Kristiansand kommune
v/ Kommunalutvalget og Bystyret

Lindesnes kommune
v/ Formannskapet

Sendes kun pr. e-post

Deres ref.: 2025019828-14 Vår ref.: 35257 Kristiansand, 14.11.2026

Lagmannsholmen – Økonomisk oppgjør og overdragelse til KNAS – merknader til saksfremlegget fra styrene i Kristiansand Havn KF og Kristiansand Havn IKS

Vi representerer Kristiansand Havn KF og Kristiansand Havn IKS (heretter samlet «Havna»). Havna ønsker å bidra til at dette blir en mer åpen og transparent prosess, og at all relevant informasjon er fremlagt før endelig politisk behandling.

Saken om overdragelsen av Caledonien og Lagmannsholmen skal behandles av Kristiansand i kommunalutvalget 17. november og i bystyret 25. november 2026.

Etter Havnas vurdering gir saksfremlegget på flere sentrale punkter et ufullstendig og dels uriktig bilde både av prosessen og av verdsettelsen. Forholdene har direkte betydning for om oppgjøret er markedsmessig, og dermed for om avtalen kan inngås slik kommunen skisserer, uten å komme i konflikt med gjeldende regelverk på flere punkter.

Vi ber derfor om at nærværende brev gjøres kjent for medlemmene i begge organer før behandlingen.

1. Havna ønsker flytting og samlet overdragelse

Havna står ikke i veien for kommunen og bystyrets planer. Begge havnestyrene sluttet seg 10. november 2026 enstemmig til videre forhandlinger om samlet overdragelse av både Caledonien og Lagmannsholmen med overtakelse 1. januar 2028.

Unntaket er cruisekaia med de arealer og rettigheter cruisevirksomheten trenger, og eventuelt arealet til BESS-anlegget (Battery Energy Storage System – for ladestrøm til fergetrafikk etc). Havna har selvsagt heller ingen innvendinger til at området utvikles i regi av KNAS.

Uenigheten gjelder derfor ikke om overdragelsen skal skje, men på hvilke vilkår og til hvilken pris. Partene er også enige om rammen: Havna skal ha markedsverdi for arealene som tas ut av havnevirksomheten, jf. havne- og farvannsloven § 32 og saksfremlegget s. 26. Spørsmålet er om grunnlaget i saksfremlegget faktisk gir markedsverdi. Etter Havnas vurdering gjør det ikke det.

2. Prosessen har ikke vært felles, åpen og transparent

Saksfremlegget bygger på at verdsettelsen hviler på et «omforent takstmandat» (s. 2 og 27), at Havna har «deltatt på lik linje» (s. 11), og at Havnas *innvendinger «er behandlet av takstselskapene»* (s. 27). Dette gir etter Havnas syn ikke et dekkende bilde.

- **Mandatet er ikke omforent på alle punkter.** Havna har gjennom hele prosessen tatt forbehold om sentrale forutsetninger, sist skriftlig i notat av 20. oktober 2026 punkt 5. Flere av forutsetningene er gitt av kommunen, og de er under enhver omstendighet ikke egnet til å finne markedsverdi, jf. punkt 3, 5 og 6 nedenfor. Når grunnlaget er feil, blir takstene feil, uansett hvor faglig godt takstforetakene ellers har arbeidet.

- **Kommunen har alene styrt kontakten med takstforetakene.** Både Hadrian og OPAK oppgir Kristiansand kommune som oppdragsgiver. At Havna opprinnelig fikk peke ut Hadrian, endrer ikke at instruksjon, oppfølging og formidling av opplysninger har gått gjennom kommunen.

- **Havnas innspill er ikke formidlet i sin helhet.** I møtet 26. oktober 2026 forsto Havna kommunen slik at innspillene ikke var oversendt takstforetakene slik de var gitt, men at kommunen hadde gjort et utvalg. Havna ba da om innsyn i all kommunikasjon med takstforetakene og øvrige rådgivere. Innsyn er ikke gitt. Havna vet derfor ikke hvilke opplysninger og føringer takstforetakene har fått, og påstanden om at innvendingene er behandlet av takstselskapene kan ikke etterprøves.

- **Havnas skriftlige innspill er ikke besvart.** Kommunen har som forhandlingsmotpart ikke gitt noen punktvis tilbakemelding på notatet av 20. oktober 2026. Det eneste skriftlige svaret er brevet fra advokatene Breistein og Hagen av 5. november 2026, som er en rettslig imøtegåelse og ikke en gjennomgang av innspillene til verdsettelsen.

- **Konsulentrapportene er bestilt og styrt av kommunen alene.** Saksfremlegget viser til rapporter fra Norconsult, Rambøll og Asplan Viak som «kvalitetssikring» (s. 20 og 22). Havna har ikke deltatt i utformingen av oppdragene og har ikke sett oppdragsbrev, premisser eller korrespondanse. Det kan derfor ikke kontrolleres om rapportene bygger på de samme forutsetningene som takstene, eller om kostnader er tatt med flere ganger. Fundamentering og forurensning er et konkret eksempel, se punkt 3.3.

Saksfremlegget legger vekt på at Havna innhentet en egen verdivurdering fra Cushman & Wakefield Realkapital (CWR) uten å orientere kommunen og KNAS (s. 11 og 16). Havna kunne med fordel ha orientert om at oppdraget hadde blitt gitt tidligere, men det skal fremheves at en endelig versjon som Havna fikk anledning til å dele med andre først forelå fra CWR sin side 30. oktober 2026. Denne rapporten ble videresendt til adv. Breistein den 7. november 2026. Havna har følgelig ikke

holdt tilbake den endelige rapporten fra CWR. Grunnlaget for at CWR ble engasjert var at Havna ikke fikk svar på spørsmål til takstforetakene. Havna fikk heller ikke innsyn i hva som ble formidlet til takstforetakene. I en slik situasjon måtte Havna skaffe seg en uavhengig kontroll av verdsettelsen. CWR har ikke hatt kontakt med Hadrian eller OPAK og har ikke påvirket den felles prosessen.

3. Kommunen fraviker selv mandatet – i Havnas disfavør

Når Havna ber om endringer, avvises dette med henvisning til mandatet. Samtidig er mandatet fraveket der det gir lavere pris.

3.1 Omregningsfaktor fra BRA til salgbart boligareal

Havna har lagt til grunn at det etter mandatet er avklart at omregningsfaktoren skal være 0,85. Hadrian skriver i sin takst (s. 5) at foretaket har brukt 0,8, og at «vi har ikke fulgt mandatets beskrivelse med en reduksjon på 15% fra BRA til BRA-i». OPAK har også brukt 0,8, men opplyser at dette følger av mandatet. At de to foretakene har forstått mandatet ulikt på et punkt med så stor verdimessig betydning, viser i seg selv at Havna må få innsyn i hva som er formidlet. CWR har brukt 0,85. Etter Havnas foreløpige beregninger utgjør forskjellen i størrelsesorden 60 MNOK for utviklingsområdet.

3.2 Utbyggingsvolum

Hadrian skriver at arealtabellen foretaket ble bedt om å bruke gir et lavere volum enn foretakets egen beregning, og at «differanse er på rundt 10%» (s. 15). Det volumet som er lagt til grunn er altså lavere enn takstforetakets egen faglige vurdering.

3.3 Fundamentering og forurensning

Mandatet fastsetter 5 000 kr per m² BRA. OPAK skriver at slike kostnader etter Norsk Prisbok normalt utgjør «kr 1 000–1 500 per m² BTA», og at merkostnaden i prosjektet derfor er anslått til kr 3 000–3 500 per m² BTA. Når Havna har påpekt at nivået er for høyt, er dette avvist med henvisning til mandatet og til Norconsults kostnadsramme, som inkluderer en vesentlig usikkerhetsavsetning. Havna har ikke sett Norconsults oppdrag, og det er ikke avklart om deler av disse kostnadene allerede ligger i de ordinære byggekostnadene i takstene. Hver 1 000 kr per m² BRA utgjør etter Havnas foreløpige beregninger om lag 40 MNOK.

I tillegg foreslår KNAS nå et særskilt fradrag på 20 MNOK for å overta forurensningsrisikoen (s. 23). Når kostnaden allerede er trukket fra i takstene, innebærer dette et dobbelt fradrag. Fradraget for fundamentering og forurensning kan bare tas én gang.

4. Kontantstrømsområdet – verdien er satt av kjøper

Havna har hele tiden vært tydelig på at salg og tilbakeleie av Lagmannsholmen er en dårlig og ikke markedsmessig løsning for Havna. Saksfremlegget gjør løsningen vesentlig dårligere:

– **Takstene er forlatt.** Gjennomsnittet av takstene for kontantstrømsområdet er 247 MNOK. I saksfremlegget er verdien satt til om lag 120 MNOK, basert på en

yield (årlige avkastningen på en investering, uttrykt i prosent av verdien eller kjøpesummen) på 8 prosent foreslått av KNAS, som er kjøper (s. 21). Takstforetakene er ikke bedt om å vurdere de endrede forutsetningene.

- **Begrunnelsen holder ikke.** Kommunen viser til at takstene omfattet inntekter utenfor transaksjonsområdet og containerinntekter, og at leieforholdene er tidsbegrenset. Dette kan begrunne en korrigering, ikke et fall til 120 MNOK. CWR har tatt hensyn til nettopp disse forholdene: CWR bygger bare på leien for Lagmannsholmen, nedjustert for arealer Havna beholder, og holder containerleien utenfor. CWR kommer til 168 MNOK.
- **Grunnlaget er ikke ferdig.** Avkastningskravet står fortsatt som «x prosent» i metodebeskrivelsen (s. 20–21), og samlet kjøpesum oppgis både som om lag 458 MNOK (s. 3) og om lag 450 MNOK (s. 27). Det er heller ikke riktig at partene har vært enige om disse beregningsmåtene, eller at Havna ikke har gitt innspill på yield. Havna ga i møtet 26. oktober uttrykk for at 8 prosent er for høyt.
- **Leien spiser opp vederlaget.** Med 120 MNOK og 8 prosent yield blir leien om lag 9,6 MNOK det første året. Med KPI-justering på 2,5 prosent betaler havnefellesskapet om lag 107 MNOK i leie over ti år – nær hele kjøpesummen – for arealer Havna i dag disponerer.
- **Risikoen er skjevt fordelt.** KNAS-styret har forutsatt at endringer i leieøkonomien reflekteres i kjøpesummen. Havna har ingen tilsvarende beskyttelse, for eksempel mot at yield settes høyt eller at leievilkårene strammes inn.

Havna har skissert flere alternativer innenfor bystyrets vedtak og sendt over egne forslag til avtale, blant annet med opsjon for KNAS, utsatt oppgjør, og fullt oppgjør med vederlagsfri bruksrett i minst ti år, jf. notat av 20. oktober og brev av 6. november 2026. Kommunen har ikke gått i dialog om noen av alternativene.

5. Lang kanal er lagt til grunn ensidig og uten rettslig grunnlag

Mandatet ba om verdsettelse i to alternativer, med og uten kanal. Kommunen har nå, uten dialog med Havna, lagt til grunn alternativet med lang, gjennomgående kanal. Havna har gjentatte ganger tatt opp at dette er et forhold som må avklares direkte mellom partene, ikke av takstforetakene. Kommunen har ikke besvart dette.

En utbygger kan etter plan- og bygningsloven § 17-3 tredje ledd bare pålegges å besørge eller bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtaket, som har saklig sammenheng med utbyggingen og står i rimelig forhold til den. En gjennomgående kanal er et byutviklingsgrep kommunen ønsker. Bystyret ba i juni 2026 om at rammene for kanalen fastsettes «innenfor økonomisk bærekraftige rammer» (saksfremlegget s. 22). Kommunen kan velge lang kanal, men da må kommunen bære kostnaden. Det er ikke markedsmessig å trekke en kostnad fra vederlaget til Havna som en ordinær utbygger ikke kan pålegges.

Posten har stor betydning. Hadrians takst gir om lag 87 MNOK høyere verdi uten kanal, og CWR om lag 121 MNOK. Dette spørsmålet alene utgjør dermed i størrelsesorden 90–120 MNOK.

6. Infrastruktur – fradraget er fastsatt uten dialog

- **Nivået ligger i øverste sjikt.** Mandatet bygger på om lag 5 000 kr per m² BRA, og at kommunen dekker 10 prosent. OPAK skriver at slike kostnader erfaringsmessig utgjør «mellom kr 1 000 og 5 000 per m² BRA i større utviklingsprosjekter». Havna har anført at kostnaden bør ligge på 3 000–4 000 kr og at kommunens andel bør være minst 20 prosent. Kommunen har fastsatt fradraget fullt ut uten å drøfte dette.
- **Kommunens egne beregninger av besparelser er bare delvis tatt med.** Planavdelingen har selv identifisert et innsparingspotensial på 78 MNOK (s. 21). Bare 20 MNOK er godskrevet. De 49 MNOK for kaifronten ved GG5 holdes utenfor med begrunnelsen at taksten forutsetter at kaifronten ikke bygges. CWR opplyser imidlertid at kostnadsgrunnlaget fra kommunens infrastrukturnotat av 9. september 2026 omfatter «opparbeidelse og oppgradering av kaifronter». Det må derfor avklares om kostnaden ligger i fradraget i takstene. Gjør den det, tilhører besparelsen verdsettelsen. Det er heller ikke redegjort for hvordan de 20 MNOK er beregnet. Etter Havnas vurdering er nåverdien av besparelsene, beregnet på samme måte som kostnadene er trukket fra i takstene, vesentlig høyere.
- **Oppside og nedside behandles ulikt.** Besparelser som ikke tas med, beskrives som en «mulig oppside for kjøper», mens en mulig kostnad for brua til Kilden, som ikke ligger i takstene, brukes som motargument.
- **Samsvar med utbyggingsavtalen.** KNAS kan ikke i en utbyggingsavtale med kommunen bli belastet mer enn plan- og bygningsloven tillater. Havna kan da heller ikke belastes mer i verdsettelsen enn det KNAS selv skal bære.

7. Øvrige forhold i saksfremlegget

- **Krutthuset** er ikke verdsatt i noen av takstene, selv om bygget har en klar verdi ved beste bruk.
- **Finanskostnad på tomt** er trukket fra over flere år i tillegg til at verdiene neddiskonteres. Dette er en dobbelttelling.
- **Verdidato i takstene er 1. januar 2027**. Overtakelsen er 1. januar 2028. Kommunen har bare lagt til prisvekst for utviklingsområdet, uten at takstene for øvrig er korrigert.
- **«Nærmere 1 milliard»** (s. 23) blander verdier Havna beholder, som cruisevirksomheten, med vederlaget for arealene som overdras. Forholdet er irrelevant for vurderingen. I vurderingen etter § 32 er det vederlaget for de overdratte arealene som er relevant.
- **At KF blir «gjeldfritt»** (s. 24) er ikke relevant, ikke dokumentert og hensyntar ikke at IKSet har betydelig gjeld. Kommunedirektøren erkjenner selv at vurderingen er overordnet. Vederlaget skal finansiere reetablering av nødvendige havnefasiliteter på Kongsgård/Vige.

– **Cruise.** Etter avtaleutkastet bestemmer kommunen/KNAS plasseringen av cruisevirksomhetens bakarealer ved uenighet. Uten tinglyste rettigheter overføres verdi fra den havnekapitalen Havna beholder.

8. Rettslige konsekvenser

Kravet om markedsverdi beskytter ikke bare Havna. Det beskytter også kommunen og KNAS.

– **Havne- og farvannsloven § 32.** Overføres arealene til under markedsverdi, er differansen en utdeling av havnekapital som ikke er behandlet og besluttet etter § 32. Det er en skjult utdeling. Det er havnestyret som skal ta stilling til utdeling, og eier kan ikke instruere styret til å foreta en utdeling styret mener er i strid med loven.
– **Statsstøtte.** KNAS er en aktør i et konkurranseutsatt eiendomsmarked. Salg av offentlig eiendom til et slikt selskap under markedsverdi kan utgjøre ulovlig statsstøtte etter EØS-avtalen artikkel 61, også når salget går via kommunen. Markedsverdi dokumenteres normalt gjennom uavhengig verdsettelse. Å erstatte takstene med kjøpers egen yield svekker nettopp denne dokumentasjonen. Dette er en risiko alle parter bør ønske å unngå.
– **Lindesnes kommune.** Kristiansand Havn IKS eies også av Lindesnes kommune. Et oppgjør som flytter verdier fra havnefellesskapet til KNAS, som er heleid av Kristiansand kommune, skjer til skade for minoritetseier. Det er i strid med alminnelige selskapsrettslige prinsipper om lojalitet og minoritetsvern.

9. Oppsummering og anmodning

Havna støtter samlet overdragelse av Caledonien og Lagmannsholmen 1. januar 2028. Havnas vurdering er likevel at avtalen slik den foreligger ikke er markedsmessig, verken med hensyn til vilkår eller pris. Hovedgrunnene er:

1. Prosessen har ikke vært felles, åpen og transparent, og Havna har ikke fått innsyn i hva takstforetakene og øvrige rådgivere har fått av opplysninger og føringer.
2. Forutsetninger i mandatet er ikke egnet til å finne markedsverdi, og kommunen velger ensidig å fravike mandatet der det gir lavere vederlag til Havna.
3. Verdien av kontantstrømsområdet er satt ned fra 247 til om lag 120 MNOK på grunnlag av kjøpers yield, uten ny vurdering fra takstforetakene.
4. Lang kanal og fullt infrastrukturfradrag er lagt til grunn uten dialog og uten rettslig grunnlag, og kommunens egne identifiserte besparelser er bare delvis tatt med.
5. Samlet kan dette innebære en skjult utdeling i strid med havne- og farvannsloven § 32 og ulovlig statsstøtte til KNAS, og det skjer til skade for minoritetseier Lindesnes kommune.

Havna ber derfor kommunalutvalget og bystyret om ikke å fastsette kjøpesummen slik den er foreslått. Havna ber om at vedtaket i stedet legger til grunn at:

- Verdien av kontantstrømsområdet fastsettes av takstforetakene på korrigert grunnlag, og at leie og kjøpesum fastsettes i samme beregning, med uavhengig fastsettelse ved uenighet om yield,
- Utviklingsverdien korrigeres for omregningsfaktor, volum, verdidato, Krutthuset og finanskostnader, og at fradrag for fundamentering og forurensning bare tas én gang,
- Merkostnaden ved lang kanal ikke belastes vederlaget til Havna, og at infrastrukturfradraget og kommunens egne besparelser avklares direkte mellom partene,
- Havna gis innsyn i kommunens kommunikasjon med takstforetakene og øvrige rådgivere.
- Reelle forhandlinger mellom kommunen og Havna gjennomføres.
- Endelig avtale forelegges havnestyrene for godkjennelse.

Alternativt bør saken utsettes til første møte i 2027. Overtakelsen skjer uansett først 1. januar 2028, og en kort utsettelse vil ikke forsinke gjennomføringen. Havna står til disposisjon for å utdype forholdene som er tatt opp her.

Med vennlig hilsen
Advokatfirma Wigemyr & Co DA

Ole Magnus Heimvik
Advokat/Partner

Kopi: Kristiansand Havn KF og Kristiansand Havn IKS
Advokat Asbjørn Breistein og advokat Eva Hagen