

Samarbeids- og aksjonæravtale for utviklingsselskapet Torskeholmen AS

Denne samarbeids- og aksjonæravtalen ("Avtalen") er inngått den [dato].2019 mellom

Grimstad kommune (som grunneier) (org. nr. 864 964 702)

og

Havna Eiendomsutvikling AS (org. nr. 914 594 545)

Denne avtalen erstatter avtalen mellom Grimstad kommune og Torskeholmen AS, inngått 15.12.2017.

1. Parter og partenes aksjeeie

Grimstad kommune (Kommunen) og Havna Eiendomsutvikling AS (Havna) (i fellesskap Aksjonærene) er begge aksjonærer og eier til sammen 100 % av aksjene (Aksjene) i Torskeholmen AS org. nr. 921 613 148 (Selskapet) – til sammen Partene. Partene er rettighetshavere på Torskeholmen gjennom å være henholdsvis grunneier og fester på Torskeholmen. Grimstad kommune utøver sin eierposisjon i Torskeholmen AS gjennom kommunens heleide selskap Grimstad Eiendomsutvikling AS.

Oversikt over grunneiere og festere på Torskeholmen:

Grunneier	Fester	Gnr/bnr	Merknad
Grimstad kommune	Torskeholmen ANS*	200/ 1782	Festeavtale med Grimstad kommune
Grimstad kommune	Storgaten 2B AS *	200/ 1269, 200/ 1273	Festeavtale med Grimstad kommune
Grimstad kommune	-	200/1270, 1272 og 1275	

- Storgaten 2B AS er dannet ved utfisjonering fra selskapet Apoteket Eiendom Entreprenør AS og eies 100% av Havna. Torskeholmen ANS eies 99% av og 1% av Robert Ruud Holding AS. Havna Eiendomsutvikling eies 50/50 av Robert Ruud Holding AS og Otterlei Group AS. I denne Avtalen brukes Havna Eiendomsutvikling AS som betegnelse både på Torskeholmen ANS og Storgaten 2B AS.

Eiendommene på Torskeholmen, gnr/bnr 200/1270, 200/1272 og 200/1275, omtales i det følgende samlet som Eiendommene. Eiendommene gnr/bnr 200/1782 200/1273 og 200/1269 hvor Grimstad

kommune er grunneier og Havna har festerett omtales som Festetomtene. Oversikt over de aktuelle Eiendommene og Festetomtene vises i Vedlegg 1. Oversikt over tinglyste heftelser over Eiendommene og Festetomtene vises på grunnbokutskriftene i Vedlegg 4.

Eierskapet i Selskapet er fordelt med 40,0 % av Aksjene på Havna og 60,0% av Aksjene på Grimstad kommune. Ved avhending av eiendom/Aksjer medfølger de plikter og rettigheter som Aksjonærene er gitt i denne Avtalen, det vil si at selgende part må sørge for at kjøper av Aksjene tiltrer og blir forpliktet av Avtalen. Frem til Havna eventuelt har overtatt som grunneier for Festetomtene og Eiendommene, kan Havna ikke overdra festeretter til Festetomtene til annen part uten at denne trer inn som aksjonær i Selskapet og tiltrer Avtalen.

Selskapet skal ikke eie Eiendommene eller Festetomtene, men skal arbeide for Aksjonærenes interesser i en felles, helhetlig detaljregulering for utvikling av Torskeholmen til bolig- og næringsformål, som nærmere angitt i punkt 2 og 3 nedenfor.

2. Bakgrunn

Torskeholmen ANS fester eiendommen gnr/bnr 200/1782 av grunneier Grimstad kommune. Havna har ervervet alle aksjene i Storgaten 2B AS og overtatt posisjonen som fester av eiendommene gnr/bnr 200/1269 og 200/ 1273. Festeavtalen for 200/1782 varer til 2025. Bortfester kan ikke nekte forlengelse av avtalen uten saklig grunn. Det står et bygg på eiendommen. Festeavtalen for 200/1269 og 200/ 1273 varer fram til 2036.

Grimstad kommune eier også gnr/bnr 200/1270, 1272 og 1275. Det står bygg på bnr 1270 og 1272 tilhørende Grimstad kommune, mens bnr 1275 er den kommersielle fiskerikaia som benyttes av leietaker. Bygget på eiendommen bnr 1272 ble kjøpt fra Skagerakfisk i 2003, og festeforholdet på denne eiendommen er avviklet og det er i dag et leieforhold. Kommunen forpliktet seg ved kjøpet fra Skagerakfisk til å inngå leieavtale med Fiskernes Salgslag på de arealene de disponerte fra tidligere. Kommunen kan ikke si opp avtalen så lenge arealene brukes til fiskerivirksomhet. Skagerakfisk har fortrinnsrett til å tre inn i leieforholdet dersom Fiskernes Salgslag avvikler virksomheten sin. Leieprisen til Fiskernes Salgslag reflekterer den lave prisen Grimstad kommune kjøpte bygget for av Skagerakfisk.

Skagerakfisk og Fiskernes Salgslag har gitt uttrykk for at de er positive til at det utarbeides en felles detaljreguleringsplan for hele Torskeholmen og er åpne for å flytte både fiskeutslag og fiskerimottaket, under forutsetning av de sikres gode langsiktige løsninger og en akseptabel leiepris.

Aksjonærene er innforstått med at Skagerakfisk og Fiskernes Salgslag skal ha rett til å leie egnede lokaler på Torskeholmen eller annen egnet lokalisering når utviklingsprosjektet realiseres. Aksjonærene forplikter seg til å lojalt medvirke til dette. Aksjonærene skal være forpliktet til å inngå eller samtykke til nødvendige leieavtaler i denne forbindelse. I den grad det følger av inngått avtale med Fiskernes Salgslag, har Grimstad kommune ansvaret for å dekke alle merkostnader/mindreinntekter for løsninger overfor Fiskernes Salgslag som avviker fra forventet markedspris. De nærmere detaljene må avtales mellom partene.

Kommunestyret vedtok 29.10.2012 områderegeringsplan for Grimstads sjønære arealer. Torskeholmen er regulert til næring/tjenesteyting og det er krav om felles detaljreguleringsplan for hele Torskeholmen.

Eiendommene og Festetomtene er omfattet av Samferdselsdepartementets vedtak om fritak fra reglene om havnekapital, i henhold til vedtak datert 18. mars 2014.

3. Formål

Aksjonærene har stiftet selskapet for å fremme felles interesser i utvikling av Torskeholmen. Selskapet skal i første omgang ikke eie Eiendommene eller Festetomtene, men skal arbeide for interessefellesskapet til Aksjonærene for regulering og utvikling av Torskeholmen. Partene er gjensidig avhengig av hverandre for å få realisert utviklingsprosjektet ut ifra eierforhold til grunnen og løpetid på festeavtalene som båndlegger arealet. Kommunen som grunneier har videre som formål å oppnå en god og helhetlig byutvikling på Torskeholmen.

Selskapets formål er å utarbeide og få godkjent en detaljreguleringsplan for Torskeholmen, basert på overordnede føringer i vedtatt områderegeringsplan og innenfor de prinsipper som følger av utarbeidet planinitiativ datert 14.05.2019 (Planinitiativet). Det skal også legges til rette for boliger i området dersom ny detaljreguleringsplanen åpner opp for dette. Detaljreguleringsplanen skal bidra til attraktiv byutvikling og til å optimalisere totalverdien for Aksjonærene. Når detaljreguleringsplan vedtas, har Aksjonærene til hensikt at Eiendommene og Festetomtene skal overdras fra kommunen og at Havna skal gjennomføre utvikling i tråd med vedtatt detaljreguleringsplan. Havna skal ha fortrinn foran andre til å overta Eiendommene, under nærmere forutsetninger som beskrevet nedenfor i punkt 4.

Ved endelig godkjent detaljreguleringsplan, er Aksjonærene enige om at verdien i prosjektet skal fordeles som angitt nedenfor. Fordelingen er basert på en økonomisk vurdering av verdien av de arealene og øvrige tiltak hver av partene har bidratt med inn i prosjektet. Verdifordeling:

- Grimstad kommune: 60,0 %
- Havna Eiendomsutvikling AS: 40,0 %

Som et overordnet prinsipp er Partene enige om at kostnadene ved utviklingsarbeidet i Selskapet skal dekkes forholdsmessig gjennom kapitalinnskudd. Hver parts opprydning for tomter/forpliktelser skal dekkes av parten direkte.

Eiendommene og Festetomtene er tenkt solgt fra kommunen enten direkte eller gjennom et aksjeselskap, hvor kommunen skal stå fritt til å velge overdragelsesmåte. Overdragelse av Eiendommene enten direkte eller indirekte gjennom et aksjeselskap omtales for enkelhets skyld som «salg av Eiendommene» i det følgende.

Partene forplikter seg til å stemme i samsvar med bestemmelsene i denne Avtalen, og i tråd med Selskapets formål og prinsippene for Selskapets virksomhet som beskrevet under, både i Selskapets styre og i Selskapets generalforsamling.

Avtalen inneholder også bestemmelser om utviklingssamarbeidet som ikke direkte gjelder eierskapet i Selskapet. Slike bestemmelser skal være fullt ut bindende mellom partene. Det presiseres at Avtalen ikke binder kommunen som reguleringsmyndighet. I den grad Avtalen gjelder rettigheter eller forpliktelser for eiendommene gnr/bnr 200/ 1269, 200/ 1273, skal Havna sørge for at disse etterleves.

4. Prinsipper for selskapets virksomhet og samarbeidet

Aksjonærene er enige om at følgende prinsipper skal gjelde for Selskapets virksomhet:

1. Det skal arbeides for å få fram en detaljreguleringsplan som optimaliserer totalverdien på Torskeholmen, samtidig som en hensyntar Aksjonærenes interesser for en best mulig verdiutvikling. Detaljreguleringsplanen skal baseres på Planinitiativet.
2. Alle utspill fra Partene som grunneier/rettighetshaver og utbygger i reguleringsprosessen skal skje gjennom Selskapet.
3. Kommunen har som intensjon at en skal selge Eiendommene på Torskeholmen til Havna etter at detaljreguleringsplanen er vedtatt.
4. Kommunen forplikter seg ved godkjent detaljreguleringsplan til å selge Festetomtene (gnr/bnr 200 / 1782, 200/ 1269 og 200 / 1273) til Havna. Havna har på tilsvarende måte plikt til å kjøpe Festetomtene på vilkår som fremkommer i pkt 5.
5. Partene skal ikke råde over Eiendommene, Festetomtene, festeavtalene eller arealene de disponerer på en måte som er i strid med prinsippene i denne Avtalen.
6. Kommunen og Havna skal hver for seg klargjøre de tomtene/arealene partene disponerer for utbygging i tråd med detaljreguleringsplanen, fjerne eksisterende bygg over grunnmur og løse de forpliktelser som følger av inngåtte kjøps- og leieavtaler slik at foreligger byggeklare tomter. Dette innebærer at Havna skal ha ansvar for å klargjøre gnr/bnr 200/ 1782, 200/ 1269, 200/ 1273. Hver part dekker selv disse kostnadene direkte. Partene skal ikke ha noe mer å kreve av hverandre i denne forbindelse, heller ikke dersom en aksjonær senere selger seg ut av Selskapet, eller dersom salg av Festetomtene eller Eiendommene til Havna ikke gjennomføres.
7. Kostnadene til utviklingsarbeidet – fram til endelig godkjent detaljreguleringsplan og det er inngått avtale om salg av Eiendommene og Festetomtene – skal betales av Selskapet. Selskapets drift skal finansieres av Aksjonærene i samsvar med aksjefordelingen i Selskapet.
8. Dersom Havna går konkurs står kommunen fritt til å fortsette utviklingsarbeidet på egen hånd og å selge Eiendommene og Festetomtene til andre. Havna skal kompenseres for 50% av de dokumenterte kostnadene, inklusive kostnader til kjøp av selskapet Storgaten 2B AS. Dersom kommunen beslutter det, kan Selskapet i så tilfelle fall avvikles etter aksjelovens regler, uten ytterligere vederlag.

9. På det tidspunkt detaljreguleringsplanen er endelig vedtatt og Festetomtene og Eiendommene er overdratt til Havna eller annen part, er Partene enige om at Selskapet skal avvikles eller overtas i sin helhet av Havna.

5. Fortrinnsrett til å kjøpe Festetomtene og Eiendommene mv.

1. Havna skal ha fortrinn til kjøp av Eiendommene og Festetomtene etter godkjent detaljregulering er vedtatt, på slike vilkår som angitt i dette punkt 5.
2. Kommunen avgjør på fritt grunnlag om Eiendommene og Festetomtene skal overdras direkte eller gjennom et aksjeselskap.
3. Havna gis ved godkjent detaljreguleringsplan rett og plikt til å kjøpe Festetomtene (gnr/bnr 200 / 1782, 200/ 1269 og 200 / 1273) på de vilkår som fremgår her. Salget og det økonomiske oppgjøret skal skje samtidig og etter at detaljreguleringsplanen er godkjent, senest 1 måned etter at kjøpekontrakt er signert. Kjøpesummen for festetomtene 200 / 1269 og 200 / 1273 samlet er NOK 1.850.000, - Kjøpesummen for festetomt 200 / 1782 er som tidligere avtalt NOK 1.500.000, - Totalt NOK 3.350.000 for alle Festetomtene. Kjøpesummen er fastsatt på bakgrunn av Festetomtenes verdi, hensyntatt festers rettigheter etter festekontraktene og tomtfesteloven, og øvrige relevante forhold. Kjøpesummen indeksreguleres fra desember 2017 til salgstidspunktet, i samsvar med KPI (SSB).
4. Partene skal inngå kjøpekontrakt basert på meglerstandarden og hensyntatt vilkår og forutsetninger i denne Avtalen, og ellers med vanlige, markedsmessige vilkår. Festetomtene overdras som de er, og kommunen skal ikke ha ansvar for tilstand eller eventuell forurensning.
5. Havna gis ved godkjent detaljreguleringsplan rett til å kjøpe Eiendommene (gnr/bnr 200/1270, 1272 og 1275) på de vilkår som fremgår nedenfor.
6. Som grunnlag for kjøpesummen for Eiendommene, skal det utarbeides en samlet takst for Eiendommene og Festetomtene, basert på vedtatt detaljreguleringsplan. Denne taksten skal reflektere og anses som markedspris for området på tidspunktet for godkjent detaljreguleringsplan, og danne grunnlaget for kjøpesummen for Eiendommene ved overdragelse til Havna. Dersom detaljreguleringsplanen gir mulighet for utbygging i eller over sjø, inngår det i beregningen av totalverdien i taksten ved endelig godkjent detaljregulering. Omforent takstmandat følger som Vedlegg 3 til Avtalen. Taksten bekostes av Selskapet.
7. Ved endelig godkjent detaljreguleringsplan, er Partene enige om at verdien i prosjektet skal fordeles som angitt nedenfor. Fordelingen er basert på en økonomisk vurdering av verdien av de arealene og øvrige tiltak hver av Partene har bidratt med inn i prosjektet. Forutsatt at Partene har gjort forholdsmessig like kapitalinnskudd i Selskapet, er Partene enige om følgende verdifordeling:

- Grimstad kommune: 60,0 %
 - Havna Eiendomsutvikling AS: 40,0 %
8. Verdifordelingen skal danne grunnlag for kjøpesummen ved salg av Eiendommene til Havna. Ved overdragelse av Eiendommene direkte eller indirekte til Havna, skal kjøpesummen settes til 60 % av totalverdien etter innhentet takst i tråd med takstmandat i Vedlegg 3.
 9. Før salget av Eiendommene til Havna, skal det inngås kjøpekontrakt basert på meglerstandard og hensyntatt vilkår og forutsetninger i denne Avtalen, og ellers med vanlige, markedsmessige vilkår, der betingelsene for salget er nærmere avklart. Eiendommene overdras som de er, og selger skal ikke ha ansvar for tilstand eller eventuell forurensning. Kommunen vil i kjøpekontrakten forutsette at det er gitt igangsettingstillatelse (IG) for utbyggingen av første byggetrinn senest 3 år etter vedtatt detaljreguleringsplan. Videre forutsettes at Eiendommene, men ikke Festetomtene, skal tilbakeføres til kommunen – på samme vilkår som de ble ervervet for av Havna, indeksregulert - dersom det skulle oppstå brudd på denne betingelsen.
 10. Innen 30 dager fra taksten foreligger skal Havna ta stilling til om kjøp av Eiendommene skal gjennomføres basert på takstverdien.
 11. Dersom Havna ikke vil kjøpe Eiendommene i samsvar med takst / verdivurderingen som angitt over, står kommunen fritt til å selge til andre aktører. Havna har plikt til å selge de frikjøpte Festetomtene og sin andel av verdien, jfr pkt 6,. Havna skal ha forkjøpsrett ved eventuelt salg av Eiendommene. Kommunen kan kreve at Havna tar stilling til om forkjøpsretten gjøres gjeldende med 30 dagers skriftlig varsel, fra tilbud om kjøp er mottatt fra tredjepart.
 12. Dersom Havna helt eller delvis overdrar Eiendommene og Festetomtene videre til annen part etter overtakelse, skal Havna sørge for at forpliktelsene etter kjøpekontrakten for Eiendommene og Festetomtene videreføres til ny(e) eier(e). Havna skal sørge for at ny eier viderefører forpliktelsene tilsvarende for alle eventuelle videresalg.

6. Finansiering av Selskapet

Eierne forplikter seg til å finansiere selskapets arbeid, dvs. fram til godkjent detaljreguleringsplan og det er inngått endelig avtale om kjøp for Havna.

Aksjekapitalen i selskapet er NOK 1,0 mill. Fordelt på 10.000 aksjer pålydende NOK 100. Dersom det er behov for økt kapital for å fullføre Selskapets arbeid, er Havna villig til å lånefinansiere nødvendig beløp. Lånet belastes med NIBOR pluss 3,0 % til Havna. Eventuelt lån gjøres opp ved salget, slik at Partene hver dekker en forholdsmessig andel tilsvarende sin eierandel i Selskapet.

7. Generalforsamling

Hver aksje skal ha én stemme på generalforsamling i Selskapet.

8. Styret

1. Selskapet styre skal ha 4 medlemmer, 2 fra hver av Aksjonærene. Kommunen utpeker styrets leder.
2. Styret skal møtes minst 4 ganger per år. Innkalling til styremøter skal sendes til alle styremedlemmene minst 10 virkedager før møtet skal avholdes med mindre styremedlemmene samtykker til kortere frist. Innkallingen skal angi sted, dato og klokkeslett samt saksorden for møtet.
3. Mer enn halvparten av styrets medlemmer, og minst ett medlem utpekt av hver av Aksjonærene, skal være tilstede for at Styret skal være beslutningsdyktig.

Styreleders stemme skal telle dobbelt i tilfeller der det ellers ikke foreligger tilstrekkelig flertall.
4. Styret skal være et arbeidende styre og lede arbeidet i samsvar med Selskapets formål. Styret kan engasjere konsulenter til å bistå i dette arbeidet.
5. Det gis ikke styrehonorar.

9. Utbytte

Det skal ikke utbetales utbytte fra Selskapet.

10. Overdragelse av aksjer

1. Eierskifte til Aksjer krever skriftlig samtykke fra styret i henhold til reglene i aksjeloven. Eierskifte for Aksjer tilhørende Havna eller dennes etterfølger, forutsetter at kommunen samtykker. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

Krav om samtykke gjelder ikke ved overdragelse til selskaper som kontrolleres av, eller er under felles kontroll, med overdrager, jf. aksjeloven § 1-3, eller til nærstående, jf. definisjonen i aksjeloven § 1-5. Ved slik overdragelse kan øvrige Aksjonærer kreve sikkerhetsstillelse for oppfyllelse av Avtalen fra en part innenfor overdragerens konsern med tilfredsstillende soliditet.
2. Den som vil overføre/selge aksjer, skal på forhånd gjøre erververen kjent med Avtalen og skal sørge for at erververen skriftlig tiltrer Avtalen som Aksjonær med virkning fra tidspunktet for ervervet ved å signere tiltredelseserklæringen inntatt som Vedlegg2.

11. Diverse bestemmelser

1. Endringer av Avtalen krever tilslutning fra samtlige Aksjonærer. Endringsavtaler skal inngås skriftlig og signeres av alle Partene.
2. Partene og deres representanter forplikter seg til å bevare full konfidensialitet og taushet om Selskapets virksomhet, med unntak av forhold som er offentlig kjent eller tilgjengelig, hvor innsynsrett følger av lov, eller som åpenbart ikke er av konfidensiell natur. Partene forplikter seg videre til å bevare full konfidensialitet og taushet om alle personlige, økonomiske, juridiske, markedsmessige og andre forretningsmessige forhold om de øvrige Partene som de blir kjent med i forbindelse med avtaleforholdet. Taushetsplikten gjelder også etter at Aksjene er overført til ny eier og etter Avtalens opphør.

12. Avtalens opphør

Avtalen skal opphøre dersom begge Aksjonærene beslutter at den skal opphøre.

13. Lovvalg og tvister

Avtalen og enhver tvist forbundet med den, er underlagt norsk rett.

Dersom det oppstår en tvist mellom Partene om gyldigheten, tolkningen eller gjennomføringen av Avtalen, og tvisten ikke kan løses ved forhandlinger, skal tvisten bringes inn for de ordinære domstoler. Aust-Agder tingrett vedtas som verneting.

Denne avtale signeres i 3 likelydende eksemplarer, hvorav Partene beholder ett eksemplar hver, og ett eksemplar til Selskapet.

Avtalen inngås med forbehold om politisk godkjenning.

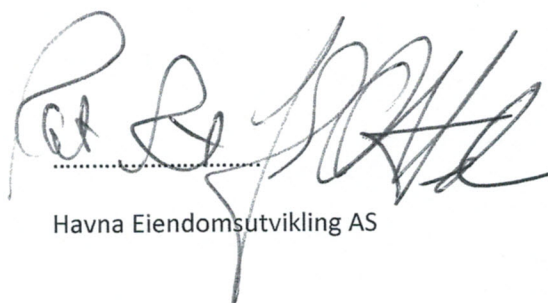
Grimstad ~~2019~~ 18.02.20

GRIMSTAD KOMMUNE

Ordføreren

Beate Sivert

Grimstad kommune



Havna Eiendomsutvikling AS

Vedlegg 1: Eiendomsoversikt

Vedlegg 2: Tiltredelseserklæring

Vedlegg 3: Takstmandat

Vedlegg 4: Utskrift fra grunnbøker

Vedlegg 1 Eiendomsoversikt



Vedlegg 2 Tiltredelseserklæring

Tiltredelseserklæring til Avtale for Torskeholmen AS

1. Bakgrunn

Aksjonærene i Torskeholmen AS ("Selskapet") inngikk den ...2019 avtale som regulerer Aksjonærenes rettigheter og forpliktelser som aksjonærer i Selskapet (Avtalen). I henhold til Avtalen punkt 10 skal enhver som erverver aksjer i Selskapet være forpliktet til skriftlig å tiltre Avtalen som aksjonær, ved å signere denne tiltredelseserklæringen, med mindre vedkommende allerede er part i Avtalen.

2. Erklæring om tiltredelse til Avtalen

Undertegnede som har ervervet [antall] aksjer i Selskapet, erklærer med dette at jeg/vi er kjent med foreliggende Avtale i Selskapet og at jeg/vi trer inn som part i Avtalen med de rettigheter og forpliktelser som tilligger en aksjonær etter Avtalen.

Meddelelser bes sendes til adressen nedenfor:

[adresse til kjøper av aksjer]

[dato]_____, [sted]_____

Tiltredelsen godkjent og akseptert:

for Torskeholmen AS

Vedlegg 3 - Takstmandat

Det skal utarbeides en samlet takst for Eiendommene og de frikjøpte Festetomtene, basert på vedtatt detaljreguleringsplan med reguleringsbestemmelser og eventuelle rekkefølgekrav. Denne taksten skal anses som markedspris for området på tidspunkt for godkjent detaljreguleringsplan, og danne grunnlaget for kjøpesummen.

Med markedspris menes:

«Markedsverdi er det anslåtte beløpet som en eiendom ville blitt omsatt for på verditidspunktet mellom en villig kjøper og en villig selger i en armlengdes transaksjon, etter ordentlig markedsføring, hvor begge parter har opptrådt informert, aktsomt og uten tvang» (EVS2016)

Kommunen velger en takstmann og Havna Eiendomsutvikling AS en takstmann. Valgte takstmenn skal ikke ha noen særlige bindinger eller interesser ifht de to aksjonærene.

Arbeidet skal foregå på følgende måte:

1. Felles oppstartsmøte der de to takstmennene og representanter for begge aksjonærene gir felles informasjon om detaljreguleringsplanen og andre relevante forhold til de to takstmennene.
2. De to takstmennene utarbeider på selvstendig grunnlag, og uavhengig av hverandre, en foreløpig vurdering av markedspris.
3. Deres vurderinger legges fram i møte med representanter for begge aksjonærene. Her gis aksjonærene mulighet til å gi supplerende informasjon og korrigerer dersom det er behov for det.
4. På grunnlag av informasjonen i dette møtet går de to takstmennene sammen om å utarbeide en felles og omforent vurdering. Denne vurderingen skal gi markedsprisen.
5. Dersom de to takstmennene ikke klarer å bli enige om en felles markedspris velger de to i fellesskap en tredje takstmann. Flertallet av de tre takstmennene konkluderer da med hva som skal være markedspris.