjøpesum på NOK 1 300 000, fordelt på de ulike arealer, med kvadratmeterpriser i intervallet NOK 55,56 – NOK 100 000.

I møtet som ble avholdt 17.02.2016, ble det gitt uttrykk for fra de tilstedeværende grunneierne, at de mente denne prisen var for lav. Dersom grunneierne skulle selge aktuelle arealer til NGIR, måtte det innebære en høyere pris enn tidligere tilbudt, og det ble fremsatt et prisforlangende på NOK 475 per kvadratmeter.

I e-post av 18.02.2016 fra Olav-Magne Kvamme, ble prisforlangende på NOK 475 gjentatt, hvorunder det også ble påpekt at denne prisen var å anse som en «pakke-pris» og således forutsatte at NGIR ervervet alt det areal som tidligere hadde vært gjenstand for drøftelser/forhandlinger. Motsetningsvis, og med henvisning til de priser som Olav-Magne Kvamme for øvrig viste til i nevnte e-post, har NGIR oppfattet at grunneierne mener seg

berettiget til en høyere pris enn NOK 475 per kvadratmeter, dersom NGIR ikke erverver alt arealet som har vært diskutert.

Under møtet 17.02.2016 ble det imidlertid vist til at NGIR i realiteten ikke har et umiddelbart behov for å erverve alt det areal som har vært drøftet. Ved en eventuell ekspropriasjon nå, vil arealet begrenses til det som må erverves for å etablere renseanlegget. NGIR gav i møtet videre uttrykk for at de vil ekspropriere det nødvendige areal – dersom det ikke er grunnlag for å erverve arealet fra grunneierne.

Da det i møtet ikke var endelig avklart hvilke verdsettelsesprinsipper som vil legges til grunn ved ekspropriasjon – og man derfor ikke kunne si noe om hvilket økonomisk vederlag som vil bli påregnelig dersom det nødvendige areal eksproprieres – ble det i møtet avtalt at undertegnede foretok en vurdering av hvorledes arealene vil verdsettes, slik at dette kunne danne basis for eventuell videre diskusjon.

Undertegnede har på den bakgrunn foretatt en vurdering av hvilke verdsettelsesprinsipper som vil komme til anvendelse ved ekspropriasjon av de aktuelle arealer, jf per vedlegg.

Konklusjonen i den vurdering som er foretatt, er at de aktuelle arealer vil verdsettes til en vesentlig lavere pris enn det grunneierne har fremsatt som sitt prisforlangende. Etter all sannsynlighet er også verdien gitt i takst av 31.01.2012, høyere enn det som er påregnelig ved en ekspropriasjon.

NGIR's ledelse har lagt saksforholdet frem for selskapets styre i mai d.å., som har truffet vedtak om at selskapet ikke kan imøtekomme et slikt prisforlangende. NGIR er som kjent kommunalt eid, og det kan således ikke betales en pris som ikke er forankret i allment aksepterte verdsettelsesprinsipper – særlig ikke når prisen som kreves ligger vesentlig over både takst og pris basert på relevante verdsettelsesprinsipper.

På bakgrunn av at det prisforlangende som er fremsatt av grunneierne så kvalifisert avvikende fra det som er påregnelig erstatning ved ekspropriasjon, er det NGIR's oppfatning at det ikke fremstår å være mulig for partene komme til enighet med hensyn til et frivillig salg fra grunneierne.

NGIR vil således iverksette ekspropriasjonsprosessen for å erverve det nødvendige areal for etablering av renseanlegget.

Dersom grunneierne skulle revurdere det prisforlangende som er fremsatt, og således ønsker å forhandle om salg av nødvendig areal med basis i de relevante verdsettelsesprinsipper, forutsettes tilbakemelding om dette innen 25.05.2016.

Med vennlig hilsen
RASMUSSEN & BROCH ANS

Øystein Iden Knag
Advokat

KOPI: NGIR