

# Fauske kommune – Samfunnshussaken

# Sakens bakgrunn

- Den **10.04.1953** ble det inngått en festeavtale mellom A/L Samfunnshuset og Ruth Bahn Jensen og Berit Jensen.
- Fauske kommune fikk festerett til tomten da de etter tvangsauksjon overtok eiendommen i **12.02.1976**.
- Det foreligger ikke i dag dokumentasjon for betalt festeavgift før år **2017**.
- Fauske kommune har betalt festeavgift for perioden **2017 – 2020**.

# 2017

I **2017** ble kommunen kjent med manglende betaling av festeavgift.

Kommunen hadde da to valg.

1. Den ene var å betale festeavgift, det andre var å innlede forhandlinger om kjøp av tomten.
2. Den 13.12.2017 fremsatte advokat Solbø **heving** av festeavtalen med umiddelbar virkning.

# 2018 – Tilbud og taksering av tomta

## TILBUD:

- Den 22.01.2018 fremsatte advokat Moen krav om frikjøp av tomten for **kr. 4 500 000** på vegne av Gabrielsen/Ban.

## LØSNING:

- Naturlig løsning var da å be to uavhengige takstmenn om å **foreta to takster på eiendommen** som kan danne grunnlag for å oppnå en minnelig løsning av saken om tomtesalg.
- Den **22.02.2018** fremsatte advokat Moen forslag til **mandat** for **verdifastsettelse** av tomta som også ble **akseptert av kommunen**.

# 2018 – Taksering av tomta

## Takstmann Kenn Charles Hansen:

- Dagens markedsverdi med bygg: **kr. 360 000**
- Dagens markedsverdi uten bygg: **kr. 1 070 000**

## Takstmann Ståle Limstrand

- Dagens markedsverdi med bygg **kr. 600 000**
- Dagens markedsverdi uten bygg: **kr. 1 250 000**

# 2018: Forhandling med utgangspunkt i takst

## 27.08.2018: Advokat Lofterød

- Krav om **kr. 4.500.000,-** som et fullt og endelig oppgjør i saken.

## 25.09.2018: Møte mellom partene - minnelig løsning på saken

- Før møtet ble tidligere ordfører Jørn Stene orientert om saken og administrasjonen ble gitt forhandlingsfullmakt begrenset oppad til maksimalt **kr. 2 000 000**. Partene kom ikke til enighet.

# 2019: Avtaleskjønn

## 12.04.2019: Advokatfullmektig Amna Mrzic

- Det ble fremsatt et nytt krav om minnelig løsning av saken fra advokatfullmektig Amna Mrzic på kr. **4 475 360** for overtagelse av tomta.

## 03.05.2019: Advokat Benson

- Da partene var uenig om tomteprisen foreslo Fauske kommune at erstatningen ble fastsatt ved **avtaleskjønn**, jf. skjønnsprosessloven.
- Fauske kommune forpliktet seg til å erstatte de nødvendige utgifter i anledning av skjønnsaken, herunder utgifter til advokat, jf. skjønnsprosessloven § 54.

# Tingretten

## **30.07.2019 - Søksmål tas ut av Ban/Gabrielsen**

- Hevning av festeavtalen og erstatning.
- **Det ble ikke og er heller aldri krevd betaling for manglende betalt festeavgift.**



# Tingretten

## 11.12.2019: Rettsmekling

- Tomtesalg var også det sentrale for rettsmeklingen.
- Da de meglingsstilbud som ble fremsatt for partene er underlagt taushetsplikt kan ikke de opplyses til kommunestyret.
- Ordfører Marlen Rendal Berg ga den **samme forhandlingsramme som tidligere ordfører Jørn Stene hadde gitt.**

# Salten tingretts dom

## Salten tingrett avsa 11. mars 2020 dom med slik slutning:

1. Fauske kommune frifinnes.
2. Ruth Jensen Ban, Bjørn Inge Gabrielsen og Per-Arne Gabrielsen betaler sakskostnader med 86 383,60 – åttisekstusentrehundreogåttitre 60/100 – kroner til Fauske kommune innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse.

# Lagmannsretten

- Saken ble **anket til lagmannsretten av Gabrielsen/Ban**.
- Før hovedforhandling var det også et **telefonmøte** mellom advokatene med henblikk på å søke å oppnå en **minnelig løsning av saken**.
- Partene sto dessverre også denne gang for langt fra hverandre til at det var mulig å oppnå en minnelig løsning av saken.

# Lagmannsrettens dom

## Hålogaland lagmannsrett avsa slik dom:

1. Ruth Jensen Ban (med 1/2), Bjørn Inge Gabrielsen (med 1/4) og Per-Arne Gabrielsen (med 1/4) er rettmessige eiere av gnr. 103 og bnr. 416 i Fauske kommune.
2. Arvefesteavtalen, datert 27. mars 1953, settes til side.
- 3. Fauske kommune v/Ordføreren plikter å ta bort "Samfunnshuset" fra eiendommen gnr. 103 og bnr. 416 i Fauske kommune.**
- 4. Fauske kommune v/Ordføreren frifinnes for krav om erstatning.**
5. Fauske kommune v/Ordføreren tilpliktes å erstatte Ruth Jensen Ban, Bjørn Inge Gabrielsen og Per-Arne Gabrielsens sakskostnader for lagmannsretten med 267 000 – tohundreogsekstisyv tusen – kroner, som forfaller til betaling 2 – to – uker etter forkynning av dommen.
6. Fauske kommune v/Ordføreren tilpliktes å erstatte Ruth Jensen Ban, Bjørn Inge Gabrielsen og Per-Arne Gabrielsens sakskostnader for tingretten med 717 764 – syvhundreogsyttentusensyv hundreogekstifire – kroner, som forfaller til betaling 2 – to – uker etter forkynning av dommen.

# Høyesterett

- Begge parter anken saken til Høyesterett, 10.01.2021 og 11.01.2021
- Ordfører ønsket å anke saken til Høyesterett etter nøye overveielser, jf. e-post av 10.01.2021 og Fauske kommunes delegasjonsreglement, som gir ordfører partsevne i saker etter tvisteloven.
- Fauske kommune mente at det ikke forelå tilstrekkelig rettslig grunnlag for å rive Samfunnshuset og Gabrielsen/Ban mente at de hadde krav på erstatning.

# Nye bevis for Høyesterett

- Til ytterligere belysning av saken ble det for Høyesterett fremlagt **vergemålregnskap**, oversikt over salg av eiendommer fra 1951 til 1962 og **møtebok** fra overformynderiet som beviser at overformynderiets **regnskap ble gjennomgått og møtebok signert**.
- Det ble også fremlagt attest fra Fauske sparebank som viser innestående per **1. januar 1961** på **kr 58 246** samt brev til Ruth Pedersen (Jensen) med sluttregnskap.
- Det ble også fremlagt øvrige dokumenter som fremkommer av min redegjørelse.

# Lagmannsrettens dom inneholdt feil

## På særlig to punkter:

«Ruth Ban Jensen har forklart at hun aldri mottok et sluttregnskap, og kommunen har heller ikke fremlagt løpende regnskap eller sluttregnskap. Lagmannsretten legger til grunn at det **verken er ført regnskap eller utarbeidet et sluttregnskap i saken**. Jensen har videre forklart at hun mottok kun et mindre beløp av vergen Megård da hun ble myndig, og dette fikk hun forklart var arv etter foreldrene. Hun uttalte at hun på dette tidspunktet jobbet i kommunen, og mottok ca. 300-400 kroner i månedslønn. Hun husket under ankeforhandling ikke eksakt størrelsen på beløpet, men uttalte at det var **langt under 1 000 kroner**. Lagmannsretten legger dette til grunn.»

# For Høyesterett

- Samtlige salg av eiendommer synes ført inn i regnskapet.
- Det er også mottatt oppgjør for salg av de eiendommene som ble solgt forløpende mens arvingene var umyndige.
- **Berit Jensen**, født 13.01.1937, ble **myndig** den 13.01.1958. Den 06.05.1958 ble regnskapet før til avgang med verdier på **kr. 29 070,41**.
- **Ruth Jensen**, født 27.11.1939, ble **myndig** den 27.11.1960. Sluttoppgjøret viser at hun hadde hun verdier for **kr. 61 000,15**. Regnskap og bankutskrift fra Fauske Sparebank på **kr. 58 246,64** per 01.01.1961 underbygger det.
- Bakgrunnen for at Ruth Jensen mottok betydelig mer var at det ble foretatt en rekke transaksjoner i perioden fra 1958–1960.
- Disse summene er med den tids pengeverdi betydelige beløp og viser altså at lagmannsretten har foretatt rettsanvendelsen basert på grunnleggende feil faktum. **Kr 61 000** i 1960 tilsvarer etter Norges Banks priskalkulator **kr 830 124 i 2020**.
- Ruth Jensens forklaring for lagmannsretten om at hun mottok et «mindre beløp» da hun ble myndig, er altså grunnleggende feil.



# Nærmere undersøkelser

- Berit Gabrielsen og Ruth Pedersen (nå Ban Jensen) erklærte seg villig til å **overdra jordarealet mellom den gamle og nye riksveg 50 til kommunen med bygninger**, med forbehold om å rett til å anke prisnemdas avgjørelse. Dette jordarealet omfatter også samfunnshustomten.
- Det kan ikke utelukkes at salget den gang er forstått slik at salget også skulle innbefatte samfunnshustomten.
- Dette undersøkes nærmere.

# Høyesterett ankeutvalg

- Ankeutvalget finner enstemmig at det ikke er grunn til å **opphøve lagmannsrettens** dom i utvalget etter tvisteloven § 30-3 andre ledd eller tvisteloven § 30-14 andre ledd, og at verken **avgjørelsens betydning utenfor den foreliggende sak eller andre forhold** tilsier at saken blir **fremmet for Høyesterett**, jf. tvisteloven § 30-4. Ankene tillates derfor ikke fremmet.
- **Fauske kommune er nå bundet av lagmannsrettens dom.**

# Tilbud om kjøp av tomta

## 22.04.2021 fremsatt advokat Solbø følgende tilbud om kjøp av tomta:

- «Kommunen tilbys å kjøpe eiendommen for **MNOK 12**. Kjøper kommunen eiendommen vil de slippe å måtte rive Samfunnshuset.»
- Det opplyses også at det er flere som har vist interesse for eiendommen, etter at lagmannsretten avsa dom på rivning av Samfunnshuset. Tomten ligger sentralt til og har en gunstig regulering. Dette gjør den særlig aktuell for **næringsutvikling** - som **butikkdrift/kjøpesenter** og **hotell**. Det kan også være interesse for å bygge et **nytt kulturhus** i kombinasjon med slik **privat tjenesteyting**. Om dette er av interesse kan vi bistå kommunen med å fremme et slikt forslag overfor aktuelle utbyggere, med tanke på et fremtidig samarbeid om utvikling av Eiendommen.

# Oppsummering

## **Fauske kommune står over for to valg:**

- 1. «Ta bort samfunnshuset»**
- 2. Kjøpe Samfunnshustomten for MNOK 12.**