

From: "Dag Olav Hødnebo" <dag.olav@hodnebo.net>
Sent: Fri, 20 Sep 2024 10:47:55 +0200
To: "Korneliussen, Thea Kristine" <Thea.Kristine.Korneliussen@risor.kommune.no>
Cc: "Hansen, Carl Jakob" <Carl.Jakob.Hansen@risor.kommune.no>; "Solheim, Kamilla" <Kamilla.Solheim@risor.kommune.no>; "Strat, Kai Magne" <Kai.Magne.Strat@risor.kommune.no>; "Pedersen, Anders Auten" <Anders.Auten.Pedersen@risor.kommune.no>
Subject: VS: Juridisk vurdering [HJORT-MATTERS.FID586750]
Attachments: 4352144_v1_Vurdering fra KS - Spørsmål om avtalebinding med kommentarer fra EGJ.pdf, 4352160_v1_Statsstøtterettslig vurdering fra KS, med merknader fra EGJ.pdf, 4352171_v1_2024-05-03 Risør kommune.pdf

Hei Thea.

Vedlagt følger som avtalt brevet/notatet min advokat utarbeidet i mai samt deres juridiske vurdering.

I ettertid har jeg mottatt to vurderinger kommunen innhentet fra KS. Jeg finner grunn til helt kort også kommentere de nedenfor. Da jeg ikke er jurist, vil mine kommentarer særlig gå på faktum, som jo også er avgjørende for hvilke juridiske konklusjoner som trekkes.

1. Notatet vedr. avtalebinding

På overordnet nivå synes notatet å tolke faktum ut i fra et ønsket resultat.

Det nevnes særlig:

I andre avsnitt på s. 7 oppsettes det et bilde av at ordlyden, og særlig ordet kan er tvetydig. Detb er etter mitt syn ikke korrekt. Det er helt klart. Kommunen har fått en forespørsel og svarer ja, det kan vi. Når det ikke står, kan det selvfølgelig ikke forstås som at kommunen kan, men det er ikke sikkert kommunen vil. At svaret kom raskt, når det var i samsvar med et kommunalt vedtak, var det ingen grunn til å reagere på for oss. Det var mao ikke behov for omfattende vurderinger for å svare.

I motsetning av hva KS skriver, underbygges det av den etterfølgende korrespondanse med kommunen. Det var her en diskusjon rundt de praktiske forhold og videre detaljering. Hvorfor skulle det være et tema hvis kommunen ikke hadde akseptert å la tomtene innløse i samsvar med vedtaket? Vi hadde naturligvis grunn til å tro at kommunen hadde forpliktet seg. Det var ingen grunn til å tro noe annet. Det vises bl.a. til e-postene av 7. september 2023 og 14. juni 2023, som KS omtaler betydningen av nederst på s. 7 og øverst på s. 8.

Midt på side 8 (avslutningsvis i punkt 3.2) lager KS et poeng ut av at jeg først i e-post av 4. mars 2024 jeg utvetydig ga uttrykk for at kommunen hadde forpliktet seg til å innløse i samsvar med e-posten av 14. juni 2023, og at det skal ta til inntekt for at vi ikke hadde en oppfatning av at kommunen var bundet. Det blir jo å snu det helt på hodet. Den etterfølgende e-postkorrespondansen gikk jo som nevnt ut på den praktiske gjennomføringen. Det var mao. ingen grunn til å skrive noe slikt tidligere. Vi hadde jo ingen grunn til å tro at kommunen seriøst skulle vurdere om de faktisk var bundet eller

ikke på et tidligere tidspunkt. Bakgrunnen for e-posten av 4. mars 2024 fremgår av e-posten.

I punkt 3.3 kommenteres legitimasjon og god tro. Jeg skal ikke her gå inn på den rettslige vurderingen, men det er ikke tvil om at vi har vært i god tro om at det ligger innenfor en saksbehandlers stilling å binde kommunen i en sak som dette, som er en oppfølging av et kommunalt vedtak om innløsning av festetomter. Jeg stiller også spørsmål ved om det kan være slik at en ikke kan stole på det en for opplyst av kommunens ansatte innenfor deres arbeidsområde når de svarer på konkrete henvendelser til kommunen innenfor sitt arbeidsfelt. Videre vil jeg si at dersom kommunen skulle mene at kommunen ikke er bundet grunnet manglende legitimasjon i en sak som dette, stiller det etter mitt syn kommunen i et uheldig lys – ved at det i realiteten innebærer at innbyggerne ikke kan stole på opplysninger kommunens ansatte gir dersom det innebærer en forpliktelse forkommunen.

2. Notatet vedr. statsstøtte.

Uten å gå inn i de rettslige vurderingene, må det etter mitt syn være klart at det ikke er en aktuell problemstilling. Grunnen til at det i det hele tatt synes å bli reist som en problemstilling er differansen mellom innløsningssummen og de tidligere innhentede verdivurderingene. Poenget er imidlertid, som KS skriver, at en må se på hva en vanlig markedsaktør ville gjort – og da må en jo se på alternativene vedkommende har, nemlig å fortsette å få en løpende festeavgift. Mao når en legger til grunn en teoretisk markedsverdi for vurderingen, havner en feil ut. Kommunen som bortfester får ved innløsning til 25 ganger oppregulert festeavgift fullt ut dekket nåverdien av den fremtidige løpende festeavgiften. Som det fremgår av punkt 4 i vedlagte brev fra advokatfirmaet Hjort AS brev av 3. mai 2024, er det gode grunner for å si at det her ikke er snakk om noen økonomisk fordel – og dermed heller ingen statsstøtterettslig problemstilling. Skulle det mot formodning være en økonomisk fordel, vil den være marginal – og dermed uten betydning. Jf. andre avsnitt på s. 5 flg. i notatet fra KS. KS konkluderer med at det er en viss risiko for at innløsning av festetomtene vil innebære statsstøtte. Hvis en da isteden legger til grunn de reelle økonomiske forholdene for kommunen, og hensyntar at tomtene er bortfestet, må konklusjonen være at det ikke er noen risiko.

Jeg ber om at mine merknader medtas i den videre behandlingen av saken.»

Vennlig hilsen
Dag Olav Hødnebo
Tetre AS
Torvet 3, 4950 Risør
90848691
Dag.olav@hodnebo.net

Fra: Korneliussen, Thea Kristine <Thea.Kristine.Korneliussen@risor.kommune.no>

Sendt: mandag 9. september 2024 15:47

Til: Dag Olav Hødnebo <dag.olav@hodnebo.net>

Emne: Juridisk vurdering

Hei!

Det vises til søknad om innløsning av næringsfester, gnr. 16 bnr. 817, 819 og 823.

Vedlagt oversendes juridiske vurderinger som kommunen har innhentet i forbindelse med saken.

Ber om at dere sender over de juridiske vurderingene som ble presentert for oss i møtet i mai.



Vennlig hilsen

Thea Korneliussen

Saksbehandler

Plan- og byggesak

Telefon: 900 75 167

www.risor.kommune.no | Furumveien 1 | Pb 158, 4952 Risør