

UTTALELSE OM:

Vedtak 20.06.2023 – tatt på feilaktig grunnlag.

Ref: ansvar og kostnad for kai- og fundamentkonstruksjoner på Torskeholmen

Innledning:

Denne rettslige uttalelsen er utarbeidet fordi spørsmålet om ansvar for kai- og fundamentkonstruksjonene på Torskeholmen er helt sentralt for tidligere vedtak, videre planprosess og de politiske beslutningene som skal tas.

I saksframlegget til kommunestyret 20.06.2023 (sak 23/113) ble det presentert en samlet økonomisk oversikt som sammenlignet 0-alternativet (utbygging etter gjeldende Havneplan) med alternativene PFA1 og PFA2. Tabellen viser blant annet at kommunen i nullalternativet må dekke «minst 66 millioner kroner» til kaianlegg samt 10–15 millioner kroner til fiskemottak, og at nullalternativet samlet fremstår som det klart dyreste alternativet for kommunen.

	Nullalternativet	PFA1	PFA2	Ingen utbygging	Kommentar
Kaianlegg	Min 66	40-50	40-50	Min 66	Uten utbygging og i nullalternativet må kommunen ta kostnad ved nødvendig oppgradering av kaianlegget. Prisene her er 2 år gamle og må ventes større i dag
Fiskemottak	10-15			10-15	Til oppgradering av nåværende fiskemottak
Areal til allmennheten /rekreasjonsarealer	30-35	30-35			I nullalternativet og PFA1 må kommunen dekke kostnadene for tilrettelegging for allmennheten. Dersom ingen utbygging forutsettes også ingen tilrettelegging for allmennheten.
Sum	106-116	70-85	40-50	76-91	

Tabell: Utdrag av oppsummering av økonomiske konsekvenser (saksframlegg 20.06.2023).

Denne fremstillingen har hatt avgjørende betydning for den politiske vurderingen av alternativene, og danner en del av grunnlaget for kommunestyrets vedtak om å legge alternativ PFA1 ut på høring.

Problemet er at den økonomiske sammenstillingen forutsetter – uten drøftelse – at kommunen alene bærer ansvaret for rehabilitering av kaianlegget under og inntil Havneleret. Dette er en forutsetning som ikke er avklart i saksframlegget.

Dersom fundamenteringen under Havnelageret rettslig ligger innenfor festerens ansvarsområde – slik denne uttalelsen dokumenterer – er det misvisende å legge disse kostnadene til grunn som kommunale kostnader i nullalternativet og ved “ingen utbygging”. En slik feilaktig forutsetning gir et galt / skjevt bilde av de økonomiske konsekvensene og dermed påvirker dette kommunestyrets beslutningsgrunnlag.

Dette er ikke et marginalt forhold. Valget mellom nullalternativet og PFA1/PFA2 vil ha svært store konsekvenser for Grimstad havn, fremtidig bruk av Torskeholmen, allmennhetens tilgang og kommunens økonomiske forpliktelser. Tallgrunnlag som er formidlet gjennom GEU og kommunens saksfremlegg viser at et PFA1-alternativ vil gi kommunens merkostnader på over 100 mill i forhold til et 0-alternativ.

Tall fra same rapport som saksbehandler viser til, viser at kai kan oppgraderes for vesentlig lavere tall enn det kommunedirektøren viser til. Rapporten viser til 6,5 mill for samlet oppgradering når kai B og støttemur holdes utenfor.

En korrekt rettslig avklaring av ansvarsforholdet for fundamentering og kaidekke er derfor avgjørende for at den videre behandlingen skjer på et forsvarlig og korrekt grunnlag.

Denne uttalelsen klargjør derfor det rettslige ansvarsforholdet, og viser at tilstandsrapportens kostnadstall ikke uten videre kan legges til grunn som kommunens betalingsplikt i nullalternativet.

I denne sammenheng er det også relevant at Teknisk utvalg, i sin behandling av samme sak 13.06.2023 (sak 23/94), vedtok å ikke legge forslag til detaljregulering for Torskeholmen ut på høring og offentlig ettersyn, og at pågående planarbeid skulle stanses. Utvalget ba samtidig kommunedirektøren starte nytt planarbeid med sikte på en regulering mest mulig i tråd med gjeldende Havneplan (planid 198), og med krav om utfyllende økonomiske analyser av dette alternativet.

1. Formål

Formålet med uttalelsen er å avklare det rettslige ansvaret for de konstruksjoner som i tilstandsrapporten fra 2021 omtales som «kai» på Torskeholmen, herunder særlig Kai A (foran (syd for) Havnelageret), Kai B (under Havnelager), Kai C (nordøst for Havnelager) og Støttemur E (mellom Kai C og holmen).

Uttalelsen bygger på festeavtale og skjøte av 19.06.1985, tilstandsrapport 2021 (Safe Control Engineering), historisk rapport fra 1965 («Norsk utvalg for betong i sjøvann») samt dokumentasjon fra Høyer-Ellefsen (1956–57).

Presisering: I saksframlegget (20.06.2023) legges det til grunn at kommunens kostnad er «minst 66 mill.» for «oppgradering av kaianlegget» i nullalternativet. Saksframlegget drøfter ikke nærmere hvilke forutsetninger som ligger til grunn for anslaget, herunder i hvilken grad utbedring/rehabilitering av eksisterende konstruksjoner kan være et reelt alternativ til ny konstruksjon. Kostnadstallene fremstår derfor som premissgivende uten en tilsvarende rettslig

og teknisk premissdrøfting. Saksframlegget gir ingen opplysninger om andre kostnadsbærere enn kommunen. Dette er en vesentlig mangel i saksframlegget som kan ha hatt betydning for den politiske vurderingen.

2. Teknisk definisjon av fundamentering

Fundamenteringen/bæresystemet består av:

- 1) Kaidekket/dekkeplaten (som samtidig utgjør havnelagerets gulv), og
- 2) Søyle-/pilar- og dragerkonstruksjoner under kaidekket, inkludert forankring til fjell.

Gulvet i Havnelageret er dermed øvre del av kaidekket. Kaidekket og bæresystemet under er konstruktivt én integrert enhet.

3. Historisk konstruksjon – betydningen av 1957-ombyggingen

Historisk merknad: I brev fra A/S Høyer-Ellefsen 21. august 1956 beskrives at den daværende bakmuren «er sunket opptil 40 cm», og at plankedekket var «helt råttent». Det var bakgrunnen for forslag om ny pilarrekke og nytt kaidekke som ikke skulle belaste bakmuren.

1965-rapporten beskriver tre byggetrinn (1913, 1921 og 1957). I 1957 ble dekket og øverste del av pilarene revet, og nytt dekke og nye pilarer ble støpt. Dette dokumenterer at ombyggingen var en strukturell fornyelse.

Rapporten fastslår at de nye pilarene er satt på bart fjell. Dette innebærer at kaien og bygget står på selvstendig bæresystem til fjell og ikke er avhengig av bakfylling eller støttemur for bæreevne.

Kaien ble forankret med kraftige betongankre til fjell (jf. prosjekterings- og tegningsgrunnlag fra Høyer-Ellefsen), støpt sammen med kaiens struktur.

Sluttvurderingen i 1965 var at kaiens tilstand var tilfredsstillende.

4. Støttemurens reelle konstruktive betydning

Støttemur E har som funksjon å holde tilbake fyllmasser. Den er ikke bærende for Havnelageret eller kaikonstruksjonen forøvrig.

Tilstandsrapporten 2021 presiserer at selve kaikonstruksjonene står på eget bæresystem. Skader i støttemuren har sammenheng med utvasking og setningsskader i bakenforliggende arealer, blant annet nedsenkning i asfalt, men påvirker ikke fundamenteringens bæreevne.

5. Festeavtalen – historikk, varighet og rettslig status

5.1 Inngåelse og parter (1985)

Festeavtalen ble inngått 19.06.1985 mellom Grimstad kommune v/Grimstad havnevesen (bortfester) og Selektiv Invest A/S (fester). Avtalen omfatter et areal på ca. 760 m² på

Torskeholmen, herunder «den grunn og sjøgrunn hvorpå havnelager og silo er bygget samt grunn og sjøgrunn i tilknytning til bygningene».

Samtidig ble det utstedt skjøte hvor det uttrykkelig fremgår at «bygningen med fundamentering overtas i den stand den er pr. overtagelsesdato». Dette er en eksplisitt overføring av både bygg og fundamentering.

5.2 Avtalens varighet og hovedinnhold

Festeavtalen ble inngått med en festetid på 40 år, regnet fra 01.06.1985. Avtalen regulerer blant annet leiesum og indeksregulering, vilkår for forlengelse, begrensninger i fremleie/overdragelse, forkjøpsrett, pantsettelse og tvisteløsning (voldgift).

Det foreligger ingen bestemmelse i avtalen som forbeholder kommunen ansvar for fundamentering under byggene. Tvert imot er fundamenteringen eksplisitt overført i skjøtet.

5.3 Overføring til Torskeholmen ANS (1991)

I 1991 ble eierskapet omstrukturert, og kommunen bekreftet uttrykkelig at festeavtalen av 19.06.1985 «gjøres gjeldende i sin helhet» for det nye ansvarlige selskapet (Torskeholmen ANS). Dette innebærer at Torskeholmen ANS trådte inn i festeretten med samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig fester.

5.4 Fornyelse og addendum (2025)

Ved festetidens utløp ble avtalen videreført gjennom addendum i 2025. Addendumet presiserer at avtalen videreføres på samme vilkår og endrer kun varighet (forlengelse med inntil ett år av gangen) samt regulering av leiesum/indeks. Det er ikke gjort endringer i ansvarsfordelingen; den opprinnelige avtaleteksten og tinglyste erklæringer består.

5.5 Rettslig konsekvens

Når avtalekomplekset siden 1985 eksplisitt overfører bygg og fundamentering, og avtalen er videreført uten endringer i ansvarsforholdet (inkl. fornyelsen i 2025), er det rettslige utgangspunktet klart: Fundamentering under og inntil Havnelageret ligger innenfor festerens retts- og ansvarsområde. Dette gjelder uavhengig av senere tekniske tilstandsrapporter eller økonomiske sammenstillinger i saksframlegg.

6. Tilstandsrapporten 2021 – rettslig avgrensning

Tilstandsrapporten beskriver teknisk tilstand og estimerer kostnader, men drøfter ikke eierskap eller rettslig ansvar.

Kostnadsanslagene er tekniske estimater og kan ikke tolkes som kommunens betalingsforpliktelse.

7. Rettslig vurdering

Etter tomtefestelovens system og alminnelig rett følger fundamentering bygget. Når fundamenteringen består av kaidekket og søyle-/dragerkonstruksjonen, og denne ble eksplisitt overtatt i 1985, foreligger det et klart rettslig grunnlag for at fundamenteringen ligger innenfor festerens ansvarssfære.

En oppdeling mellom bygg (fester) og bæresystem under (kommune) er teknisk og rettslig uholdbar.

8. Samlet konklusjon

Fundamenteringen (kaidekke og søyle-/dragerkonstruksjoner) ble overtatt av fester i 1985.

Pilarene er fundamentert på bart fjell.

Støttemuren har ikke konstruktiv betydning for byggets bæreevne.

Tilstandsrapporten dokumenterer teknisk tilstand, ikke rettslig ansvar.

Det foreligger derfor ikke rettslig grunnlag for å belaste Grimstad kommune for rehabilitering av fundamentering under og inntil Havnelageret.

9. Administrativ anbefaling

Ved videre planarbeid og økonomiske vurderinger må det skilles tydelig mellom kommunens og festerens ansvar.

Tilstandsrapportens kostnadstall kan ikke benyttes som uttrykk for kommunens betalingsforpliktelse alene uten særskilt rettslig grunnlag.

10. Konsekvens.

Når saksframleggets kostnadstabell legger til grunn at kommunen alene må bære kostnader til «oppgradering av kaianlegget» (min. 66 mill.) uten å drøfte rettslig ansvar og kostnadsbærere, svekkes beslutningsgrunnlaget for valg mellom nullalternativ og PFA-alternativene. Før videre behandling må kommunen derfor (i) avklare ansvar etter festeavtale/skjøte, og (ii) skille tydelig mellom kostnader for fundamentering under/inntil bygg og øvrige kai-/terrengtiltak.

