

Østre Innlandet tingrett

# STEVNING

## til

### Østre Innlandet tingrett

Oslo, 22.12.2022

Vår ref.: 321338-004\100305417\1321338-004\100305417\1

---

<b>Saksøker nr. 1:</b>	Pihl AS, ved styret leder Sjusjøvegen 2002, 2612 Sjusjøen
<b>Saksøker nr. 2:</b>	Brøttum Almenning, ved styrets leder Postboks 295, 2628 Sjusjøen
<b>Saksøker nr. 3:</b>	Ringsaker Almenning, ved styrets leder Åsmarkveien 840, 2364 Næroset
Prosessfullmektig saksøker nr. 1-3:	Advokat Espen Nyland CMS Kluge Advokatfirma Postboks 1548 Vika, 0117 Oslo
<b>Saksøkt:</b>	Ringsaker kommune v/ordføreren Postboks 13, 2381 Brumunddal
Prosessfullmektig:	Advokat Liv Zimmermann Advokatfirma Hjort DA Postboks 471 Sentrum, 0105 Oslo
<b>Saken gjelder:</b>	Tvist knyttet til utbyggingsavtale – krav om erstatning

**CMS Kluge Advokatfirma  
Stavanger**  
Olav Kyrres gate 21, Herbarium  
Postboks 277  
4068 STAVANGER

Tel: 51 82 29 00  
Fax: 51 82 29 01  
E-post: post@cms-kluge.com

**CMS Kluge Advokatfirma Oslo**

Bryggegate 6  
Postboks 1548, Vika  
0117 OSLO

Tel: 23 11 00 00  
Fax: 23 11 00 01  
E-post: post@cms-kluge.com

**CMS Kluge Advokatfirma Bergen**

Allehelgensgate 2  
Postboks 394 Sentrum  
5805 BERGEN

Tel: 55 21 98 00  
Fax: 55 21 98 01  
E-post: post@cms-kluge.com

**Organisasjonsnummer**

913 296 117 MVA

**Bank**  
9685.27.21690 (driftskonto)  
8396.07.70946 (driftskonto EUR)  
9685.27.21755 (klientmidler)  
9685.27.54068 (eiendomsmegling)  
SWIFT: HANDNOKK

## Innhold

<b>1</b>	<b>Innledning .....</b>	<b>3</b>
1.1	Kort om sakens og de rettslige problemstillinger .....	3
1.2	Nærmere om sakens faktum.....	5
1.3	Prosessualia.....	12
1.4	Videre opplegg.....	12
<b>2</b>	<b>Rettslige utgangspunkter .....</b>	<b>13</b>
2.1	Innledning .....	13
2.2	Stortinget fastsetter skattene .....	14
2.3	Nærmere om plan- og bygningslovens regler for utbyggingsavtaler, herunder Kommunens forutsetningsvedtak.....	14
2.3.1	Plan og bygningsloven kapittel 17 .....	14
2.3.2	Kommunens forutsetningsvedtak .....	18
2.3.3	Kommunens tidligere praksis i fjellet .....	19
2.3.4	Oppsummering .....	20
2.4	Kort om gjeldende VA regelverk – og om de tilknytningsavgifter Kommunen mottar.....	20
2.5	VA og utbygging – overdragelse til kommunen og refusjon.....	23
2.6	Tolking av avtaler / avtaleloven § 36.....	24
2.7	Bristende forutsetninger .....	25
2.8	Erstatningsansvar.....	26
<b>3</b>	<b>Utbyggingsavtale av 2010.....</b>	<b>27</b>
3.1	Bakgrunn .....	27
3.2	Utbyggingsavtalen .....	35
3.2.1	Overordnet .....	35
3.2.2	Tiltak omfattet av Utbyggingsavtalen – Fase 1 og Fase 2, dimensjonering og totale kostnader .....	37
3.2.3	Kostnadsfordeling, finansiering og garantier .....	39
3.2.4	Betalingsansvar.....	41
3.3	Kommunens formål med Utbyggingsavtalen – de reelle fordeler og ulemper for Kommunen.....	42
3.3.1	Innledning .....	42
3.3.2	Reell (forventet) tilknytningsavgift for Kommunen i 2010.....	42
3.3.3	Øvrige økonomiske umiddelbare fordeler for Kommunen .....	44
3.3.4	Nærmere om forurensning.....	50
3.3.5	Sysselsetting og rekreasjon – ytterligere bidrag fra fjellet til Kommunen .....	51
3.4	Særlig om BA – egen tilknytningsavgift .....	54
3.5	Oppsummering – status for Utbyggingsavtalen ved avtaleinngåelsen i 2010.....	54

<b>4</b>	<b>Utvikling etter avtaleinngåelse .....</b>	<b>56</b>
4.1	Innledning .....	56
4.2	Utbygging av Fase 1.....	57
4.3	Utvikling for Fase 2.....	60
4.4	Grunneierne tar opp Utbyggingsavtalens lovlighet; ønsker reforhandling – fra 2018.....	62
4.5	Grunneierne varsler voldgift.....	66
4.6	Videre oppfølging fra februar 2019 og til Kommunen innførte tilknytningsstans.....	66
4.7	Kommunen innfører tilknytningsstans – juni 2019 .....	69
4.8	BA krever inntreden i Utbyggingsavtalen .....	73
4.9	Sommeren 2019 - Grunneierne varslet krav på erstatning.....	74
4.10	Oppfølging høsten 2019 .....	76
4.11	Kommunen engasjerer ny advokat, konflikten skjerpes .....	77
4.12	Videre oppfølging i 2020.....	80
4.13	Avholdt møte mellom Grunneiere og Kommunen, og videre oppfølging i 2021.....	83
4.14	Nye kostnadsoverslag for Fase 2 .....	86
4.15	Avsluttende utvikling - 2022 .....	88
4.16	Oppsummering .....	91
<b>5</b>	<b>Påstand .....</b>	<b>94</b>

## **1 INNLEDNING**

### **1.1 Kort om sakens og de rettslige problemstillinger**

Saken er knyttet til utbyggingsavtale inngått 24. november 2010 («Utbyggingsavtalen») mellom Ringsaker kommune («Kommunen»), Brøttum Almenning («BA»), Ringsaker Almenning («RA»), Nes Almenning («NA») og Pihl AS («Pihl»). Tvisten har oppstått mellom Kommunen på den ene siden og BA, RA og Pihl på den andre siden, og gjelder i hovedsak kostnader og inntekter knyttet til utbygging av vann og avløp («VA») på strekningen fra Sjusjøen til Moelv i nordre del av Ringsaker kommune. De private parter omtales i fortsettelsen som «Grunneierne» eller «saksøker», uavhengig av om det er en eller alle saksøkerne på grunneiersiden som omtales.

Avløpsutbyggingen (hoveddelen av «Fase 1» av Utbyggingsavtalen), fra Sjusjøen til og med renseanlegg i Moelv, er gjennomført, og det vesentlige av kostnadene er betalt av Grunneierne /gjennom tilknytningsavgifter direkte til kommunen fra de som har knyttet seg til anlegget i «fjellet». Kommunen har foreløpig mottatt et betydelig overskudd fra utbyggingen, gjennom mottatte tilknytningsavgifter som langt overstiger Kommunens kostnader med VA-infrastrukturen til «fjellet». I tillegg har Kommunen oppnådd en rekke andre fordeler ved ny hovedinfrastruktur for VA i nordre del av kommunen. Særlig er det av betydning at Kommunen har lagt ned u hensiktsmessige lokale VA-løsninger for alle bygdene mellom Sjusjøen og Moelv, med de økonomiske og miljømessige konsekvenser dette har for VA-løsninger som dekker over 10% av innbyggerne i Kommunen i «bygda». Kostnadene for Grunneierne knyttet til Fase 1 ble på den annen side betydelig høyere enn stipulert av Kommunen, se kostnadskalkyle utarbeidet av Kommunen vedlagt Utbyggingsavtalen. Når det gjelder utbygging av vannverk («Fase 2» av Utbyggingsavtalen), var kostnadene Grunneierne skulle betale, basert på opplysninger og kostnadskalkyle utarbeidet av Kommunen, stipulert til NOK 14,5 mill. 2008 kroner. Etter at Fase 1, sterkt forsinket,

var gjennomført, opplyste Kommunen at kostnadene knyttet til Fase 2 ville bli betydelig høyere enn forutsatt. Etter mye frem og tilbake endte Kommunen opp med et nytt kostnadsoverslag, som ville innebære en kostnad for Grunneiere på over NOK 200 mill. Etter flere år med forhandlinger, og år etter at Kommunen innførte tilknytningsstans for VA i fjellet, har Kommunen tilbudt at Grunneierne skal betale NOK 100 mill. for nytt vannverk, noe som fortsatt er mange ganger høyere enn hva Grunneierne ble forespeilet av Kommunen i 2010. Løsningen har ikke vært akseptabel for Grunneierne.

Etter Utbyggingsavtalen var Kommunen forpliktet til å bygge ut VA-infrastruktur fra Moelv til Sjusjøen, slik at Grunneierne planlagte utbygging lot seg gjennomføre uten stans. Kommunen har etter Grunneierne syn misligholdt denne forpliktelsen, da Kommunen innførte tilknytningsstans samtidig som tvisten om Utbyggingsavtalen oppsto i 2019. Samtidig har Kommunen opplyst at nytt vannverk, dersom vannverket hadde blitt videreført slik Kommunen ønsket, ville tatt mer enn 3 år å realisere. Uavhengig av Utbyggingsavtalens innhold/gyldighet, har dermed forhold Kommunen er ansvarlig for, umuliggjort eiendomsutvikling og tomtsalg på Sjusjøen fra 2019 til i dag. I perioden fra 2019 har hyttetomtmarkedet i Norge vært «historisk godt». Grunneierne har gått glipp av svært mange salg, og store inntekter. Markedet for fritidseiendom er i dag et helt annet.

Prinsipalt vil Grunneierne anføre at Utbyggingsavtalen innhold, og da både for Fase 1 og for Fase 2, må revideres til det som lovlig kan avtales, se plan og bygningsloven § 17-3.

Subsidiært, og uavhengig av plan og bygningslovens § 17-3, anføres at Grunneierne forpliktelser etter Utbyggingsavtalen Fase 2 må fastlegges basert på de opplysninger om forventede kostnader som Kommunen ga forut for avtaleinngåelsen. Det anføres også at Utbyggingsavtalen må forstås slik at de faktiske inntekter Kommunen mottar i tilknytningsavgifter skal gå til betaling av VA-anleggene, og ikke de stipulerte inntekter på NOK 27.500,- pr. enhet - som Kommunen har angitt i Utbyggingsavtalen. Et vesentlig avvik fra forventede kostnader, eller forventede inntekter/tilknytningsavgifter, utgjør i alle tilfeller en relevant bristende forutsetning, som gir grunneierne rett til å si seg fri fra avtalen, og kreve restituert de ytelser som er ytt.

Atter subsidiært vil Grunneierne anføre at Utbyggingsavtalen bortfaller som ugyldig, med den konsekvens at de ytelser Grunneierne har ytt under Utbyggingsavtalen restitueres. Det vil særlig bli anført at Grunneierne ikke har behov for noen avløpsløsning, uten vann. Det grunneierne har betalt i Fase 1 anføres i så få fall å måtte restitueres, også tatt i betraktning at Kommunen har hatt et betydelig overskudd på den utbygging som så langt har funnet sted.

Grunneierne krever også fastsettelsesdom for at Kommunen er erstatningsansvarlig for brudd på Utbyggingsavtalen og for å ha innført tilknytningsstans basert på et vedtak fattet på feil faktisk grunnlag. Saksøker vil utelukkende nedlegge påstand om erstatningsplikt. Selve erstatningsberegningen beror på utviklingen fremover, og vil ikke være tema for saken. Det antas at det ikke vil bli bestridt at Grunneierne er påført et økonomisk tap, ved ikke å ha fått solgt/festet bort hyttetomter fra 2019 til i dag. Det er dermed bare spørsmålet om ansvarsgrunnlag som er omtvistet.

I tillegg til ovennevnte er det en særproblemstilling knyttet til en spesiell «tilknytningsavgift» som BA ble pålagt gjennom Utbyggingsavtalen. Etter Utbyggingsavtalen skal BA betale en egen særlig tilknytningsavgift, forskjellig fra alle andre i Ringsaker kommune. Det vil bli anført at en slik særavgift for én grunneier i Kommunen mangler rettslig grunnlag, og derfor er ulovlig. Alle økonomiske konsekvenser av den ulovlige avgift er Kommunens ansvar, da Kommunen er pliktsubjekt i forhold til de preceptoriske regler knyttet til hva som lovlig kan kreves i VA-avgifter.

Når det gjelder gang- og sykkelvei («GS») har Grunneierne, basert på forpliktelser i Utbyggingsavtalen, dels etablert GS på Sjusjøen og dels i nærmeste bygd – Mesnali. Det vil bli anført at GS etablert for Kommunen lovlig kan pålegges Grunneierne, så lenge GS ligger i byggeområdet/tjener byggeområdet og så lenge GS er nødvendig for å realisere de byggeområder som ligger i kommunale arealplaner/reguleringsplaner. Ut fra en

forholdsmessighetsbetraktning er det likevel ikke adgang til å pålegge Grunneierne å dekke *alle kostnader* til GS, da den i all hovedsak skal tjene eksisterende brukere av «fjellet». GS i Mesnali ligger flere kilometer unna Grunneiernes utbyggingsområder, og kunne ikke lovlig pålegges Grunneierne. For å forenkle saken, og gitt at det i Utbyggingsavtalen er lagt til grunn at kostnadene med GS skal dekkes gjennom et kontantbidrag fra Kommunen, vil det ikke bli fremsatt egne krav knyttet til GS. Det faktum at Grunneierne har betalt for GS, også i Mesnali, og kostnadene har blitt veldig mye større enn Kommunen opplyste, vil likevel bli trukket inn i den samlede vurdering av Utbyggingsavtalens forholdsmessighet.

## 1.2 Nærmere om sakens faktum

Norske kommuner har, etter lov- og forskrift, ansvar for å bygge ut og drifte offentlig VA-infrastruktur i kommunen, basert på et selvkostprinsipp. I dette ligger at alle som tilknytter seg kommunal VA må betale en tilknytningsavgift – som utgjør en andel av Kommunens investering i VA-anlegg. I tillegg må alle som er knyttet til kommunal VA betale løpende VA-avgifter, for drift av Kommunens VA-anlegg. For kommunene utgjør dermed utbygging og drift av VA-infrastruktur et 0-sum-spill, som kommunene verken skal tjene eller tape penger på. For å sikre at kommunene mottar forutsatte avgifter, f.eks. etter utbygging av VA-infrastruktur, er det i utgangspunktet tilknytningsplikt for alle som kan knytte seg til kommunal VA. Kommunene styrer selv avgiftsnivået, slik at Kommunen over tid oppnår dekning for sine VA-kostnader, verken mer eller mindre.

I nordre del av Ringsaker kommune, og til Sjusjøen området – et av Norges største hytteområder, ble det – i samarbeid mellom Lillehammer kommune og Kommunen, bygd ut VA i forbindelse med OL i 1994. Både vann og avløp kom fra Lillehammer, via Nordseter, basert på egen evigvarende avtale mellom Lillehammer kommune og Kommunen. Frem mot 2008 var kapasiteten i eksisterende avløpsløsning mot Lillehammer i ferd med å bli fullt utnyttet. Etter revisjon av kommuneplan for 2006, der Kommunen etter innspill fra Grunneierne hadde tilrettelagt for ytterligere utbygging i fjellet, vedtok Kommunen i 2008 at det skulle utarbeides ny kommunedelplan for en rekke områder i fjellet. Samtidig ble det besluttet å inngå utbyggingsavtale med Grunneierne, slik Kommunen også hadde gjort i forbindelse med tidligere VA-utbygging i fjellet. Gjennom utbyggingsavtale av 2008 krevde Kommunen at Grunneierne dekket kostnader til opparbeidelse av all VA-infrastruktur nødvendig i nordre del av Kommunen, for å føre avløp fra Sjusjøen til Mjøsa (renset gjennom Moelv renseanlegg). Samtidig krevde Kommunen at Grunneierne opparbeidet vannforsyning til «fjellet», gjennom nytt vannverk i Mesnali, og etablerte GS både i «fjellet» og i Mesnali. I hovedsak gjaldt den utbygging Grunneierne ble pålagt VA-løsninger for eksisterende boliger og hytter; som om det er en privat oppgave å sikre kommunens eksisterende beboere forsvarlige VA-løsninger.

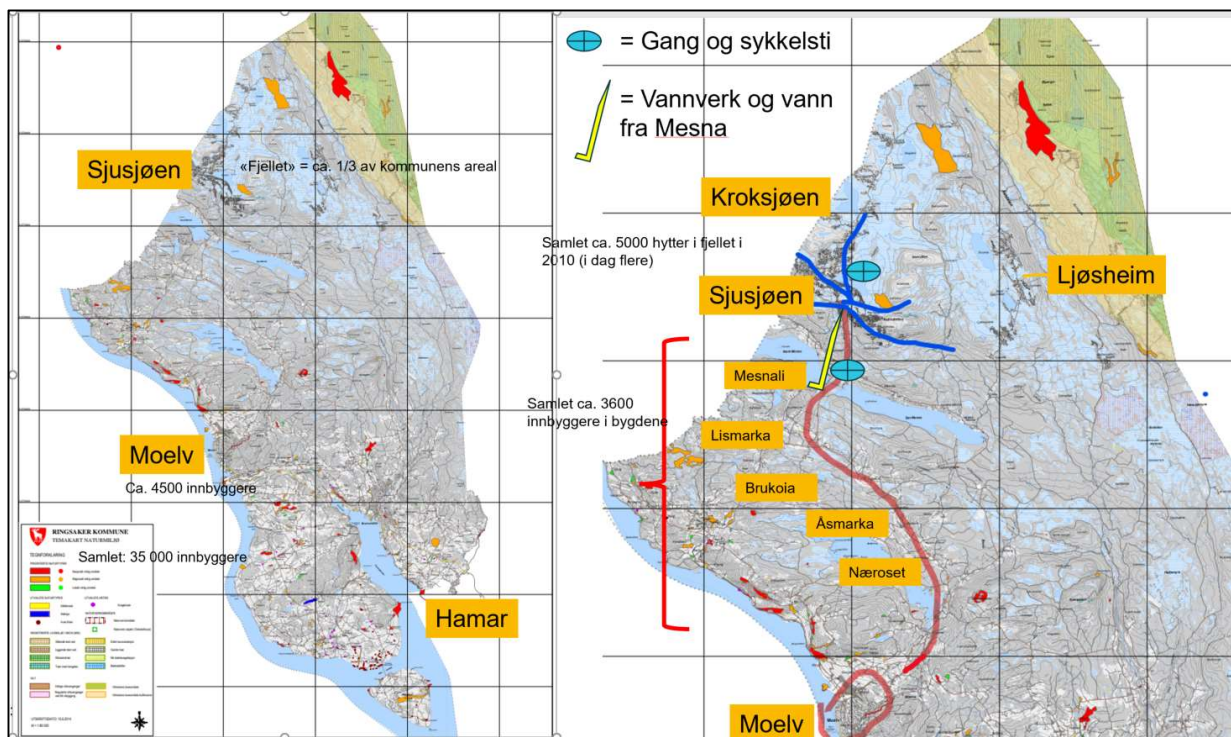
Utbyggingsavtale mellom Kommunen og Grunneierne ble inngått i 2008. Før avtalen rakk å virke, gikk BA konkurs, noe som medførte at inngått utbyggingsavtale bortfalt. Kommunen innførte da byggestans i fjellet. Byggestansen hindret både tilknytning av VA både for nye tomter og for eksisterende hytter/bebyggelse i Ringsakerfjellet. I tillegg stanset Kommunens planer med å håndtere VA-utfordringer i de nordre bygdene i Kommunen.

For å oppheve byggestansen krevde Kommunen at ny utbyggingsavtale (Utbyggingsavtalen) ble inngått. Gjennom Utbyggingsavtalen, som i stor grad var basert på utbyggingsavtalen fra 2008, krevde Kommunen at Grunneierne, i noen grad finansiert ved de tilknytningsavgifter Kommunen oppnådde fra tilknytninger i fjellet:

- Etablerte og bekostet VA- ledningsnett på det enkelte hyttefelt i fjellet, som senere i det vesentlige skulle overdras vederlagsfritt til Kommunen. Nettet var først og fremst for eksisterende enheter, og hadde i alle utbyggingsavtaler frem til 2008 vært bekostet av Kommunen gjennom tilknytningsavgifter.
- Etablerte og bekostet lokalt VA- ledningsnett mellom de enkelte hyttefelt i fjellet, som senere skulle overdras vederlagsfritt til Kommunen.
- Bekostet/finansierte avløpsledning for Kommunen fra Sjusjøen til Brannbutajet (rett nord/øst for Moelv) – nesten 3 mil gjennom diverse bygder i nordre del av Ringsaker.
- Bekostet/finansierte andel av kostnadene til nytt renseanlegg i Moelv.

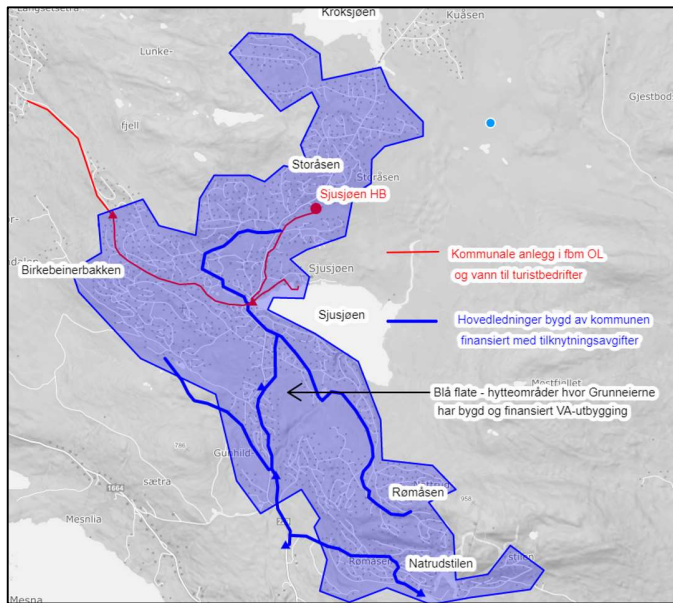
- Bekostet/finansierte nytt vannverk i Mesnali, inkl. høydebasseng, trykkøkere og pumpestasjoner (i hovedsak ikke utført)
- Bekostet og opparbeidet GS på Sjusjøen.
- Bekostet og opparbeidet GS i Mesnali (ca. 7 km fra Sjusjøen).

En oversikt over hele kommunen, og av de aktuelle tiltak Kommunen påla Grunneierne å bekoste, fremgår av hjelpedokument som viser hele Ringsaker kommune (til venstre), og nordre del av kommunen (til høyre) – samlet ca. 30-35 000 innbyggere og ca. 5000 hytter i fjellet i 2010:

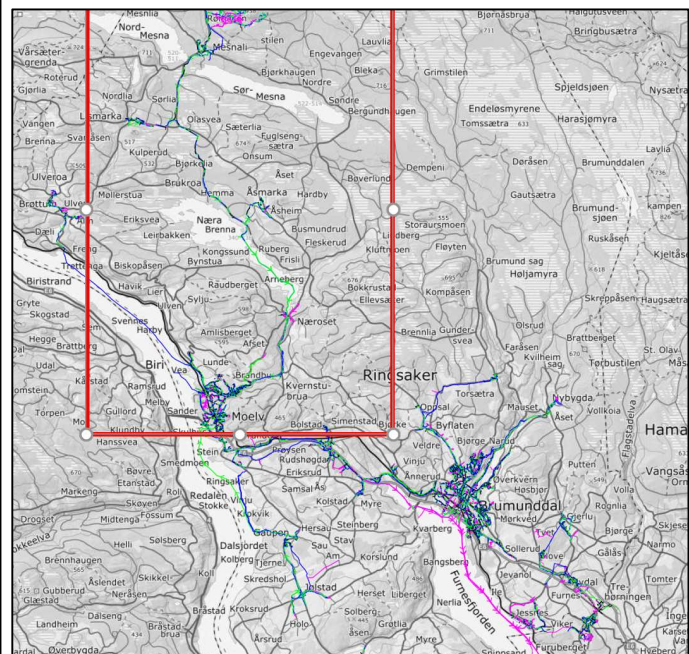
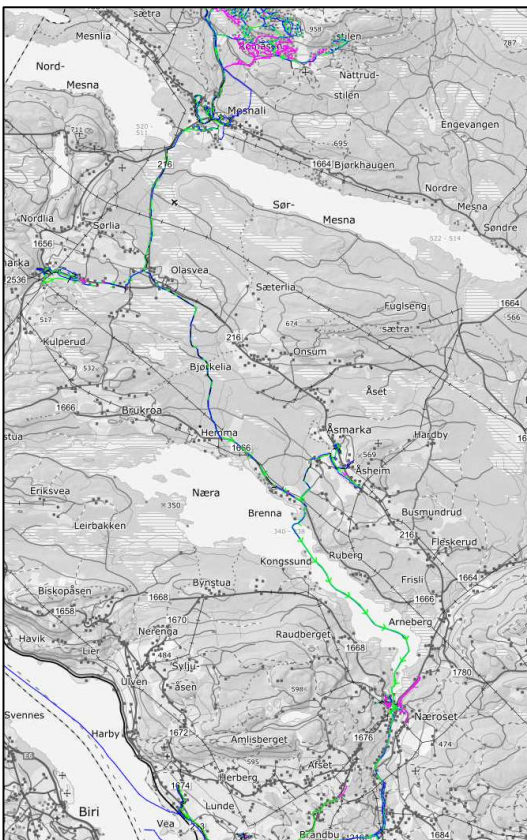


Høyre side av hjelpedokumentet utgjør nordre del av Ringsaker kommune, der en ser at noe over 10% av Kommunens innbyggere bor fra Mesnali til Brannbutajet (nord øst for Moelv). Grunneierens arealer, der det i første omgang, særlig hos Pihl, i stor grad befant seg eksisterende hytter – eid av tredjeperson – som skulle tilknyttes VA, befinner seg i nord, og bygdene som ville bli tilknyttet utbygging av VA er angitt høyst omtrentlig med blått. I det samme området hadde også Grunneierne utbyggingsplaner, da det i kommuneplan og reguleringsplan var åpnet for nye hyttetomter, dels gjennom fortetting og dels ved nye hyttefelt. Ny hovedavløpsledning for den nordre del av kommunen er angitt med rødt. GS og vannverk fra Mesna er angitt med symboler. Renseanlegg i Moelv, ut i Mjøsa, fremgår med rød ring i Moelv.

VA infrastruktur i «fjellet», som altså er omtrentlig inntegnet i blått ovenfor, er korrekt anlagt slik:



Eksakt beliggenhet for VA-infrastruktur i Kommunen, inkludert den infrastruktur som Grunneierne og «fjellet» har bekostet, fremgår av (hele Kommunen til høyre og Moelv-Sjusjøen til venstre):



Ny VA infrastruktur, bekostet av Grunneierne, skulle etter Utbyggingsavtalen dimensjoneres for 4720 nye enheter i «fjellet», som kom i tillegg til de enheter som allerede var tilknyttet kommunal VA-infrastruktur på Sjusjøen. Av nevnte enheter gjelder 1500 enheter Ljøsheim-området, som ikke er tema for tvisten. Reelt var det altså tale om å dimensjonere VA-anlegg for samlet 3220 nye tilknyttede enheter på Sjusjøområdet, tilsvarende 12880 personer (mer enn 1/3 av det samlede innbyggertall i Ringsaker kommune). I tillegg hadde Kommunen planlagt tilknytning for eksisterende bebyggelse med 3600 personer (mer enn 10% av det samlede innbyggertall i Ringsaker kommune) fra Mesnali, Lismarka, Brukroa, Åsmarka, Næroset og Hagasaga mv. – som pr. 2010 hadde uhensiktsmessige private/offentlige lokale VA-løsninger. I tillegg til Grunneiernes utbyggingsmuligheter hadde tredjepersoner større planlagte byggeprosjekter i fjellet, særlig knyttet til diverse leilighetsprosjekter, pr. inngåelse av Utbyggingsavtalen.

Utover å utarbeide dimensjoneringsgrunnlag hadde Kommunen utarbeidet kostnadsoverslag/kalkyler, som lå til grunn for Utbyggingsavtalen, se Utbyggingsavtalen pkt. 7:

Tekst	Gang- og sykkelveg	Vann	Avløp	Sum
<b>Sum utbyggingskostnader fase 1</b>	<b>1,8</b>	<b>13,5</b>	<b>99,9</b>	<b>115,2</b>
<b>Sum utbyggingskostnader fase 2</b>	<b>0,0</b>	<b>29,0</b>	<b>0,0</b>	<b>29,000</b>
<b>Samlede byggkostnader</b>	<b>1,8</b>	<b>42,5</b>	<b>99,9</b>	<b>144,2</b>

Alle kostnadsoverslag og kalkyler var ene og alene utarbeidet av Kommunen, og skrev seg fra 2008.

Det fremgår av Utbyggingsavtalen pkt. 2.1 at Fase 1, kostnadsestimert til NOK 115,2 mill., skulle startes opp «umiddelbart», med «Gjennomføringstid ... antatt å være ca. 2 år». Fase 2 var forventet oppstart om «ca 5 år, og senet innen 10 år, etter fase 1.»

De samlede kostnader på ca. NOK 144 mill. krevde Kommunen at skulle fordeles på følgende måte:

GS (Sjusjøen og Mesnali):

- NOK 1,8 mill. dekkes av Grunneierne, del av Fase 1. GS Mesnali skulle betales av Kommunen gjennom andel av rundsumbidrag (NOK 20 mill.)

Fase 1 – I hovedsak avløp (hovedavløpsledning fra Sjusjøen til og med rensing i renseanlegg i Moelv):

- NOK 9,8 mill. dekkes av Kommunen.
- NOK 6,4 mill. forskutteres av Kommunen, og tilbakebetales med renter osv. så snart det foreligger en VA løsning for Ljøsheimområdet. Kostnadene skal dermed over tid dekkes av Grunneierne.
- NOK 31 mill. garanteres av Grunneierne, men finansieres av Kommunen, og tilbakebetales gjennom tilknytningsavgifter fra tilknyttede enheter i fjellet – gjennom et eget «finansieringsgrunnlag»
- NOK 50 mill. betales av Grunneierne, rett nok slik at Kommunen forskutterer NOK 12 mill., men en særlig tilknytningsavgift for alle enheter som selges av BA.
- All risiko for overskridelse av kostnadsanslag (utarbeidet i 2008) ligger ifølge Kommunen hos Grunneierne; herunder prisstigning.

I tillegg skulle Kommunen dekke NOK 13,5 mill. knyttet til vann i Fase 1, i forbindelse med Kommunens omlegging av vanntrase mv. NOK 3,3 mill. av beløpet skulle garanteres av Grunneierne, og tilbakebetales gjennom tilknytningsavgifter fra «fjellet».

Fase 2: Vann:



- NOK 14,5 mill. garanteres av Grunneierne, men finansieres av Kommunen, og tilbakebetales gjennom tilknytningsavgifter fra fjellet.
- NOK 14,5 mill. betales av Grunneierne, rett nok slik at Kommunen forskutterte NOK 3,2 mill., basert på en særlig tilknytningsavgift for alle enheter som selges av BA.

Årsaken til den særlige tilknytningsavgift som Kommunen krevde av BA, var at BA som nevnt gikk konkurs kort tid før Utbyggingsavtalen ble inngått. Kommunen valgte derfor å etablere en særordning for BA, der BA måtte betale en ekstraordinær tilknytningsavgift, i tillegg til den tilknytningsavgift som alle innbyggere i kommunen må betale. Den ekstraordinære avgiften for tomter BA, eller noen som utledet rett til tomt fra BA, solgte, skulle gjelde frem til BAs andel av utbyggingskostnadene var tilbakebetalt.

Ved å inngå Utbyggingsavtalen kunne Kommunen dels nedlegge lokale VA-anlegg, som var – eller ville bli – modne for oppgradering, og dels løse de forurensningsproblemer mindre egnede lokale løsninger hadde medført for vassdragene sør for Sjusjøen. Reelt sparte Kommunen med dette titalls millioner, i tillegg til å spare store årlige driftskostnader – da mindre lokale VA-anlegg er uforholdsmessig dyre å drifte. Kommunen beregnet i forbindelse med inngåelsen av Utbyggingsavtalen i 2010 selv besparelsen, bare når det gjaldt nødvendige umiddelbare investeringer og fordeler knyttet til vann/avløp og GS, til å utgjøre ca. NOK 20 mill. Reelt innebar dermed Utbyggingsavtalen, etter ordlyden og Kommunens saksinnstilling, der Kommunen opplyste å spare NOK 20 mill. på nødvendige investeringer i bygdene mellom Sjusjøen og Moelv, tilsynelatende at Kommunen tjente ca. NOK 10 mill. på avtalen. I tillegg ville selvsagt Kommunen få tilknytningsavgifter på alle tilknytninger etter at VA-anlegget var finansiert, gjennom de forutsatte fremtidige tilknytninger (1744 stk.). Differansen mellom tilknytningsavgifter for 3220 nye enheter fra «fjellet» og 1744 enheter (som lå i finansieringsgrunnlaget) – med tillegg av nye tilknytningsavgifter fra bygdene mellom Sjusjøen og Moelv, forutsatte Kommunen at ubeskåret skulle tilfalle Kommunen. Realiteten i prosjektet, var etter dette at prosjektet fra dag 1 var vesentlig mer enn fullfinansiert gjennom forventede tilknytningsavgifter. Kommunen krevde likevel både tilknytningsavgiftene og betaling fra Grunneierne, selv om dette over tid ville gi Kommunen en meget betydelig økonomisk gevinst – innenfor VA-sektoren, som Kommunen etter preseptorisk rett verken skal tape eller tjene penger på å forvalte.

Utover å utarbeide kostnadsoverslag for den planlagte VA-infrastruktur – som er del av Utbyggingsavtalen, utarbeidet Kommunen også en beregning over «*framtidig anslåtte tilknytningsgebyrer*», se Utbyggingsavtalen pkt. 8.2.3 og vedlegg 3. Beregningen viste at finansiering, gjennom «finansieringsgrunnlaget, ville være fullført i 2024, med samlet 1744 nye tilknytninger (eksisterende enheter og nye enheter). Fra kommunens side var det gjort en vesentlig «feil» i regnestykket, da tilknytningsavgiften var angitt til NOK 27.500 pr. hytte (vann og avløp). Korrekt tilknytningsavgift i 2010 var NOK 39.500,-, samtidig som Kommunen visste at avgiftene fra 2011 ville utgjøre ca. NOK 45.000,- pr. hytte. Realiteten da Utbyggingsavtalen ble inngått var dermed ikke at Kommunen forutsatte å få finansiert NOK 48,8 mill. gjennom «finansieringsgrunnlaget», men at kommunen ville motta NOK 80,2 mill. i tilknytningsavgifter. Utover å spare nevnte ca. NOK 20 mill. ved å slippe å gjennomføre nødvendige oppgraderinger/investeringer i «bygda», å redusere fremtidige driftskostnader ved å slippe å drifte lokale løsninger, å løse forurensningsproblemer i Mesna, Næra mv, og å motta all tilknytningsavgift for «de siste» 1476 enhetene som over tid var forutsatt bygget ut og tilknyttet VA, var dermed realiteten at Kommunen – gjennom Utbyggingsavtalen, planla å tjene ca. NOK 30,5 mill. på første fase av utbyggingen til «fjellet». En alternativ betraktning er at Kommunen planla at fullfinansiering av VA-anleggene ville ha funnet sted ved 1060 tilknytninger – noe som var forutsatt å skje relativt raskt – da det var en lang rekke eksisterende enheter (ca. 650) som umiddelbart ville bli tilknyttet (og som også ville ha tilknytningsplikt – om Kommunen la slik plikt til grunn). I tillegg kom et stort antall planlagte leiligheter som tredjeperson hadde under utvikling og ca. 900 planlagte tilknytninger fra «bygdene» - med store besparelser for Kommunen. Selv uten (nevneverdig) salg/bortfeste av tomter fra Grunneierne, var dermed VA-infrastrukturen som skulle bygges for «fjellet», da Utbyggingsavtalen ble inngått, reelt fullfinansiert.

I dette ligger også at Kommunen, etter at de første 1060 enheter var tilknyttet (fra fjellet og bygdene), kunne forvente ytterligere 2160 tilknyttede enheter, bare fra «fjellet». Også de neste 2160 enhetene skulle betale tilknytningsavgift til «kommunale» VA-anlegg; altså anlegg reelt betalt av Grunneierne/eksisterende bebyggelse i «fjellet» – men overført til Kommunen. Over tid planla Kommunen reelt å motta en ytterligere gevinst, målt i 2010 kroner, på mer enn NOK 100 mill., på å kreve VA opparbeidet av Grunneierne. For 2022 utgjør tilknytningsavgiften for hytter i Ringsakerfjellet NOK 87.000,-. Det har altså funnet sted en ytterligere betydelig økning av inntektene Kommunen mottar.

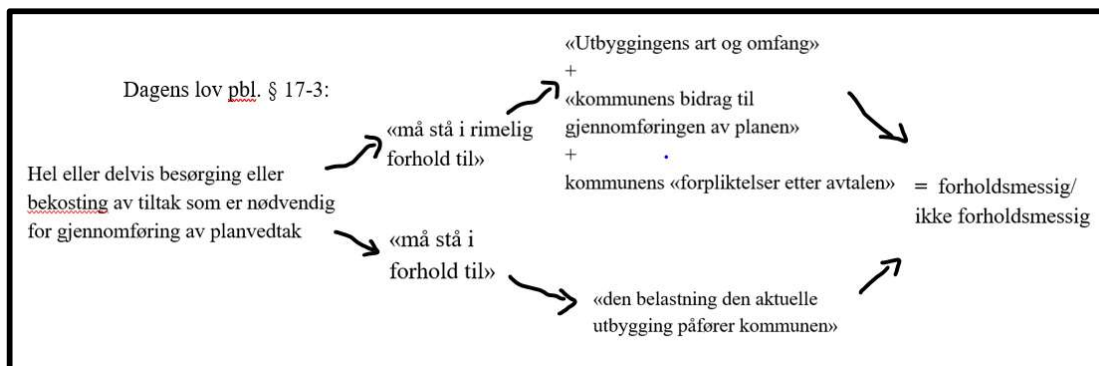
Samlet så kommunen altså for seg en *meget betydelig «gevinst»* fra VA-utbyggingen som ble pålagt Grunneierne – anslagsvis på ca. NOK 120 mill. (2010 kroner) – mer enn NOK 100 mill. i pluss fra tilknytningsavgifter pluss – etter Kommunens egen beregning, NOK 20 mill. i andre fordeler - pluss driftsfordeler og de øvrige fordeler nevnt ovenfor. Kommunen ser ikke ut til å ha reflektert over at VA-sektoren skal være et 0-sumspill, som Kommunen verken skal tjene eller tape penger på; herunder at all planlagt utbygging av VA-infrastruktur var finansiert gjennom tilknytningsavgifter og at utbyggingen Grunneierne ble pålagt i stor grad var for eksisterende enheter. Kommunen sørget heller ikke for å innta i Utbyggingsavtalen mulighet for å revidere avtalen, dersom avtalen ble uforholdsmessig, noe den lå an til å bli da i) Grunneierne ifølge Kommunen har ansvar for enhver kostnadsøkning samtidig som ii) Kommunen mottar enhver økning i tilknytningsavgifter.

Grunneierne godtok etter forhandlinger, der advokater var involvert på flere sider, Utbyggingsavtalens innhold. Dette i hovedsak da alternativet, ingen avtale, ville stanset enhver utvikling på Sjusjøen. Kommunen hadde det altså i sin makt å presse gjennom de vilkår Kommunen anså opportunt, frem til et smertepunkt – der kostnadene for Grunneierne oversteg potensiell fremtidig gevinst. Til tross for innspill fra Grunneierne nektet Kommunen å innta i Utbyggingsavtalen mulighet for å justere rettigheter og forpliktelser, dersom utviklingen medførte at avtalen ble uforholdsmessig/urimelig. Utbyggingsavtalen har derfor, med unntak for den situasjon at utbyggingspotensialet i Utbyggingsavtalen reduseres, jf. avtalens pkt. 8.2.3, ingen reforhandlingsmulighet, eller annen mulighet til å opprettholde en forholdsmessig balanse mellom partens posisjoner. At Utbyggingsavtalen mangler mulighet til å justere uforholdsmessigheten som mest sannsynlig ville oppstå, innebærer i seg selv at avtalen må revideres/er ugyldig.

Allerede Fase 1, som av Kommunen var kostnadsberegnet til NOK 115,2 mill. 2008 kroner, viste seg å bli mer kostnadskrevende enn forutsatt, med samlede kostnader på ca. NOK 160 mill. For Grunneierens del innebar dette, med Kommunens tolking av Utbyggingsavtalen, at Grunneierens andel gikk fra ca. NOK 55 mill. til ca. NOK 100 mill. Frem mot 2018 kom det også signaler om at Fase 2, som av Kommunen var kostnadsberegnet til NOK 29 mill. 2008 kroner, ville bli mer kostnadskrevende enn forutsatt. Samtidig ble det klargjort at Kommunen mente enhver prisstigning og enhver kostnadsøkning utover estimatet fra 2008 skulle være Grunneierens ansvar og risiko, selv om Kommunen mottok veldig mye mer i tilknytningsavgifter enn forutsatt i Utbyggingsavtalen.

Grunneierne kontaktet etter dette advokat, også for å få vurdert Utbyggingsavtalens lovlighet. For første gang ble rammene for plan- og bygningslovens («pbl's.») regler for utbyggingsavtaler, vedtatt i 2006, et tema. Etter pbl. § 17-3 oppstilles diverse krav til utbyggingsavtaler, for at slike avtaler skal være lovlige, herunder krav til tilknytning og flere krav til forholdsmessighet. Hovedprinsippet i regelverket er at Grunneierne ikke kan pålegges å dekke mer enn den forholdsmessige belastning Grunneierens fremtidige byggeprosjekter påfører Kommunen. Ved vurderingen må også inntekter Kommunen mottar, i form av tilknytningsavgifter, tillegges vekt. Kommunen kan rett og slett ikke kreve dekket kostnader som Kommunen får finansiert på annen måte, typisk gjennom avgifter, dekket gjennom utbyggingsavtale – da en slik avtale nødvendigvis blir uforholdsmessig.

Reglene i pbl. § 17-3 kan illustreres slik:



Etter at det var oppstått tvist rundt Utbyggingsavtalens gyldighet eskalerte prisutviklingen for Fase 2, der Kommunen stadig rapporterte om økte kostnader. Status ble etter hvert at revidert kostnadsoverslag for Fase 2, som Kommunen opprettholdt at Grunneierne var ansvarlig for å dekke samtlige kostnader for – med unntak for NOK 14,5 mill., økte til NOK 200 mill. Gitt prisutvikling siste året er også dette kostnadsanslaget for lavt; og det må i dag antas at Fase 2, slik det Kommunen har planlagt gjennomføringen, vil koste mer enn NOK 250 mill. å realisere.

For Grunneierne, som i perioden frem mot 2019 opplevde et meget godt tomtesalgsmarked, var det i utgangspunktet viktig at utbygging av Fase 2 gikk som forutsatt. Grunneierne bekreftet derfor at Grunneierne var villig til å betale for hele Fase 1, og for Fase 2 – men da begrenset til NOK 14,5 mill. tillagt prisstigning og normal utbyggingsrisiko – for å unngå stans. Tvisten mellom partene kunne i så fall løses i ettertid. Kommunen godtok ikke Grunneiernes forslag, og innførte sommeren 2019 tilknytningstans. Tilknytningstansen, som ble begrunnet med akutt overbelastning av VA-anlegget, innebar at Grunneierne, fra sommeren 2019, og i det ekstraordinært gode hyttetomtmarked som har vært fra 2019 til 2022, ikke har vært i posisjon til å realisere tomter. Kommunen ser ikke ut til å ha reflektert over at Kommunen, etter Utbyggingsavtalen, var ansvarlig for å igangsette utbygging av Fase 2, slik utbygging kunne gjennomføres uten stans. Da Kommunen har opplyst om minimum 3 års gjenstående prosjektfase – inkludert utførelse, for vannverk i Fase 2, ville dermed tilknytningstansen oppstått uavhengig av uenighetene som oppsto knyttet til Utbyggingsavtalen.

For å løse utfordringene har Grunneierne, på eget initiativ, fra 2020 utredet en alternativ vannløsning, som kunne løse «fjellets» behov, og med kostnader som lå rimelig nær Kommunens kostnadsanslag i Utbyggingsavtalen. Trolig fordi Kommunen har planlagt vannverket i Mesnali som nødvendig (reserve)forsyning av vann for en større del av kommunen (inkludert byene Moelv og Brumunddal), har Kommunen avvist forslaget, og opprettholdt tilknytningstansen. Grunneierne kan ikke forstå at det er Grunneierne i «fjellet» sitt ansvar at «hele Kommunen» skal ha (reserve)vannløsninger. Grunneierne kan heller ikke forstå at det kan være Grunneiernes ansvar å bygge ut VA til eksisterende bebyggelse, enten det er i «fjellet» eller i «bygdene».

Til tross for at Grunneierne fant frem til en grunnvannsløsning som kunne løse «fjellets» behov, og til tross for at Grunneierne påtok seg enhver kostnad og enhver risiko knyttet til anlegget, ble forslaget avvist fra Kommunen. Grunneierne vil anføre at Kommunen, med omforent kostnadsestimat for Fase 2 som lå til grunn for Utbyggingsavtalen, var forpliktet til lojalt å medvirke til en løsning som var realiserbar innenfor omforente økonomiske rammer for å løse «fjellets» behov. Grunnvannsalternativet vil bli anført å ligge innenfor Utbyggingsavtalens avtalte rammer, gitt den etterfølgende utvikling.

Grunneierne har, utover å hevde at Utbyggingsavtalen helt eller delvis er ugyldig, også varslet krav om erstatning mot Kommunen. Etter Grunneiernes syn var det som nevnt Kommunens ansvar å sikre utbygging av Fase 2, slik at VA-tilknytninger nødvendige for planlagt utbygging kunne gjennomføres. På det tidspunkt byggestansen ble innført – juni 2019, ville det – ifølge Kommunen, tatt tre år å bygge det anlegg Kommunen hadde forpliktet seg til å

bygge. Hvordan Kommunen kunne stille seg i en slik situasjon at tilknytningsstans måtte innføres over natten – og dermed hindre tomtosalg i minimum tre år, er for saksøker vanskelig å forstå. Grunneierne hadde i 2019 åpenbart ikke forsinket prosjektet. Alle forsinkelser må dermed alene skyldes Kommunen, noe som utgjør et mislighold av inngått Utbyggingsavtale. I tillegg til dette kommer Kommunens ansvar for gjennomføring av Fase 2, innenfor de rammer som var avtalt – eventuelt gjennom en grunnvannsløsning. Det foreligger altså et dobbelt grunnlag for Grunneiernes erstatningskrav.

Det nevnes til sist at BA, pr. årsskiftet 2019/2020 – har tiltrådt Utbyggingsavtalen på like vilkår som RA og Pihl. I den forbindelse måtte BA godta å betale hele BAs andel av Fase 1. Status pr dato er derfor at det vesentlige av kostnader knyttet til Fase 1 er betalt av Grunneierne. I stedet for å betale NOK 26,5 mill. for alle fordeler Kommunen oppnådde gjennom Utbyggingsavtalen samt tilrettelegge for utbygging av Ljøsheim området, slik Utbyggingsavtalen fastsetter, har Kommunen – etter utbygging av Fase 1, mottatt inntekter som overstiger kostnadene med ca. NOK 22 mill. I tillegg kommer alle fordeler i «bygdene», som de facto utgjør langt mer enn de NOK 20 mill. som Kommunen selv beregnet ved inngåelsen av Utbyggingsavtalen.

### **1.3 Prosessualia**

1.3.1 Vilkårene for subjektiv kumulasjon er oppfylt, jf. tvisteloven § 15-2.

1.3.2 Østre Innlandet tingrett er rett verneting, da partene har blitt enige om å fravike Utbyggingsavtalen pkt. 15 – og gjennomføre saken for de alminnelige domstoler. Kommunen har alminnelige verneting i Østre Innlandet tingrett, se tvisteloven § 4-4.

1.3.3 Grunneierne ser foreløpig for seg at saken må berammes over minimum 12 rettsdager. Fra Grunneiernes side vil Matias Neraasen, Per Finneid, Marianne Olsson, Per Olav Tøraasen, Jan Tore Hemma og

I tillegg vil Grunneierne føre Bert Olav Hilmo som vitne knyttet til foreslått grunnvannsløsning.

1.3.4 I lovens tilfelle kreves uteblivelsesdom avsagt.

1.3.5 Det kan være behov for fagkyndige meddommere.

1.3.6 Hvorvidt det bør gjennomføres befarng under hovedforhandlingen, fremstår som tema for planmøte.

### **1.4 Videre opplegg**

I fortsettelsen vil saksøker først, i pkt. 2, redegjøre relativt grundig for de rettslige utgangspunkter. I den forbindelse vil det også bli gjennomgått noe overordnet faktum, eksempelvis knyttet til Kommunens forutsetningsvedtak for utbyggingsavtaler – som gjelder for alle utbyggingsavtaler i Kommunen. Gjennomgangen i pkt. 2 har som formål å forklare nærmere de anførsler som allerede er presentert overordnet i pkt. 1. Deretter i pkt. 3 vil innholdet i Utbyggingsavtalen bli gjennomgått i detalj. Utover selve ordlyden i Utbyggingsavtalen vil også annen relevant fakta, for å sette ordlyden i sin kontekst – i 2010, bli gjennomgått. Til slutt, i pkt. 4, vil fasen fra inngåelse av Utbyggingsavtalen til dagens tvist bli dokumentert og gjennomgått. I pkt. 4 vil saksøker i mindre grad gjenta tidligere argumentasjon, men nøye seg med en overordnet gjennomgang av utviklingen, og påpeke de forhold som er av særlig betydning for krav og kravgrunnlag. For ordens skyld presiserer Grunneierne at Kommunen har samtykket til at denne side kan fremlegge Kommunens forlikstilbud. I pkt. 5 redegjøres kort for den påstand som nedlegges, samt at påstand nedlegges.

## 2 RETTSLIGE UTGANGSPUNKTER

### 2.1 Innledning

Utbyggingsavtalens innhold og gyldighet beror i stor grad på det bakenforliggende offentligrettslige regelverk. Før det redegjøres for sakens faktum, anses det derfor nødvendig å klargjøre de rettslige utgangspunkter – der det også redegjøres for de rammer som var lagt fra Kommunens side for bruk av utbyggingsavtaler før Utbyggingsavtalen ble inngått i 2010.

Utgangspunktet i norsk rett er avtalefrihet. Avtalefriheten gjelder i utgangspunktet også for det offentlige *forretningsvirksomhet*. I forhold til det offentlige *forvaltningsmyndighet* er det likevel en rekke begrensninger i hva som kan avtales. Dette har blant annet en side til forhåndsbinding av forvaltningsmyndighet, som bare i noen grad er tillatt, og en side til misbrukslæren/vilkårslæren – altså hvilke vilkår det offentlige kan stille («kreve») knyttet til utøvelse av forvaltningsmyndighet. Om vilkårene stilles som del av et vedtak eller som en «frivillig avtale» er i den forbindelse uten betydning. Den som trenger eksempelvis en tillatelse fra det offentlige for å iverksette et tiltak, kan være i en slik situasjon at det reelt er det offentlige som dikterer vilkårene i «avtalen».

Det offentlige bruk av utbyggingsavtaler, der det inntas bebyrdende vilkår for å tillate/tilrettelegge for utbygging av eiendom, er et eksempel på en slik «problematiske» avtalesituasjon. Reelt «handler» det offentlige her med sin forvaltningsmyndighet. For lovlig å kunne bygge er enhver avhengig av at kommunen bruker sin planmyndighet til å vedta areal- og/eller reguleringsplan som åpner for utbyggingen jf. pbl. §§ 11-5 til 11-11 og §§ 12-1 til 12-7. I tillegg må det gis tillatelse til det konkrete tiltak, jf. f.eks. pbl. §§ 20-1, 21-2, 21-4. For grunneier/utbygger kan det derfor «lønne seg» å strekke seg særdeles langt for å få på plass de nødvendige kommunale vedtak. Dette da alternativet, ingen bygging, ofte kan være «verre». I praksis så man tidligere at det offentlige i stor grad utnyttet denne situasjonen, eksempelvis ved å «kreve» at den private part som ønsket tillatelse til å bygge, også måtte påta seg å betale bidrag til skoler og barnehager – kalt sosial infrastruktur. Av mange ble dette ansett som misbruk og skjult skattlegging, uten at en forut for 2006 hadde særlige regler i plan- og bygningsloven for å håndtere situasjonen.

Når det gjelder VA gir plan- og bygningsloven, lov om kommunale vass- og avløpsanlegg («val.») - tidligere lov om kommunale vass- og kloakkavgifter («vkl.») og forurensningsloven med forskrift – det offentlige ansvar for utbygging og drift av VA i kommunene. Samtidig gis kommunene hjemmel for å få dekket både kostnader til utbygging/etablering av VA-anlegg og kostnader til drift av VA-anlegg gjennom avgifter, basert på et selvkostprinsipp. Dersom en kommune skal kunne pålegge en privat part å dekke kostnader knyttet til VA, må altså kommunen ha hjemmel for dette i ett av de nevnte regelverk. En eventuell avtale kan i utgangspunktet ikke avhjelpe eventuell hjemmelsmangel.

For å beskytte private aktører, og hindre bruk av press og urimelige avtalevilkår for å oppnå eksempelvis byggetillatelse, vedtok Stortinget i april 2005 en lovregulering av utbyggingsavtaler. Lovreglene strammer inn reglene for hva utbyggingsavtaler kan gå ut på, og sikrer forutberegnelighet for utbyggere/grunneiere. Reglene ble i det vesentlige videreført i pbl. av 2008. I Departementets veileder til reglene om utbyggingsavtaler på s. 6 fremgår følgende om formålet til det «nye» regelverket for utbyggingsavtaler:

Utbyggingsavtaler lovreguleres for å hindre at det inngås urimelige avtaler, og i verste fall at kommunens myndighet misbrukes. Reglene skal beskytte utbygger/grunneier mot avtaler som er urimelig fordyrende. Andre berørte som naboer, grendelag, interesseorganisasjoner og konkurrenter beskyttes mot at avtalene påvirker planenes utforming og gjennomføring på en uheldig måte. Det er viktig at prosessen er gjennomsiktig, slik at det ikke oppstår mistanke om at viktige hensyn i planleggingen blir skadelidende på grunn av avtalene.

Veilederen fremlegges som:

**Bilag 1:** Veileder til utbyggingsavtale av mai 2006

Som det fremgår skal reglene i hovedsak beskytte utbygger/grunneier mot avtaler som er «*urimelig fordyrende*». Regelverkets hovedformål er etter dette å begrense hvilke økonomiske byrder som kan legges på utbygger gjennom utbyggingsavtale. Reglene har tilknytning både til regler om myndighetsmisbruk og til mer grunnleggende regler som legalitetsprinsippet og Stortingets skattemyndighet, se grunnloven § 75. Kommunen kan eksempelvis ikke benytte utbyggingsavtaler for å skaffe seg inntekter – altså oppfylle rene fiskale formål. Er et tiltak for eksempel finansiert gjennom avgifter, kan ikke kommuner *i tillegg* kreve at privat part betaler for tiltaket, da kommunen i så fall nettopp oppnår en økonomisk gevinst – som igjen reelt er en skatt. Noen hjemmel for å innkreve skatt gir VA-regelverket ikke. Noe annet hjemmelsgrunnlag for å innkreve en «særskatt», f.eks. om Kommunen synes eiendomsutvikling i «fjellet» har vært «lukrativt» - og kunne tenke seg en større andel av «kaka», foreligger heller ikke – utover de muligheter Stortinget har til å vedta nye skatter og avgifter.

## 2.2 Stortinget beslutter skatter

Hva som er «skatt» er ikke definert i lovgivningen. Store Norske leksikon gir følgende definisjon: «*Skatt er betalinger, i praksis pengeytelser, fra private til det offentlige uten direkte motytelse.*». For borgere, oppleves skatt regelmessig av de fremste inngrep det offentlige gjør i deres private sfære, og krav på skatt fordrer hjemmel. I Norge har vi tradisjon for at skattene ikke fastsettes i lov, men i årlige plenarvedtak. På samme måte som for lover, ligger kompetansen til å fatte skattevedtak *ene og alene til Stortinget*, jf. grl. § 75 a:

*«Det høyrer Stortinget til*

- a. *å gje og oppheve lover; å fastsetje skattar, avgifter, toll og andre offentlege bører, som likevel ikkje gjeld etter 31. desember året etter, om dei ikkje blir uttrykkeleg fornya av eit nytt storting»*

Det følger av skatteloven § 15-2 a) at Stortinget fastsetter maksimumssatsene for den skatt kommunen kan kreve inn. Kommunen må altså holde seg innfor Stortingets skattevedtak og lovgivning. Av skatteloven § 1-3 b) følger at kommunen ikke kan «*pålegge skatt for noen skattyter etter lavere eller høyere satser enn for andre*».

Et av hovedformålene med reglene om utbyggingsavtaler å forhindre at kommuner bruker «avtaler» til reelt å kreve store bidrag av private for å tilrettelegge for utbygging, uten at kommunen gir minimum et tilsvarende bidrag tilbake. Krav om overføring av verdier innebærer i realiteten en skjult skatt, i strid med grunnlovens grunnleggende prinsipper.

Konkrete utslag av ønsket om hindre skjult skattlegging finner man i prinsippene om at partenes ytelser under en utbyggingsavtale skal være balansert, at kommunen ikke skal tjene penger på utbyggingsavtaler, at kommunen ikke kan kreve betaling fra utbygger for et tiltak det er sikret fullfinansiering for og at kommunens ønsker om grunneierbidrag under en utbyggingsavtale ikke kan være begrunnet i fiskale hensyn. Også selvkostprinsippet harmonerer med et formål om å unngå skjult skattlegging.

## 2.3 Nærmere om plan- og bygningslovens regler for utbyggingsavtaler, herunder Kommunens forutsetningsvedtak

### 2.3.1 Plan og bygningsloven kapittel 17

Reglene om utbyggingsavtaler finnes i pbl. kap. 17, der en utbyggingsavtale i § 17-1 defineres som en avtale som har «*sitt grunnlag i kommunens planmyndighet*». Rammene for hva lovlig kan avtales gjennom utbyggingsavtale fremgår av pbl. § 17-3 og av SAK § 18-1

**§ 17-3. Avtalens innhold**

En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen<sup>1</sup> har gitt bestemmelser om i arealdelen<sup>2</sup> til kommuneplan eller reguleringsplan.<sup>3</sup>

Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.<sup>4</sup>

Avtalen kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak.

**§ 18-1. Forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler**

Det kan ikke avtales at grunneier eller utbygger helt eller delvis skal bekoste infrastruktur som skoler, barnehager, sykehjem eller tilsvarende tjenester som det offentlige med hjemmel i lov er forpliktet til å skaffe til veie. Med bekoste menes også utgifter i forbindelse med forskuttering, lån eller andre kredittytelser.

En ser at det eventuelt er utbyggingspotensial i «arealdelen til kommuneplan eller reguleringsplan» som er den relevante målestokk, når en skal vurdere om en utbyggingsavtale er uforholdsmessig. Har eksempelvis en grunneier mulighet til å bygge ut 50 boliger i henhold til plan, er det dette tiltaket som danner rammene for forholdsmessighetsvurderingen etter tredje ledd – selv om en kan tenke seg fremtidige planendringer som gir større utbyggingsmuligheter for grunneier i fremtiden. Ytterligere er det i SAK § 18-1 innført et absolutt forbud mot å avtale at utbygger «helt eller delvis skal bekoste infrastruktur ... som det offentlige med hjemmel i lov er forpliktet til å skaffe til veie».

Høyesterett har i HR-2021-2364 oppsummert rettstilstanden for utbyggingsavtaler, som angis å være «strengt regulert», slik:

Det er redegjort for bestemmelsene om utbyggingsavtaler i [Ot.prp.nr.22 \(2004–2005\) side 7](#). Her uttaler departementet først at lovforslaget går ut på å «begrense mulighetene for urimelige avtalevilkår gjennom å stille strenge krav til nødvendighet, gjensidighet, forutberegnelighet og ryddig prosess». Videre fremheves det at nødvendighetskravet omfatter «krav til saklig sammenheng mellom avtalevilkårene og utbyggingsformålet». I fortsettelsen utdyper departementet betydningen av gjensidighet, balanse og forutberegnelighet, men jeg ser ikke grunn til å gå nærmere inn på denne drøftelsen her.

Jeg konstaterer etter dette at innholdet i utbyggingsavtaler om rekkefølgetiltak er strengt regulert i § 17-3 tredje ledd. Avtalen må som nevnt knytte seg til konkrete tiltak regulert i et konkret planvedtak. I dette ligger at begrunnelsen for avtalen ikke kan ligge i at kommunen mer generelt har behov for tilskudd til dekning av ulike infrastrukturtiltak. Bygningslovutvalget uttrykker det slik i [NOU 2003:24 side 171](#), se også [avsnitt 49](#) i Mortensrud-dommen:

«Med planfaglig nødvendig menes at tiltaket etter en faglig vurdering er en forutsetning for at utbyggingsområdet skal ha tilfredsstillende utforming, dvs. imøtekommer gjeldende krav til / prinsipper for forsvarlig planlegging – for eksempel i forhold til forurensing, støy, grøntområder, trafikkføring mv. Rene fiskale hensyn kan derimot ikke begrunne tiltak som utbygger påtar seg å besørge eller bekoste i en utbyggingsavtale.»

Som det fremgår kan begrunnelsen for avtalen ikke ligge i at «kommunen mer generelt har behov for tilskudd til dekning av ulike infrastrukturtiltak». Hovedansvaret for å bygge, drifte og vedlikeholde – herunder bekoste,

nevnte aktiviteter for VA infrastruktur i kommunene, skal altså ligge hos kommunene selv – og finansiers gjennom tilknytningsavgifter og løpende vann- og avløpsavgifter som betaling for drift.

Det er altså Kommunen ansvar å bekoste hovedinfrastruktur til VA, med de begrensninger som fremgår av pbl. § 18.1:

**§ 18-1. Krav til opparbeidelse av veg og hovedledning for vann og avløpsvann**

I regulert strøk kan grunn bare bebygges eller eksisterende bebyggelse utvides vesentlig eller gis en vesentlig endret bruk, eller eiendom opprettes eller endres, dersom:

- a. offentlig veg er opparbeidet og godkjent så langt den er vist i planen, fram til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Med veg forstås kjørebane med fortau og snuplasser, busslomme, gangveg, sykkelsti, turveg, gatetun og offentlig plass. Det kan kreves at vegen legges ut i en bredde av inntil 10 meter med nødvendige tillegg for fylling og skjæring, og opparbeides til en effektiv vegbredde av inntil 6 meter. For eiendom der bebyggelse etter planen helt eller delvis skal tjene annet enn boligformål, og for eiendom hvor planen tillater boligblokker på 4 etasjer eller mer, skal plikten gjelde en vegbredde av inntil 20 meter med nødvendige tillegg for fylling og skjæring. Det kan ikke kreves opparbeidelse av veg hvor private avkjørsler ikke blir tillatt.
- b. hovedavløpsledning, herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning, fører til og langs eller over tomta. Det kan ikke kreves lagt rør av større diameter enn 305 mm. Kommunen kan godta avløpsforbindelse til annet hovedavløpsanlegg.
- c. hovedvannledning fører til og langs eller over tomta. Det kan ikke kreves lagt rør av større diameter enn 150 mm. Kommunen kan godta vannforsyning fra annen vannledning.

Bestemmelsene i § 18-1 første og fjerde ledd gir en *samlet og uttømmende* hjemmel for krav om naturalopparbeidning av vei, vann- og avløpsledninger som skal inngå i det kommunale nettet, og som gir grunnlag for refusjonskrav, jf. refusjonsbestemmelsene i § 18-3. Som det fremgår er maksimale rørdimensjoner utbygger kan pålegges å anlegge henholdsvis 30,5 cm (avløp) og 15 cm (vann). Hovedinfrastrukturen, og særlig vannverk og renseanlegg, er på den annen side – som klar hovedregel – det offentliges ansvar.

Gjennom utbyggingsavtale kan utbygger/grunneier basert på ovennevnte pålegges å besørge eller bekoste «*tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak*». Ligger ikke tiltaket i umiddelbar nærhet til grunneiers utbygging, og er det flere andre enn grunneier som vil nyte godt av tiltaket, vil tiltaket normalt ikke være nødvendig for gjennomføring av planen. Er tiltaket ikke nødvendig kan det heller ikke pålegges grunneier. Til illustrasjon viser vi til HR-2021-953-A (Mortensrud) hvor Høyesterett fant at et rekkefølgekrav om å bygge en turvei som lå 360 meter unna boligområdet utbygger bygget, og hvor det allerede før utbyggingen var et behov for veien, ikke oppfylte nødvendighetsvilkåret.

Utover nødvendighetsvilkåret oppstilles det i tillegg to forholdsmessighetsbegrensninger:

- ii. Det pålagte tiltak må stå i «*rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og Kommunens bidrag*».
- iii. Kostnadene som belastes grunneier må «*stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører Kommunen*».

Det er altså både et krav om forholdsmessighet mellom tiltaket og den utbygging som er planlagt og et krav om forholdsmessighet mellom kostnadene grunneier må dekke og den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen. Noe mer enn å få kompensert «belastning(en)» kan en kommune dermed aldri kreve.

Så lenge hovedinfrastrukturen skal benyttes til annet enn nye hyttetomter utviklet av Grunneierne, og i hovedsak for eksisterende bebyggelse dels på «fjellet» og dels i «bygdene», er det ikke adgang til å pålegge Grunneierne å dekke mer enn i høyden en forholdsmessig andel av kostnadene til ny VA-løsning. Når i tillegg Kommunen mottar avgifter fra alle som tilknytter seg anleggene, må slike avgifter (som begrenser «*belastningen (for) kommunen*»)



hensyntas. Utover Kommunens inntekter i form av avgifter er eventuell belastning, eller eventuelle positive konsekvenser, for Kommunen, relevant ved vurderingen av om forholdsmessighetskravene er oppfylt:

- Vil utbyggingen medføre belastning på kommunale fellesgoder, som veier, skoler, sykehjem, hjemmetjenester osv.?
- Vil utbyggingen føre til større (eller mindre?) forurensningsutfordringer i kommunen?
- Vil utbyggingen ha positive effekter for kommunen; direkte økonomiske effekter (avgifter/nedleggelse av andre anlegg/lavere driftskostnader i fremtiden), folkehelseeffekter, økt skatteinngang, sysselsettingseffekter osv.

Grunneiernes utbygging gjelder fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse er ikke bebodd til enhver tid, fordrer ikke skole, barnehager, hjemmehjelptjenester osv., og utbyggingen vil heller ikke belaste VA-infrastruktur på samme måte som helårsboliger. Kommunens forbruksgebyr for vann- og avløp for 2023 er illustrerende; fritidsboliger betaler «halv stats», sammenlignet med helårsbolig.

Det tillegges at det er foreslått endringer i plan- og bygningslovens regler for utbyggingsavtaler. Ny bestemmelse i pbl. § 17-4 (1) a) lest sammen med (3) sier i klartekst at utbygger kun kan pålegges å betale for 1) *merbelastning* på infrastruktur som 2) *direkte* tjener eiendommen som skal bygges. Dette er også kjernen i gjeldende rett. Fra departementets høringsutkast av 2021 s. 202/203 fremgår:

«Etter bokstav b skal bidraget ikke overstige den belastningen infrastrukturen får som følge av utbyggingen på den aktuelle eiendommen. Bidraget må knyttes opp mot utbyggingsprosjektet, og er dermed ikke en generell betalingsforpliktelse. Det er et sentralt kriterium at utbyggingseiendommen kun skal bidra med sin forholdsmessige andel.»

«I andre ledd presiseres det at det ikke kan inngås en utbyggingsavtale om infrastruktur som allerede er etablert. At tiltaket er tilstrekkelig etablert  *innebærer ikke at tiltaket må være fullstendig opparbeidet* for at vilkåret vil være oppfylt. Etter denne bestemmelsen anses infrastrukturtiltaket som *tilstrekkelig etablert når det er sikret fullfinansiert*. Dette innebærer at det vil være tilstrekkelig at det stilles garanti for finansieringen. Utbyggingsavtalene vil dermed ikke kunne brukes for å unngå såkalte gratispassasjerer.» (min kursivering)

Noe mer enn «fullfinansiering» av et VA-anlegg, og der avgifter nødvendigvis må inngå, kan kommunene etter saksøkers syn normalt aldri kreve, se også tolkingsuttalelse fra Kommunal og moderniseringsdepartementet av 2014:

Instans	Uttalelse fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Dato	2014-07-29

For å kunne benytte anleggsbidrag i utbyggingsavtaler, må kommunen sørge for at infrastrukturen for tiltaket anlegges. Videre må anleggsbidraget være begrenset beløpsmessig til det som etter plan- og bygningslovens er nødvendig og forholdsmessig. Det er også et vilkår at anleggsbidraget ikke dekker et tiltak som kommunen samtidig får finansiert på annen måte, for eksempel gjennom avgifter.

Som det fremgår er det et krav («vilkår») at Kommunen ikke «får finansiert (tiltak) på annen måte, for eksempel gjennom avgifter». Som et minimum må dermed Kommunen, når Kommunen vedtar å bygge ut VA infrastruktur i en større del av kommunen, hensynta de inntekter Kommunen får fra tilknytningsavgifter som er direkte relatert til den nye utbygging, før privat part eventuelt belastes sin forholdsmessige andel av eventuelt overskytende kostnad, eller annen belastning, for Kommunen.

Grunneierne vil basert på ovennevnte dels anføre at hovedinfrastruktur for en større del av Kommunen, til bruk for «tusenvi» av eksisterende enheter, er et kommunalt ansvar, som skal betales gjennom VA-avgifter. Uansett vil Grunneierne anføre at alle avgifter, og alle andre økonomiske og andre fordeler Kommunen mottar knyttet til VA-utbyggingen, må hensyntas i forholdsmessighetsvurderingen.

For ordens skyld presiseres at domstolen kan prøve alle sider av saken fullt ut. Vurderingen etter pbl. § 17-3 er et rettsanvendelseskjønn, jf. bl.a. pbl. § 17-5.

### 2.3.2 Kommunens forutsetningsvedtak

Etter pbl. § 17-2 skal Kommunen, for å sikre forutsigbarhet for berørte grupper og interessenter, fatte et forutsetningsvedtak for Kommunens bruk av utbyggingsavtaler, se § 17-2.

#### § 17-2. Forutsetning for bruk av utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler må ha grunnlag i kommunale vedtak fattet av kommunestyret selv som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen.

Kommunen skal legge til rette for medvirkning av berørte grupper og interessenter.

Kommunen fattet forutsetningsvedtak 7. mars 2007. Vedtaket, med vedtakets vedlegg 1, fremlegges som:

**Bilag 2:** Vedtak av Ringsaker kommune av 7. mars 2007

**Bilag 3:** Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler av 19. september 2006

Vedtaket innebar at «*forslag til forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler i Ringsaker, datert 19.9.2006*» ble vedtatt. Rammene for hva Kommunen kunne inngå Utbyggingsavtale om når det gjaldt «*fjellområdene*», er i vedtaket presisert slik:

I fjellområdene er utbyggingsavtaler inngått med allmenningene om hovedledninger for offentlig vann- og avløpsanlegg i forbindelse med fortetting av eksisterende og utbygging av nye hytteområder. Kommunens andel av kostnadene er her begrenset til samlet tilknytningsavgift som tiltaket forventes å medføre.

Som det fremgår var praksis for «*fjellområdene*» at Kommunen bidro med «*samlet tilknytningsavgift*». Kommunen ville dermed verken tape eller tjene noe på utbygging av VA-infrastruktur i fjellet. At dagens praksis gjennom forutsetningsvedtaket var ment opprettholdt fremgår i forlengelsen:

Prinsipper for kostnadsfordeling kan vanskelig gjøres så detaljerte at de dekker alle forhold. Hovedprinsippene som følger av loven er at tiltak som skal bekostes av utbygger må være *nødvendige* for gjennomføring av planvedtak, og at bidrag fra utbygger må stå i *forholdsmessig* sammenheng med utbyggingens størrelse. Rådmannen mener at det i praksis gjøres slik kostnadsfordeling i dag.

Tidligere praksis skulle altså opprettholdes, og ble ansett som en forholdsmessig akseptabel løsning.

Fra forutsetningene for bruk av utbyggingsavtaler hitsettes videre:

4. Intern teknisk infrastruktur og grøntområder som overtas av kommunen skal være opparbeidet etter kommunal krav til standard, og overtas vederlagsfritt.
5. Ekstern teknisk infrastruktur som kommer flere brukere i et større område til nytte, skal i alminnelighet bekostes av kommunen, men det kan det inngås avtale etter lovens bestemmelse om forholdsmessig kostnadsdeling.

I pkt. 5 understrekes Kommunens ansvar for å bekoste hovedinfrastruktur som benyttes av «*flere*». Infrastrukturen nærværende sak gjelder, skal eksempelvis benyttes av ca. 3600 eksisterende innbyggere i kommunen i «bygdene», og flere tusen eksisterende enheter på «fjellet» (inkl. Ljøsheim), noe som utvilsomt ligger innenfor en normalforståelse av «*flere brukere i et større område*». At utbygging av slik infrastruktur er en kommunal forpliktelse, og at en utbygger utelukkende kan pålegges å betale for den merbelastning utbyggers prosjekt medfører, fremstår ikke tvilsomt – og er understreket av Kommunen selv i Kommunens forutsetningsvedtak.

Etter saksøkers syn representerer Kommunens forutsetningsvedtak tilnærmet yttergrensen etter plan- og bygningsloven for hva som kan pålegges private parter når det gjelder utbygging av offentlig VA. Intern infrastruktur, altså VA infrastruktur som gjelder privat parts egen utbygging, kan det overlates til privat part selv å bekoste, se også plan og bygningsloven § 18-1. Er det tale om infrastruktur som «*kommer flere brukere i et større område til nytte*», er utgangspunktet at VA-infrastruktur må bekostes av Kommunen. Når det er tale om avløpsledning for ca. «halve kommunen» i geografi og for 10% av Kommunens innbyggere, i tillegg til mange tusen eksisterende hytter i fjellet, inngår slik utbygging som Kommunens eksklusive VA-ansvar – finansiert gjennom VA-avgifter. Under enhver omstendighet må eventuelle Utbyggingsavtaler med private begrenses til en «*forholdsmessig kostnadsdeling*», der det i) er merkostnadene ved å hensynta VA fra fjellet som er relevant å pålegge Grunneierne og ii) der også avgiftsinntektene Kommunen mottar nødvendigvis må inngå i forholdsmessighetsvurderingen. I dette ligger at Kommunen under ingen omstendighet kan oppnå en gevinst (fra tilknytningsavgifter) knyttet til å pålegge private parter utbygging av offentlig VA til «*flere brukere i et større område*».

Den utbyggingsavtale Kommunen påla Grunneiere går langt utover rammene i Kommunens forutsetningsvedtak, se mer om dette i fortsettelsen.

### 2.3.3 Kommunens tidligere praksis i fjellet

For å dokumentere tidligere utbyggingsavtaler i fjellet, som altså Kommunen i sitt forutsetningsvedtak forutsatte å opprettholde for nye utbyggingsavtaler, fremlegges:

#### Bilag 4: Godkjennelse av utbyggingsavtale – «hovedledning i Pihlske sameie og ved Natrudstilen» 2001

Av vedtaket fremgår at det var det offentlige som hadde bygd ut VA til Sjusjøen i forbindelse med OL i 1994. Det fremgår også at en videre utbygging av VA vil ha «*betydelige ringvirkninger til det lokale næringsliv samtidig som forurensningssituasjonen kommer under kontroll*». Forurensningssituasjonen som her omtales er forurensning fra eksisterende hytter mv. som ikke er tilknyttet offentlig VA. En ser at en utbygging har store positive virkninger for Kommunen, både i forhold til forurensning (som er et kommunalt ansvar) og i forhold til «*det lokale næringsliv*». I tillegg kommer selvsagt skatter, sysselsetting osv. Alle de nevnte forhold er relevant ved den forholdsmessighetsvurdering som skal foretas etter pbl. § 17-3.

Det vises i vedtaket også til tre tidligere, lignende, utbyggingsavtaler – som sammen med fremlagte avtale utgjør den «praksis» som det vises til i Kommunens forutsetningsvedtak fra 2007. Praksisen er beskrevet på følgende måte:

Avtalene regulerer utbygging, drift og vedlikehold av ledningsnett. Kommunen skal bygge ut hovedledningsnett. Hovedledningens utstrekning begrenses av tilknytningsgrunnlaget da utbyggingen finansieres via tilknytningsavgifter. Hvis tilknytningsavgiften etter en overgangsperiode bortfaller og erstattes av et fast administrasjonsgebyr, må henholdsvis Pihlske Sameie og Ringsaker Almennning overføre et tilsvarende beløp til kommunen som dekker renter og avdrag. Det øvrige ledningsnett bygges ut, og bekostes av den respektive grunneier. Kommunen overtar drift og vedlikehold av samtlige ledninger med unntak av stikkledningene inn til hver enkelt hytte. Pr. 1. januar 2001 er 400 hytter tilknyttet offentlig vann og avløp på Sjusjøen. Dette er 220 flere hytter enn forutsatt i de hittil inngåtte utbyggingsavtalene.

Som det fremgår var praksis i Kommunen, som ble *vedtatt videreført* for kommende utbyggingsavtaler i vedtak av 2007, at kommunen besørget utbygging av «*hovedledningsnett*», som skulle finansieres ved tilknytningsavgifter. Dersom tilknytningsavgiftene ikke var tilstrekkelig, dekket privat part det overskytende. Det videre grennettet, ut til de enkelte hytter «*bekostes av den respektive grunneier*». I forhold til kart med påtegninger inntatt i pkt. 1, ble altså hovedinfrastrukturen mellom, og på, de forskjellige hyttefelt bekostet av Kommunen. Dette er «*blå*» infrastruktur, *inne på Grunneiernes eiendommer* – og der VA-installasjoner på Pihls grunn i hovedsak tjener eksisterende bebyggelse (festetomter mv), men også noe ny bebyggelse, mens det for BA og RA i større grad var tale om tilknytning av nye tomter/hytter. «*Blå*» infrastruktur er ikke tema for nærværende sak, da saken gjelder hovedinfrastruktur utenfor Grunneiernes arealer, og fra Sjusjøen og til Moelv. Etter Kommunens forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler (bilag 3) punkt 5 er det ikke tvilsomt at «*rød*» infrastruktur er infrastruktur som gjelder for alle innbyggere i en større del av Kommunen, og som Kommunen – som VA myndighet, er forpliktet til å bekoste og finansiere gjennom VA-avgifter.

Når Kommunen i Utbyggingsavtalen beveger seg langt utenfor forutsetningsvedtaket, så vil dette være i strid med både pbl. § 17-3 og regler om myndighetsmisbruk – herunder krav til likebehandling.

#### 2.3.4 Oppsummering

Gjennom Kommunens forutsetningsvedtak av 2007 ble tidligere praksis, hvoretter Kommunen skulle finansiere hovedinfrastruktur for VA i «*fjellet*», så lenge Kommunens investering (inkl. renter) ble finansiert gjennom tilknytningsavgifter, vedtatt videreført. I dette ligger at private først skal betale for VA-infrastruktur, dersom avgiftsinntektene er mindre enn kostnadene ved utbygging. Hovedinfrastruktur for VA i bygda – som gjelder «*flere*», nødvendig for å knytte 10% av innbyggerne i Kommunen til sentralt VA-anlegg, skal bekostes av Kommunen.

#### 2.4 Kort om gjeldende VA regelverk – og om de tilknytningsavgifter Kommunen mottar

Kommunene har i utgangspunktet ikke noen alminnelig plikt til å bygge ut VA-anlegg «*overalt*» i kommunene. Dette er bakgrunnen for at det i Norge har vært en relativt utbredt tidligere praksis for (private eller private/kommunale) andelslag for vannforsyning, som står bak utbygging av vannverk. Denne praksisen vil over tid opphøre/reduseres vesentlig gjennom val.; hvoretter drift av VA-anlegg – og også vannanlegg, fremover skal være en kommunal oppgave. Nye vannanlegg skal derfor, med noen unntaksmuligheter, være eid av kommunene.

Når det gjelder avløp har kommunene, som forurensnings- og VA-myndighet, en ganske vidtrekkende forpliktelse til å etablere nødvendig avløpsinfrastruktur – der det eksisterer bebyggelse (inkl.- fritidsbebyggelse), se forurensningsforskriften kapittel 4. Gjennom opparbeidelse av avløp skal kommunene sikre mot forurensning, noe som ikke minst er aktuelt der man har flere tusen hytter, uten noen avløpsløsning. I den grad eksisterende bebyggelse utgjør et forurensningsproblem, er dette problemet et kommunalt ansvar å løse.

Val. trådte i kraft 1. juli 2012. Det var dermed vkl. som gjaldt da Utbyggingsavtalen ble inngått – uten at rettstilstanden ble nevneverdig endret på punkter som er sentrale for nærværende sak. Gjennom vkl./val. pålegges eiendommer i stor grad tilknytningsplikt, med tilhørende tilknytningsavgift. Beregningen av tilknytningsavgiftens størrelse er gjennom forurensningsforskriften begrenset av et selvkostprinsipp, altså at Kommunens vann- og avløpsgebyrer ikke skal overstige Kommunens nødvendige kostnader innen vann- og avløpssektoren, se forurensningsforskriften § 16-1:

**§ 16-1. Rammen for gebyrene**

Vann- og avløpsgebyrer fastsatt i medhold av lov 31. mai 1974 nr. 17 om kommunale vass- og kloakkavgifter skal ikke overstige kommunens nødvendige kostnader på henholdsvis vann- og avløpssektoren. Ved beregning av selvkost bør de til enhver tid gjeldende retningslinjer for beregning av selvkost for kommunale betalingstjenester legges til grunn.

Kommunen fastsetter i forskrift regler for beregning og innkreving av vann- og avløpsgebyrene, samt gebyrenes størrelse, innenfor rammene av denne forskriften. Før kommunen gjør vedtak om gebyrenes størrelse, skal det foreligge et overslag over kommunens antatte direkte og indirekte kostnader knyttet til drifts-, vedlikeholds- og kapitalkostnader på henholdsvis vann- og avløpssektoren for de nærmeste tre til fem årene. Overslaget skal så vidt mulig utarbeides i sammenheng med kommunens rullerende økonomiplan. Det skal også foreligge et overslag over hvilke beløp gebyrene antas å innbringe.

Gebyrene fastsettes i utgangspunktet basert på Kommunens gjennomsnittlige kostnader, og ikke basert på kostnader ved enkelttiltak. Kommunene kan dermed operere med standardiserte tilknytningsavgifter. Det er altså ikke det enkelte tiltak som skal kostnadsvurderes, men Kommunens samlede kostnader til utbygging og drift av VA. Bak regelverket ligger etter dette grunnleggende prinsipper om i) Kommunen skal stå for utbygging av hovedinfrastruktur for VA, inkl. nødvendige renseanlegg og nødvendige vannverk og ii) Kommunene skal ikke tjene penger på forvaltning av samfunnskritisk infrastruktur knyttet til VA. Disse grunnleggende prinsipper vil også være relevante ved forholdsmessighetsvurderingene som skal gjøres etter pbl. § 17-3, se ovenfor.

Forurensningsforskriften gir adgang til å fastsette både lavere og høyere avgifter for enkelteieendommer/områder, se § 16-5:

**§ 16-5. Ulike gebyrsatser**

Det kan fastsettes lavere tilknytningsgebyr for eiendommer der det er betalt refusjon eller annen form for opparbeidelseskostnader for vann- og/eller avløpsanlegg som er utført etter planer godkjent av kommunen.

Det kan fastsettes ulike gebyrsatser for tilknytnings- og årsgebyr dersom et vann- eller avløpsanlegg eller større enhet av dette medfører vesentlig høyere eller lavere kostnader enn de øvrige.

[Forrige kap.](#) [Toppe](#)

Som det fremgår er det ingen plikt for Kommunen til å godta lavere tilknytningsavgift, selv om eksempelvis grunneiere har betalt opparbeidelseskostnader for vann- og/eller avløpsanlegg (typisk «blå» infrastruktur – se over). Samtidig, og om Kommunen for eksempel skulle mene å ha høyere driftskostnader for VA i «fjellet» enn for gjennomsnittet ellers i Kommunen, så kan Kommunen kreve høyere avgifter for denne delen av Kommunen.

For nærværende sak nevnes at Kommunen har vedtatt Forskrift om vann- og avløpsgebyrer FOR-2008-12-17-1555. Basert på forskriften foretar Kommunen en årlig regulering av avgifter, der tilknytningsavgifter for hytter i 2022 utgjør ca. NOK 86 941,- pr. hytte i Kommunen. Dette gjelder også de hytteeiere som vil knytte seg til avløpsledningen fra Sjusjøen til og med renseanlegg i Moelv. Ledningen, og rensingen, Grunneierne/«fjellet» har betalt/finansiert gir derfor Kommunen et betydelig inntektspotensial i form av avgifter. Eksempelvis ligger pr. dato ca. 1300 nye enheter inne i plan for fjellet (Grunneiernes utbyggingspotensial og tredjemanns utbyggingspotensial), for tilknytning (så snart tilknytningstans oppheves). Dette gir, om enhetene er hytter, NOK

113 mill. i tilknytningsavgifter bare fra «fjellet». Avgiftsinntektene kommer i tillegg til avgiftsinntektene Kommunen allerede har mottatt, og mulige fremtidige inntekter fra «bygdene», se mer om dette i fortsettelsen.

Utover tilknytningsgebyrer fastlagt etter forurensningsforskriftens regler, har kommunene neppe adgang, selv basert på frivillig avtale, til å motta «anleggsbidrag» fra private for opparbeidelse av vann og avløp til eksisterende bebyggelse, se <https://www.sivilombudet.no/uttalelser/anleggsbidrag-ved-etablering-av-et-kommunalt-avlopsanlegg/> der SOM blant annet siterer følgende fra klima og miljødepartementet:

«Etter departementets vurdering er det gjennom vass- og avløpsanleggslova §§ 3 og 4 jf. forurensningsforskriften kapittel 16 uttømmende regulert hvordan man kan kreve betalt for vann og avløpstjenesten som kommunen leverer. Her fremgår det at kommunen kan kreve tilknytningsgebyr dersom vilkårene for dette er oppfylt samt årsgebyr. Bakgrunnen er at kommunen er eneleverandør av denne tjenesten, og det er derfor laget regler for hvordan de kan ta seg betalt. Departementet mener at gebyrreglene må forstås som en ufravikelig regel, og reglene i vass- og avløpsanleggslova kan ikke omgås ved at kommunen enten innfører tilleggsgebyrer utover det som er tillatt etter vass- og avløpsanleggslova §§ 3 og 4 jf. forurensningsforskriften kapittel 16, eller tar seg betalt for vann- og avløpstjenester på avtalerettslig grunnlag.»

Se også Rt. 2014 s. 429:

Et hovedformål med loven var ifølge [Ot.prp.nr.58 \(1972–1973\) side 8](#) at utgiftene til vann og kloakk skal fordeles på en mest mulig rettferdig måte. Her heter det videre at utgiftene i størst mulig grad skulle fordeles på en slik måte at det gjenspeiler hva det koster å føre vann og kloakk frem til eiendommene. I endringsforskrift<sup>4</sup> [15. desember 2005 nr. 1691 § 16-1](#) om gebyrer<sup>5</sup> heter det at avgiftene ikke skal overstige kommunens nødvendige utgifter på henholdsvis vann- og avløpssektoren.

Samlet sett oppfatter jeg systemet slik at samtlige brukere, tvungne eller frivillige, skal bidra på like fot til å dekke kommunens totalutgifter med tjenesten, kun begrenset oppad av selvkostprinsippet. Det er ikke grunnlag for å stille brukere utenom kommunen i en særstilling. At dette spørsmålet i praksis ofte blir ordnet med interkommunale avtaler eller samarbeidsprosjekter, der brukeren internt betaler etter sin egen kommunes satser, er uten betydning for min forståelse av loven her.

For spørsmålet om det kunne inngås en avtale med BA om særlig tilknytningsavgift for BA, er også de etterfølgende avsnitt av interesse:

Om fravikelighet heter det i lovens § 1 siste ledd:

«Kommunen kan ta bort alt eller noko av avgifta for eigedom som det ikkje er hus på.»

I forarbeidene er det presisert at unntaksadgangen er begrenset til ubebygd eiendom, og at det ikke er adgang til å frafalle eller sette ned avgift av f.eks. billighetsgrunner. Vedtaket må videre tas av kompetent myndighet etter kommunelovens regler, jf. [Ot.prp.nr.58 \(1972–1973\) side 11](#). Bestemmelsen må ses i sammenheng med § 2, der det heter:

«Avgiftene skal vera eingongsavgifter for tilknytning og årlege avgifter.

Kongen fastset i forskrift råma for avgiftene og hovudreglane om utrekning og innkreving. Likeeins kan Kongen fastsetje andre føresegner til gjennomføring av lova.»

Denne gebyrforskriften, som jeg har vært inne på tidligere, bestemmer i § 16-3 følgende om engangsgebyr:

«Plikt til å betale engangsgebyr for tilknytning oppstår når en ellers gebyrpliktig eiendom blir bebygd, eller når gebyrplikt for bebygd eiendom inntre etter lov om kommunale vass- og kloakkavgifter § 1. Ved tilbygg eller påbygg kan det beregnes tillegg i tilknytningsgebyret.»

I § 16-4 om årsgebyr er det imidlertid åpnet for at det fastsettes særlige regler for eiendom som ikke brukes som bolig, eller at det inngås særlige avtaler. Den fastsatte eller avtalte beregningsmåten må normalt ikke føre til lavere gebyr enn hva som ville bli pålagt etter kommunens ordinære forskrift. For ubebygd tomt kan kommunen fastsette særlige regler for gebyrberegning eller inngå særlige avtaler, uten noen slik begrensning. I kommentarene til bestemmelsen er det presisert at det ikke er adgang til å fastsette en ren kvantumsrabatt for storbrukere av vann.

Samlet sett fremgår det av dette at adgangen til å fravike lovens avgiftsbestemmelser ved avtale er begrenset til disse situasjonene. For tilknytningsavgiften er det dermed ingen unntaksadgang. Jeg konkluderer etter dette med at kommunen ikke ville hatt adgang til å inngå bindende avtale som fritok Nordby for tilknytningsavgift.

Basert på ovennevnte er det ingen tvil om at i) Kommunen har hjemmel til å kreve dekket kostnader ved VA-infrastruktur fra alle som vil knytte seg til slik infrastruktur, og har ansvar for utbygging av hovedinfrastruktur for VA i Kommunen, ii) Kommunens rett til å kreve kostnader dekket innen VA-sektoren er begrenset til faktiske kostnader – men alle Kommunens kostnader skal vurderes samlet, og iii) det kan fastsettes lavere eller høyere avgifter – særlig der utbygger står for VA-infrastrukturkostnader selv, eller der noen områder er dyrere å «drifte» enn andre. iv) Kostnader kan ikke kreves dekket på annen måte – heller ikke ved frivillig avtale, enn i henhold til reguleringen som følger av val.

## 2.5 VA og utbygging – overdragelse til kommunen og refusjon

Utbygging i regulert strøk forutsetter som nevnt ovenfor, se pbl. § 18-1, at vei og VA er opparbeidet frem til byggetomten. Tiltakshaver må, om nevnte infrastruktur ikke allerede er etablert, selv bekoste og opparbeide nødvendig infrastruktur frem til tomten. Eiendomsretten, og vedlikeholdsplikten, for utbygd infrastruktur – altså infrastruktur frem til tomtegrense – overdras og overtas av Kommunen etter at infrastrukturen er ferdig opparbeidet, jf. forutsetningsvis val. § 1 (1)(1) og (1)(2). Slik er det også i nærværende sak. Grunneierne eier ikke, eller skal i fremtiden ikke eie, noen del av den VA-infrastruktur Grunneierne har vært med på å bekoste; verken hovedinfrastruktur mellom Moelv og Sjusjøen («rød» infrastruktur i kart inntatt i pkt. 1.1), eller videre VA-infrastruktur fra «hovedvei» og ut til de enkelte hyttefelter («blå» infrastruktur i kart inntatt i pkt. 1.1). I praksis betaler dermed Kommunen ingenting, utover hva som er regulert i Utbyggingsavtalen, for den VA-infrastruktur som *tusenvis av eksisterende bolig-/hytteeiere i Kommunen* må knytte seg til. De samme bolig/hytteiere må på den annen side betale Kommunen tilknytningsavgift for hver og en tilknytning.

Det kan være svært kostnadskrevende å føre nødvendig infrastruktur frem til et utbyggingsområde/en tomt. For å ivareta infrastrukturutbyggers interesser, og for å sikre at relevante kostnader blir fordelt mellom de som får økonomisk verdi tilført gjennom den aktuelle infrastruktur, gir plan og bygningsloven mulighet for å kreve refusjon, se pbl. § 18-3. Refusjon, som også kan kreves av det offentlige, forutsetter at tiltaket som utføres kan pålegges den private part etter pbl. § 18-1. Det kan også kreves refusjon for utbygging av private VA-anlegg. Refusjon kan ikke kreves av det offentlige for offentlige anlegg (inkl. vannverk og renseanlegg), og heller ikke for ledninger utover de dimensjoner som er lagt til grunn i pbl. § 18-1, se ovenfor. Kommunen kan dermed ikke kreve

refusjon ved bygging av offentlig renseanlegg eller offentlig vannverk. I dette ligger at det offentlige heller ikke kan pålegge private parter å bygge ut offentlige vannverk eller offentlige renseanlegg etter pbl. § 18-1. Dette vil også være et moment i forholdsmessighetsvurderingene etter pbl. § 17-3.

Utbyggingen som omfattes av Utbyggingsavtalen gjelder, som gjennomgått i pkt. 1.1, all kommunal VA-hovedinfrastruktur fra og med renseanlegg i Moelv, og fra og med vannverk i Mesnali, og oppgradering av alt av vann- og avløpsrør over den samme strekning og til Sjusjøen – en strekning som i utstrekning utgjør nesten «halve kommunen». Tiltaket kommer «alle» på strekningen mellom Moelv og Sjusjøen til gode, og gir som allerede nevnt Kommunen en selvstendig VA-løsning, tilnærmet uavhengig av Kommunens øvrige VA-anlegg, for en større del av Kommunen. At Kommunen ikke kan kreve slik VA-infrastruktur, som i hovedsak skal benyttes av eksisterende enheter både i «bygda» og på «fjellet», bekostet av privat part, samtidig som Kommunen beholder tilknytningsavgifter i mange hundre millioner klassen, er etter saksøkers syn ikke tvilsomt.

## 2.6 Tolking av avtaler / avtaleloven § 36

Avtaler mellom profesjonelle parter skal etter sikker rett tolkes objektivt, og basert på avtalens ordlyd. Dette betyr likevel ikke at det bare ordlyden skal tillegges vekt. Illustrerende for de alminnelige utgangspunkter er Rt. 2012 s. 1729:

Høyesterett uttaler i [Rt-2002-1155](#) at kontrakter i næring mellom profesjonelle parter som utgangspunkt må fortolkes objektivt, det vil si at kontraktens ordlyd må tillegges stor vekt. Under henvisning til Haaskjold: Kontraktsforpliktelser, Oslo 2002 side 102, heter det at utgangspunktet om en objektiv fortolkning med basis i kontrakten også kan uttrykkes slik at «den som hevder en forståelse i strid med kontraktens ord, har bevisbyrden for at dette var partenes felles forståelse på avtaletiden».

Endelig viser jeg til [Rt-2010-961](#), der Høyesterett i avsnitt 44 uttaler følgende om tolking av entrepris kontrakter:  
«Spørsmålet om hvordan kontraktsforholdet mellom partene skal forstås, må da avgjøres ut fra en objektiv fortolkning av bestemmelsene. Det at bestemmelsene må tolkes objektivt, innebærer imidlertid ikke at de utelukkende skal tolkes ut fra hva en naturlig språklig forståelse av bestemmelsen tilsier. Bestemmelsens ordlyd må blant annet leses i lys av de formål de skal ivareta, og andre reelle hensyn.»

I nærværende sak gjelder som sagt et lovpålagt selvkostprinsipp, der Kommunen ikke skal kunne tjene på å kreve bidrag fra privat part til VA-infrastruktur som er finansiert på annen måte; eller sagt med andre ord: Kontantbidrag Kommunen mottar fra tredjeperson i form av avgifter, utløst utelukkende som følge av den VA-investering Grunneierne er pålagt å bekoste, inngår i forholdsmessighetsvurderingen – og skal gå til fradrag i de kostnader privat part pålegges å dekke. I en slik situasjon, med preseptorisk lovgivning for å beskytte privat part mot urimelig fordyrende avtaler, vil avtalens ordlyd kunne bli gjenstand for sterkt korrigerende tolking. Dermed kan man gjennom tolkingsvei oppnå det som alternativt må oppnås gjennom hel eller delvis ugyldighet / kontrakts revisjon etter avtaleloven § 36. Som eksempel, fra en sak som nettopp gjaldt selvkost og sterkt korrigerende tolking, vises til Rt. 1991 s. 220, der Høyesterett uttalte:

Slik rettsforholdet mellom partene er fastlagt i kontrakten, må det etter min oppfatning være et overordnet hensyn å unngå at det oppstår skjevheter av betydning. Som jeg kommer til, fremgår dette også av partenes intensjoner under kontraktsforhandlingene, med henblikk på å finne en pålitelig metode for å fastslå det faktiske forbruk av fjernvarme.

Den avtalebestemmelse som Sollia først og fremst støtter sin argumentasjon på, må ses i lys av dette. Bestemmelsen, som er inntatt i protokollen til avtalens pkt. 2 lyder slik:

"Sollia Borettslag skal betale en faktor på 0,9 av Varmesentralens gjennomsnittlige m<sup>2</sup>-pris."



Dette er helt i tråd med det overordnede hensyn kontrakten anviser, at ingen skulle tjene eller tape penger ved fordelingen. Avregning etter areal med reduksjonsfaktoren 0,9, ble valgt fordi partene på avtaletidspunktet mente at metoden nettopp ivaretok dette hensyn. Når det så viser seg at forutsetningene ikke slår til, kan bestemmelsen ikke stenge for overgang til andre og mer pålitelige metoder å fordele utgiftene etter. Risvolla har ikke før Høyesteretts behandling av saken ment å kunne bygge sitt krav på en tolking av avtalen. Jeg legger imidlertid ingen vesentlig vekt på dette, da det først og fremst synes å ha sammenheng med at det kan være en flytende overgang mellom de tilfelle hvor avtalen

Side 22

selv gir grunnlag for et revisjonskrav og hvor dette må forankres i andre regler, først og fremst i [avtaleloven § 36](#).

Som det fremgår satte Høyesterett til side en klar avtalebestemmelse ad tolkingsvei, da formålet med avtalen hadde vært at ingen av partene skulle tjene eller tape penger på avtalebestemmelsen. Tilsvarende må være tilfelle også i nærværende sak, da Kommunen vanskelig kan anføre at Kommunen har ment å motta overskudd fra VA-avgifter, noe som eventuelt uansett ville være ulovlig, se ovenfor. Avtalen må etter dette tolkes slik at i) alle VA-avgifter knyttet til den hovedinfrastruktur Grunneierne har bekostet skal gå til betaling av samme hovedinfrastruktur, uavhengig av om avgiftene kommer fra «fjellet» (der Grunneierne/«fjellet» har betalt all lokal VA-infrastruktur overdratt til Kommunen) eller fra «bygdene» (der Kommunen har betalt all lokal VA-infrastruktur), ii) Grunneiernes samlede økonomiske bidrag må være rimelig i henhold til de forventninger Kommunen ga Grunneierne, gjennom utarbeidelse av kostnadsoverslag.

Grunneierne vil basert på ovennevnte hevde at Utbyggingsavtalen må forstås slik at i) alle tilknytningsavgifter mottatt, prinsipalt både fra «fjellet» og «bygda» men subsidiært i alle fall fra «fjellet», må benyttes til å betale for VA-infrastrukturen omfattet av Utbyggingsavtalen og (eventuelt alternativt); ii) kostnadene Grunneierne kan belastes kan ikke overstige kostnadsoverslagene Kommunen utarbeidet, med tillegg for a) prisstigning innenfor fastsatt/avtalt byggetid og b) en normal bygge risiko – maksimalt ca. 20% «tillegg».

## 2.7 Bristende forutsetninger

En avtale kan, helt eller delvis, bortfalle etter læren om bristende forutsetninger. For utbyggingsavtaler med det offentlige viser vi til Høyesteretts avgjørelse HR-2021-2364, som viser hva som skal til:

Jeg har allerede vært inne på forarbeidsuttalelser om at reglene om utbyggingsavtaler tok sikte på å hindre urimelige *avtalevilkår*. Det er naturlig å se det slik at lovgiver her har hatt situasjonen på avtaletidspunktet for øye. Videre fremhever departementet i *Ot.prp.nr.22 (2004–2005) side 7* at «avtalerettens krav skal gjelde». På *side 44* drøfter departementet om utbyggingsavtaler er offentligrettslige eller privatrettslige. Her uttaler departementet at «avtalerettens regler [bør] kunne gjelde for avtaledelen». Det er ikke uten videre klart hva som ligger i disse utsagnene, men de kan forstås slik at betydningen av etterfølgende omstendigheter primært er tenkt regulert av alminnelige avtalerettslige prinsipper, ikke av [§ 17-3](#).

Andre uttalelser i proposisjonen gir støtte til en slik forståelse. På *side 55* heter det:

«På grunn av den rollefordeling mellom offentlig og privat rett som ligger i departementets forslag, og som bl. a. medfører at det ikke er klageadgang på avtalene som sådan, vil også mislighold måtte følge avtalerettens regler. Departementet har derfor ikke funnet det nødvendig å foreslå egne regler om mislighold.»

Jeg nevner også at departementet i de spesielle merknadene til det som i dag er [§ 17-4](#) femte ledd, viser til at læren om bristende forutsetninger kan få anvendelse hvis planen endres etter at utbyggeren har bundet seg, men før kommunen har gjort det, se *side 68* i proposisjonen. Det er ingen grunn til at dette ikke skulle gjelde tilsvarende når begge parter er bundet av avtalen.

Alt i alt peker også forarbeidene ganske klart i retning av at spørsmålet om ugyldighet på grunn av forhold som inntreffer etter avtaleinngåelsen, reguleres av de alminnelige avtalerettslige prinsippene. Dette er etter mitt syn også den løsningen som best ivaretar hensynet til forutberegnelighet for aktørene og ønsket om en effektiv gjennomføring av større infrastrukturprosjekter. I fortsettelsen drøfter jeg derfor gyldigheten av utbyggingsavtalen ut fra avtalen og avtalerettslige regler og prinsipper.

Dette utgangspunktet innebærer likevel ikke at skrankene i [plan- og bygningsloven § 17-3](#) er uten interesse når det skal vurderes om en utbyggingsavtale er ugyldig på grunn av etterfølgende forhold. Som jeg kommer tilbake til, vil vurderingen av bristende forutsetninger måtte ta utgangspunkt i situasjonen på avtaletidspunktet. Innholdet i avtalen og forutsetningene knyttet til denne står sentralt. Men nettopp fordi [§ 17-3](#) gir rammene for hva en utbyggingsavtale kan inneholde, vil også vilkårene i bestemmelsen være relevante ved drøftelsen av en mulig forutsetningssvikt.

Som det fremgår skal etterfølgende forhold, altså forhold som ikke inngår i en naturlig konsekvens eller tolking av utbyggingsavtalen, behandles etter læren om bristende forutsetninger. Samtidig fastslår Høyesterett at ved vurderingen av bristende forutsetninger vil vilkårene i «[§ 17-3, \(som\) gir rammene for hva en utbyggingsavtale kan inneholde ... være relevante ved drøftelsen av mulig forutsetningssvikt](#)».

På subsidiært grunnlag vil Grunneierne anføre at Grunneiernes forpliktelser etter Utbyggingsavtalen delvis eller helt bortfaller gjennom læren om bristende forutsetninger.

## 2.8 Erstatningsansvar

Grunneierne vil nedlegge fastsettelsespåstand om erstatningsplikt for Kommunen på grunn av stans i tilknytninger i «fjellet», som følge av at Fase 2 ikke har blitt bygd ut. Det anføres både at Kommunen er ansvarlig på objektivt, eventuelt subjektivt, grunnlag, knyttet til brudd på Utbyggingsavtalen og at Kommunens vedtak om tilknytningsstans utgjør myndighetsmisbruk – og er basert på feil faktiske forutsetninger. Under enhver omstendighet er Kommunen objektivt ansvarlig gjennom reglene om rettsvillfarelse. Når det gjelder selve vedtaket om tilknytningsstans anføres også arbeidsgiveransvar som grunnlag for erstatningskrav.

### 3 UTBYGGINGSAVTALE AV 2010

#### 3.1 Bakgrunn

Forut for inngåelsen av Utbyggingsavtalen hadde Kommunen og Grunneierne inngått diverse lignende avtaler, se vedlegg 4 ovenfor – der avtale av 2001 omtales. En oversikt over status for avtalene forut for Utbyggingsavtalen fremgår av:

**Bilag 5:** ØK-rapport 24/1998 «Om utbygging i Ringsakerfjellet»

**Bilag 6:** ØK-rapport 8/2006 «Nåtid og fremtid»

**Bilag 7:** Kart som viser oversikt over tidligere utbyggingsavtaler VA

Rapportene fra 1998/2006 viser Grunneiernes innspill til nye arealplaner for «fjellet», og gir en oversikt over alt fra arealfordeling mellom aktuelle grunneierne, beliggenhet for hyttefelt, antall utbygde hytter, veistatus, VA-status osv. I 1998 var det ca. 4900 hytter i Ringsaker-fjellet, og den innhentede rapport anbefalte en ytterligere utbygging av ca. 3400 enheter. I 2006 var antallet hytter økt til ca. 5000 hytter, hvorav ca. 2500 lå på «Sjusjø-området». Sjusjø-området er definert i de aktuelle rapporter, og tilsvarer langt på vei det området som i dag bygd ut med VA; altså frem til Kuåsen. Det fremgår også en oversikt som viser aktivitet i «Sjusjø-området», med en rekke virksomheter knyttet til turistnæringen. Av pkt. 5 fremgår videre:

Vi har kalt Sjusjøen for en "rekreasjons-by eller -landsby" (kap 4.6, side 37). Men som "by" eller "landsby" (eller rett og slett tettsted) er det en rekke funksjoner som vi vanligvis finner i "vanlige" tettsteder som vi ikke finner på Sjusjøen, som:

- Offentlig helsetilbud og generelt omsorgsinstitusjoner
- Offentlig barnehage, skole og utdanningsinstitusjoner
- Andre offentlig kontorer og tjenestetilbud

Det er vel heller ikke aktuell policy at det kommunale tjenesteapparatet skal ekspandere inn i Sjusjø-samfunnet og være tilstede med sine tilbud. Når det ikke er aktuelt er det viktig

I praksis har som det fremgår Kommunen tilnærmet ingen kostnader knyttet til brukere av hytter, og annet servicetilbud, i «fjellet». Derimot har Kommunen store inntekter knyttet til i) sysselsetting og ii) skatt og avgift – herunder eiendomsskatt. I tillegg til dette kommer de folkehelsegoder som «fjellet» representerer, og som også er beskrevet i rapportene. Grunneierne, og de utbygginger som foretas, bidrar i stor grad til å bringe folk nærmere natur, løyper og stier.

I 2012 og fremover var det en ytterligere dialog, som også er egnet til å kaste lys over status for de forskjellige øvrige avtaler, da Utbyggingsavtalen ble inngått:

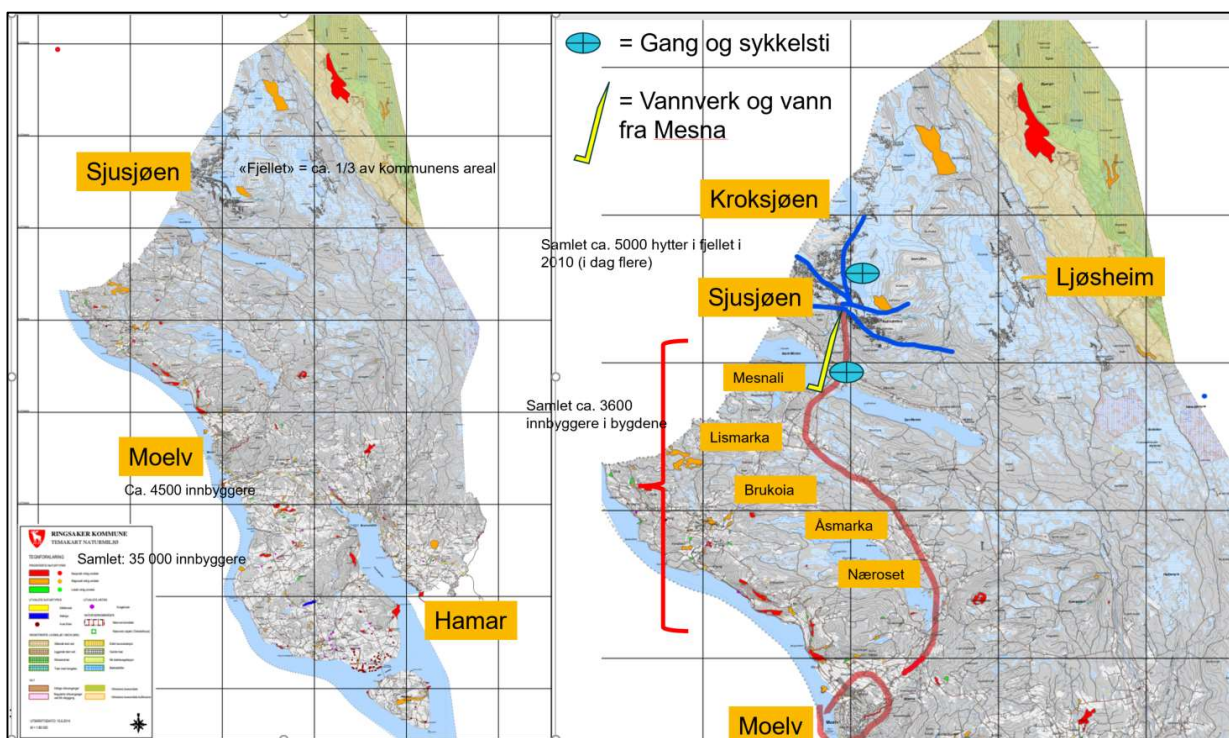
**Bilag 8:** Referat fra møtet om fjellet – utbyggingsavtaler, avholdt 22. mai 2012

**Bilag 9:** Bruk av utbyggingsavtaler i fjellet – Historie og status (2014), utarbeidet av Kommunen

**Bilag 10:** Notat utarbeidet av Pihl datert 10. januar 2017

**Bilag 11:** Kart som viser utbygging av VA i fjellet; både under Utbyggingsavtalen og tidligere avtaler

Alle dokumentene synliggjør status for tidligere avtaler, og forholdet til Utbyggingsavtalen, etter at Utbyggingsavtale var inngått. Som det fremgår gjaldt de tidligere utbyggingsavtalene hovedinfrastruktur på fjellet, altså innenfor de områder der Grunneierne har grunneierinteresser («blå» infrastruktur i figur inntatt i pkt. 1). Dokumentene viser at det vesentlige av tilknytninger også i dette området, og særlig for Pihl, gjaldt eksisterende enheter; altså enheter der tredjeperson skulle knyttes til VA-infrastrukturen – enten eksisterende hytteeiere eller leilighetsprosjekter der tredjemann var utbygger. For saken er det sentrale i) at Kommunen i alle tidligere avtaler hadde lagt opp til at tilknytningsavgifter skulle gå til å finansiere hovedinfrastruktur på fjellet (blått), se også Kommunens forutsetningsvedtak og ii) at dagens tvist ikke handler om utbygging av VA på de enkelte delfelt oppe på Sjusjøen («blått» i kart inntatt i pkt. 1.1), men om infrastruktur fra Sjusjøen til Moelv («rødt» i kart inntatt i pkt. 1.1). For ordens skyld inntas hjelpedokumentet på nytt:



Grunneierne er enig med Kommunen i at utbygging i Grunneiernes eget utbyggingsområde, se ledningsstrekker angitt med «blått», er noe Grunneierne kan pålegges å bekoste, så lenge tilknytningsavgift mottatt fra tiltaket benyttes til finansiering fra Kommunens side og også tredjeperson som kan knytte seg til anlegget bidrar til finansiering av sin forholdsmessige andel, se også Kommunens forutsetningsvedtak. Dette er den løsning som følger av avtaler inngått før Utbyggingsavtalen, og som Kommunens forutsetningsvedtak gir føringer på.

Selv om Kommunens inntekter fra tilknytningsavgifter foreløpig overstiger de kostnader Grunneierne har hatt med hovedinfrastruktur oppe på fjellet (blått) og til Moelv (rødt), har Grunneierne valgt bare å forfølge kostnader Grunneierne gjennom Utbyggingsavtalen påføres, for VA-hovedinfrastruktur fra Moelv til Sjusjøen (rødt). Dette innebærer at Grunneierne godtar å dekke samtlige kostnader Grunneierne/tredjeperson i «fjellest» er påført knyttet til VA i fjellet, uten å kreve noen andel fra Kommunen, selv om Kommunen har mottatt all tilknytningsavgift fra tilknytningene. Grunneiere, og private som er tilknyttet, har betalt for absolutt all VA-opparbeidelse i «blått» område fra 2010 til i dag. De samlede kostnader utgjør:

**Bilag 12:** Hjelpedokument som blant annet viser Grunneiernes kostnader til VA-infrastruktur oppe på fjellet

Utbyggingsavtalen, og tvisten, gjelder etter dette i sin helhet VA-infrastruktur merket «rødt»; utbygging av hovedinfrastruktur for VA fra Moelv til Sjusjøen, inkl. andel av renseanlegg i Moelv. I tillegg kommer GS, dels oppe på fjellet («blått» område) og dels utenfor utbyggingsområde (i Mesnali). I utgangspunktet er det Kommunens ansvar å bekoste hovedinfrastruktur for kommunens innbyggere. Hvorvidt det er adgang til å belaste Grunneierne kostnadene knyttet til infrastrukturen som omfattes av Utbyggingsavtalen beror under enhver omstendighet, som gjennomgått i pkt. 2, på én nødvendighets- og to forholdsmessighetsvurderinger, og der også «inntektssiden» – i form av tilknytningsavgifter – som Kommunen mottar, skal hensyntas. Relevant for bedømmelsen er «forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen av kommuneplan eller reguleringsplan», jf. § 17-3 første ledd.

Ved forholdsmessighetsvurderingen må det først fastlegges hvilket utbyggingspotensial Grunneierne hadde i gjeldede planer pr. avtaleinngåelsen i 2010. Tilsvarende må det fastlegges hvilke utbyggingspotensial tredjeperson hadde «på fjellet», og omfanget av eksisterende bebyggelse på «fjellet» som kunne knytte seg til infrastrukturen. I tillegg må avklares hvor mange tilknytninger som kunne forventes fra «bygda». Det er bare den forholdsmessige andelen av kostnader, etter at tilknytningsavgifter for utbyggingen er hensyntatt, som gjelder Grunneiernes utbyggingspotensial, Grunneierne kan belastes med.

Som dokumentasjon for planstatus forut for inngåelsen av Utbyggingsavtalen fremlegges:

**Bilag 13:** Kommuneplanens arealkart 2006-2010

**Bilag 14:** Kommuneplanens arealdel, bestemmelser og retningslinjer 2006-2018

**Bilag 15:** Kommuneplankart 17. desember 2008

I tillegg fremlegges

**Bilag 16:** Kommuneplanens Arealdel, 2006-2010, datert 1. desember 2010

Fra kommuneplans arealdel av 2006 hitsettes:

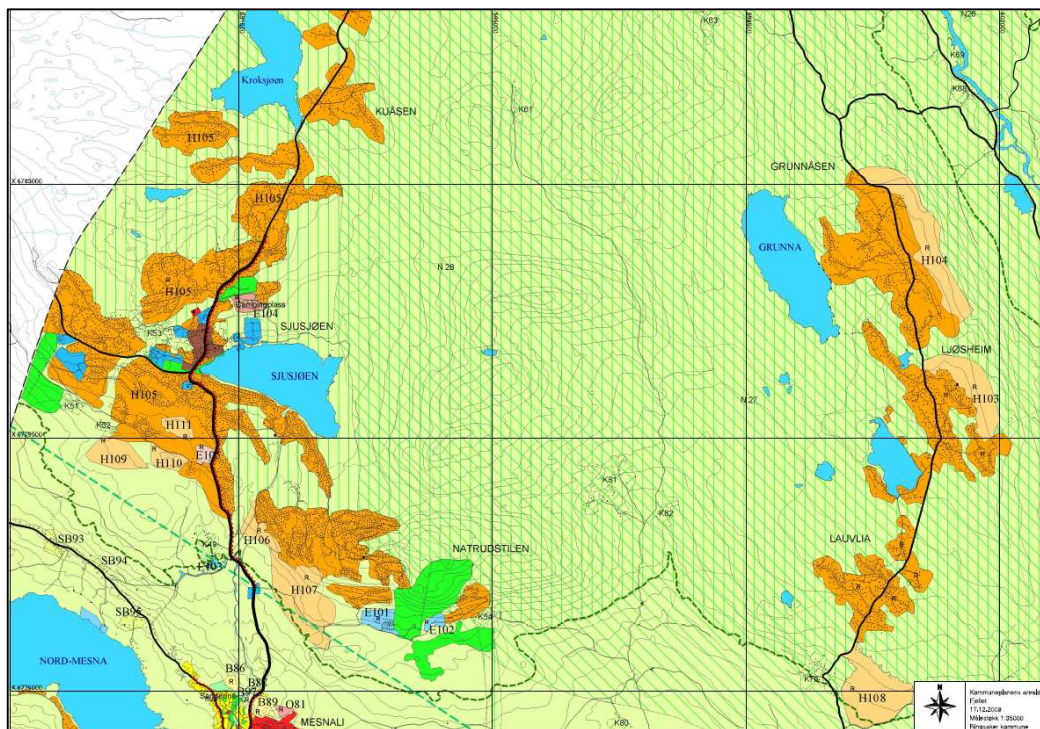
**2. Byggeområder (§ 20-4 nr. 1)**  
 2.1 Utbygging i byggeområder kan ikke finne sted for området har etablert veg, miljømessig forsvarlig vann- og avløpsanlegg og elektisitetsforsyning. Veganlegget skal omfatte gang- og sykkelveg der slik veg er vist på plankartet.  
 For områdene B36 og B37 Verven skal gang- og sykkelvegen til Parkvegen være anlagt for utbygging. B43 Torsberget kan bygges ut uten gang- og sykkelveg langs riksveg 213.

<b>2.7</b>	<b>Byggeområder i fjellområdene</b>	Fjellområdet er avgrenset på plankartet. I byggeområdene innenfor dette området gjelder pkt. 2 ovenfor, og i tillegg bestemmelsene nedenfor:	
2.7.1	Kravet i pkt 1.1 om ny vedtatt reguleringsplan som vist på plankartet (områder merket R), gjelder for alle eksisterende byggeområder i fjellet som skal fortettes, for utvidelser av områdene og for nye byggeområder. Mindre byggearbeider og oppføring av uthus knyttet til bestående bygning, kan tillates innen rammen av øvrige bestemmelser.		
2.7.2	I følgende byggeområder er fortetting, utvidelse av området eller nye felt som vist på plankartet, tillatt med inntil det antall tomter som er angitt nedenfor:		
H101	Hamarsæterhogda*	fortetting, utvidelse	70 tomter
H103	Ljøsheim*	utvidelse	50 tomter
H104	Grunnåsen*	utvidelse	100 tomter
H105	Sjusjøen*	fortetting	90 tomter
H106	Rømåsen*	utvidelse	50 tomter
H107	Natrudstilen	utvidelse, nytt felt	250 tomter
H108	Lauvlia	nytt felt	150 tomter
H109	Nybu I	nytt felt	100 tomter
H110	Nybu II	nytt felt	50 tomter

I tillegg fremgår følgende av vedlegg:

<b>Fjellområdene</b>			
<i>Byggeområder</i>	<i>Antall tomter/enheter</i>	<i>Daa</i>	<i>Ant. omr.</i>
H101 Hamarsæterhogda, utvidelse*	70	190	
H103 Ljøsheim, utvidelse*	50	470	
H104 Grunnåsen, utvidelse*	100	742	
H105 Sjusjøen	90	-	
H106 Rømåsen *	50	138	
H107 Natrudstilen	250	680	
H108 Lauvlia	150	668	
H109 Nybu I	100	250	
H110 Nybu II	50	116	
H111 Gutubakken*	50	98	
<i>Sum fritidsboliger</i>	<i>960</i>	<i>3352</i>	<i>10</i>
E101 Natrudstilen, utvidelse		121	
E102 Natrudstilen øst		40	
E103 Tyria		20	
E104 Sjusjøen Caravan, utvidelse		19	
E105 Gutubakken camping, utvidelse		56	

Hvilke områder som ligger på Sjusjøområdet, og hvilke som gjelder Ljøsheim mv, fremgår av plankart av 2008:



H105 (Pihl og BA), H 109-H111 (BA) er områdene knyttet til Sjusjøen sentrum, H106 gjelder Rømåsen (RA) mens H107 gjelder Natrudstilen (RA); samlet 540 tomter/enheter på Sjusjøen området. Øvrige byggeområder som det ble åpnet for i arealplanen er knyttet til Ljøsheim og Lauvli (H101, H103, H104 og H108). Samlet lå det etter dette 540 (eller 490) nye enheter (hytter og leiligheter) knyttet til Sjusjøen-området inne i plan, som Grunneierne så for seg at skulle utvikles over flere 10 år. I tillegg kom leiligheter og hytter planlagt på det som i plan er angitt med formål «*erverv*» (blått). Planer for de aktuelle «blå» arealer antas nedfelt i reguleringsplaner. Alle relevante reguleringsplaner, som forklarer hvilke arealer, og til hvilket formål, arealene angitt «*erverv*» skulle bygges ut, **provoseres** fremlagt, da Grunneierne ikke har funnet noen komplett oversikt over disse. Utover arealene som fremgår av kommuneplan, antas at det var disse arealer som skulle gjennomføres gjennom Utbyggingsavtalen. Kommunen bes klargjøre, og dokumentere, det totale antall nye enheter som Kommunen vil anføre at kunne realiseres basert på «plan», og som dermed utgjorde Grunneiernes relevante potensial i vurdering av Utbyggingsavtalens forholdsmessighet – dersom Kommunen vil bestride de tall som fremgår av hjelpedokument fremlagt som bilag 12 ovenfor.

Når det gjelder næringsarealene, altså E001-E005, var disse dels eid/festet av andre enn Grunneierne. Illustrerende er notat fra Pihl av 2017, fremlagt som bilag 10 ovenfor.

For å underbygge reelt utbyggingspotensial for Grunneierne pr. 2008, og ikke minst forholdet mellom Grunneiernes utbyggingsarealer og tredjemanns utbyggingsarealer i fjellet, fremlegges:

- Bilag 17:** Avtale mellom Lillehammer kommune og Ringsaker kommune om VA fra 1995
- Bilag 18:** Dimensjoneringsgrunnlag utarbeidet av Cowi 9. april 2008
- Bilag 19:** Notat fra Cowi av 11. mars 2008
- Bilag 20:** Notat fra Cowi av 19. mars 2009 «Alternative vann- og avløpsløsninger i Ringsakerfjellet»

**Bilag 21:** Diverse e-poster, den siste datert 2. juni 2010

**Bilag 22:** E-post fra Kommunen datert 5. mai 2010

**Bilag 23:** Brev fra Thallaug datert 7. oktober 2010

**Bilag 24:** Avtale mellom Grunneierne av 2013

Gjennom avtalen med Lillehammer kommune, der kommunene sammen opparbeidet VA frem til Sjusjøen, råder Kommunen, sammen Lillehammer kommune, over anlegget, og der Kommunen bare betaler sin andel – som i et felleseie. Det er altså tale om en varig og trygg løsning, som vil gi viktig VA-kapasitet til Sjusjøen, både for vannforsyning og avløp.

Det fremgår av brev fra Thallaug av 2. juni 2010 at det forut for avtaleinngåelse ble etterspurt en lovlighetsvurdering av den særlige tilknytningsavgift for BA. Kommunen besvarte ikke spørsmålet direkte, men viste til at det var en utbyggingsavtale – noe som etter saksøkers syn fremstår som en misforståelse. Selv ikke i en utbyggingsavtale kan det vedtas, eller avtales, særlige regler for tilknytningsavgift – utover hva som er hjemlet i gjeldende regelverk, se pkt. 2.

I brevet av 7. oktober 2010 s. 2 fremgår samme tabell som i avtalen av 2013. Grunneiernes forventede utbygging, uavhengig av hva som var godkjent i kommunalt plangrunnlag, og fordelingen mellom eksisterende enheter, nye enheter og leiligheter er angitt slik:

	<i>Nye leiligheter</i>	<i>Nye hytter</i>	<i>Etablerte hytter</i>	<i>Beregnings - grunnlag</i>	<i>%- andel</i>
<i>Pihl</i>	<i>134</i>	<i>90</i>	<i>360</i>	<i>404</i>	<i>30 %</i>
<i>RA</i>	<i>140</i>	<i>140</i>	<i>140</i>	<i>350</i>	<i>26 %</i>
<i>BA</i>	<i>380</i>	<i>140</i>	<i>140</i>	<i>590</i>	<i>44 %</i>
				<i>1344</i>	<i>100 %</i>

For Pihls del utgjorde eksisterende hytter 360 av 584 enheter i beregningsgrunnlaget. Tar man også med i betraktningen at nye leiligheter, 134 enheter, og også noen hytter, skulle bygges ut på tomter eid/festet av tredjeperson – og ikke av Pihl, kan man konstatere at ca. 90 av 584 enheter som skulle knyttes til kommunal VA fra Pihls arealer, gjaldt Pihls utbyggingsmuligheter fremover. For RA og BA var Grunneiernes andel av nye enheter relativt sett høyere, likevel slik at det også for BA og RA i stor grad var forutsatt utbygging der tredjepart hadde planlagt leilighetsprosjekter. Samlet er det ingen tvil om at en større andel av VA-tilknytningene i «fjellet», anslagsvis mer enn 2/3, ikke var relatert til Grunneiernes fremtidige utbyggingsmuligheter, men til tredjepersoner – både eksisterende hytter og utbyggingsprosjekter som tredjeperson sto bak.

I tillegg til at VA-infrastrukturen omfattet av Utbyggingsavtalen, for «fjellets» del, først og fremst gjaldt VA-tilknytning for eksisterende eller planlagte enheter eid/festet av tredjepersoner, kommer at Kommunen planla å tilknytte ca. 900 eksisterende enheter fra bygdene mellom Sjusjøen til Moelv til det nye VA-anlegg. Se i den forbindelse figur inntatt ovenfor, hvor det fremgår at det var ca. 3600 fast bosatte på strekningen fra Moelv til Sjusjøen. Alle fikk gjennom den utbygging som er regulert i Utbyggingsavtalen, ny VA-løsning. Som ytterligere dokumentasjon for Kommunens plan for tilknytning i «bygdene» fremlegges:

**Bilag 25:** Notat fra COWI av 16. november 2011

**Bilag 26:** Notat fra COWI datert 20. februar 2012

Fra notatet fra 2011 hitsettes:



Det er inngått avtale mellom grunneierne i området Sjusjøen - Lauvliå- Ljøsheim og Ringsaker kommune om en utbygging som innebærer at avløpet fra inntil 18.900 personer skal ledes til Moelv og renses der. Avløpet fra eksisterende bebyggelse på Sjusjøen skal fortsatt overføres til Lillehammer.

Det nye overføringsanlegget mellom Sjusjøen og Moelv gir mulighet til å kople ut de eksisterende bygderenseanleggene i Mesnali, Lismarka og Åsmarka. Samtidig kan bebyggelsen i Næroset, Buvika, Hagasaga, Brufoss og Kvernstubrua koples til det nye anlegget.

Avløpsdistrikt	$Q_{\text{Maks}}$ m <sup>3</sup> /time	$Q_{\text{Maksdim}}$ m <sup>3</sup> /time
Fra fjellet	175	150
Fra bygdene	106	106
Fra Moelv rensedistrikt	335	200
<b>Totalt</b>	<b>616</b>	<b>456</b>

Ca. 2/3 av totalt volum fra «fjellet» har noe med utbygging på Sjusjøen å gjøre (resten gjelder Ljøsheim området). Reelt er det dermed ca. 100 m<sup>3</sup>/h som kommer fra «fjellet» - om man med det mener infrastruktur bygget ut under Utbyggingsavtalen. Øvrig dimensjonering har ingenting med Grunneiernes muligheter til å realisere utbyggingspotensial i «fjellet», tilrettelagt gjennom Utbyggingsavtalen, å gjøre. Noe i underkant av 50% av dimensjoneringen av VA-infrastrukturen skulle etter dette gjøres for «fjellet» (eks. Ljøsheim), og av det som skulle fra/til fjellet, var Grunneiernes fremtidige utbyggingsmuligheter under 1/3. En heller marginal andel av VA-utbyggingen, ca. 15%, skulle etter dette dimensjoneres for å tilrettelegge for grunneiernes mulige fremtidige utbygginger i fjellet. Av dette igjen, lå under halvparten – altså under 7,5%, i gjeldende plan – som er det relevante sammenligningsgrunnlag ved forholdsmessighetsvurderingen.

Som det fremgår, var det forutsatt 12900 PE (personequivallenter) fra «Sjusjøen» og 3600 PE (tilsvarende ca. 900 enheter) fra «bygdene». For å få avklart eksakt antall enheter som har blitt tilknyttet VA-hovedinfrastrukturen bygd ut basert på Utbyggingsavtalen, **provoseres** fremlagt dokumentasjon som viser det samlede antall tilknytninger til avløpsledning mellom Sjusjøen og Moelv, altså fra «bygdene» og fra «fjellet», fra 2010 til i dag. Det bes om at hver og en enhet i bygdene angis på et kart, slik at man kan kontrollere hvilke enheter Kommunen har valgt å regne inn i oversikten. For infrastrukturen understrekes at Grunneierne/ fjellet» har betalt eller finansiert det alt vesentlige, men at Kommunen har betalt noen få ekstra millioner for å oppdimensjonere rørdimensjoner. Feltinfrastrukturen – altså tilførselsledninger fra de forskjellige boligområder i «bygdene», frem til hovedinfrastruktur, altså VA-infrastruktur tilsvarende «blått» i figur inntatt i over, har blitt bekostet av Kommunen. Grunneierne vil anføre at løsningen, som et minimum skulle vært motsatt: Først skulle Kommunen betalt for hovedinfrastruktur nødvendig i nordre del av kommunen, så skulle Grunneierne i høyden betalt for merbelastning fra Grunneiernes utbyggingsprosjekter godkjent i plan. Av de samlede kostnader ville dette utgjør mindre enn 7,5% av totalen.

Omfanget av forventede tilknytninger i fjellet fremgår også av Utbyggingsavtalen vedlegg 3, der en får en noe bedre oversikt over planlagt leilighetssalg:

**Framtidige anslåtte tilknytninger på Sjusjøen (ekskl. Kroksjølia, Lauvlia, Ljøsheim, Grunnåsen).**

2010 (gamle og nye enheter)									Sum enheter
Pihl AS									42
Sjusjøen Fjellstue (Pihl)									14
Brøttum Almønning									31
Ringsaker Almønning									23
Sum 2010									110

	Nye leiligheter							Totalt antall enheter	
	Pihl AS hytter	Brøttum Alm. hytter	Ringsaker Alm. hytter/leiligh.	Panorama (Pihl)	Sjusjøparken Pihl/Brøttum	Fjellheimen (Pihl)	Birkøb. bakken (Brøttum)		Sjusjøen Fjellstue (Pihl)
2011 (gamle og nye enheter)	50	40	30		12	9			141
2012	50	40	30		13	9		31	173
2013	50	40	30		8				128
2014	50	40	30	10	28				158
2015	50	40	30	10	28				158
2016	50	40	30	10	12				142
2017	50	40	30	10	8				138
2018	50	40	30	10	8				138
2019	50	40	30	10	8				138
2020		40	30						70
2021		40	30						70
2022		40	30						70
2023		40	30						70
2024		40	30						70
Sum 2011-2024 (14 år)	450	560	420	60	125	18	0	31	1664

Både Sjusjøen Panorama, Sjusjøparken, Fjellheimen og Sjusjøen Fjellstue, er prosjekter som tredjeperson skulle gjennomføre, da tredjeperson satt med rettigheter til de aktuelle tomter.

Oppsummert, og basert på det som lå i eksisterende planer pr. 2010, kan det konstateres følgende:

## Dimensjoneringsgrunnlag

- ❖ Fra fjellet :
  - 370 nye hytter, 640 eksisterende hytter
  - 654 nye leiligheter; hvorav mer enn 2/3 i 2010 ble utviklet av andre enn grunneierne
  - Mindre enn 33% av enhetene gjaldt grunneierens fremtidige utbyggingspotensial
  - Bare en mindre andel av Grunneierens «utbyggingspotensial» var inntatt i kommuneplan
- ❖ - Dimensjonering av avløp
  - Fra bygdene: 106/256 = ca. 41% (106 m<sup>3</sup>/t)
  - Fra Ljøsheim (6000 PE): ca. 19,5% (ca. 1/3 av 150 m<sup>3</sup>/t = 50 m<sup>3</sup>/t)
  - Fra Sjusjøen inkl. Kroksjølia (12880 PE): ca. 39,5% (ca. 2/3 av 150 m<sup>3</sup>/t = 100 m<sup>3</sup>/t)
- ✓ Ljøsheim: Bygges ikke ut avløp for Ljøsheim gjennom Utbyggingsavtalen: Reelt: 206 m<sup>3</sup>/t som skal brukes; altså ca. 51 % fra fjellet og 49% fra bygdene
- Av den totale utbygging under Utbyggingsavtalen:
  - Fjellet = 49% (bygdene 51%).
  - I fjellet: Mer enn 2/3 gjelder tredjeperson
  - Av Grunneierens 1/3 ligger bare en mindre andel i eksisterende planer
  - Betyr: Mindre enn 7,5 % av VA-utbyggingen gjelder realisering av utbyggingspotensial i kommunale planer for grunneierne – der «noe» kan pålegges grunneierne gjennom utbyggingsavtale

	Nye leiligheter	Nye hytter	Etablerte hytter	Beregningsgrunnlag	%-andel
Pihl	134	90	360	404	30 %
RA	140	140	140	350	26 %
BA	380	140	140	590	44 %
				1344	100 %

Notat fra Cowi av 2012

Avløpsdistrikt	Q <sub>statisk</sub> m <sup>3</sup> /time	Q <sub>statisk</sub> m <sup>3</sup> /time
Fra fjellet	175	150
Fra bygdene	106	106
Fra Moelv rensedistrikt	335	200
<b>Totalt</b>	<b>616</b>	<b>456</b>

I tillegg ble VA-anlegget dimensjonert for mulig fremtidig tilknytning mot Ljøsheim området, der det i arealplan var 300 nye enheter (Pihl og RA), som kom i tillegg til over 1000 eksisterende enheter eid av tredjeperson. Samlet ble det planlagt for 1500 tilknytning i Ljøsheimområdet, hvorav den klare hoveddel (805) gjaldt eksisterende enheter. Også for disse enhetene krever Kommunen at alle kostnader lagt ut i Utbyggingsavtalen skal dekkes av Grunneierne. Dette selv om BA og RA ikke har noen interesser i dette området. Det anses uforholdsmessig å pålegge BA og RA å dekke noen kostnader knyttet til Ljøsheimområdet.

Hvor mange enheter som lå i gjeldende plan, fremgår også av rapport fra Østlandskforskning fra 2011

**Bilag 27:** Rapport fra Østlandskforskning av 2011

Fra rapporten, som siterer planprogram for rullering av kommuneplan, hitsettes:

Planprogrammet sier videre om status ved innledning til planprosessen:

*"I gjeldende plan gis det mulighet for bygging av 960 nye hytter og leiligheter fordelt på 10 byggeområder og 3352 daa. Det har vært bygd lite hytter de siste årene på grunn av usikkerheten knyttet til utbygging av vann og avløp i fjellet. Det er i gjeldende plan forutsatt at nybygging skal skje som fortetting eller begrenset utvidelse av eksisterende hytteområder. Noen områder er allerede regulert og utbygging har startet. Kommunen har i samarbeid med allmenningene og øvrig næringsdrivende iverksatt arbeid med sentrumsutvikling på Sjusjøen. Det opprinnelige seterløkke- preget vil bli erstattet av mer sentrumspreget nærings- og fritidsbebyggelse."* (Kilde: Se fotnote 1)

Grunneierne har forstått det slik at det totale omfang, 960 hytter, også inkluderer Ljøsheim. Tallene stemmer derfor rimelig godt med Grunneiernes hjelpedokument – se bilag 12 over.

Ved forholdsmessighetsvurderingen som skal foretas etter pbl. § 17-3 vil Grunneierne anføre at det er planstatus pr avtaleinngåelsestidspunktet som er relevant. Alle Grunneiernes forpliktelser, herunder forholdsmessighetsvurderingen i pbl. § 17-3, må vurderes i lys av det samlede tilknytningsvolumet i henhold til plan, herunder hvor stor andel av de totale forutsatte VA-tilknytninger Grunneierne kunne utnytte. I tillegg må det legges vekt på hva Kommunen mottok av tilknytningsavgifter, og andre ulemper – eventuelle fordeler – utbygging innebar for Kommunen. Det må gjøres separate vurderinger for hver og en av Grunneierne, da forholdsmessighetsvurderingen kan slå ulikt ut for Pihl, BA og RA.

## 3.2 Utbyggingsavtalen

### 3.2.1 Overordnet

I november 2010 ble Utbyggingsavtalen inngått, med pressemelding og behørig medieomtale. Som dokumentasjon fremlegges:

**Bilag 28:** Utbyggingsavtale av 24. november 2010

**Bilag 29:** Artikkel fra [www.bygg.no](http://www.bygg.no) publisert 24. november 2010

**Bilag 30:** Artikkel GD 24. november 2010

Fra Kommunens pressemelding hitsettes:

- Denne avtalen er av svært stor betydning for utviklingen i fjellområdene. Så fort kommunestyret har behandlet saken kan byggestoppen oppheves. Byggeaktiviteten i fjellet kan så komme i gang igjen for fullt. Jeg imøteser hektisk aktivitet og at det igjen skal myldre av bygg- og anleggsvirksomhet i denne delen av kommunen vår, sier Strand.

#### **Kostnadsdeling**

De samlede byggekostnadene er i avtalen anslått til 144,2 millioner kroner. Av dette dekker Ringsaker kommune 75,2 mill. kroner, mens grunneierne Ringsaker almenning og Pihl as 38,6 mill. kroner. Om lag 30,4 mill. kroner skulle etter tidligere avtale vært dekket av Brøttum almenning. Nevnte beløp forskutteres nå av Ringsaker kommune og grunneierne Ringsaker almenning og Pihl as med 50 prosent på hver. Denne forskutteringen kommer i tillegg til de foran nevnte beløp. Brøttum almennings bidrag til utbyggingen (tilbakebetaling av forskutteringen) skjer i form av et særskilt avtalt tilknytningsvederlag (pr tomt/festeforhold) som innbetales fortløpende ved tilknytning til anlegget.

Utbyggingsavtalen faller inn under definisjonen av utbyggingsavtale i pbl. § 17-1: Avtalen har sitt grunnlag i Kommunens planmyndighet, og gjelder gjennomføring av kommunal arealplan. Utbyggingsavtalen pkt. 1 angir formålet med Utbyggingsavtalen:

**Formålet med utbyggingen er å overføre avløp fra Sjusjøen til rensing ved Moelv renseanlegg og bygge gang-og sykkelveg på Sjusjøen, samt å bygge ny vannforsyning til Sjusjøen. Dette for å tilrettelegge for framtidig utbygging i fjellområdene.**

Utover formålet angitt i Utbyggingsavtalen var formålet for Kommunen også å tilknytte eksisterende hytter til offentlig VA, med de forurensningsgevinster (og økonomiske gevinst) dette innebærer for Kommunen. I tillegg var det et formål, for Kommunen, å tilrettelegge for en enhetlig offentlig vann- og avløpsløsning for alle bygder og tettsteder fra Moelv til Sjusjøen, se kart inntatt ovenfor, med de besparelser og miljøgevinster dette gir Kommunen, se mer om dette i fortsettelsen.

Utbyggingsavtalen gjelder tiltak utover hva som kunne vært pålagt Grunneierne etter pbl. kap. 18, og omfatter (mulige) tiltak langt utover hva som lå i eksisterende kommunale arealplaner: Utover at Grunneiernes forpliktelser både omfatter bygging av kommunale renseanlegg og vannverk – som det offentlige som klart hovedregel er forpliktet til å bygge og drifte i alle kommuner – er det også tale om rørdimensjoner som går utover hva som kan pålegges utbygger å opparbeide etter pbl. § 18-1. Avtalen omfatter også plikt for Grunneierne til å besørge eller bekoste omfattende tiltak langt utenfor utbyggingsområdet; og da særlig (andel av) renseanlegg i Moelv og avløpsrør fra Sjusjøen til Moelv. I tillegg kommer GS i Mesnali, som ikke har noe med utbygging på «fjellet» å gjøre. Utbyggingsavtalen er i det hele tatt usædvanlig vidtrekkende, og innebærer som gjennomgått i pkt. 1 langt på vei at Grunneierne opparbeider en selvstendig og ny kommunal hovedinfrastruktur for VA for «halve kommunen», inkludert renseanlegg, i tillegg til vannverk, høydebasseng, trykkøkere og GS – og på den måten dekker umiddelbare VA-behov for mer enn 10% av de eksisterende beboerne i Kommunen, i tillegg til VA for en lang rekke eksisterende hytter og planlagte leilighetsprosjekter.

Under forhandlingene var skrankene plan og bygningsloven kapittel 17 setter for utbyggingsavtaler, så vidt Grunneierne har brakt på det rene, aldri tema. De forhold Grunneierne forsøkte å ta opp, først og fremst knyttet til eventuelle overskridelser av de kostnadsoverslag Kommunen hadde opplyst om, og forutsigbarhet for at Kommunen ikke ville fjerne utbyggingspotensial for Grunneierne i eksisterende planer, ble i liten grad imøtekommet. Som dokumentasjon fremlegges:

**Bilag 31:** Epost av 1. september 2010 «SV: Møte med rådmannen 02.09»

**Bilag 32:** E-poster, den siste av 16. september 2010 «SV: Pihl AS – utbyggingsavtale VA»

Som det fremgår, var alle parter i avtaleforhandlingene representert ved advokat. At Grunneierne de facto, og for å oppnå videre utvikling av sine eiendommer, godtok de krav Kommunen fremsatte hva gjelder Utbyggingsavtalens innhold, innebærer ikke at Utbyggingsavtalen blir lovlig, slik Kommunen i ettertid har anført. Tvert imot er hele formålet med plan- og bygningslovens regler om utbyggingsavtaler å begrense Kommunens kompetanse til å inngå uforholdsmessig bebyrdende avtaler for utbyggere. Reglene er derfor preseptoriske, og kan ikke fravikes ved avtale. At Grunneierne i ettertid kan anføre at avtalen er ugyldig, selv om Grunneierne har skrevet under på avtalen, er derfor ikke tvilsomt.

Utbyggingsavtalen har en komplisert oppbygging, med flere muligheter for divergerende forståelse. I fortsettelsen gjennomgås Utbyggingsavtalen i detalj.

### 3.2.2 Tiltak omfattet av Utbyggingsavtalen – Fase 1 og Fase 2, dimensjonering og totale kostnader

VA-utbyggingen ble planlagt delt i to faser; i hovedsak avløp og GS i Fase 1 og vann i Fase 2, se Utbyggingsavtalen pkt. 2.1:

- **Fase 1:** Omfatter alt ledningsnett for vann og avløp (unntatt vannledning fra Mesnali vannverk til vegkryss RV 216/FV 2) pumpestasjoner for avløp, Rømåsen høydebasseng for vann, ombygging/utvidelse av Moelv renseanlegg og gang-/sykkelveger langs Sjusjøvegen mellom Gråten og Rømåsvegen og gang- og sykkelveg langs Sjusjøvegen i Mesnali fra Sørnessenvegen og 650 meter mot Sjusjøen.
- **Fase 2:** Omfatter Mesnali vannverk, vannledning fra Mesnali vannverk til vegkryss RV 216/FV 2, Mesnali trykkøker vann og Tyria trykkøker/mellombasseng vann.

Fase 1 var forutsatt å starte «*umiddelbart*», se etterfølgende avsnitt. Antatt gjennomføringstid for Fase 1 var 2 år – noe som også gir rammene for hvilken prisutvikling Grunneierne måtte påregne. De tidsmessige forutsetninger for gjennomføringen av Fase 2, herunder Kommunens ansvar for å for å vurdere når det ville være nødvendig å igangsette bygging av Fase 2, fremgår i de neste avsnitt – der det var angitt at Fase 2 var antatt å starte 5-10 år etter Fase 1. Videre fremgår:

**RK skal ha ansvar for vurdering av tidspunktet for oppstart av fase 2. RK skal varsle Ringsaker Almenning og Pihl senest 6 måneder før antatt igangsettelse av fase 2.**

Som det fremgår er det ikke tvilsomt at det er Kommunen som har «*ansvar for vurdering av tidspunkt for oppstart av fase 2*»; for å sikre at planlagte tilknytninger kunne gjennomføres uten tilknytningsstans. Bestemmelsen er relevant for Grunneiernes erstatningskrav, da RK innførte umiddelbar tilknytningsstans i juni 2019, til tross for at RK innrømmet å ha tre års byggetid for ny vannløsning. RK har derfor misligholdt sin forpliktelse til å iverksette Fase 2, se mer om dette i fortsettelsen – noe som er erstatningsbetingende uavhengig av spørsmålet om Utbyggingsavtalens innhold og gyldighet.

Av Utbyggingsavtalen pkt. 6 fremkommer videre at Kommunen skulle stå for utbyggingen av VA i «*nært samarbeid*» med Grunneierne. Grunneierne skulle på sin side stå ansvarlig for utbyggingen av GS, se Utbyggingsavtalen pkt. 5. Grunneiernes utbygging av GS er gjennomført, og det samme er avløpsløsningen i Fase 1. Fase 2 er, da kostnadene viste seg å bli vesentlig høyere enn Kommunens kostnadsoverslag tilsa, ikke iverksatt. I stedet er det innført tilknytningsstans.

Dimensjoneringsgrunnlaget i Utbyggingsavtalen, som altså gikk langt utover utbyggingsmuligheter i gjeldende arealplaner, fremgår av Utbyggingsavtalen pkt. 3:

Område	Grunneiere	Enheter (stk)	Personenheter (pe)
Kroksjølia		340	1.360
	Pihl	340	1.360
Lauvlia, Ljøsheim, Grunnåsen		1.500	6.000
	Nes Almenning	550	2.200
	Pihl	950	3.800
Sjussjøen		2.880	11.520
	Ringsaker Almenning	670	2.680
	Brøttum Almenning	960	3.840
	Pihl	1.250	5.000
<b>Sum</b>		<b>4.720</b>	<b>18.880</b>

Trekkes Lauvlia, Ljøsheim og Grunnåsen ut, skulle VA-anleggene dimensjoneres for 3220 enheter fra «fjellet» – altså langt flere enheter enn Grunneierne kunne påregne å bygge ut i henhold til gjeldende kommuneplaner (ca. 900). I tillegg kom som sagt 900 eksisterende hus/gårdsbruk fra «bygdene», og eventuelt ytterligere utbyggingspotensial fra «bygdene». VA anleggene skulle også dimensjoneres for å kunne håndtere utbygging på Lauvlia, Ljøsheim og Grunnåsen – der det også befant seg ca. 1050 eksisterende hytter, og der det var åpnet for ca. 300 nye enheter – som eventuelt kunne bygges ut av Pihl og Nes, se ovenfor.

Kostnadsberegningen knyttet til utbygging av den VA-infrastruktur som inngikk i Utbyggingsavtalen, og som Kommunen presentere Grunneiere for – og der alle kostnadsestimater var gjort av Kommunen, fremgår av Utbyggingsavtalen pkt. 7:

Tekst	Gang- og sykkelveg	Vann	Avløp	Sum
<b>Sum utbyggingskostnader fase 1</b>	<b>1,8</b>	<b>13,5</b>	<b>99,9</b>	<b>115,2</b>
<b>Sum utbyggingskostnader fase 2</b>	<b>0,0</b>	<b>29,0</b>	<b>0,0</b>	<b>29,000</b>
<b>Samlede byggkostnader</b>	<b>1,8</b>	<b>42,5</b>	<b>99,9</b>	<b>144,2</b>

Tallene er basert på kostnadsoverslag fra mars 2008. Arbeidene skal prosjekteres og utlyses i henhold til reglene om offentlige anskaffelser. Postene i anbudet er regulerbare, og ved finansiering av utbyggingen er det de faktiske kostnadene (deriblant også prisstigning) som legges til grunn. RK har byggeledelsen og byggeledelsen i kostnadsoverslaget er et fast beløp som belastes utbyggingen.

Som det fremgår, hadde Kommunen utarbeidet kostnadsoverslag av mars 2008. Overslagene er vedlagt Utbyggingsavtalen. Grunneierne har gjentatte ganger bedt Kommunen om å få innsyn i de vurderinger som lå til grunn for kostnadsoverslagene. Dette da overslagene i ettertid har vist seg alt for lave, noe Grunneierne vil anføre skyldes uaktsomhet fra Kommunens side. Grunneierne vil i den sammenheng anføre at Kommunen, ved å gi feil opplysninger, også har brutt sin veiledningsplikt, se forvaltningsloven § 11. Basert på Kommunens veiledningsplikt, og Kommunens erfaring med VA-utbygging, var det etter Grunneiernes syn grunn til å anta at Kommunens kostnadsoverslag ikke hadde større risiko enn hva som er vanlig ved et kostnadsoverslag. For å få nærmere avklart hva som kan være årsak til at Kommunen opplyste om kostnadsnivå, særlig for Fase 2, som lå svært langt unna hva som senere vurderinger tilsa skulle bli de faktiske kostnader, **provoseres** fremlagt alle dokumenter Kommunen er i besittelse av, som er relevant for vurderingen av de kostnadsoverslag som ble utarbeidet i 2008. Både utkast til

kostnadsoverslag, all dialog internt i Kommunen om overslagene og all dialog Kommunen er i besittelse av mellom Kommunen og eksterne konsulenter knyttet til overslagene – herunder knyttet til bestilling av overslagene, omfattes av provokasjonen (utkast, e-poster, referater, notater mv). Som dokumentert over var Grunneierne, forut for avtaleinngåelse, bekymret for om overslagene ville være tilstrekkelige, noe Kommunen bekreftet at overslagene – som også inneholdt en normal avsetning for uforutsett, ville være.

For Fase 1 hadde Kommunen som det fremgikk beregnet kostnadene til NOK 115 mill., mens Fase var 2 estimert til NOK 29 mill. 2008 kroner. De nærmere detaljer knyttet til de forskjellige kostnadsoverslag fremgår i vedlegg til Utbyggingsavtalen, hvor det også fremgår at det var avsatt beløp til «*uforutsett*».

### 3.2.3 Kostnadsfordeling, finansiering og garantier

Kostnadsfordelingen mellom Kommunen og Grunneierne knyttet til Fase 1 og Fase 2 fremgår av Utbyggingsavtalen pkt. 8.1. For Fase 1 er det angitt at Kommunen skulle betale NOK 20 mill. «selv», og uten finansiering gjennom tilknytningsavgifter. Bakgrunnen fremgår delvis av Utbyggingsavtalen pkt. 8.2.1, der det fremgår at nevnte NOK 20 mill. skulle gå til forhold som var «fjellet» uvedkommende:

- **Omlagging av ledningstrasé på strekningen Olasvea, Hemma til Søndre Brenden, slik at Åsen rensaanlegg kan legges ned i forbindelse med utbyggingen (fase 1, jfr. pkt. 2.1 ovenfor)**
- **Andel i ny vannforsyning fra Mesna tilsvarende eksisterende tilknytning på Sjusjøen og Mesnali (fase 2, jfr. pkt. 2.1 ovenfor)**
- **Andel med opparbeidelse av vann- og avløpsgrøft pga RKs oppdimensjonering i pkt. 4 (fase 1, jfr. pkt. 2.1 ovenfor)**
- **Grunneierne finansierer gang- og sykkelveiene i Avtalen (fase 1, jfr. pkt. 2.1 ovenfor)**

Poenget med Kommunens bidrag var altså at Kommunen ble tilført fordeler som Kommunen selv verdsatte til NOK 20 mill. Saksøker kommer nærmere tilbake til hva Kommunen reelt oppnådde av fordeler ved inngåelsen av Utbyggingsavtalen. Foreløpig **provoseres** fremlagt enhver vurdering Kommunen gjorde av bidraget på NOK 20 mill./fordeler for Kommunen forut for avtaleinngåelsen i 2008/2010, også i lys av reglene om plan- og bygningsloven. Gjennom provokasjonen vil det bli avklart om Kommunen vurderte spørsmålet om forholdsmessighet, herunder om Utbyggingsavtalen holdt seg innenfor forutsetningsvedtaket av 2007, da Utbyggingsavtalen ble inngått. I tillegg vil det fremgå hvilke fordeler Kommunen reelt mente å oppnå ved tiltaket.

I tillegg til bidraget på NOK 20 mill. for konkrete fordeler, skulle Kommunen «finansiere» NOK 34,3 mill., som skulle tilbakebetales av Grunneierne gjennom «*fremtidige tilknytningsgebyrer*».

Om en ser bort fra Kommunens forskudd knyttet til tilrettelegging for Laulia, Ljøsheim og Grunnåsen – NOK 6,4 mill., skulle Kommunen betale ca. 50% av totalt forventet investert beløp, hvorav ca. 65% av Kommunens «andel» altså skulle finansieres gjennom fremtidige tilknytningsgebyrer.

Når det gjelder kostnadsfordeling for Fase 2 fremgår følgende av Utbyggingsavtalen pkt. 8.1:

<b>Fase 2</b>	<b>G/S-veg</b>	<b>Vann</b>	<b>Avløp</b>	<b>Sum</b>
RK – fremtidige tilknytningsgebyrer	0,0	14,5	0,0	14,5
RK – forskudd andel Brøttum Almenning	0,0	3,2	0,0	3,2
Ringsaker Almenning/Pihl	0,0	8,1	0,0	8,1
Ringsaker Almenning/Pihl – forskudd andel Brøttum Almenning	0,0	3,2	0,0	3,2
<b>Sum fase 2</b>	<b>0,0</b>	<b>29,0</b>	<b>0,0</b>	<b>29,0</b>

Som det fremgår skulle Kommunen dekke 50% av kostnadene også for Fase 2; men da som en ren «finansiering» som skulle tilbake til Kommunen i form av «fremtidige tilknytningsgebyrer».

Kommunens (og Pihls/RAs) forskuttering av BAs andel, og den særlige tilknytningsavgift som ble avtalt for BAs del, kommer saksøker tilbake til.

Kommunens finansiering er det nærmere redegjort for i Utbyggingsavtalen pkt. 8.2. Særlig er pkt. 8.2.3 av interesse:

#### **8.2.3 Ad framtidige tilknytningsgebyrer**

RK finansierer et fast beløp basert på en beregning av framtidige anslåtte tilknytningsgebyrer. RK tar opp lån og forskutterer framtidig anslåtte tilknytningsgebyrer i fjellområdene. For utbyggingsfase 1 i en avregningsperiode på 15 år f.o.m. 2010 t.o.m.2024, slik det framgår av vedlegg 3. I avregningsperioden, jfr. pkt. 8.2.3.1 nedenfor, garanterer Ringsaker Almenning/PIHL for 28 % av de samlede årlige tilknytningene slik de framgår av vedlegg 3. Avregningsperioden stanses dersom antall tilknytninger nås før 2024.

For utbyggingsfase 2 foretar RK en tilsvarende finansiering, som avregnes over 10 år f.o.m. året for utbyggingsfase 2s oppstart, slik det fremgår av vedlegg 3. På samme måte som for utbyggingsfase 1, stanses avregningsperioden dersom antall tilknytninger nås før avregningsperiodens utløp.

Som det fremgår, påtok Kommunen seg å bidra til finansieringen av anleggene (og i Fase 1 også betale for deler av kostnadene). Finansieringen var ment å skulle «forskuttere[...] framtidig anslåtte tilknytningsgebyrer i fjellområdene». Som det fremgår ble det avtalt en 15 års «avregningsperiode» - nærmere beskrevet i vedlegg 3. Grunneierne måtte garantere for sin andel av «de samlede årlige tilknytningene slik de framgår av vedlegg 3». Kommunen har dermed, og i forhold til Grunneierne, marginal risiko for at utbygging ikke finner sted som planlagt; særlig tatt i betraktning at det var en rekke eksisterende enheter som skulle knyttes til VA-anlegget (ca. 900 eksisterende enheter i «bygdene» og ca. 650 etablerte hytter på «fjellet»). I tillegg kom nye enheter, der en rekke leilighetsprosjekter var under planlegging. Ringsaker kommunes finansieringsforpliktelse er, og om også Grunneiernes eiendomsverdier og de ytterligere bankgarantier Grunneierne måtte stille som sikkerhet hensyntas – se Utbyggingsavtalen pkt. 8.2.3.1, reelt tilnærmet risikofri. En eventuell risiko forutsatte at knapt noen nye enheter tilknyttet seg VA-anlegget, verken eksisterende hytter m.m. på fjellet, eksisterende hytter/hus/næring i bygdene eller at nye hytter/leiligheter i «fjellet» eller i «bygdene».

Også når det gjelder Fase 2 skal Kommunen stå for en «tilsvarende finansiering». Avregning skal for Fase 2 skje over 10 år.



Både for Fase 1 og for Fase 2 fremgår at «avregningsperioden [stanses] dersom antall tilknytninger nås før avregningsperiodens utløp». Vedlegg 3 prognostiserer «antall tilknytninger» forventet for perioden fra 2010 til 2025. Samlet er det, som gjennomgått over, lagt til grunn 1774 nye tilknyttede enheter (eksisterende og nye enheter) fra «fjellet». Prognosen synes å innebære at partene forventet at ca. 50% av utbyggingspotensialet VA investeringen potensielt tilrettela mulighet for, som utgjør mye mer enn eksisterende planstatus tilsa, ble utnyttet i den første 15 års perioden. I løpet av denne fasen skulle også Kommunens finanseringsforpliktelse oppfylles, se vedlegg 3:

<b>TILKNYTNINGSGEBYRER (mill. kr.):</b>					
	Grunnlag	Benevning	Vann	Avløp	Sum
2010	110	enheter	1,1	1,9	3,0
2011-2024	1664	enheter	16,7	29,1	45,8
<b>Sum 2010 - 2024</b>			<b>17,8</b>	<b>31,0</b>	<b>48,8</b>

Satser tilknytningsgebyrer:  
 Vann 10.000 kr./enhet  
 Avløp 17.500 kr./enhet

Samlet opplyste Kommunen å motta NOK 27.500 i tilknytningsgebyr (NOK 10.000,- i tilknytningsavgift for vann og 17.500,- i tilknytningsavgift for avløp) pr. enhet, gjennom den avtalte 15-årsperioden, samlet NOK 48,8 mill. Beløpet er identisk med Kommunens finansieringsforpliktelse etter Utbyggingsavtalen pkt. 8.1. Beløpet er som sagt sikret gjennom garantier, og det er også dette beløpet, basert på NOK 27.500 i tilknytningsavgift pr. enhet, Kommunen har lagt til grunn når Kommunen har avregnet finanskostnader osv. (som Grunneierne også skal betale).

### 3.2.4 Betalingsansvar

En forutsetning for Utbyggingsavtalen har som gjennomgått vært at Kommunen skal dekke noe over 50% av de totale byggekostnader. Kommunen har så sikkerhet for å få tilbake det vesentlige av investeringen over 15 år. Fordelingen av kostnader er basert på kostnadsestimater, som Kommunen ubestridt har det fulle og hele ansvar for. Faktisk har kostnadene vist seg å bli helt andre, noe saksøker kommer tilbake til. Et særlig spørsmål er dermed hvem som skal dekke eventuelle kostnadsoverskridelser.

Ansvar for kostnadsoverskridelser reguleres gjennom Utbyggingsavtalen pkt. 8.1:

#### **9. RINGSAKER ALMENNING OG PIHL'S BETALING**

RKs kostnader som fremgår i pkt. 8.2.1 – 8.2.3.1 og er i overensstemmelse med de tall som fremkommer i estimatet ovenfor, jfr. pkt. 8.1. Pihl/Ringsaker Almennings kostnader utgjøres av de totale utbyggingskostnader fratrukket RKs ovennevnte kostnader og eventuelle oppdimensjoneringskostnader i henhold til pkt. 4 ovenfor. Pihl/Ringsaker Almennings kostnad kan i henhold til ovenstående enten økes eller bli redusert i overensstemmelse med de faktiske utbyggingskostnader.

Differansen mellom faktiske kostnader og estimerte kostnader, basert på 2008-priser, skal som det fremgår tilsynelatende bæres av Pihl/RA, til tross for at det utelukkende er Kommunen som kan ha ansvar for om kostnadsestimatet er korrekt. Avtalens regulering fremstår ikke rimelig, særlig ikke i en situasjon der det kommer større overskridelser. Kommunen har likevel i ettetid bekreftet at Utbyggingsavtalen skal forstås slik Kommunen har lagt opp til. Kommunen har også motsatt seg enhver prisregulering, selv om Kommunen på ingen måte bygde

ut anleggene med den fremdrift som var avtalt. Grunneierne vil anføre at Grunneiernes ansvar for prisstigning uansett er begrenset til den tidsramme som Utbyggingsavtalen la til grunn.

### 3.3 Kommunens formål med Utbyggingsavtalen – de reelle fordeler og ulemper for Kommunen

#### 3.3.1 Innledning

Ved vurderingen av Utbyggingsavtalens gyldighet, herunder om avtalen skal revideres, skal det, som gjennomgått i pkt. 2, blant annet gjøres en forholdsmessighetsvurdering. Belastningen, eller eventuelt positive konsekvenser av utbyggingen planlagt i fjellet, for Kommunen, inngår i denne vurderingen. Dette betyr at både økonomisk belastning for Kommunen, eller eventuelt økonomiske fordeler (inkl. mottatte avgifter) for Kommunen, vil være relevante i forholdsmessighetsvurderingen. Andre fordeler Kommunen eventuelt måtte oppnå, som økt sysselsetting, redusert forurensning fra eksisterende bebyggelse i «fjellet», fordeler for bebyggelse i «bygdene» – typisk ved tilknytning til offentlig VA, økt tilgang til rekreasjonsområder, osv., vil inngå i vurderingen av hva Kommunen kunne pålegge Grunneierne å utføre/bekoste.

I tillegg skal Utbyggingsavtalen tolkes. Som gjennomgått mener Kommunen at Kommunens bidrag skal være fast, mens Grunneierne skal betale for alle kostnader utover det faste bidrag (som ikke skal prisreguleres). Kommunens bidrag består av i) NOK 20 mill. og ii) tilbakeføring av mottatt tilknytningsavgift, for «finansieringsgrunnlaget» (som går utover antall enheter Grunneierne kunne bygge ut i henhold til vedtatte kommuneplaner pr. 2010) – ca. NOK 48 mill., pluss NOK 6,4 mill. i forskuttering for eventuell utbygging mot Ljøsheim. Grunneierne anfører som sagt at Utbyggingsavtalen må forstås slik at det er de faktiske tilknytningsavgifter Kommunen mottok som skal gå til fradrag. Noe annet ville innebære at Kommunen mener å ha inngått en avtale som skal sikre Kommunen et overskudd fra det VA-anlegg Grunneierne er pålagt å bekoste. Slik kan avtalen ikke forstås.

I fortsettelsen gjennomgås status for Kommunens bidrag i 2010; både status for kontantbidraget på NOK 20 mill. og status for forventet tilbakeført tilknytningsavgift. I tillegg gjennomgås annen belastning/andre fordeler utbyggingen ville medføre for Kommunen. Det anses hensiktsmessig å behandle de forskjellige punkter for seg, og der Grunneierne starter med reell (forventet) tilknytningsavgift i 2010.

#### 3.3.2 Reell (forventet) tilknytningsavgift for Kommunen i 2010

Reelt har Kommunen, allerede fra før Utbyggingsavtalen ble inngått i 2010, forventet et langt høyere beløp i tilknytningsavgift pr. enhet enn NOK 27.500,- - ca. 48 mill. samlet, som Kommunen la inn i Utbyggingsavtalen. Som dokumentasjon fremlegges:

##### **Bilag 33:** Kommunens årsbudsjett 2011 og økonomiplan 2011-2014

Som det fremgår var satsen for tilknytningsavgift i 2010 ikke NOK 27.500 pr. enhet – slik Kommunen la inn i Utbyggingsavtalen, men NOK 39.500. For finansieringsgrunnlaget betyr dette en merinntekt for Kommunen, i forhold til det opplyste, på NOK 21.300 000,-. Allerede differansen mellom faktisk tilknytningsavgift for 2010, og den tilknytningsavgift Kommunen benyttet i Utbyggingsavtalen, utgjør mer enn de NOK 20 mill. som Utbyggingsavtalen anga at Kommunen skulle «bidra med», for å betale for alle de fordelene Kommunen oppnådde gjennom Utbyggingsavtalen. Reelt innebærer dette at Kommunen, allerede da Utbyggingsavtalen ble inngått, sikret seg en *ren gevinst*, da tilknytningsavgiftene Kommunen forventet å motta ville overstige Kommunens samlede kostnader fratrukket samlede inntekter/besvarelser.

Da avtalen ble inngått, høsten 2010, visste Kommunen også at gebyrsatsene for 2011 var planlagt til NOK 45.425; altså ca. NOK 18.000 mer pr. enhet enn Kommunen la til grunn for sitt «inntektsbudsjett». I stedet for å motta ca. NOK 49 mill. i tilknytningsavgifter, visste Kommunen da Utbyggingsavtalen ble inngått at kommunen ville motta (langt mer enn) NOK 80 mill.; altså minimum ca. NOK 32 mill. mer enn hva Utbyggingsavtalen tilsynelatende ga inntrykk av, i tilknytningsavgifter fra finansieringsgrunnlaget.

Kommunen visste også at avgiftene mest sannsynlig ville stige ytterligere fra 2011, slik at ubalansen ville bli enda større. Dette fremkommer direkte av saksfremlegget knyttet til behandlingen av Utbyggingsavtalen. Saksfremlegget fremlegges som:

**Bilag 34:** Kommunens sluttbehandling av Utbyggingsavtalen 30. september 2008

Fra s. 7 hitsettes:

På lengre sikt kan det forventes følgende endringer:

- Gjennomsnittlig satser for framtidige tilknytningsgebyrer i avtalen er beregningsmessig satt til 27.500 kr/enhet, noe som tilsvarer omtrent dagens satser på tilknytningsgebyrer. Ser en fram i tid er satsene økt både på vann og avløp. Dette gir merinntekter fra fjellet.
- Kapitalkostnadene i fjellet er faste, men øker i bygda som følge av investeringer.

Som det fremgår hadde Kommunen tilsynelatende som plan å sikre seg «merinntekter fra fjellet».

Den faktiske utvikling hva gjelder tilknytningsavgifter fremgår av:

**Bilag 35:** Årsbudsjett 2019 og handlingsprogram med økonomiplan 2019-2022, hoveddel IV

**Bilag 36:** Avgifter Ringsaker kommune for 2022

Som det fremgår utgjør avgiftene nå NOK 40.354,- for vann og NOK 46.587,- for avløp, samlet ca. NOK 87.000,-. Med slike inntekter vil kommunen, om NOK 87.000,- pr. enhet viser seg å være snittinntekten for enheter i finansieringsgrunnlaget, motta tilknytningsavgifter tilsvarende ca. NOK 154 mill. I tillegg kommer inntekter fra bygdene, og tilknytningsavgifter utover finansieringsgrunnlaget. I stedet for å betale NOK 20 mill. for de fordeler Kommunen opplyste å motta knyttet til Utbyggingsavtalen, vil Kommunen reelt sikre seg vesentlig større inntekter, og i praksis «tjene» anslagsvis ca. NOK 100 mill., bare fra «fjellet» - bare på de enheter som ligger i finansieringsgrunnlaget, på VA utbyggingen. At en slik Utbyggingsavtale, altså der Grunneierne pålegges å bygge VA-infrastruktur for kommunens eksisterende innbyggere og hytteeiere, samtidig som Kommunen skal tjene NOK flere hundre millioner (om man også inkluderer enheter fra «fjellet» utover finansieringsgrunnlaget) på utbyggingen, ikke er lovlig, er etter saksøkers syn ikke tvilsomt, seg gjennomgangen i pkt. 2 ovenfor.

Årsplan 2019 viser også i klartekst hvilken rolle VA-hovedinfrastrukturen mellom Moelv og Sjusjøen spiller i Kommunens overordnede VA-strategi.

Utbyggingsavtalen vedlegg 3 angir som sagt NOK 27.500 som finansieringsgrunnlag. Det er ikke tatt forbehold om justering/endring av satsene. På den annen side står det heller ikke at satsene ikke kan justeres/endres. Grunneierne anfører som nevnt at Utbyggingsavtalen, som er basert på en forutsetning om kostnadsdekning for en finansieringsforpliktelse, dersom avtalen ikke revideres som delvis ugyldig, alternativt må tolkes slik at de reelle tilknytningsavgifter legges til grunn – og skal benyttes av Kommunen for finansiering av VA-tiltakene som inngår i Utbyggingsavtalen. Meningen har ikke vært at Kommunen skal tjene på å finansiere VA-anlegget.

Alternativet til nevnte tolking vil være at Kommunen, gjennom det arrangement Utbyggingsavtalen etablerer, sikret seg at Kommunens kostnader var faste (og ikke engang påvirket av prisstigning), samtidig som Kommunen ville motta inntekter langt utover hva som lå til grunn i finansieringsgrunnlaget i Utbyggingsavtalen. En slik avtale vil være i strid med pbl. § 17-3, da avtalen – økende over tid, vil være uforholdsmessig. Som gjennomgått kan ikke Kommunen motta ytelser som allerede er finansiert på annet hold, f.eks. gjennom avgifter. Det faktum at

Utbyggingsavtalen var tilrettelagt slik at den over tid ville bli stadig mer uforholdsmessig, og at avtalen ikke inneholdt noen mekanisme for å rette opp uforholdsmessigheten, innebærer også at avtalen i seg selv er uforholdsmessig, og dermed må revideres i henhold til pbl. § 17-3.

### 3.3.3 Øvrige økonomiske umiddelbare fordeler for Kommunen

#### 3.3.3.1 Innledning

Kommunens rasjonale for å inngå Utbyggingsavtalen, herunder begrunnelsen for at Kommunen skulle bidra med NOK 20 mill., knyttet til i) nedleggelse av Åsen renseanlegg, ii) andel i ny vannforsyning fra Mesna til Sjusjøen, iii) oppdimensjonering av avløpsgrøft og iv) grunneiernes finansiering av GS (Utbyggingsavtalens pkt. 8.2.1) fremgår gjennom sluttbehandling av VA-avtalen fra 2008, se bilag 33 ovenfor.

Grunneierne har ikke tilgang til vedleggene, se side 1 – som er av klar relevans for saken. Samtlige vedlegg (vedlegg 1-7), som vil være med på å kaste lys over hva Kommunens vurderinger da Utbyggingsavtalen ble inngått, **provoseres** fremlagt.

I fortsettelsen gjennomgås konkret hva Kommunen mente å oppnå, utover å tjene svært mye på tilknytningsavgifter fra fjellet, på den VA-infrastruktur Grunneierne ble pålagt å bekoste:

#### 3.3.3.2 Vannforsyning for hele kommunen – Mesnali vannverk er planlagt å spille en nøkkelrolle i Kommunen i fremtiden

Fra kommunens sluttbehandling s. 2 hitsettes:

Vann og avløpsanleggene dimensjoneres for 18.880 personenheter fra Sjusjøen, Kroksjølia, Lauvlia, Ljosheim og Grunnåsen. Bortsett fra Sjusjøen er det ikke tatt stilling til ny utbygging i disse områdene og dette forutsettes avklart i arbeidet med kommuneplan som ble vedtatt oppstartet av kommunestyret i sak 044/08, den 16.4.08. Det forutsettes at avtalen med Lillehammer kommune vedr. kjøp av vann og levering av avløp opprettholdes tilsvarende ca 7.000 personenheter. Det nye vannverket i Mesnali dimensjoneres for ca 26.000 personenheter.

Det er etter dette ingen tvil om at forutsetningen for Utbyggingsavtalen var at eksisterende VA mot Lillehammer, samlet 7000 PE, eller 1750 hytter, skulle opprettholdes. Dette har i ettertid blitt et tvistepunkt mellom partene, da Kommunen – av årsaker saksøker kommer tilbake til umiddelbart, har ønsket vannverket i Mesnali dimensjoner for langt mer enn «fjellets» behov.

Det nye vannverket i Mesnali skulle som det fremgår dimensjoneres for 26000 PE eller 6500 enheter – altså vesentlig mer (ca. 700% mer) enn de ca. 900 enheter som det lå i arealplan at Grunneierne skulle kunne utvikle. Bare ca. 15% av dimensjoneringen for vannverket hadde dermed noe med Grunneiernes utbyggingsplaner, omfattet av kommunale planer, å gjøre. 26 000 PE tilsvarer ca. 70% av Kommunens innbyggere, og går langt utover behovene Grunneierne noen gang ville ha for Sjusjøen. For å forstå hvorfor Kommunen ønsket et så stort, og senere enda større, vannverk – noe som i 2022 trolig har forpurret muligheten for en fornuftig grunnvannløsning for fjellet, langt utenfor ethvert behov fjellet måtte kunne ha, fremlegges:

#### **Bilag 37:** Felles kommunedelplan vann og avløp – 2014-2023

Fra s. 5 hitsettes:

I tillegg til ivaretagelse av lovfestede myndighetskrav, har det ved utarbeidelse av planen vært et mål å tilrettelegge for en VA-infrastruktur som har tilstrekkelig funksjonsevne til å møte planlagt og ønsket utvikling innen befolkning og næringsvirksomhet i regionen. Forslag til mål er beskrevet i kap 6 (vannforsyning) og kap. 7 (avløp). Her er også gjort en vurdering av nåværende status og utfordringer i forhold til mål og myndighetskrav, spesielt når det gjelder fellesanleggene (Hias) og felles utfordringer på de kommunale anleggene. Kap 8 inneholder de mer spesifikke utfordringer i hver enkelt kommune.

På s. 8 fremgår at hovedformål/hovedhensyn når det gjelder vann er i) Nok vann, ii) Godt vann, iii) Sikkert vann, iv) God beredskap, v) Klima-Miljø og vi) Økonomi. Betydningen vannverket i Mesnali er tiltenkt for Kommunen fremover, fremgår på s. 15, s. 82/83 og 85:

**Vannforsyning**  
 Utbyggingen av vannforsyningen i de områder som ikke er tilknyttet Hias foreslås gjennomført gradvis i flere faser. Utbyggingen tilpasses krav til sikkerhet i forsyningen og kapasitetsbehov som følge av utbyggingsplaner i kommunen. Det foreslås tiltak etter følgende prioritering:

*Fase 1: Økt kapasitet Brumunddal, Rudshøgda og Sjusjøen:*

- Nye grunnvannsbrønner ved Holmen og økt kapasitet ved Narud vannverk i Brumunddal. Alternativt løses økt vannbehov i Brumunddal med vann fra Moelv og Mesnali.
- Øke kapasiteten på overføringsledningen fra Moelv til Rudshøgda.
- Nytt vannbehandlingsanlegg i Mesnali for forsyning av blant annet Sjusjøen

*Fase 2: Etablere reservelkilder for Brumunddal og Moelv:*

- Holmen vurderes som reservelkilde for Brumunddal på kort sikt.
- Ledning Moelv-Mesnali fullføres slik det nye vannbehandlingsanlegget i Mesnali blir reserveforsyning for Moelv.

*Fase 3: Økt kapasitet og reserve i Moelv:*

- Øke kapasiteten ved Moelv vannbehandlingsanlegg og etablere vannbehandling som ivaretar varierende vannkvalitet. Dimensjonere for reserveforsyning til Brumunddal i kombinasjon med vann fra Mesnali.
- Øke kapasiteten på transportsystemet fra Brumunddal for en framtidig, gjensidig reserveforsyning mellom Moelv og Brumunddal.

*Fase 4: Behov for økt kapasitet og reserve i Brumunddal utover Narud/Holmen:*  
 Dersom det blir behov for mer vann til Brumunddal enn det Narud/Holmen kan forsyne, kan det suppleres med vann fra Moelv og Mesnali. Reservelkilde blir da vann fra Hias, og det må gjøres tiltak i transportsystemet fra Hias til Brumunddal. Alle nye ledningstrekk mellom Nydal og Brumunddal bør derfor dimensjoneres med hensyn til dette.

Gjennomgang av eksisterende vannforsyning viser at vannbehandlingsanleggene i dag ikke har kapasitet utover forsyning til eget vannverk. I tillegg nærmer man seg kapasitetsgrensen ved maks døgnforbruk for grunnvannskilden ved Narud vannverk. Overføringsledningene mellom vannverkene har i dag ikke tilstrekkelig kapasitet for gjensidig reserveforsyning.

**Mesnali vannverk**  
 Det skal etableres nytt vannbehandlingsanlegg i Mesnali med råvann fra Nord-Mesna. Vannverket skal primært forsyne Sjusjøen, Mesnali, Lismarka, Åsmarka og øvrig bebyggelse langs overføringsledningen sørover mot Næra. Anlegget bør i tillegg dimensjoneres for reserveforsyning til Moelv med inntil 100 m<sup>3</sup>/t, som er dagens kapasitet på overføringsledningen mellom Næroset og Moelv.  
 Vannverket vil ha reserveforsyning fra Lillehammer. Det er også mulig at Mesnali i en krisesituasjon kan få vann fra Moelv og dette bør vurderes nærmere.

#### 11.4.1.2 Mål for framtidig vannforsyning

For å tilfredsstille krav til sikker vannforsyning med tilstrekkelig kapasitet og god kvalitet kreves investeringer i vannbehandlingsanlegg, overføringsledninger og ledningsnett for øvrig. Det anbefales å arbeide videre mot en framtidig vannforsyning der hvert område har egen vannkilde og behandlingsanlegg, og at det bygges ut for reserveforsyning for de store og viktige forsyningsområdene. Konkret vil dette bety:

- Moelv har hovedkilde fra Mjøsa, Reserveforsyning er vann fra Mesnali og Brumunddal. Fra Brumunddal kan reserveforsyningen omfatte Narud/Holmen eller Hias dersom Holmen ikke har tilstrekkelig reservekapasitet, Reserveforsyning fra Lillehammer kan være en backup-løsning på lang sikt.
- Brumunddal har hovedkilde fra Narud/Holmen. Reserveforsyning er vann fra Moelv og Mesnali. Dersom hovedkilden ikke er tilstrekkelig kan det suppleres med vann fra Moelv og Mesnali, Reserveforsyning vil eventuelt være vann fra Hias.
- Sjusjøen har hovedkilde fra Mesnali, Reserveforsyning er vann fra Lillehammer og evt Moelv.

Som det fremgår var vannverket i Mesnali tenkt for i) alternativ for økt kapasitet til Brumunddal, ii) reservevannkilde for Moelv, og iii) reservekapasitet til Brumunddal. Vannverket, som fortsatt ikke er bygget, er altså tiltenkt en *nøkkelrolle i den fremtidige vannforsyningen i Kommunen*. Det anses klart uforholdsmessig å belaste noen «tilfeldige» grunneiere på «fjellet» kostnadene med Kommunens sentrale VA-anlegg, nødvendige for Kommunens framtidige vannforsyning, og forsyningsikkerhet, i begge Kommunens byer; Brumunddal og Moelv. Det vises særlig til at Kommunen, se planen s. 30, har planlagt med ca. 35-40% befolkningsvekst i perioden fra 2012 til 2050 (fra 33 000 i 2012 til 46 000 i 2050). Vannforsyning til både nye og gamle innbyggere fremstår avhengig av vannverket i Mesnali.

Det finnes, basert på ovennevnte, utvilsomt at vannverket har andre formålet enn å betjene «fjellet». Kommunedelplanen, som frem til nylig ikke har vært kjent for Grunneierne, kan bidra til å forklare Kommunens opptreden fra 2018 til i dag, se mer om forhandlingene om grunnvannsanlegg senere.

For å få avklart hva Kommunen har planlagt når det gjelder bruk av Mesnali vannverk **provoseres** fremlagt:

- Utredninger og vurderinger, utført av Kommunen eller av innleide konsulenter, som ligger til grunn for ovennevnte kommunedelplan, og der bruken av Mesnali vannverk er tema, for perioden fra 2005 til 2018.
- Eventuelle utredninger, eller vurderinger – interne eller eksterne, fra 2005 frem til dags dato, der Kommunens totale vannbehov, og hvordan dette skal løses i fremtiden, fremgår.
- All dialog med Mattilsynet, eller annet tilsynsorgan, der vannforsyning- og vannforsyningssikkerhet er tema, og der det planlagte vannverket i Mesnali samtidig er tema, fra 2005 til i dag.
- Risiko og sårbarhetsanalyser for vann- og avløpsanleggene i Ringsaker kommune, utført fra 2004 til i dag.
- Dialog med Lillehammer kommune, som gjelder forsyningsmuligheter, eller -begrensninger fremover, fra 2016 til i dag.

#### 3.3.3.3 Kommunens redegjørelse for bidraget på NOK 20 mill.

I Kommunens sluttbehandling, se bilag 34 ovenfor, redegjøres det nærmere for hvorfor Kommunen samlet skulle betale NOK 20 mill. i bidrag til ny hovedforsyning for VA for nordre del av Kommunen. Bidraget fra Kommunen på NOK 20 mill. er forklart slik, se s 2:

Ringsaker kommune finansierer et fast beløp på 20,0 mill. kr for:

- Omlegging av ledningstrace på strekningen Olsavea, Hemma til Søndre Brenden, slik at Åsen renseanlegg kan legges ned i forbindelse med utbyggingen.
- Andel i ny vannforsyning fra Mesna tilsvarende eksisterende tilknytning på Sjusjøen og i Mesnali.
- Andel med opparbeidelse av vann- og avløpsgrøft pga Ringsaker kommunes oppdimensjonering i pkt 4.
- Grunneiere finansierer gang- og sykkelvegene i avtalen.

Tiltakene er de samme som omtalt i Utbyggingsavtalen. I forlengelsen av innstillingen fremgår imidlertid at Kommunen hadde langt mer å «tjene» enn det som fremkommer av Utbyggingsavtalen. Fra s. 4 hitsettes:

#### OPPDIMENSJONERING PGA KOMMUNALE ANLEGG

Ledningsanlegget fra fjellet føres i nærheten av flere kommunale anlegg eller områder som kan få kommunalt vann og avløp. Ved å betale oppdimensjonering av ledningsanlegget fra fjellet kan Ringsaker kommune legge ned flere renseanlegg eller etablere kommunale vann- og avløpsanlegg til nye områder. Det er vurdert følgende oppdimensjonering:

##### *Mesnali renseanlegg legges ned.*

Mesnali renseanlegg er ca 30 år og det må snart bygges nytt renseanlegg. Avløpsanlegget går rett forbi renseanlegget og det foreslås at renseanlegget legges ned og avløpet ledes inn på avløpsanlegget. Nedleggingen vil ha en positiv effekt på vannkvaliteten i Sør-Mesna.

##### *Avskåklia/Brukroa.*

Kommunestyret vedtok i sak 044/08 den 16.04.08 pkt 9:

*Følgende forslag oversendes formannskapet for videre behandling:*

*"Rådmannen bes vurdere i egen sak om offentlig avkloakking av bebyggelsen langs Avskåklivegen i Mesnali, Lismarka sentrum og Brukroa kan tilrettelegges i forbindelse med utbygging av avløpsledning for Sjusjøen."*

Det er vurdert følgende vann- og avløpsløsninger for disse områdene (vedlegg 5 og 6):

Nordmessenvegen: Området har et potensial på ca 80 abonnenter og kan tilknyttes det eksisterende VA-nettet i Mesnali. Det må anlegges en kommunal pumpestasjon, ca 4100 meter kommunalt ledningsnett og ca 2500 meter private fellesledninger. De kommunale investeringene er beregnet til 11,4 mill. kr.

*Åsen renseanlegg legges ned.*

I hht avtalen delfinansierer Ringsaker kommune omlegging av ledningstraceen slik at Åsen renseanlegg kan legges ned. Det foreslås at Åsen renseanlegg legges ned i forbindelse med utbyggingen og tilknyttes avløpsanlegget. Nedleggingen vil ha en positiv effekt på vannkvaliteten i Næra da utslipp av fosfor fra renseanlegget vil fjernes fra sjøen. Dette er også i tråd med anbefaling fra NIVA rapport 5574-2008 om å fortsette arbeidet med å redusere tilførsler av plantenæringsstoffer til innsjøen.

*Lismarka renseanlegg.*

Renseanlegget i Lismarka er ca 30 år og det foreslås at avløpsanlegget mellom Sjusjøen og Moelv oppdimensjoneres for å ta hensyn til framtidig nedlegging av renseanlegget. Nedlegging av Lismarka renseanlegg vil innebære pumpestasjon og ca 2,8 km lang overføringsledning som tilkobles ved Olasvea til en kostnad på ca 7,1 mill. kr. I tillegg kommer vannledning og trykkøker med 4,8 mill kr. Renseanlegget er ikke modent for nedlegging og sparte driftskostnader med nedleggingen tilsier at det ikke er økonomisk forsvarlig å legge ned renseanlegget nå. Nedlegging av renseanlegget vil være mest aktuelt å gjøre når det er tid for reinvestering eller større arbeider på renseanlegget. Alternativt i forbindelse med ny vannforsyning til Lismarka (se under).

*Lismarka og Åsen vannforsyning.*

Lismarka og Åsen har i dag egne selvstendige vannverk basert på grunnvann. Mengden er tilfredsstillende i dag. Vannbehandlingen i Lismarka må oppgraderes med avherdingsanlegg og UV-anlegg for desinfisering. Det ble etablert ny vannforsyning til Åsen i 2002 med avherding og UV-anlegg for desinfisering. Egne selvstendige vannverk medfører betydelig større krav til tilsyn, prøvetaking og oppfølging framfor å være tilknyttet et større vannforsyningsområde.

*Brandbutajet – Næroset vann og avløp.*

Det er ikke offentlig vann og avløp fra Brandbutajet til Næroset. De private avløpsanleggene på strekningen er av dårlig standard og utslippet påvirker vannkvaliteten i Moelva i negativ retning. Det foreslås at avløpsanlegget oppdimensjoneres på strekningen Brandbutajet og Næroset for å ta hensyn til eksisterende og ny bebyggelse på strekningen. På samme strekning medlegges vannledning. I kostnadene ligger også trykkøker og høydebasseng i Næroset. Omfanget av utbygging er vist i vedlegg 3 og vil legge til rette for tilkobling av ca 200-250 boliger som tilsvarer ca 5 mill. kr i tilknytningsgebyrer.

*Ventilasjon Moelv RA*

Avtalen omfatter bygging av en høyt belastet biologisk reaktor ved Moelv renseanlegg samt oppgradering av ventilasjonsanlegget. I tillegg er det behov for å løse noen av dagens varme og ventilasjonsproblemer med nye varmepumper, overvåking og styring.

Som det fremgår tilrettela utbyggingen for at Kommunen kunne «*legge ned flere renseanlegg*» og «*etablere vann- og avløpsanlegg til nye områder*» - langt utover Åsen renseanlegg, som var nevnt i Utbyggingsavtalen. I tillegg til å kunne legge ned Åsen renseanlegg kunne Kommunen også, når det var behov for oppgradering, nedlegge i) Mesnali renseanlegg, ii) Lismarka renseanlegg, iii) Lismarka vannverk og iv) Åsen vannverk. For å få oversikt over hva disse anleggene kostet Kommunen årlig, **provoseres** fremlagt budsjett og regnskap som viser kostnader for de aktuelle anlegg (både drift og vedlikehold) fra 2005 til 2010, se ytterligere provokasjoner knyttet til samme tema nedenfor.

I tillegg fikk Kommunen mulighet til å fremføre offentlig vann og kloakk til området Avskåkkli/Brukoia Brannbutajet/Næroset, der det eksiterte uhensiktsmessige lokale løsninger, med større forurensingsproblem. I



tillegg til dette kom at Kommunen fremover ville få vesentlig reduserte driftskostnader, relativt i forhold til antall tilknyttede enheter.

Dersom det, utover vedleggene i saksfremlegget, finnes ytterligere dokumentasjon som viser

- forventede kostnader knyttet til oppgradering av Mesnali renseanlegg, eventuelt en oversikt over hva som måtte utføres på kortere sikt (innen 10 år – fra 2010-2018),
- forventede kostnader knyttet til oppgradering av Åsen renseanlegg, eventuelt en oversikt over hva som måtte utføres på kortere sikt (innen 10 år – 2010-2019),
- forventede kostnader knyttet til oppgradering av Lismarka vannanlegg, og
- driftskostnader for de forskjellige lokale anlegg, vurdert i forhold til driftskostnader ved ett felles VA anlegg i nordre del av Kommunen

**provoseres** dokumentene fremlagt. Som et minimum **provoseres** både økonomiplan for 2008-2011, og forutgående økonomi plan frem til 2008 fremlagt. Dokumentene vil vise om utbygging av VA, som ble realisert i Utbyggingsavtalen, allerede lå inne i kommunale planer. Gitt at så er tilfelle, understreker dette ytterligere at utbyggingen ikke var for Grunneierne, men er alminnelig VA-infrastruktur for Kommunen.

Ytterligere **provoseres** vedtak i sak 044/08, med komplettsaksfremlegg, fremlagt.

Alle de fremsatte provokasjonene vil være med på å underbygge utbyggingens reelle betydning for Kommunen og hva Kommunen tjente på Utbyggingsavtalen, utover for i) VA for eksisterende bebyggelse mellom Moelv og ii) eksisterende bebyggelse i «fjellet». For ytterlige å underbygge hva Kommunen tjente direkte i «fjellet», i form av å kunne fjerne investeringsmidler avsatt for «fjellrelaterte prosjekter», vises til følgende tabell fra saksfremlegget:

Tabellen under viser fjellrelaterte prosjekter som ligger inne i gjeldende økonomiplan 2008-2011 (tall i mill.kr).						
Prosjekt nr	Navn	Vann avløp	2008	2009	2010	2011
71023	Storåsen høydebasseng med vannledning	Vann			9,7	
71040	Rømåsen nytt høydebasseng	Vann				4,0
71046	Va utbygging i fjellet	Vann		2,5		5,0
72042	Sanering ved Birkebeinerbakken	Avløp	3,5			
72048	Va utbygging i fjellet	Avløp		2,5		5,0
	<b>Sum økonomiplan 2008 - 2011</b>		<b>3,5</b>	<b>5,0</b>	<b>9,7</b>	<b>14,0</b>
	<b>Sum totalt</b>		<b>32,2</b>			

Midlene på prosjekt 72042 Sanering ved Birkebeinerbakken i 2008 omdisponeres ved budsjettregulering og brukes til utbyggingen i avtalen. De øvrige prosjektene i økonomiplanen utgår.

Gitt at NOK 3,5 mill. ble omdisponert – men fortsatt gikk til VA, oppnådde Kommunen, *bare på de siterte poster*, en direkte besparelse på NOK 29 mill. De NOK 20 mill. som Kommunen la inn som sitt «bidrag» i Utbyggingsavtalen, er allerede – basert på Kommunens eget saksfremlegg – etter dette klart for lite. Etter gjeldende rett er det for øvrig slik Kommunen ikke kan pålegge private å gjennomføre utbygging av VA infrastruktur som Kommunen uansett hadde planlagt å etablere, som nødvendige tiltak. Bare innholdet i tabellen er på dette grunnlag tilstrekkelig til at Utbyggingsavtalen må anses uforholdsmessig og ulovlig.

Oppsummert var den økonomiske status for Kommunen, ved å inngå Utbyggingsavtalen minimum følgende:

- i. Kommunen sparte ca. NOK 29 mill. i utgifter som var planlagt pådratt VA i fjellet for perioden fra 2008 til 2011. Midlene ble omdisponert til andre tiltak i Kommunen.
- ii. Kommunen fikk lagt ned flere renseanlegg og vannverk, som dels innebar at Kommunen unngikk store investeringer og dels innebar store driftsbesparelser.
- iii. Kommunen betalte ikke for GS, verken på Sjusjøen eller i Mesnali
- iv. Kommunen bidro ikke med noen kostnader knyttet til VA hovedinfrastruktur i fjellet, selv om det vesentlige av tilknytninger skulle finne sted for eksisterende enheter.

Oppsummert vil saksøker anføre at den meget store økonomiske fordel Kommunen sikret seg i Utbyggingsavtalen, og der Kommunen reelt både sikret seg full opparbeiding av ny VA infrastruktur betalt av Grunneierne/eksisterende bebyggelse i «fjellet», og i tillegg sikret seg en «VA-gevinst» fra «fjellet», gjennom tilknytningsavgifter, på mange 10-talls millioner, gjør Utbyggingsavtalen uforholdsmessig, og helt eller delvis ugyldig.

### 3.3.4 Nærmere om forurensning

Som det fremgår av gjennomgangen så langt hadde det, fra før årtusenskiftet, både knyttet til hytteutbygging i «fjellet» og i forbindelse med bebyggelse i «bygdene», oppstått utfordringer knyttet til forurensning. Som gjennomgått i pkt. 2 plikter Kommunen, som ansvarlig forurensningsmyndighet, å hindre slik forurensning.

For ytterligere å underbygge status fremlegges:

**Bilag 38:** Presentasjon fra kommunen fra 2007

**Bilag 39:** Video fra 2007

Fra presentasjonen av 2007, hitsettes:

I dag er det minst to gode grunner for å videreutvikle deler av de mest sentrale fjellområdene med V/A:  
Miljøhensyn (Norsk Inst. For Vannforskning sin overvåking av vassdragene viser for høyt innhold av fosfor, som kommer fra folk og husdyr) – forårsaket av dyr på beite samt lokale vann- og toalettløsninger

Som ytterligere dokumentasjon fremlegges:

**Bilag 40:** Kommunedelplan av 5. oktober 2011

Også i kommunedelplanen er reduksjon av forurensning «ved å bygge ut vann- og avløpsanlegg», nevnt som en «hovedmålsetning» med planarbeid i fjellet. Fra s. 13 hitsettes videre:

Norsk institutt for vannforskning (NIVA) har siden 1987 utført overvåking av vannkvaliteten i sjøer og vassdrag i Ringsaker kommune, og resultatene er presentert i årsrapporter. Rapportene tegner et bilde av fjellsjøer som er "overgjødset" i den forstand at konsentrasjonene av total-fosfor og planteplankton er høye. Innsjøenes økologisk tilstand i SFTs klassifiseringssystem er "mindre god til dårlig". Ikke alt fosforet skyldes

#### Vassdragsmiljøet

Dersom kommunen skal tillate høyere sanitær standard i nye områder i fjellet, må det stilles strenge renskrav. NIVAs overvåkning tyder på at vassdragene allerede er overbelastet, og at det kan være nødvendig å iverksette tiltak også mot eksisterende avløpsanlegg, herunder gråvannsutslippene.

For å få avklart hvordan Kommunen så for seg å løse forurensningsutfordringene, om det ikke ble etablert VA-løsninger for eksisterende hytter i fjellet, **provoseres fremlagt**: i) Vurderinger, herunder rapporter, brev og notat, utarbeidet av Kommunen, eventuelt innleide rådgivere (inkl. NIVA), fra 2000 til 2012 som gjelder håndtering av forurensning fra «fjellet» og ii) Vurderinger, herunder rapporter, brev og notat, utarbeidet av Kommunen, eventuelt innleide rådgivere, som gjelder håndtering av forurensningssituasjonen for vassdragene fra og med Sjusjøen til Moelva (inkludert Mesna og Næra), herunder forurensningssituasjonen fra VA-anlegg (private og offentlige) i samme område, for perioden 2000 til 2010. Vurderingene vil være egnet til å kaste lys over hvilke tiltak Kommunen, uavhengig av utbygging av nye hytter i «fjellet», måtte iverksette for å ivareta krav etter forurensningsloven, se ovenfor. Grunneierne vil anføre at det ikke var Grunneierne som skulle betale kostnadene ved å ivareta miljøkrav knyttet til eksisterende bebyggelse mv.

### **3.3.5 Sysselsetting og rekreasjon – ytterligere bidrag fra fjellet til Kommunen**

Det spesielle med bebyggelsen i «fjellet» er at bebyggelsen i det vesentlige er fritidsbebyggelse, og dermed verken fordrer skoler, barnehager, aldershjem eller nevneverdig andre kommunale tjenester. Dersom Kommunen vil hevde, forut for inngåelsen av Utbyggingsavtalen, å ha hatt, eller forventet å ha, særlig kostnader knyttet til kommunale tjenester til fjellet, **provoseres** dokumentasjon for pådratte kostnader, år for år, for perioden 2000-2010 fremlagt. Grunneierne nevner særlig at det er Grunneierne selv som, basert på brukerfinansiering, drifter og vedlikeholder lokalveier i «fjellet», slik at det utelukkende er asfaltering og brøyting av tilførselsvei til Sjusjøen, inkludert Nordseterveien, som ikke driftes av Grunneierne. Veiene har det ikke vært, og er det heller ikke i dag, behov for å bygge ut, og driftsansvaret ligger uansett på fylket.

At Grunneierens eiendommer på Sjusjøen-området, og aktiviteten rundt Sjusjøen, gir Kommunen sysselsetting, skatteinngang og store arealer for rekreasjon, antas ikke omtvistet, se også Kommunens egne redegjørelser i planer fremlagt over. En kvantifisering av hvilken verdiskapning aktivitet i «fjellet» bidrar med for Kommunen, og Kommunes innbyggere, ble foretatt i 2017-2018 av Menon Economics – uten at utredningen hadde noe med nærværende sak å gjøre. Rapporten fremlegges som:

**Bilag 41:** Rapport fra Menon Economics av august 2018

Fra rapporten s. 4/5 hitsettes:

DET ER GRUNNEIERNE ved Ringsakerfjellet som legger til rette for destinasjons- og hytteutviklingen man ser i regionen. Grunneierne er almenningene Ringsaker, Nes, Brøttum, Veldre og Furnes, og Pihl AS. I tillegg til å drive med tomteutvikling er grunneierne aktive eiere og pådrivere innen utvikling av løypenettet og andre reiselivstilbud som bidrar til å gjøre området attraktivt som destinasjon.

ALL ØKONOMISK AKTIVITET som kan knyttet til Ringsakerfjellet bidrar med 697 millioner kroner i verdiskaping, noe som er omtrent 0,02 prosent av Norges fastlands-BNP i 2016. Dette er på nivå med verdiskapingen i store norske virksomheter som XXL Sport & Villmark og AF-gruppen ASA. Dette illustrerer et viktig poeng ved reiselivet. Reiselivet er fragmentert og bidrar til aktivitet i mange ulike

bedrifter og næringer, slik at det ikke alltid er like synlig i statistikken. Når vi samler opp de ulike bidragene blir det tydelig at reiselivet ved Ringsakerfjellet bidrar til betydelig økonomisk aktivitet nasjonalt.

HVA SLAGS BETYDNING har hytte- og øvrig reiselivsaktivitet for regionen? De drøyt 600 fastboende ved Ringsakerfjellet har betydelig større tilbud av varer og tjenester i nærområdet enn andre liknende bosetninger utenfor sentrumsnære områder, fordi hyttebru-

kere bidrar med tilstrekkelig etterspørsel til at spesialiserte handelsbedrifter kan få lønnsom drift. Fastboende og andre i regionen nyter også godt av det velutbygde løypenettet, alpinanlegget og andre rekreasjonstilbud som hytteturismen muliggjør.

HYTTEBYGGINGEN har ført til langt høyere aktivitet i regionens bygg- og anleggsnæring, og gitt arbeid til folk som ellers ville gått ledige. Med regionen sikter vi til Ringsaker, Lillehammer og Øyer kommune. Aktivitet i bygg-

og anleggsnæringen i disse kommunene har hatt en sterk vekst, som også har vært høyere enn i andre kommuner med høy aktivitet innen hyttebygging som Trysil, Vinje og Hol (Geilo). Ringsaker har lenge hatt en solid bygg- og anleggsnæring som har evnet å ta på seg flere oppdrag og få økt verdiskaping til regionen, heller enn at oppdragene ved hyttebygging går til entreprenører utenfor regionen.

Tabell 1.1: Hovedtall fra den samfunnsøkonomiske analysen av Ringsakerfjellet (tall gjelder for året 2016).

	Ringsakerfjellet – Lokal aktivitet	Norge – Totalt økonomisk fotavtrykk	Regionen – Effekt av hyttebygging de siste fem årene
Arbeidsplasser i næringslivet	324	910	129
Verdiskaping i næringslivet (millioner kroner)	289	697	98
Omsetning i næringslivet (millioner kroner)	655	2 160	196

I 2016 var det totale økonomiske fotavtrykk fra aktivitet «på fjellet» på ca. 2 MRD. En ser også at «fjellet» sysselsetter ikke mindre enn 324 mennesker lokalt – og 910 mennesker totalt, og der særlig BA-næringen har hatt god sysselsetting knyttet til byggeaktiviteter i «fjellet». En ser også at både «(f)astboende og andre i regionen nyter ... godt av ... rekreasjonstilbud» i fjellet. Hvor omsetningen og sysselsettingen kommer fra, fremgår på s. 11:



Aller mest interessant for saken er tabell 4.9, se s. 37 – der Menon beregner «Effekter på kommuneøkonomien i Ringsaker Kommune»:

Utgifter	2012	2013	2014	2015	2016	Totalt
Hjemmetjenester	51 500	131 700	214 800	303 100	354 300	1 055 500
Primærhelsehjelp	37 100	95 000	154 900	218 600	255 600	761 300
Planarbeid	43 900	69 900	74 300	79 700	50 300	318 100
Infrastruktur	64 700	103 000	109 400	117 300	74 000	468 500
<b>SUM</b>						<b>2 603 400</b>
Inntekter	2012	2013	2014	2015	2016	Totalt
Eiendomsskatt	499 500	1 574 200	4 580 700	5 840 300	7 804 200	19 298 900
Formuesskatt	24 400	63 100	104 000	147 100	170 300	508 900
Inntektsskatt	59 200	95 000	101 200	108 500	68 700	432 600
<b>SUM</b>						<b>20 240 400</b>

**Tabell 4.9:** Effekter på kommuneøkonomien i Ringsaker kommune, av hytteutbygging på Sjusjøen og Mesnali mellom 2012–2016. Tall i 2016-kroner.

Bare skatteinngangen «fjellet» har gitt i form av hyttebygging, bidro for Ringsaker kommune med mer enn 10x kostnadene Ringsaker kommune hadde i «fjellet». I tillegg til dette kommer selvsagt personbeskatning fra 324 mennesker lokalt og bedriftsbeskatning fra en lang rekke bedrifter. I tillegg kommer verdien av løpekjøring, opparbeidelse og vedlikehold av stier for almen helse og rekreasjon og andre fellestiltak, som det selvsagt er vanskelig å tallfeste. At betydningen er stor, fremgår av:

**Bilag 42:** Temaplan fysisk aktivitet i Ringsaker kommune 2. november 2021

Fra planen hitsettes:

**4.3 De mest populære aktivitetene**

De store aktivitetene for den voksne befolkningen er fotturer i skog og mark og fjellet, skitur i skog og fjell, styrketrening, sykling til jobb og i fritid, mosjon- og treningsaktiviteter som jogging, langrenn og sykling. Mange av disse aktivitetene er knyttet til friluftsliv og de målrettede styrke- og utholdenhetstrening drives i stor grad egenorganisert og med beskjeden tilrettelegging i form av anlegg.

**Fjellet**

Ringsaker har store fjellområder med unike muligheter for å drive variert friluftsliv. I disse områdene er det friluftsforeninger, velforeninger, kommersielle aktører og grunneiere som tilrettelegger for friluftaktiviteter. God tilrettelegging i form av skilting og merking av stier/løyper viser seg å ha stor betydning for at flere er aktive i naturen, både sommer og

Ringsaker og spesielt Sjusjøen er kjent for å ha lang og snørrik vinter og er et viktig folkehelse tilbud for befolkningen i regionen. De fleste skiløypene kjøres i fjellområdene og i tilknytning til skianleggene i kommunen. På snørrike vintre kjøres det også løyper i bygder og i kulturlandskapet.

At Sjusjøen området, altså Grunneiernes eiendommer, gir et «viktig folkehelse tilbud for befolkningen i regionen» bør etter dette ikke være omtvistet. Det bør heller ikke være diskutabelt at utviklingen under Utbyggingsavtalen har åpnet nye områder og muligheter for allmenheten, i form av ytterligere stier og løyper. Se også det som står i rapporten om «Jakt & fiske» der «Allmenningene og Pihl» - som grunneiere – igjen trekkes frem som bidragsyter til folkehelsen.

### 3.4 Særlig om BA – egen tilknytningsavgift

Når det gjelder BA fremgår det av Utbyggingsavtalen pkt. 1 at Kommunen krevde at BA skulle betale «et særskilt etablert tilknytningsvederlag». Det særlige tilknytningsvederlag er beskrevet i Utbyggingsavtalen pkt. 12:

**Brøttum Almanning, eller den som har avledet sin rett fra Brøttum Almanning, skal betale til RK et særskilt tilknytningsvederlag byr på NOK 310.000 pr. nye hytte:**

A.) For tilknytning av nye leiligheter settes det særskilte tilknytningsvederlaget til 1/3 av gebyret for en hytte; avrundet til NOK 103 400

B.) Betalingen av vederlaget kommer i tillegg til de alminnelige tilknytningsgebyrer (jfr. pkt. 8.2.3 ovenfor) som gjelder i kommunen

C.) Det særskilte tilknytningsvederlaget skal betales til RK i forbindelse med at det gis igangsettelsestillatelse til et tiltak på eiendommen som medfører tilknytning til det etablerte vann- og avløpssystem. Beløpet forfaller til betaling 14 dager etter det tidspunkt som måtte inntre først av dato for igangsettelsestillatelsen eller dato for betalingsforfallet for tilknytningsgebyret.

Etter BAs syn er det ikke i VA-regelverket adgang til å pålegg en enkelt aktør i Kommunen et særskilt «tilknytningsvederlag» for VA. For BAs del anføres at Utbyggingsavtalen er ugyldig allerede på dette grunnlag, se forurensningsforskriften § 16-5, og gjennomgangen i pkt. 2 ovenfor.

Oversikt over Kommunens krav på innbetaling av særskilt tilknytningsavgift, fremlegges som:

**Bilag 43:** Avregninger år for år, utarbeidet av Kommunen

Av Utbyggingsavtalen pkt. 13 følger at BA kunne tre inn i Utbyggingsavtalen på like vilkår som de andre Grunneiere. Som saksøker kommer tilbake til, ble dette gjort – etter at tvisten var oppstått, og for å hindre at Kommunen låste store beløp som BA hadde utestående. I den forbindelse måtte BA gjøre opp sitt totale utestående for Fase 1. Alle utbetalinger ble foretatt med forbehold om tilbakebetaling, og det ble også anført at det særlige tilknytningsvederlag var ulovlig.

### 3.5 Oppsummering – status for Utbyggingsavtalen ved avtaleinngåelsen i 2010

Ut fra status da Utbyggingsavtalen ble inngått i 2010 kan det konkluderes med:

- Kommunen sikret seg gjennom Utbyggingsavtalen en tilnærmet komplett ny VA-løsning for nordre del av Kommunen – fra renseanlegg i Moelv til Sjusjøen. Infrastrukturen går gjennom flere lokale bygder/tettsteder (ca. 10% av Kommunens innbyggere), som knyttes til VA-infrastrukturen. Anlegget omfatter ledningsnett over ca. 30 km fra yttergrensen for Grunneiernes eiendom, med anlegg og dimensjoner som utgjør et offentlig VA-ansvar, der det eksempelvis ikke er refusjonsgrunnlag.
- I tillegg til å måtte betale for kommunal VA-hovedinfrastruktur i Kommunen, måtte Grunneierne/«fjellet» også betale all kommunal VA infrastruktur oppe på «fjellet». Tilsvarende VA-hovedinfrastruktur i «bygdene» er betalt av Kommunen, til fordel for innbyggerne som vil knytte seg til den hovedinfrastruktur som bygges ut gjennom Utbyggingsavtalen.
- VA-hovedinfrastrukturen omfattet av Utbyggingsavtalen tjener i stor grad almene behov i Kommunen, dels for alle bygder mellom Moelv og Sjusjøen og dels som planlagt reserveanlegg for vannforsyning for både Moelv og Brumunddal. Investeringene Kommunen har pålagt Grunneierne å bekoste, er investeringer Kommunen måtte foretatt som VA-myndighet, for å ha en forsvarlig VA løsning for Kommunen.
- VA-hovedinfrastrukturen omfattet av Utbyggingsavtalen skal, utover å tjene almene behov i Kommunen, i stor grad betjene eksisterende fritidsbebyggelse i fjellet.
- Fremtidig utbyggingspotensial som kan knyttes til VA-infrastruktur omfattet av Utbyggingsavtalen i «bygdene», ligger til eiendom eid av tredjeperson. Fremtidig utbyggingspotensial i gjeldede kommunale planer pr 2010, som kan knyttes til VA-infrastruktur omfattet av Utbyggingsavtalen på «fjellet», er i hovedsak knyttet til Grunneiernes eiendom, likevel slik at de fleste planlagte leilighetsprosjekter på fjellet gjelder eiendom der tredjeperson er eier/fester.
- Etablering av ny hovedinfrastruktur for VA har spart Kommunen for store nødvendige oppgraderings-/vedlikeholdsutgifter – delvis også inntatt som budsjettposter for perioden 2008-2011, og som ville påløpt Kommunen om kostnadene ikke var «overført» til Grunneierne gjennom Utbyggingsavtalen.
- I et forurensnings- og miljøperspektiv har utbyggingen av ny hovedinfrastruktur for VA medført store fordeler og besparelser for Kommunen, både i «bygdene» og på «fjellet».
- Utbygging i «fjellet» innebærer i liten grad kostnader, eller annen belastning, for Kommunen. Utbygging i «fjellet» skaper på den annen side store inntekter for Kommunen, både når det gjelder sysselsetting og beskatning. Inntektene, og fordelene, for Kommunen, overstiger langt kostnadene/ulempene.

Når det gjelder kostnader og inntekter knyttet til VA-utbyggingen oppsummeres status pr. avtaleinngåelsen i 2010 slik:

- Etter Utbyggingsavtalen skulle Grunneierne tilsynelatende dekke ca. 50% av kostnadene ved Fase 1 og Fase 2. Samlede kostnader i Fase 1 og Fase 2 var estimert av Kommunen til NOK 144,2 mill. – basert på 2008 priser. Av dette utgjorde NOK 29 mill. kostnader knyttet til Fase 2.
- Kommunen forutsatte å bidra med NOK 20 mill. – pluss NOK 6,5 mill. for forskuttering Ljøsheim, et beløp som skulle tilsvare de fordeler Kommunen selv opplyste å oppnå med Utbyggingsavtalen. Samtidig forutsatte Kommunen at det ville bli tilknyttet 1774 enheter til VA-anleggene i «fjellet» i finansieringsperioden. Tilknytningsavgiftene mottatt fra «fjellet» forutsatte Kommunen at skulle gå til å finansiere utbyggingen – samlet ca. NOK 49 mill.
- Tilknytningsavgifter mottatt fra «bygdene» forutsatte Kommunen å beholde. Nevnte avgifter inngikk derfor ikke i finansieringsgrunnlaget.
- Risikoen for overskridelser av Kommunens kostnadsestimater synes i utgangspunktet lagt på Grunneierne.
- Eventuell økning i tilknytningsavgifter anføres av Kommunen å skulle tilfalle Kommunen, likevel slik at Utbyggingsavtalen tilsynelatende er lagt opp slik at Kommunen ikke skal ha noen gevinst – da alle tilknytningsavgifter mottatt fra «fjellet» etter Utbyggingsavtalen skal inngå i finansieringsgrunnlaget.
- Utbyggingsavtalen inneholder ingen bestemmelser som kan rette opp den uforholdsmessighet som nødvendigvis vil oppstå, gitt at Utbyggingsavtalen skal tolkes slik Kommunen anfører: I så fall vil

Grunneiernes andel mest sannsynlig øke gjennom prisstigning m.v, mens Kommunens bidrag mest sannsynlig vil reduseres – eller gevinst vil oppnås, gjennom avgiftsøkning.

- I Utbyggingsavtalen vedlegg 3 fremgår at Kommunen skulle motta NOK 27.500,- pr. hytte i tilknytningsgebyr. Faktum da Utbyggingsavtalen ble inngått var at avgiftsgrunnlaget utgjorde NOK 39.500,- pr. hytte, samtidig som Kommunen var kjent med at det allerede for 2011 ville bli vedtatt ytterligere avgiftsøkninger (til NOK 45.425,- pr hytte). Allerede da Utbyggingsavtalen ble underskrevet hadde Kommunen dermed, gitt Kommunens avtaleforståelse, sikret seg en gevinst på ca. NOK 32 mill. Gevinsten ville bli større år for år, gjennom økning i VA-avgifter.

Særlig i forhold til BA oppsummeres:

- BA er, som den eneste av Kommunens eiendomsbesittere, pålagt en egen tilknytningsavgift, for alle salg som foretas enten av BA eller av noen som har avledet sin rett fra BA.

## 4 UTVIKLING ETTER AVTALEINNGÅELSE

### 4.1 Innledning

Etter avtaleinngåelse gikk som forventet kommunale VA-avgifter opp. Kommunen har dermed mottatt inntekter fra VA-utbyggingen, langt utover hva som var angitt i Utbyggingsavtalen. Samtidig ble kostnadene med Fase 1 langt høyere enn Kommunen hadde beregnet, og opplyst om i kostnadsoverslag vedlagt Utbyggingsavtalen, noe som innebar at Grunneiernes kostnad ble nesten doblet. I stedet for at Grunneierne skulle «bidra» med noe under 50% av kostandene (ca. NOK 55 mill.) i Fase 1, bidro Grunneierne med ca. NOK 100 mill.; altså nesten 2/3 av kostnadene. Kommunen insisterte på at Kommunens bidrag, ca. NOK 60 mill., hvorav alt, og mer til, for lengst var tilbakebetalt gjennom tilknytningsavgifter fra «fjellet», var fast.

Etter hvert kom også signaler om at Fase 2 ville bli vesentlig mer kostnadskrevende å gjennomføre enn beregnet, og opplyst om av Kommunen i vedlegg til Utbyggingsavtalen. Grunneierne engasjerte da advokat, fordi man anså avtalen for å være svært urimelig. For første gang ble plan og bygningslovens rammer for hva en kommune gjennom utbyggingsavtale kan pålegge privat utbygger, problematisert på Grunneiersiden. Det ble etter dette igangsatt en dialog mot Kommunen, for å forsøke å få reforhandlet Utbyggingsavtalen, og – som et minimum – gjenopprette en rimelig balanse i avtaleforholdet.

Kort tid etter at dialog med Kommunen om reforhandling var tatt opp, varslet Kommunen ytterligere, meget store, kostnadsøkninger for Fase 2, som ikke stanset før revidert kostnadsoverslag (med tilsvarende risiko som kostnadsoverslaget i Utbyggingsavtalen) oversteg NOK 200 mill. For Grunneierne innbar dette, gitt Kommunens forståelse av Utbyggingsavtalen, at det kostnadsoverslag Grunneierne angivelig var ansvarlig for, for Fase 2, gikk fra NOK 14,5 mill. 2008 kroner til ca. NOK 200 mill. 2021 kroner. Fortsatt var det den samme gjennomføringsrisiko knyttet til byggearbeidene i 2021 som i 2008. Således var både videre prisstigning og øvrig utbyggingsrisiko like mye tema i 2021, som det hadde vært i 2008. Tatt i betraktning erfaringene fra utbyggingen av Fase 1, kunne Grunneierne frykte at byggekostnadene for Fase 2 langt ville overstige NOK 200 mill.

Grunneierne, som pr. 2019 hadde investert mer enn NOK 100 mill. i en avløpsløsning fra Sjusjøen til Mjøsa, en investering som i stor grad vil være bortkastet uten en løsning for vann, iverksatte – gjennom konsulentselskapet Asplan Viak, egne undersøkelser for å avklare om det kunne være grunnlag for en grunnvannsløsning for å forsyne «fjellet» med vann. Det ble funnet grunnlag for en slik løsning, men vannmengdene et grunnvannsanlegg «sikkert» ville gi, ville bare være tilstrekkelig til å dekke «fjellets» behov. Et grunnvannsalternativ ville altså ikke nødvendigvis kunne forsyne Moelv eller Brumunddal med vann, slik Kommunen hadde planlagt i felles Kommunedelplan av 2014, se ovenfor. Selv om foreslått grunnvannsløsning for «fjellet» innebar en bedre løsning enn et vannverk i Mesna, ikke minst i et drifts- og miljøperspektiv, og selv om løsningen ville gi tilstrekkelig vann



for å dekke «fjellets» behov, avslo Kommunen Grunneiernes forslag. Som begrunnelse anførte Kommunen «driftssikkerhet» og kortere gjennomføringstid for Kommunens foreslått vannverk, uten at det er konkretisert hva som skulle være særlig vanskelig å håndtere i forhold til driftssikkerhet i Grunneiernes grunnvannsforslag. Heller ikke gjennomføringstid for Kommunens ønskede anlegg, i forhold til en grunnvannsløsning, innebar noen relevant forskjell. Når da Grunneierne til slutt tilbød seg å bygge, drifte og vedlikeholde et grunnvannsanlegg for Kommunen – uten kostnad for Kommunen, men Kommunen fortsatt avslo Grunneiernes forslag – fremstår det nærliggende at det er forhold utenfor «fjellet» som er årsak til at Kommunen ønsker et vannverk tilstrekkelig til å forsyne en større andel av innbyggerne i Kommunen med vann fra Mesnali.

Kommunen, som etter Utbyggingsavtalen hadde ansvar for å igangsette Fase 2 – slik at vannverk var på plass så snart det var behov for ytterligere vann, se pkt. 3 ovenfor, innførte i juni 2019 umiddelbar tilknytningsstans. Den umiddelbare stansen ble begrunnet i at det ikke var kapasitet fra eksisterende vannforsyning for ytterligere tilknytninger. Parallelt opplyste Kommunen at det ville ta ca. 3 år å bygge ut planlagt vannverk. Grunneierne gjorde flere forsøk på å få til midlertidige løsninger for å få bygget ut Fase 2 og unngå byggestans i «fjellet», og der tvisten kunne vært håndtert i ettertid. Kommunen motsatte seg dette. Grunneierne varslet krav på erstatning, dersom byggestansen ble iverksatt. Kommunen har svart med å true med å omregulere Grunneiernes utbyggbare arealer til LNF-formål. I det hele tatt har Kommunen gjort det Kommunen kan, for å sette Grunneierne under press for å godta de løsninger som gagnar Kommunen, uten hensyn til reglene i plan- og bygningsloven og reglene om myndighetsmisbruk. Grunneierne har i praksis i stor grad bøyd seg for dette presset – ikke minst ut fra et ønske om å unngå konflikt med sin viktigste premissgiver for videre utvikling av «fjellet», og har – som gjennomgått – tilbudt Kommunen løsninger langt utover hva Kommunen lovlig kan kreve. Når selv ikke slike tilbud har vært akseptable for Kommunen, fantes det ikke rom for noen utenomrettslig løsning.

I fortsettelsen redegjøres i hovedsak for ovennevnte faktum. Grunneierne vil fremlegge relevant korrespondanse og dokumentasjon – som er relativt omfattende, men vil ikke i detalj gjennomgå innholdet i all korrespondanse.

Aller først redegjøres kort for gjennomføringen av Fase 1.

#### 4.2 Utbygging av Fase 1

Arbeidene med VA-løsning fra Moelv til Sjusjøen kom i gang etter inngåelse av Utbyggingsavtalen, likevel slik at det fra flere hold ble påpekt at «*planleggingen har vært for dårlig og at arbeidet går sakte*», se f.eks.

**Bilag 44:** Avisartikkel fra 17. januar 2012

Ettersom Fase 1 ble bygd ut, ble de lokale bygder mellom Moelv og Sjusjøen tilknyttet Kommunens sentrale VA-nettverk, se f.eks.

**Bilag 45:** Avisartikkel fra 15. november 2012

Som det fremgår var Næroset nå tilknyttet «*kommunalt vann*», og «*private brønner*» var koblet fra. Fra «*nyttår er avløpsnettet klart*». Videre fremgår:

#### **80.000 kroner**

Etter hvert som anlegget blir ferdig skal beboere koble seg til. Normalt må alle koble seg til kloakknettet etter hvert som det ledningsnettet blir ferdig.

– Hva vil det koste hver enkelt husstand?

– Tilkoblingsavgiften vil for både vann og avløp ligge på rundt 80.000 kroner. I tillegg kommer anleggskostnadene for opparbeidelse av ledningsnett fra kommunal ledning til husstandene, sier Heltmark.

Avgifts delen av tilknytningen gjelder som det fremgår dels den VA-infrastruktur som «fjellet» har måttet bekoste – nemlig avløp til renseanlegg i Moelv.

Samtidig økte også utfordringene knyttet til vann, og krav til vann i Kommunen:

**Bilag 46:** Årsbudsjett 2012, s. 131

Hva som for øvrig har vært av utfordringer knyttet til forurensning og vannkvalitet – og som for Sjusjøen området i stor grad er løst gjennom VA-infrastrukturen Grunneierne har bekostet/finansiert, vil bli avklart når Kommunen har besvart provokasjoner.

Utbyggingen, som etter Grunneiernes syn gikk langsomt og med mindre god planlegging – herunder med flere utskiftninger i prosjektledelsen på Kommunen side – og med tilhørende forsinkelser og rettssak med engasjert entreprenør, pågikk langt flere år enn forutsatt. Som relevante dokumenter fra utbyggingen hitsettes:

**Bilag 47:** Referat fra møte avholdt 22. mai 2012

**Bilag 48:** Referat fra infomøte nr. 4 avholdt 30. august 2012

**Bilag 49:** Referat fra infomøte nr. 8 avholdt 5. april 2013

**Bilag 50:** Referat fra infomøte nr. 10 av 4. november 2013

**Bilag 51:** Brev fra Kommunen av 19. desember 2013

**Bilag 52:** E-post fra Grunneierne av 23. desember 2013

**Bilag 53:** Brev fra Grunneierne datert 20. januar 2014

**Bilag 54:** Brev fra Kommunen av 12. februar 2014

**Bilag 55:** E-post fra Grunneierne av 2. mai 2014

**Bilag 56:** Brev fra Grunneierne datert 28. mai 2014

**Bilag 57:** Referat fra infomøte nr. 11 av 11. juli 2014

**Bilag 58:** Diverse e-poster, den siste av 21. januar 2015

**Bilag 59:** Brev fra Kommunen av 2. mai 2016

**Bilag 60:** E-postdialog i oktober/november 2017

**Bilag 61:** Dom i sak mellom Dokka Entreprenør og Ringsaker kommune av 2019

I stedet for å ta to år, som planlagt, tok utbyggingen bortimot 6 år – med de økte kostnader dette innebar. Da det alene var Kommunen som hadde ansvar for planlegging og fremdrift i byggeprosjektet, fremstår det urimelig at merkostnaden med forsinkelsene, herunder prisstigning, alene skal være Grunneiernes ansvar. Kommunen har avvist forsøk på dialog på en deling av merutgifter påført knyttet til prisstigning.

Referatene, og også avsagt dom fra Eidsivating lagmannsrett, viser også at Kommunen hadde store problemer med å følge opp entreprisene, og å følge opp påløpte kostnader. Først frem mot våren 2013 – altså etter at

utbyggingen etter inngått avtale skulle vært ferdig, se referat fra infomøte nr. 8, ble det første gang antydning at Kommunens kostnadsoverslag ikke ville være tilstrekkelig. Høsten 2013 ser en også at Kommunen gjorde større endringer knyttet til Moelven renseanlegg, for å modernisere og oppdimensjonere renseanlegget for å kunne håndtere mer enn det avløp som kom fra «fjellet». En ser også, se referat fra infomøte nr. 10 og nr. 11, at Kommunen gjorde diverse andre endringer i løsningsvalg, for å tilpasse utbyggingen til egne interesser. Det har fortløpende blitt gjort avtaler om kostnadsfordeling knyttet til Kommunens forskjellige valg, og merkostnadene Kommunen har pådratt seg ved å tilpasse egen VA-utbygging til den hovedinfrastruktur Grunneierne var pålagt å bekoste, har Kommunen betalt.

I stedet for en løsning der Kommunen bygger ut felles VA-hovedinfrastruktur i Kommunen, og der utbygger betaler for eventuell merbelastning fra «sitt» byggeprosjekt, viser utviklingen fra 2010 den motsatte løsning: Grunneierne må betale for VA-hovedløsninger for «halve kommunen», også betaler Kommunen for merkostnader knyttet til «sitt prosjekt» (10% av Kommunens innbyggere + en stor andel eksisterende hytter i «fjellet»).

Også Grunneierne valgte å bruke ytterligere midler, for å oppdimensjonere anleggene, se

**Bilag 62:** Brev fra Pihl og RA datert 15. oktober 2012

Oppdimensjoneringen Grunneiere her gjorde er interessant, også i forhold til Fase 2 og det vannverk Kommunen planlegger å bygge ut. Det har vist seg at om dette vannverket skal la seg realisere, så vil det være behov for meget omfattende, og kostnadskrevende, renseprosesser. Disse renseprosessene vil legge beslag på en stor andel av avløpskapasiteten i avløpsledningen mellom Mesna og Moelv. Uten Grunneiernes oppdimensjonering ville Kommunens ønskede renseløsning, som altså skaper meget store miljøutslipp til Mjøsa, neppe latt seg gjennomføre.

I oktober 2017 mottok Grunneierne en statusoppdatering fra Kommunen, som viste fremtidig utbyggingspotensial, se

**Bilag 63:** E-post fra Kommunen datert 10. oktober 2017

Oversikten viser at Kommunen, fra 2010, gjennom ny kommuneplan av 2014, hadde åpnet nye områder for utvikling. Samlet lå det som det fremgår et potensial for fremtidig utbygging på ca. 1300-1400 hytter på Grunneiernes eiendommer, i tillegg til ca. 180 leiligheter som tredjeperson hadde under utbygging. En ikke ubetydelig andel av enhetene ble bygd ut, og tilknyttet, fra 2017 til tilknytningsstansen i juni 2019.

De nye områder for utbygging fremgår av:

**Bilag 64:** Kommuneplanens arealdel 2014-2025 vedtatt 10.09.2014 / revidert 17.06.15

**Bilag 65:** Konsekvensutredning 2014

**Bilag 66:** Plankart fjellet 17. juni 2015

**Bilag 67:** Plankart for Kommunen 2014 rev. 17. juni 2015

**Bilag 68:** Plankart nordre Ringsaker 2014 rev. 17. juni 2015

Fase 1 ble ferdigstilt til 2018, seks år etter antatt ferdigstillellesdato ihenhold til avtalens pkt. 2.1. Kostnadsoversikt fremlegges som:

**Bilag 69:** Samleoversikt kostnader

Fra kostnadsoppsett for Fase 1 hitsettes:

<b>VA Sjusjøen-Moelv / VA-avtale 2010 - fase 1</b>							
Samlet oversikt over medgåtte kostnader i alle entrepriser							
Gangveg Mesnali er inkl. mva, øvrige beløp er eks. mva.							
	(1)	(2)	(3)	(4)			
Entreprise	Totalsum, alt inkludert	Oppdim. avløp	Bygdekostnade	VA-avtale 2010	Hvorav veg	Hvorav vann	Hvorav avløp
1	Oppdimensjonering Nordsetervegen	2 505 000	-	2 505 000			2 505 000
2	Sjusjøen-Mesnali	38 435 000	352 000	14 849 000	23 234 000	6 382 000	16 852 000
	Gangveg Mesnali	8 256 000		539 000	7 717 000	7 717 000	
3	Mesnali-Olasvea	23 936 000	104 000	2 831 000	21 001 000	1 751 000	19 250 000
4	Olasvea-Hemma	18 118 000	529 000	6 054 000	11 535 000		11 535 000
5	Hemma-Brenden	17 085 000	590 000	7 154 000	9 341 000		9 341 000
6	Næroset-Hagasaga	15 722 000	357 000	7 580 000	7 785 000		7 785 000
7	Hagasaga-Brandbutajet	17 852 000	715 000	4 960 000	12 177 000		12 177 000
8	Sjøledning Næra	14 062 000	-	3 381 000	10 681 000		10 681 000
9	PV Maskin	907 000	-	907 000	-		
10	PA Maskin	7 045 000	149 000	500 000	6 396 000		6 396 000
9-10	Pumpestasjoner, bygg	7 447 000	35 000	706 000	6 706 000		6 706 000
11-1	Næroset pumpestasjon	840 000	-	840 000	-		
11-2	Sjusjøen pumpestasjon	4 774 000	-	2 422 000	2 352 000		2 352 000
12-1	Næroset høydebasseng	7 085 000	-	7 085 000	-		
12-2	Romåsen høydebasseng	17 845 000	-	-	17 845 000	17 845 000	
	Oppdimensjonering avløpsledninger Moelv	2 120 000	-	-	2 120 000		2 120 000
	Moelv renseanlegg	10 960 000	-	1 130 000	9 830 000		9 830 000
	Vedlikehold og beredskapsstyr	103 000	-	103 000	-		
	Prosjektering eks. Moelv renseanlegg	8 943 000	187 000	2 547 000	6 209 000	1 062 000	5 147 000
	Byggeledelse	2 012 000	-	377 000	1 635 000	235 000	1 400 000
	Grunneierstatninger	1 137 000	-	310 000	827 000		827 000
	<b>Sum</b>	<b>227 189 000</b>	<b>3 018 000</b>	<b>64 275 000</b>	<b>159 896 000</b>	<b>7 717 000</b>	<b>27 275 000</b>
						<b>124 904 000</b>	

Som det fremgår hadde GS i Mesnali kostet Grunnerne NOK 7,7 mill. Dette er kostnader Kommunen betalte for gjennom NOK 20 mill., som blant annet skulle gå til å dekke GS-kostnader. Det som var «satt av» i Kommunens kostnadsoverslag, og som Kommunen dermed betalte for gjennom nevnte NOK 20 mill., var imidlertid bare NOK 1,8 mill. Reelt var dermed Kommunens bidrag på NOK 20 mill. også av denne grunn for lavt. Det antas ubestridt at kostnadene knyttet til GS i Mesnali ikke er noe som kan pålegges Grunneierne å bekoste.

En ser også at Kommunen har hatt ca. NOK 64 mill. i «bygdekostnader», utover Utbyggingsavtalen. Som sagt har Kommunen snudd reglene om utbygging av VA på hodet, og overlatt til Grunneierne å bekoste hovedinfrastruktur for VA i nordre del av Kommunen. «Byggekostnadene» Kommunen så har betalt, er tilknyttede VA-arbeider utført i nordre del av Kommunen, der Kommunen har betalt for de merkostnader Kommunens prosjekter har påført hovedinfrastrukturen, altså tilsvarende «blå» infrastruktur som Grunneierne har bekostet, og i det vesentlige overdratt til Kommunen, i «fjellet». En ser også at Grunneiernes oppdimensjoneringskostnad utgjør ca. NOK 3 mill., som i sin helhet består i økte dimensjoner for avløpsrør til Moelv.

Av arbeider omfattet av Utbyggingsavtalen, altså om en ser bort fra oppdimensjonering for Grunneiere og for Kommunen, hadde kostandene for Fase 1 økt fra NOK 115 mill. til NOK 160 mill. Grunneierens andel var, ifølgje Kommunen, økt fra ca. NOK 55 mill. til ca. NOK 100 mill.; altså nesten en dobling. Grunneierne vil anføre at overskridelsene, så langt de kunne forutsees, innebærer ytterligere argumenter for at Utbyggingsavtalen var uforholdsmessig. I den grad kostnadene ikke kunne forutses, innebærer utviklingen et ytterligere argument for at avtalen må revideres/bortfalle gjennom tolking, gjennom avtaleloven § 36 og/eller etter læren om bristende forutsetninger.

### 4.3 Utvikling for Fase 2

Utover i 2017 varslet Kommunen oppstart planlegging Fase 2. Kommunen hadde i første omgang behov for å få klarlagt hvilke arealer som kunne benyttes for planlagt vannverk. Det ble i den forbindelse gjennomført et møte med Norconsult, der tema også var hva Kommunen og Grunneierne kunne tenke seg av fremtidig vannbehov:

**Bilag 70:** Brev fra Kommunen av 10. januar 2017

**Bilag 71:** Notat fra Norconsult av 20. november 2017

Fra Norconsults notat hitsettes:

Under et møte avholdt mellom Ringsaker kommune og Almendingene i oktober 2017 ble det gjort en innbyrdes øvelse med vurdering av hvilket utbyggingspotensial de så som mulig for fjellområdet ut over det som i dag er godkjent i kommuneplaner og dispensasjoner ut over denne, gitt at politikere ga aksept for utbygging inntil et «maksimalt» potensiale. Både kommunens planavdeling og almendingene kom en frem til at totalt antall enheter på størrelsesorden 8000 – 9500 enheter. Dette lagt til grunn ble Norconsult bedt om å se på dimensjonerende mengder for totalt 10 000 enheter, som inkluderer en liten reserve ut over forespeilet potensiale.

Denne utviklingen inkluderer også nye hytter i områdene Ljøsheim, Lauåsen og Grunnåsen, hvor det er en ramme for utbygging på 970 hytter. Det er i dag 1004 hytter i dette området som ikke er tilknyttet det kommunale VA-nettet, men som kan bli det i fremtiden. Grunnet usikkerheten i om de tre nevnte områdene Ljøsheim, Lauåsen og Grunnåsen vil bli tilknyttet VA-nettet, er det også utført beregninger med total utbygging av både 7500 og 5500 hytter i fremtiden, som grunnlag for vurdering av fremtidig døgnvann-forbruk.

Ut fra planlagt dimensjonering av nytt Mesnali vannverk og vannforsyning via Nordseter TØ vil Sjusjøen hytteområde kunne forsynes med ca. 9 000 m<sup>3</sup> vann per døgn som vil dekke en fremtidig utbygging på totalt 12 000 hytter/enheter på Sjusjøen, tilsvarende ca. 70 000 personer.

Som det fremgår hadde planavdelingen i Kommunen signalisert relativt store fremtidige utbyggingsmuligheter i «fjellet», inkludert Ljøsheimområdet. Grunneierne ønsket, naturlig nok, et slik mulig fremtidig utbygging velkommen. Tema for Norconsult var, basert på innspill mottatt fra Kommunen og Grunneiere, å dimensjonere vannverk for 12 000 hytter/enheter på Sjusjøen, inkludert Ljøsheimområdet. 12 000 nye hytter, eller 48 000 PE, tilsvarer vann for ca. 13 000 personer mer enn det samlede vannbehov for hele Kommunen – altså for alle Kommunens innbyggere. Kostnader, og eventuelle merkostnader, ved å velge den kapasitetsøkning som lå i de utvidede utbyggingsmuligheter Kommunen hadde signalisert, hadde foreløpig ikke vært tema. Noen endelig løsning var altså ikke valgt, og man befant seg i en helt innledende fase for å avklare planlagt vannforsyningsløsning. Det er imidlertid kan merke seg, er at det bare var utbygging «på Sjusjøen» som var tema. Vann for andre deler av Kommunen var tilsynelatende ikke tema.

I mai 2017 ble det avholdt et møte mellom Grunneierne og Kommunen, se

**Bilag 72:** E-post mellom Grunneierne av 10. mai 2017

Fra e-posten av 10. mai 2017 hitsettes:

Alt er så langt ganske greit, men dette koster penger, mange penger, og det er rimelig klart at kostnadsoverslaget i VA avtalen 2010 vil sprekke dugelig, antakeligvis er det nesten så en kan gange med 2.... Norconsult er inne i en tilsvarende prosess i Moelv vannverk i fbm utvidelse der, men mye vil kunne overføres til Mesnali VV selv om dette blir mindre. Det er erfaringer fra denne prosessen som nå tilsier en såpass kostnadsøkning. Samtidig vet vi at kommunens krav til standard har endret seg en del ilt de siste 10 årene.... Jeg har imidlertid akseptert at Norconsult med erfaringer fra Moelv Vannverk engasjeres til å gjennomføre et forprosjekt på Mesnali VV.

Som det fremgår fryktet Grunneierne at Fase 2 kunne komme til å koste nesten det dobbelte av hva som lå i Kommunens kostnadsoverslag fra Utbyggingsavtalen. Frykten for en større kostnadsoverskridelse ble ikke mindre etter møtet av desember 2017, og Grunneierne fryktet samlede kostnader for Fase 2 opp i NOK 60-70 mill.

I oktober 2017 ble det varslet at Kommunen ville igangsette prosjekteringsarbeider:

- Bilag 73:** Referat fra møte avholdt 21. september 2017
- Bilag 74:** Referat fra oppstartsmøte prosjektering avholdt 2. oktober 2017
- Bilag 75:** Referat fra møte avholdt 9. oktober 2017
- Bilag 76:** Diverse e-poster av oktober 2017
- Bilag 77:** Diverse e-poster, den siste av 2. november 2017
- Bilag 78:** Brev fra kommunen av 24. november 2017
- Bilag 79:** Referat fra 1. desember 2017

Referat av desember 2017 viser at det var store forurensningsutfordringer knyttet til Mesna, med dertil hørende store behov for rensning:

Kort oppsummering av vurderinger fra Norconsult og SINTEF.  
 Vi har en råvannskilde med fekal forurensning, forholdsvis høyt fargetall og noe mangan.  
 Håndtering av mangan på løst form i perioder av året med lite oksygen i vannet, medfører  
 størst utfordringer i forholdt valg av prosess som gir sikker håndtering.

Avfallet fra slik rensning, som eventuelt blir meget omfattende, må som sagt føres med utbygd avløpsløsning, til Mjøsa. Miljømessig, og også i forhold til bruk av avløpsinfrastruktur, var bruk av Mesna som vannkilde etter dette klart uheldig.

En ser også at Kommunen uttrykkelig bekrefter at løsning for VA mellom Lillehammer og Sjusjøen skal bestå.

Fremlagt dokumentasjon viser også at tiltakene som ble iverksatt av Kommunen med sjøledning i Næra og pumpestasjon Søndre Osen og Olesvea ikke har noe med tilførsel av vann til Sjusjøen å gjøre, utover at Kommunen var forsinket med igangsettelse av Fase 2. I ettertid har Kommunen, som saksøker forstår det korrekt, krevd kostnadene dekket av Grunneierne, noe det ikke er grunnlag for. Det minnes i den forbindelse også om at Kommunen anfører at vann fra Moelv ikke er noe Grunneierne kan medta i vurderingen av behov for vanttilførsel til Sjusjøen. Hva som i en slik situasjon eventuelt skulle kunne begrunne at Grunneierne skal kunne være ansvarlig for vannutbygging i «bygda», er krevende å forstå.

I referatet av 1. desember 2017 opplyste Kommunen, at Kommunen håpet å iverksette prøvedrift fra vannverket høsten 2020.

#### **4.4 Grunneierne tar opp Utbyggingsavtalens lovlighet; ønsker reforhandling – fra 2018**

På nyåret 2018, og etter dels å ha opplevd store kostnadsoverskridelser i Fase 1 og i tillegg mottatt signaler om at også Fase 2 kunne bli vesentlig mer kostnadskrevende enn antatt, tok Grunneierne opp urimeligheten i Utbyggingsavtalen Kommunen. Et første initiativ gikk på prisstigning, se

**Bilag 80:** Diverse e-poster, den siste av 5. februar 2018

Som det fremgår fastholdt Kommunen, selv om kostnadene for Grunneierne var nesten fordoblet for Fase 1, og til tross for at Kommunens gjennomføringstid hadde tatt vesentlig lenger tid enn forutsatt – med tilhørende økte unødvendige kostnader, at også prisstigningen skulle dekkes fullt ut av Grunneierne.

Etter å ha innhentet juridiske råd, tok Grunneierne utover våren 2018 flere ganger initiativ til møte med Kommunen – der formålet var å reforhandle inngått avtale. I første omgang lot et slikt møte seg ikke arrangere. Som dokumentasjon fremlegges:

**Bilag 81:** E-poster av april/mai 2018

**Bilag 82:** E-post av 29. august 2018

Som det fremgår, ba Grunneierne i april 2018 om et møte «*med kommunen om VA-avtalen fra 2010*». Kommunen stilte seg ikke avvisende til et møte, men planlagt møte ble skjøvet på ved flere anledninger.

Før møtet lot seg avholde, sendte Kommunen faktura for Fase 1. Det oppsto i den forbindelse også en særlig dialog knyttet til BAs stilling – da BA hadde betalt inn meget omfattende tilknytningsavgifter til Kommunen – som sto på sperret konto. Som dokumentasjon fremlegges:

**Bilag 83:** Faktura av 29. august 2018

**Bilag 84:** Diverse e-poster, den siste av 18. september 2018

**Bilag 85:** E-post av 7. september 2018

**Bilag 86:** Brev fra Kluge datert 21. september 2018

Fra Kluges brev hitsettes:

Økonomisk status pr. dato er at Ringsaker kommune synes å mene at Grunneierne, utelukkende for den hoved VA-infrastruktur som reguleres av utbyggingsavtalen fra 2010, skal dekke en samlet kostnad på mer enn NOK 155 mill. (forutsatt NOK 70 mill. i fase 2). Samtidig synes kommunen å mene at kommunen selv bare skal dekke ca. NOK 75 mill. (inkl. fase 2). Uten ytterligere utlegg/forpliktelser vil kommunen motta tilknytningsavgift varierende fra NOK 46.000 pr. tilknyttet enhet til (pr. dato) NOK 56.000 pr. tilknyttet enhet, for alle enheter som knytter seg til VA-infrastrukturen. Samlet vil Ringsaker kommune motta vesentlig mer i tilknytningsavgift enn Ringsaker kommune har av kostander knyttet til VA-utbyggingen. Samtidig har Ringsaker kommune oppnådd besparelser på flere titalls millioner ved å kunne fase ut gammel VA-infrastruktur i bygdene mellom Sjusjøen og Moelv, som hadde behov for store oppgraderinger. Ringsaker kommune har også oppnådd å legge til rette for VA-tilknytninger på hele strekningen fra Mjøsa til Sjusjøen, og for eksisterende bebyggelse i fjellet – noe som innebærer en stor fordel for kommunen og eiere av berørte eiendommer. Også i et miljøperspektiv er utbyggingen meget positiv for kommunen.

Uavhengig av de helt eksakte tall er det Grunneiernes syn at kommunen, gjennom utbyggingsavtalen av 2010, har sikret seg rettigheter/pålagt Grunneierne forpliktelser utover hva som lovlig kan avtales etter pbl. § 17-3. Grunneierne anser derfor utbyggingsavtalen som ugyldig – helt eller delvis. På dette grunnlag kreves avtalen reforhandlet. Grunneierne vil hevde allerede å ha betalt mer enn Grunneierne kan være forpliktet til å betale for fremføring av VA fra Mjøsa til Sjusjøen. Oversendte fakturaer vil derfor ikke bli betalt, og det som er innbetalt for mye vil bli krevd tilbakebetalt.

Som det fremgår påberopte Grunneierne seg i prinsippet det samme som anføres i nærværende stevning. I 2018 ble anførselene benyttet for å forsøke å oppnå en fornuftig «*reforhandling*».

I oktober 2018 ble det så avholdt et møte mellom Kommunen og Grunneierne, se

**Bilag 87:** E-poster, den siste av 8. november 2018

Allerede i første møte, truet Kommunen med å stanse videre arbeider med vanntilførsel, og å innføre tilknytningsstans, se e-post av 28. oktober 2018. Fra e-posten hitsettes:

Jeg viser til møte avholdt 22. oktober 2018. Fra grunneierne side understrekes at en satte pris på at kommunen stilte med bred representasjon/kompetanse, og tok seg tid til å lytte til grunneiernes syn. Det understrekes også, og igjen, at grunneierne er opptatt av et godt samarbeid med kommunen også fremover, noe både grunneierne og kommunen har mye å tjene på. Samtidig vil jeg på vegne av grunneierne uttrykke bekymring for det som ble fremsatt som en «ikke trussel» på slutten av avholdt møt. Grunneierne oppfattet kommunens uttalelse slik at kommunen vurderte ikke å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre vanntilførsel for Sjusjøen-området. Etter vårt syn vil en eventuell slik «stans» være uberettiget, og i strid med kommunens forpliktelser – uavhengig av at inngått avtale er i strid med pbl. § 17-3.

Kommunen ga formell tilbakemelding på Grunneiernes ønske om reforhandling ved brev av 10. januar 2019:

**Bilag 88:** Brev av 10. januar 2019

I brevet avviste Kommunen at Kommunen hadde satt Grunneierne under noen form for press da Utbyggingsavtalen ble inngått. Det ble særlig presisert at «*Kommunestyret står fritt til å prioritere om, og hvor mye kommunen skal bidra med, både praktisk og økonomisk.*» Etter Grunneiernes syn er standpunktet galt. Kommunen må hensynta de avgifter Kommunen vil motta knyttet til tiltaket som pålegges Grunneier å bekoste, og Kommunen må sikre at de belastninger Kommunen pålegger Grunneierne er forholdsmessige. I tillegg har Kommunen, som VA myndighet, en overordnet forpliktelse til å ha forsvarlig hovedinfrastruktur for VA, for eksisterende bebyggelse i Kommunen.

Av brevets vedlegg fremgår at BA, pr. årsskifte 2019, hadde innbetalt mer enn NOK 70 mill. til Kommunen, i særlige tilknytningsavgifter. Beløpet gikk langt utover noe BA kan hevdes å hefte for etter Utbyggingsavtalen. I tillegg gir brevet en oversikt over kostnadsstatus for Fase 1:



Finansiering av grunneiere i opprinnelig avtale		54 511 950	
Gjenstående kostnader fase 1, jf. oppstilling		44 693 500	
<b>Sum bidrag fra grunneiere</b>		<b>99 205 450</b>	
<b>Fordeling</b>	<b>BA (44 %)</b>	<b>RA/Pihl (56 %)</b>	
		<b>RA (46,43 %)</b>	<b>Pihl (53,57 %)</b>
	<b>43 650 398</b>	<b>25 794 211</b>	<b>29 760 841</b>
<b>Tidligere innbetalt</b>			
Anleggsbidrag BA, forskudd 2011	-8 000 000		
Anleggsbidrag BA, forskudd 2013	-8 000 000		
Anleggsbidrag 2011		-4 720 380	-5 446 280
Anleggsbidrag 2013		-4 720 380	-5 446 280
<b>Rest</b>	<b>27 650 398</b>	<b>16 353 451</b>	<b>18 868 281</b>
Oppdimensjonering avløp RA		3 018 000	
<b>Sum</b>	<b>27 650 398</b>	<b>19 371 451</b>	<b>18 868 281</b>

Som det fremgår mente Kommunen at Grunneiernes bidrag skulle økes fra ca. NOK 55 mill. til ca. NOK 100 mill. Samtidig skulle Kommunens bidrag være fast.

Av særlig interesse i Kommunens brev er kanskje særlig Kommunens forsøk på å legitimere at Utbyggingsavtalen var rimelig og forholdsmessig. I brevet gikk Kommunen i detalj inn i sine totale kostnader knyttet til arbeider med VA i *nordre del av Ringsaker kommune*, som om dette var relevant for spørsmålet om betaling for VA-hovedinfrastruktur mellom Sjusjøen og Moelv. At f.eks. Kommunen vedtok å gjøre store forandringer i Moelv renseanlegg, valgte å oppdatere løsninger for overføring av VA til Lillehammer, har måttet betale for å få vann opp til Næroset osv., har like lite med saken å gjøre som at Kommunen har kostnader til VA på Nes, i Furnes eller andre steder i Kommunen. Poenget er motsatt: Kommunen er ansvarlig for VA-infrastruktur i hele kommunen, og Kommunen skulle betalt for all nødvendig infrastruktur. Så skulle eventuelt Grunneierne betalt for den ekstra belastning Grunneiernes utbygging medførte for hovedinfrastrukturen. Kommunen har snudd det hele på hodet, og fremstiller VA-ansvaret i nordre del av Kommunen som et Grunneieransvar.

Ellers er det interessant å merke seg at Kommunen, som har underskrevet et sluttoppgjør der det er angitt en kostnad for byggeledelse på mellom NOK 1 og NOK 2 mill., opplyser å ha hatt kostnader på mer enn NOK 11 mill. i byggeledelse. Kommunens kostnad tilsvarer ifølge Kommunen 18,5 *fulle årsverk*, for å følge opp de aktuelle arbeider. Et slikt arbeidsomfang gir ingen mening, noe Kommunens kostnadsoverslag viser i klartekst. Samtidig dokumenterer Kommunens tall effektiviteten, eller rettere sagt mangelen på effektivitet, i Kommunens gjennomføring av Fase 1.

Ytterligere problematiserer Kommunen GS i Mesnali, som kostet bortimot NOK 10. I Utbyggingsavtalen fremgår at GS er, i alle fall til dels (og i alle fall i Mesnali), et kommunalt anliggende. Kostnadene, der Grunneierne er belastet mer enn NOK 7 mill., ligger derfor inne i Kommunens samlede «bidrag» på NOK 20 mill. Kommunen **bes avklare** om Kommunen mener Kommunen lovlig kunne pålegge Grunneierne å betale for GS i Mesnali, og om Kommunen er uenig i at kostnadene ligger inne i nevnte NOK 20 mill. Gitt de faktiske kostnader antas det enighet om at Kommunens fordeler oppnådd i 2010, i alle fall er ca. NOK 5 mill. høyere enn Kommunen den gang beregnet, alene på grunn av bygging av GS.

For Grunneierne er det noe uklart hvilken VA-infrastruktur Kommunen omtaler i brevet på s. 10, og som Kommunen har faset ut som følge av Utbyggingsavtalen. For å få en oversikt **bes** Kommunen tegne inn på en tegning, alle endringer som har skjedd med offentlig og private VA løsninger fra Sjusjøen til og med renseanlegg i Moelv fra 2010 til i dag – og der blant annet de tiltak som er omtalt i brevet på s. 10 inngår. I tillegg **provoseres**

**fremlagt** Kommunens beslutningsunderlag for beslutning om å utvide Moelv renseanlegg. Gjennom provokasjonen vil det fremkomme hva som var årsaken til at renseanlegget ble ytterligere utvidet. Grunneierne er uenig i at noen av de kostnader Kommunen angir har noe med Grunneiernes utbygging på Sjusjøen å gjøre. Dersom Kommunen er av motsatt syn bes dette konkret begrunnet.

Enda en underlig anførsel i Kommunens brev, var at Kommunen også anførte å ha betalt for Fase 2, se brevet s. 11, gjennom nevnte NOK 20 mill.

Forhåpentlig kan alt dette kan unngås ved at utbygging av fase 2 kan fortsette som forutsatt i avtalen. Kommunens oppfatning er at kommunen allerede har betalt sin andel av fase 2, basert på VA-avtalens pkt. 8.2.1, andre kulepunkt. Der angis at kommunens andel av fase 2 er inkludert i de 20 millionene i tabell på side 5 i avtalen.

Anførselen beror på en misforståelse, og oppfattes i ettertid frafalt.

En ser også at Kommunen innrømmer å ha faset ut flere lokale VA-løsninger enn hva som lå i Utbyggingsavtalen, herunder Mesnali renseanlegg. Omfanget vil bli avklart når saksøkers provokasjoner er besvart.

Det kan konstateres at besparelsene Kommunen oppnådde gjennom Utbyggingsavtalen langt oversteg de NOK 20 mill. som Kommunen estimerte da avtalen ble inngått. Bare GS utgjør en ytterligere besparelse på ca. NOK 5 mill. I tillegg kommer Mesnali renseanlegg, og nedleggelse/gradvis utfasing av diverse andre VA-løsninger.

#### 4.5 Grunneierne varsler voldgift

Ved e-post 7. februar 2019 varslet Grunneierne voldgift:

**Bilag 89:** E-post av 7. februar 2019

Som det fremgår hadde Grunneierne igjen blitt varslet om stans av Fase 2. Grunneierne besvarte dette ved å «*skriftlig bekrefte at grunneierne vil betale det som lovlig kan pålegges grunneierne å betale etter avtalen*». Grunneierne varslet også at det ble opplevd «*ufint i en slik situasjon å true med stans*». På dette tidspunkt fryktet Grunneierne fortsatt at de samlede kostnader for Fase 2 kunne komme til å beløpe seg til inntil NOK 60-70 mill.

#### 4.6 Videre oppfølging fra februar 2019 og til Kommunen innførte tilknytningsstans

Grunneierne fulgte opp Kommunens brev av 10. januar 2019, gjennom brev av 18. februar 2019:

**Bilag 90:** Brev fra Kluge av 18. februar 2019

Brevet inneholder stort sett de samme anførsler som fremgår i stevningen, likevel slik at faktum nå er ytterligere klarlagt og redegjort for. Det anses ikke her nødvendig å gå i nærmere detalj om brevets innhold.

26. mars 2019, og på et tidspunkt da Grunneierne fortsatt fryktet kostnader for Fase 2 i størrelsesorden inntil NOK 60-70 mill., ble det avholdt et møte med Kommunen. I møtet gjennomgikk Kommunen en presentasjon, som blant annet viste nye kostnadsoverslag for Fase 2:

**Bilag 91:** Presentasjon fra møte avholdt 26. mars 2019

Fra presentasjonen hitsettes:

Kode	Beskrivelse	Uspesifisert	Grunnkalkyle	Kostnad ekskl. mva
A	Inntak råvann	597 375	7 328 900	7 926 275
B	Råvannspumpestasjon	1 660 607	16 540 839	18 201 446
C	Overføring råvann	145 250	4 828 788	4 974 038
D	Vannbehandlingsanlegget	2 586 380	74 620 354	77 206 734
E	Overføring rentvann	160 000	3 872 000	4 032 000
F	Avløpspumpestasjon	188 500	2 526 775	2 715 275
G	Landskapsarbeider	145 000	2 034 250	2 179 250
1-7	Entreprensekostnader - basiskalkyle	5 483 112		117 235 018
8	Generelle kostnader			30 050 000
1-8	Byggekostnader - basiskalkyle			147 285 018
9	Spesielle kostnader			
	Tomt			0
	Finansiering			0
	Øvrige spes.kostnader			0
13	Prisstigning			0
10	Mva.			
1-9	Prosjektkostnad - basiskalkyle - ekskl. mva			147 285 018
11	Forventet tillegg, reserver			20 228 891
	Prosjektkostnad - P50 - ekskl. mva			167 513 909
12	Prosjektavsetninger, marginer			9 148 322
	Kostnadsramme - P85 - ekskl. mva.			176 662 231

Som det fremgår presenterte Kommunen et kostnadsoverslag for Fase 2, som avløste overslaget fra Utbyggingsavtalen, på ca. NOK 177 mill. 2019 kroner eks. prisstigning. Reelt var dermed overslaget langt opp mot NOK 200 mill., før annen usikkerhet enn prisstigning. Tatt i betraktning at kostnadene i Fase 1 var blitt svært mye høyere enn avtalt overslag, uten at Kommunen tilsynelatende var villig til å ta noe ansvar for overskridelsene, var det grunn til bekymring for enda mye større overskridelser enn det som nå ble «varslet». For Grunneierne kom de nye opplysninger om kostnader for Fase 2 som en stor overraskelse. I møtet ga Grunneierne umiddelbart uttrykk for at slike kostnader kunne Grunneierne under ingen omstendighet dekke. Kommunen opplyste på sin side at uten enighet om at Grunneierne også dekket de store ekstrakostnader som nå var varslet, så ville Fase 2 bortfalle. Grunneiernes investering i avløpsinfrastruktur ville i så fall være delvis bortkastet, og Grunneierne kunne frykte ny tilknytningsstans på Sjusjøen.

I etterkant av fellesmøtet mellom partene, ble det avholdt et møte mellom partenes advokater. Som dokumentasjon fra møtet, og videre dialog i ettertid, fremlegges:

**Bilag 92:** E-post av Nova 12. april 2019

**Bilag 93:** E-post fra Kluge av 30. april 2019

**Bilag 94:** Diverse e-poster, den siste av 22. mai 2019

Fra Kommunens e-post, der Kommunen signaliserte at det kanskje kunne være aktuelt å se for seg en løsning der Grunneierne skulle betale NOK 135 mill. for Fase 2, altså ca. 10 x mer enn hva Kommunens kostnadsoverslag i Utbyggingsavtalen tilsa, hitsettes:

Som tidligere nevnt mener administrasjonen det ellers blir for enkelt (og feil) å holde investeringen krone for krone opp mot potensielle tilknytningsgebyrer fra fjellet. Administrasjonen mener det er svært uheldig dersom det dannes en slik *presedens*. At man skal måtte vurdere en utbyggingsavtales gyldighet opp mot potensielle tilknytningsgebyrer finner man heller ingen støtte for i lovens ordlyd, forarbeider eller teori. Adm. mener således det ikke kreves noen begrunnelse for størrelsen på kommunens bidrag opp mot tilknytningsgebyrer. For kommunen er det viktig å opprettholde prinsippet om at VA-investeringer bygger på en utjevningstankegang hvor man ser på kommunens samlede prosjekter og behov under ett.

Tilbakemeldingen ble oppfattet underlig, ikke minst da det hadde vært en «*presedens*» der tilknytningsavgifter gikk til å dekke VA-hovedinfrastruktur i «fjellet», frem til inngåelsen av Utbyggingsavtalen. Faktisk hadde en slik forutsetning vært grunnleggende for alle tidligere avtaler om VA-utbygging i Ringsakerfjellet. Den samme «*presedens*» lå også til grunn for Kommunens forutsetningsvedtak, som en burde forvente i) at Kommunen kjente til og ii) at Kommunen forholdt seg til.

For øvrig signaliserte Kommunen, på dette tidspunkt, at det kunne være aktuelt å se på andre løsninger for vannforsyning, enn planlagt vannverk i Mesna. Utover forsyning fra Mjøsa, var det – så vidt Grunneierne er kjent med – bare et grunnvannalternativ som fremsto mulig.

Fra Grunneiernes svar, der Grunneierne var overrasket over at Kommunen tilsynelatende gikk tilbake fra den skisse som Kommunen hadde presentert i møte – og der tilknytningsavgifter mottatt for fremtidige tilknytninger skulle benyttes for å finansiere Fase 2, hitsettes:

Et viktig tema fra den skisse som ble presentert i vårt møte, var at et eventuelt lån som grunneierne tar opp for gjennomføring av fase 2 i all hovedsak skal nedbetales gjennom tilknytningsavgift som mottas fra nye tilknytninger. Dette var det bærende element i forslaget som ble presentert under møtet på vårt kontor. Jeg antar Ringsaker kommune ikke har noen forventning om at grunneierne betaler NOK 135 mill for fase 2, uten å motta tilknytningsavgiften som kommunen fremover tar inn knyttet til anleggene grunneierne har bekostet for å nedbetale lånet? Jeg ber derfor om tilbakemelding på om skissen er som presentert i vårt møte, eller om forutsetningene i ettertid er endret.

Et siste tema som har vært oppe, både i møte i Brumunddal og i vårt møte, var gjennomføringen av fase 2. Ringsaker kommune har varslet at fase 2 er så uforutsatt kostnadskrevende, at avtalen bortfaller om partene ikke blir enige om en ny avtale for fase 2. Grunneierne har ikke nødvendigvis vært enige i dette. Utbyggingsavtalen er inngått basert på de opplysninger kommunen ga. Alle opplysninger som kommunen presenterte, herunder prisoverslag for fase 2, er altså avtaleforutsetninger som grunneierne har inngått avtale i tillit til, og som er forpliktende for kommunen. De aktuelle arbeider er arbeider som Ringsaker kommune har mye erfaring med å budsjettere, der kommunen skulle være byggherre og eier, og der grunneiere ikke skulle ha noen særskilte rettigheter. Grunneierne hadde, da avtalen ble skrevet under, all grunn til å feste lit til at de estimerer som ble gitt var dekkende; innenfor en normal usikkerhet på i verste fall et par titalls prosentpoeng (i tillegg til prisstigning). Det presiseres at grunneierne ikke hadde noen selvstendig kompetanse, eller hadde engasjert rådgivere, for å vurdere kommunens prisoverslag fra 2010. Grunneierne stolte altså fullt og helt på de opplysninger Ringsaker kommune ga. Hvordan dette skal håndteres dersom partene ikke kommer til enighet om en avtale, må vi komme tilbake til.

Som det fremgår var det fra Grunneiernes side et krav at Fase 2 måtte finansieres gjennom tilknytningsavgifter fra den hoved VA-infrastruktur som ble etablert. Gitt at nevnte NOK 135 mill. over tid kunne finansieres gjennom tilknytningsavgifter, slik tema hadde vært i møtet mellom advokatene, kunne man tenke seg en løsning. I tillegg fremgår at Grunneierne ikke nødvendigvis lenger ville kreve Fase 2 utbygd, om det var risiko for at Grunneierne kunne bli ansvarlig for høyere beløp enn de beløp som tidligere hadde vært signalisert – inntil NOK 60-70 mill. i samlet kostnad. Samtidig fremgår at Grunneierne ikke var enig i at Kommunens forpliktelser bortfalt, slik Kommunen tidligere hadde opplyst. Grunneierne understreket også at Grunneierens investering i Fase 1 var

foretatt basert på de opplysninger Kommunen hadde gitt. De videre konsekvenser, dersom det viste seg at Fase 2 bortfalt, varslet Grunneierne som det fremgår at man ville «komme tilbake til».

#### 4.7 Kommunen innfører tilknytningsstans – juni 2019

I juni 2019, og flere år før Kommunen under noen omstendighet kunne vært ferdig med å bygge ut Fase 2, innførte Kommunen, uten nærmere forhåndsvarsel, tilknytningsstopp. Som dokumentasjon fremlegges:

**Bilag 95:** Brev fra Kommunen av 4. juni 2019

**Bilag 96:** Brev fra Kommunen til Pihl av 4. juni 2019

**Bilag 97:** Kommunes underlag for behandling av tilknytningsstans av juni 2019

I kommunens underlag for behandling av tilknytningsstans anførte rådmannen at det var risiko for svikt i vannforsyningen. Slik Grunneierne ser det, var imidlertid den utløsende årsaken til tilknytningsstoppen uenighet knyttet til Utbyggingsavtalen, noe som også bekreftes av rådmannen:

*«Rådmannen mener det relativt snarlig bør innføres midlertidig tilknytningsstopp til VA-anlegget. Dette inntil kostnadsdekning/ finansiering av Mesnali vannverk er avklart, eller inntil det er kartlagt andre muligheter for tilførsel mer vann til høydebassengene.»*

Rådmannens underlag viser ikke til noen hjemmel for tilknytningsstansen, og underlaget er beheftet med faktiske feil. Å nekte tilknytning til kommunalt VA på grunn av uenighet om fordeling av kostnader, anses ikke saklig.

Fra brev til Pihl av 4. juni hitsettes:

Det underrettes derfor om at Ringsaker kommune, som anleggseier av de offentlige VA-anleggene, ikke vil tillate/godkjenne nye søknader om tilknytning innenfor Sjusjøområdet fra 7.6.2019. Dette gjelder enheter hvor søknad om sanitærabonnement ikke er registrert eller mottatt innen 6.6.2019.

Utover å varsle tilknytningsstans, bekreftet som det fremgår Kommunen at søknader mottatt før 6. juni 2019 ville bli behandlet. I ettertid sto ikke Kommunen ved det vedtak som var fattet i kommunestyret, og som ble medelt videre til Grunneierne, og Grunneierne fikk i liten grad sine omsøkte tilknytninger før 6. juni 2019 godkjent. Dette – om Grunneierne har oppfattet det rett – i motsetning til andre som søkte, noe saksøker kommer tilbake til i fortsettelsen.

Grunneierne reagerte umiddelbart på tilknytningsstansen, se

**Bilag 98:** E-post fra Kluge av 4. juni 2019

Fra e-posten hitsettes:

Grunneierne registrerer at det er innført byggestans i fjellet, noe som er trist og skadelig for de som berøres. Det registreres at dette gjøres, uten at kommunen velger å besvare e-posten nedenfor – se også vedlagt diverse purringer som kommunen har valgt ikke å besvare. Det registreres også med en viss forundring at «faktaredegjørelsen» til formannskapet, som ligger til grunn for vedtaket om byggestans, knapt sier noe om fase 2 – selv om det er den ekstraordinære kostnadsøkning i fase 2 som er årsaken til at byggestans innføres. Se også e-post nedenfor, og dialog i vårt møte – der det neppe med rimelighet kan hevdes at byggestansen er forårsaket av uenighet knyttet til fase 1. Grunneierne konstaterer likevel at kommunen tydeligvis ønsker å fremstille saken som om det er uenighet knyttet til fase 1 som er årsak til byggestansen. Motivet for dette er det ingen grunn til her å kommentere ytterligere.

Javhengig av alt bes igjen om svar på e-posten nedenfor. Det bør trolig også gjennomføres et nytt møte, slik at saken kan komme på et spor for en avklaring – enten dette skal skje å den ene eller den andre måten.

Grunneierne forsøkte også å følge opp signalene som tidligere var mottatt, knyttet til mulige alternative løsninger for Fase 2:

**Bilag 99:** Diverse e-poster, den siste av 18. juni 2019

Fra Grunneiernes e-poset til kommunen av 14. juni 2019 hitsettes:

Jeg vet ikke når tidspunktet passer (jfr sitt svar nedenfor), men for at vi skal komme ut av «hengemyra» og komme videre med fase 2 og fremtidige løsninger på vannforsyningen må «noen» prate sammen. Alle mulige løsninger må vurderes for å se om det kan finnes rimeligere, akseptable alternativ på utfordringene vi står overfor. Vi har våre tanker om dette, og dere har helt sikkert gjort tilsvarende funderinger. Fra grunneierne er det ønskelig med et møte hvor vi diskuterer muligheter, tekniske løsninger og fag, ikke oppgjør og paragrafer. Jeg vil i så fall møte alene som representant fra grunneierne.

3. juli 2019 svarte Kommunen på Grunneiernes skriv:

**Bilag 100:** E-post fra Nova av 3. juli 2019

E-posten er av interesse i flere sammenhenger.

Først kommenterer Kommunen at man ikke ønsker noen diskusjon om bruk av tilknytningsavgifter for videre utvikling. Kommunen ønsket altså selv å beholde tilknytningsavgiftene, og overlate kostnadene med utbygging til Grunneierne. På den annen side var kommunen interessert i å vurdere «*alternative løsninger som kan dekke fjellets vannbehov*». Også slike løsninger ville gi Kommunen de ønskede tilknytningsavgifter, og Kommunen opplyste å være innstilt på «*kostnadsbesparende løsninger*».

Videre fremgår av e-posten at Kommunen hadde endret oppfatning i forhold til hva de økte kostnader for Fase 2 innebar for Grunneiernes forpliktelser. I motsetning til hva som var uttalt i avholdt møte, anførte Kommunen at Utbyggingsavtalen skulle «*gjennomføres etter sin ordlyd*» - som vanskelig kan forstås på annen måte enn at Grunneierne skulle betale det det kostet, mens Kommunens bidrag på NOK 14,4 lå fast. Om Kommunen på dette tidspunkt også mente å ha gjort opp nevnte NOK 14,5 mill., gjennom bidraget på NOK 20 mill. fase 1, er uforklart.

Fra Kommunens e-post hitsettes videre:

I nærværende sak var ikke infrastrukturen som avtalen omhandler «finansiert på annen måte». Det avtales at kostnadene delvis skal dekkes inn gjennom tilskudd fra kommunen (innbyggere) og delvis fra Grunneierne. Dersom anleggsbidraget fra Grunneierne reduseres, er ikke reduksjonen dekket inn på annen måte. Kostnadene veltes da over på innbyggerne i form av høyere kommunale avgifter. Dette forutsetter en bevilgning.

Som gjennomgått over er dette ikke korrekt. Faktum er at Kommunen, da Utbyggingsavtalen ble inngått, omdisponerte titalls millioner i budsjettposter for 2008-2011, og overlot til Grunneierne å overta Kommunens utbyggingsforpliktelser hva gjaldt VA i nordre del av Kommunen. I tillegg hadde Kommunen i 2019, etter utbygging av avløp og etter en lang rekke tilknytninger i «fjellet», om fullstendig oppgjør for Fase 1 fant sted, mottatt et positivt bidrag fra Fase på titalls mill. kroner. Dette i stedet for å dekke NOK 20 mill. for «egne besparelser» og NOK 6,7 som forskuttering for Ljøsheim tilknytning – slik Utbyggingsavtalen ga anvisning på. I forhold til forutsetningene i Utbyggingsavtalen ga dermed Kommunens forklaring ingen mening, og det er finnes ingen dekning for å hevde at «Kostnadene veltes ... over på innbyggerne i form av høyere avgifter». Tvert imot: Kommunen hadde mottatt et betydelig overskudd fra utbyggingen, som Kommunen kunne disponere slik Kommunen selv ønsket.

I forlengelsen av e-posten gjennomgår så Kommunen et resonnement rundt hva Grunneierne har «tjent» på avtalen, som er vanskelig å forstå. Poenget med resonnementet synes å være å «bevise» at Kommunen bare har krevd ca. NOK 60 000 i «anleggsbidrag» fra hver og en tomt utbygd av Grunneierne i «fjellet». Det ser ut som om Kommunen mener en ekstra «skatt» på ca. NOK 60 000 pr enhet er «billig», og ikke mer enn hva Grunneierne bør bidra med. Kommunen reflekterer tydeligvis ikke over at det er Grunneierne som eier de aktuelle eiendommer, og også – utover til knyttingsavgift – har betalt for VA-løsninger i «fjellet» («blått»), som er overdratt til Kommunen. I tillegg har Kommunen pålagt Grunneierne å betale for ny VA-hovedinfrastruktur for «halve kommen» til og med renseanlegg i Moelv – herunder tilrettelagt for nye VA-løsninger for Kommunen i en rekke bygder. Hva som skulle gi Kommunen hjemmel for en slik ytterligere «skatt» - der anlegget er fullfinansiert og mer til gjennom tilknytningsavgifter, fremstår på dette grunnlag krevende å forstå – og er ikke engang forsøkt forklart av Kommunen. I tillegg til dette kommer at Kommunens tall er gale. Faktisk status for Grunneiernes utbygging er slik, se hjelpedokument fremlagt som bilag 12 over:

Kostnader for VA fra ledningsnett "ovenfor" den hovedinfrastruktur som bygges ut etter Utbyggingavtalen ("Blått")
Ringsaker almenning: Regnskapsført NOK 64 807 398 for perioden 2013 til 2019. Uavklart kostand fra 2010-2013
Pihl: NOK 99 403 104
Brøttum almenning: Fra 2012: NOK 27.849.347
<b>Hva kunne bygges ut av grunneierne i henhold til plan fra 2010, på Sjusjøområdet?*</b>
Pihl: 60 tomter
Brøttum: 98 hyttetomter og 240 leiligheter (leilighetsprosjekter i stor grad eid av andre)
Ringsaker Almenning: 480 enheter (større leilighetsprosjekter eid av andre)
<b>Tilknytninger</b>
Ringsaker almenning: 480 nye og 108 eksisterende
Pihl: Nye 99, gamle 243, andre utbyggere 245
Brøttum almenning: 325 nye, 94 eksisterende og 24 av andre utbyggere
<b>* Fremtidig utbyggingspotensial</b>

Pihl har altså ikke bygd ut 375 tomter, slik Kommunen hevder, men 99 tomter. For RA er tallene mer korrekte, mens BA ligger noe «midt mellom».

Deretter foretar Kommunen en gjennomgang av helt normale aktiviteter for en Kommune, som har ansvar for hovedinfrastruktur for VA i hele Kommunen, også nordre del av Kommunen. Kommunens gjennomgang viser i klartekst hvordan Kommunen grunnleggende ikke forholder seg til eget VA-ansvar, og den forholdsmessighetsvurdering pbl. 17-3 skal baseres på. Grunneierne nøyer seg med å oppsummere hovedpunktene:

- Hovedinfrastruktur for VA en Kommunal oppgave. Kommunen kan ikke kreve avgifter/kostnadsdekning for rent fiskale formål.
- Grunneierne er pålagt å besørge all VA-infrastruktur i fjellet («blått» i hjelpedokument over), og som i det vesentlige overdras til Kommunen. Disse investeringene «glemmer» Kommunen i sine resonnementer.
- Grunneierne, og alle andre som knytter seg til VA-nettet, betaler tilknytningsavgifter. Forutsetningen er da at hovedinfrastrukturen man kobler seg på er betalt av Kommunen, og at det er merbelastningen det nye byggeprosjekt belaster hovedinfrastrukturen som eventuelt kan kreves kompensert gjennom utbyggingavtale. I motsatt får Kommunen «dobbel opp», slik regnestykkene i nærværende sak viser. Det er nettopp slik opptreden fra en kommune regelverket i pbl. § 17-3 skal beskytte mot.

Etter å ha gjennomgått de «fordeler» Grunneieren angivelig har oppnådd – ved at Kommunen har tatt normalt VA ansvar for eksisterende bebyggelse, herunder etablert en felles VA løsning for bygdene mellom Moelv og Sjusjøen, skriver Kommunen oppsummeringsvis om «egen innsats»:

Til forholdsmessighetsvurderingen tilkommer også at kommunen har forskuttert og gitt planområdet prioritet i egne budsjetter og investeringsplaner. Til fordel for Grunneierne, ble disse gitt mulighet til å avsette midler fra hvert tomtosalg, og avvente det største anleggsbidraget til sluttavregningen.

Igjen er Kommunens fremstilling krevende å forholde seg til. Kommunen har mottatt alle tilknytningsavgifter, og også fått deloppgjør fra Grunneierne underveis i gjennomføringen av Fase 1. Samlet har aldri Kommunens



«budsjetter og investeringsplaner» blitt belastet utover i) Kommunen frigjorde store budsjettposter avsatt for VA i nordre del av Kommunen i budsjetter for 2008-2011 (NOK 29 mill.), og sto fritt til å disponere midlene til andre formål enn VA – noe som også ble gjort, ii) Kommunen har mottatt mer i tilknytningsavgifter enn Kommunen har hatt av kostnader, og utbyggingen under Utbyggingsavtalen har dermed utelukkende medført en positiv belastning på kommunens budsjetter og iii) Kommunen mottok underveis ca. NOK 75 mill. fra BA, krevd inn som en særlig tilknytningsavgift for BA, som ble stående på Kommunens konto.

#### 4.8 BA krever inntreden i Utbyggingsavtalen

28. juni 2019 krevde BA inntreden i Utbyggingsavtalen, for å få løst opp den særlig innbetalte tilknytningsavgift, som sto sperret på Kommunens konto. BA krevde tilbakebetalt ca. NOK 31 mill. av de ca. NOK 75 mill. som sto på konto, noe som ville innebære at BA hadde foretatt fullt oppgjør for Fase 1. Brevet fremlegges som:

**Bilag 101:** Brev fra Kluge av 28. juni 2019

Fra brevet hitsettes:

Av avtalens pkt. 13 følger det at BA på ethvert tidspunkt «kan kreve å tre fullt inn» i avtalen mot at BA foretar nødvendige innbetalinger og for øvrig overholder de forpliktelser «som er stilt til Ringsaker Almennning og Pihl» i avtalen. Da BA allerede har anført at avtalen er delvis ugyldig, fremstår det kanskje underlig å varsle tiltredelse av avtalen. Særlig gjelder dette, da BA også har særlig ugyldighetsgrunner, som det redegjøres for i fortsettelsen. Så vidt forstås vil RK bestride de anførte ugyldighetsgrunner. Uten å frafalle noen ugyldighetsanførsler, men for å løse den situasjon partene nå står i, vil BA gjennom dette brev erklære inntreden, forutsatt at det ikke fremkommer nye vilkår fra RKs side/at RK aksepterer BAs

forståelse. Dette skjer da på et subsidiært grunnlag, og er under forutsetning av at BA ikke senere gis medhold i avtalen er ugyldig.

Avslutningsvis vil BA også ta forbehold om, og som et eget ugyldighetsgrunnlag for BA, å kreve samtlige NOK 75 033 093 tilbakebetalt fra RK. Dette da BA ikke kan se at «ordningen» RK har etablert, der BA (eller BAs rettsetterfølger) avkreves et «særlige tilknytningsvederlag», lovlig kunne etableres. RKs hjemmelsgrunnlag for å differensiere tilknytningsavgiften fremgår av lov om kommunale vass- og avløpsanlegg og forurensningsforskriften av 2004 kapittel 16. Etter BAs syn eksisterer her ingen hjemmel for å etablere den ordning RK har valgt. En eventuell særregel skulle også vært vedtatt i forskrifts form. Det er heller ikke adgang til å supplere nevnte hjemmelsgrunnlag med avtale, jf. blant annet Rt. 2014 s. 429. Under alle omstendigheter har RK gått utover sin kompetanse ved å avkreve BA for et høyere tilknytningsgebyr enn de satser som ellers gjelder i kommunen, jf. forurensningsforskriften § 16-5, sml. Forskrift om vann- og avløpsgebyrer for Ringsaker kommune av 1. januar 2009 kapittel 2.

BA varslet altså den ugyldighetsanførsel som fortsatt er tema i saken, og som går på om det er adgang til å avtale en særlig tilknytningsavgift for én enkelt grunneier i Kommunen. Av brevet fremgår for øvrig at BA ba om at det ble foretatt fullt oppgjør fra BAs konto, og at det overskytende ble frigjort.

Kommunen bekreftet i e-post av 3. juli 2019 (bilag 100) at BA ville kunne tre inn i avtalen, og lovet endelig tilbakemelding innen 14. august 2019. Kommunen ga uttrykk for å ha oppfattet at «BA ønsker å gjøre opp etter den alternative oppgjørsform», noe som var korrekt. Kommunen hadde det dermed i sin makt å foreta avregning, og BA hadde krav på utbetaling uten ugrunnet opphold. Renter påløper fra 1 måned etter påkrav, jf. rentel. § 2

20. august 2019 purret BA på Kommunen:

**Bilag 102:** E-post fra Kluge av 20. august 2019

Først 12. november 2019 kom Kommunen tilbake til BA, se

**Bilag 103:** Brev fra Hjort av 12. november 2019

Kommunen aksepterte BAs krav på inntreden, herunder oppløsning av særkonto for tilknytningsavgift, dog på en del vilkår. Samtidig bestred Kommunen at det var ulovlig å etablere en egen tilknytningsavgift for BA. Det ble også anført at det var RA og Pihl som eventuelt ville måtte dekke hovedtapet dersom tilknytningsavgiften var ulovlig/ugyldig, se brevet:

I alle tilfeller ligger Ringsaker kommunes bidrag fast, jf. avtalens punkt 8.2. En eventuell ugyldighet vil dermed primært ramme Pihl og Ringsaker Almenning, som i så tilfelle også vil måtte bære brorparten av Brøttum Almennings andel av utbyggingskostnadene.

Også tatt i betraktning at Grunneiernes advokat i 2010 ba om bekreftelse på at ordningen med en særlig tilknytningsavgift for BA var lovlig, og at det er Kommunen som er forurensningsmyndighet – med ansvar for å ikke innkreve mer i tilknytningsavgift enn hva det er hjemmel for i gjeldende regelverk, kan en slik anførsel ikke føre frem. Verken RA eller Pihl er pliktsubjekt i henhold til nevnte regelverk. Kommunen kan på sin side ikke stå bak, eller bidra til, ordninger som er i strid med det grunnleggende krav til likebehandling som tilknytningsavgiftsreglene er tuftet på. Alle tap knyttet til den ulovlige tilknytningsavgift må dermed dekkes av Kommunen.

BA fulgte umiddelbart opp Kommunens brev:

**Bilag 104:** Epost av 18. november 2019

**Bilag 105:** Brev fra Kluge av 26. november 2019

Brevet ble fulgt opp av Kommunen, og senere av grunneierne, se

**Bilag 106:** Brev fra Hjort av 2. desember 2019

**Bilag 107:** E-post fra Kluge av 5. desember 2019

Gjennom fremlagt dialog ble det oppnådd enighet om vilkårene for avvikling av særordningen for BA. I dette lå at BA, for å få utbetalt noe fra tilknytningsavgiftskontoen, har BA vært tvunget til å gjøre opp hele sin del av Fase 1. Det som gjenstår er strengt tatt at Kommunen betaler forsinkelsesrenter, uten at dette foreløpig forfølges fra BAs side.

#### **4.9 Sommeren 2019 - Grunneierne varslet krav på erstatning**

Ved brev av 15. juli 2019 varslet Kommunen at Kommunen ville være «varsom» med å gi nye tilknytninger, selv for tilknytninger omsøkt innenfor den frist Kommunen hadde vedtatt, og varslet i brev av 6. juni 2019. Brevet fremlegges som:

**Bilag 108:** Brev fra Kommunen av 15. juli 2019

Grunneierne fulgte på sin side opp Kommunens e-post av 3. juli 2019, og den varslede tilknytningsstans, ved e-post av 30. juli 2019. E-posten fremlegges som:

**Bilag 109:** E-post fra Kluge av 30. juli 2019

Grunneierne konstaterte først å være overrasket over at Kommunen, som i tidligere møte hadde opplyst at Fase 2 – på grunn av den ekstraordinære kostnadsøkning for Fase 2 – bortfalt, om partene ikke ble enige om vilkår for gjennomføring, tilsynelatende hadde endret oppfatning. Grunneierne gjorde det for sin del klart, at Grunneierne ikke ville kreve Fase 2 gjennomført, om det var noen risiko for at Grunneierne skulle måtte betale for de ekstraordinære kostnadsoverskridelser. Videre fremgår:

Etter brevet fra Brøttum Almenning, der kommunen ble meddelt at grunneierne ikke vil kreve fase 2 gjennomført uten at det er avklart at Ringsaker kommune er ansvarlig for de dramatisk økte kostnader, konstaterer grunneierne som sagt at Ringsaker kommune har endret oppfatning. Grunneierne nøyter seg med å fastholde at det må være åpenbart at fase 2 ikke kan kreves gjennomført for grunneiernes regning og risiko, når de faktiske kostnader går fra NOK 14 mill til mer enn det tidobbelte – og der alle kostnadsoverslag utelukkende har vært Ringsaker kommunes ansvar. Det vises til tidligere argumentasjon, uten at gjentakelser er nødvendig. Fra denne side foreslås at begge parter er enige om at kostnadsøkningen knyttet til gjennomføring av fase 2 innebærer at denne delen av avtalen bortfaller. I så fall kan partene fokusere på å finne en løsning for fase 1. Dersom Ringsaker kommune ikke er enig i en slik fremgangsmåte, forbeholder grunneierne seg retten til i en eventuell rettssak å anføre at det er kommunens ansvar å gjennomføre fase 2 – innenfor de kostnadsestimater for grunneierne som er avtalt.

Enda en gang understreket også Grunneierne ønsket om å finne en løsning, men at «den samlede finansering fra «fjellet» (må) tas med i regnestykket». I tillegg gjentok Grunneierne at «alle beløp må KPI justeres, slik at Ringsaker kommunes relative andel av utgiftene opprettholdes». Fra e-posten hitsettes videre:

Grunneierne har lest vedlagt uttalelse fra Ringsaker kommune til media. Dersom det er korrekt at det er oppgjør for fase 1, og ikke kostnadene for fase 2, som er årsaken til byggestansen, er grunneierne villig til å betale hele det beløp som kommunen har krevd for fase 1. Forutsetningen er da i) at byggestansen bortfaller, ii) at Ringsaker kommune tar over ansvar for løsning for fase 2 (men med et bidrag fra grunneierne på NOK 14 mill 2008 kr (altså KPI justert fra 2008 og frem til oppgjør finner sted), med tillegg av 20% som anses om en maksimal «budsjetttrisiko») og iii) at utbetalingen er a-konto – slik at endelig oppgjør for fase 1 avgjøres enten gjennom forhandlinger eller av retten. Grunneierne tar med dette den fulle likviditetsbelastning knyttet til fase 1, men slik at endelig oppgjør fastsettes i ettertid. Med dette har grunneierne også tatt et betydelig ansvar for å hindre at dagen situasjon rammer tredjepersoner, enten dette er utførende håndverkere, hytteeiere eller handelsnæringen. For øvrig er vedlagt artikkel også illustrerende for hva Ringsaker kommune reelt forsøker å pålegge grunneierne av ansvar: Faktum er at det *ikke er* grunneiernes ansvar å skaffe vann (eller sørge for avløp) til tredjepersoner som eier hytter i fjellet. Dette er et kommunalt ansvar.

Som det fremgår har Grunneierne uttrykt vilje til å bidra til midlertidige løsninger, innenfor den maksimale ramme Grunneierne kunne forvente – gitt de kostnadsoverslag Kommunen hadde utarbeidet, og om lå til grunn for Utbyggingsavtalen. Dette har ikke vært akseptabelt for Kommunen, som i stedet har gjennomført tilknytningsstans.

Ved brev av 14. august 2019 varslet Grunneierne krav på erstatning:

**Bilag 110:** Brev fra Kluge av 19. august 2019

Fra brevet hitsettes:

Selv om Grunneierne ikke ønsker å eskalere noen konflikt, forbeholder Grunneierne seg retten til å anføre både at saksbehandlingen og faktumgrunnlaget som ligger til grunn for RKs innførte byggestans, er uholdbart, og at byggestansen derfor er erstatningsbetingende. Varselet kommer i tillegg til RKs ansvar etter utbyggingsavtalen. Med det tilbud som nå foreligger har Grunneierne tilbudt seg å gjøre opp for fase 1, og å betale budsjettert beløp for fase 2 med et tillegg for usikkerhet – mot at byggestansen oppheves og at endelig fordeling av kostnader avklares i ettertid. Det foreligger etter vårt syn i en slik situasjon intet grunnlag for å innføre eller opprettholde en byggestans, om da ikke RK virkelig vil hevde at det er Grunneierne som skal ha risikoen for at kommunens budsjett for utbygging av fase 2 så til de grader har vist seg å være feil.

Oppsummert varsles at byggestansen vil påføre Grunneierne økonomiske tap, utover tapene knyttet til ikke å kunne omsette tomter. Dersom det ikke oppnås enighet med tanke på hvordan en skal håndtere utbyggingsavtalen og fase 2, se e-post av 30. juli 2019, tas forbehold om å kreve både kostnader og annet tap dekket. Dersom RK tillater tilknytning i henhold til første meddelelse, vil dette redusere Grunneiernes tapspotensial, og også muliggjøre ferdigstilling av planlagte/igangsatte nye anlegg. Selv om RK opprettholder byggestansen bes derfor om at RK opptrer i henhold til de retningslinjer RK først meddelte. For anlegg der det er gitt IG, forutsettes at mottatte søknader om tilknytninger uansett innvilges – slik at planlagte entreprisearbeider kan gjennomføres som forutsatt. Dersom entreprisearbeidene må stanses, vil dette kunne medføre store unødvendige ekstrakostnader, som vil bli krevd erstattet.

Som det fremgår ble krav på erstatning både varslet basert på vedtaket om tilknytningsstans som sådan, i hovedsak fordi vedtaket var fattet på feil premisser, og basert på Kommunens mislighold av Utbyggingsavtalen. Anførlene fastholdes for tingretten. Det fremgår også at den helt ekstraordinære økning av kostnader for Fase 2, og det faktum at Kommunen anfører at det er Grunneiernes ansvar å dekke kostnadsoverskridelsene i sin helhet, i seg selv er et tilstrekkelig grunnlag for erstatningskravet. Uenighetene om Fase 1, har altså ingenting med det varslede erstatningskrav å gjøre – da Grunneierne har tilbudt seg å gjøre opp hele Fase 1, om Kommunen hadde hatt en løsning for Fase 2. Reelt er det dermed utelukkende uenigheten om Fase 2, som blir avgjørende for erstatningsspørsmålet.

#### 4.10 Oppfølging høsten 2019

I starten av september 2019 lovet Kommunen svar på Grunneiernes henvendelser, se diverse e-poster i august og september 2019:

**Bilag 111:** Diverse e-poster, den siste av 5. september 2019

5. september 2019 bekreftet Kommunen at alle søknader om tilknytning som var «*innsendt innen fristen vil bli godkjent fortløpende*», se mer om dette i fortsettelsen. 20. september 2019 ble Grunneierne varslet om at det likevel ikke ville bli gitt godkjenning for tilknytning av nye enheter der det var Grunneierne som ønsket tilknytning, se

**Bilag 112:** Intern e-post hos Grunneierne 20. september 2019

Senere fulgte Grunneierne opp med egen e-post til Kommunen, se

**Bilag 113:** E-post av 15. oktober 2019

Pihl oppfatter at det etter Ringsaker kommunes siste uttrykkelige bekreftelse ikke kan være tvil om at kommunen plikter å godkjenne de søknader som inkom innen fristen 6.6.19. Dersom kommunen mener noe annet, ber vi om en nærmere begrunnelse. I tillegg ber vi om å få forklart hva som er årsaken til at Pihl ikke har fått noen egne tilknytninger godkjent? En rekke andre har fått tilknytninger godkjent. Hva er årsaken til at Pihl kommer så dårlig ut? Det bes i den forbindelse, og i tillegg til svar på spørsmål fra vår advokat (se tidligere oversendelser), om en oversikt over hvem som har søkt om tilknytning, når tilknytningssøknadene ble mottatt og hvilke søknader som er innvilget.

Pihl forventer at Ringsaker kommunes håndtering av saken ikke påvirkes av uenighet knyttet til utbyggingsavtalen. Oppfyllelse av positive bekreftelser, likebehandling osv mener vi må være en selvfølge.

For å få avklart om noen ble forskjellsbehandlet, i den situasjon som oppsto fra juni 2019, **provoserer** Grunneierne fremlagt en oversikt over alle søknader innkommet før 6. juni 2019, og en oversikt over alle godkjente tilknytninger til kommunal VA fra «fjellet», for perioden fra 4. juni 2019 til i dag.

Utover i oktober 2019 purret Grunneierne nok en gang Kommunen på svar, når det gjaldt uenighetene om Utbyggingsavtalens innhold, herunder betydningen av den ekstraordinære kostnadsøkning i kostnadsoverslag for gjennomføring av Fase 2. Som dokumentasjon fremlegges:

**Bilag 114:** E-post fra Kluge av 18. oktober 2019

Som følge av manglende svar, henvendte Grunneierne seg direkte til Kommunen, se

**Bilag 115:** Brev fra Grunneierne av 29. oktober 2019

Som det fremgår understreket Grunneierne enda en gang at det «er kostnadsøkningen i fase 2 som er hovedårsak til grunneiernes henvendelse». Grunneierne uttrykte at Grunneierne var «innstilt på å finne en løsning for fase 1», for å «sikre at det ikke er uenighet rundt fase 1 som er årsak til at utbygging i fjellet stanser opp». Grunneierne understreket også et ønske om «sammen med kommunen å se på mulige alternativer for å sikre vannsituasjonen på Sjusjøen».

#### 4.11 Kommunen engasjerer ny advokat, konflikten skjerpes

I månedsskifte november/desember 2019 kom Kommunen tilbake til saken, etter å ha skriftet advokat til Advokatfirma Hjordt – som i løpet av kort tid sendte flere brev. Utover allerede fremlagt brev knyttet til BA, se ovenfor, fremlegges:

**Bilag 116:** Brev fra Hjordt av 30. oktober 2019

**Bilag 117:** Brev Fra Hjordt av 1. november 2019

**Bilag 118:** E-post fra Hjordt av 5. november 2019 med vedlegg

Når det gjelder tilknytningsstans, forklarte Kommunen at stans var *absolutt* nødvendig, se brev av 30. oktober 2019:

Så lenge man står uten det forutsatte vannverket i Mesnali, er det en reell og overhengende risiko for underskudd i vannbalansen. Dette underskuddet vil i perioder kunne nå et slikt nivå at det ikke er mulig å kompensere med ekstraordinære beredskapsløsninger. Ettersom vannforsyningen skal være forsvarlig, kan Ringsaker kommune uansett ikke over tid basere seg på rene ad hoc-løsninger.

For Grunneiernes krav på erstatning er Kommunes erkjennelse i brevet av klar relevans. Tatt i betraktning at det ville tatt minimum 3 år å bygge ut Fase 2, noe Kommunen har bekreftet i ettertid, innebærer Kommunens brev at Kommunen under ingen omstendighet kunne vært i stand til å oppfylle sine forpliktelser etter Utbyggingsavtalen, se varsel om erstatning. At Kommunen, gjennom forsinket utbygging, har påført Grunneierne et betydelig tap – som Grunneierne har krav på å få erstattet uavhengig av uenighet rundt Utbyggingsavtalens innhold og gyldighet, burde dermed ikke være omtvistet.

I brevet av 1. november 2019 varslet Kommunen søksmål. Kommunen bestred at Utbyggingsavtalen var delvis ugyldig, og at det forelå bristende forutsetninger. Kommunen varslet også at det var «*aktuelt ... å reise sak om fastsettelsesdom for at grunneierne plikter å betale de faktiske kostnader for fase 2, fratrukket det faste kontantbeløp fra kommunen*». Kommunen mente altså at Grunneierne, som i høyden hadde påtatt seg å bidra til et kommunalt vannverk, basert på et kostnadsestimat fra Kommunen på NOK 14,5 mill. 2008 kroner, var forpliktet til å betale også når kostnadsestimatet gikk fra NOK 14,5 mill. 2008 kroner til ca. det ti dobbelte. I tillegg avslo Kommunen Grunneiernes forslag om å «*innbetale(...) sluttoppgjør*» for Fase 1 a-konto til «*sperret konto*» til saken har funnet sin løsning.

For øvrig inneholdt brevet ingenting nytt, utover at Kommunen muligens var enda mer eksplisitt på at det ikke spilte noen rolle hva Kommunen mottok av fordeler knyttet til Utbyggingsavtalen. Avtalen var, ifølge Kommunen, uansett ikke i strid med pbl. § 17-3. Saksøkte lar være å kommentere brevet, med to unntak – Kommunens anførsler knyttet til mva. og Kommunens anførsler knyttet til «andre utbyggingsavtaler». Når det gjelder mva. synes Kommunen å ville anføre at Grunneierne oppnådde en fordel knyttet til mva., da Kommunen påtok seg å bygge ut infrastruktur som Grunneierne ellers måtte bygd ut. Synspunktet er krevende å forstå. Hvordan skulle en tenke seg at Grunneierne kunne fått tillatelse til selv å bygge rør og ledninger i «halve kommunen», og renseanlegg ved Mjøsa? Eller for den saks skyld et vannverk? Dette er installasjoner og anlegg som Kommunen nødvendigvis må bygge. Grunneierne ville ikke hatt noen rett til å gjennomføre slike byggearbeider, utover rør og ledninger på egen eiendom. Når det gjelder Kommunens argumentasjon knyttet til andre utbyggingsavtaler, er det riktig at det ikke er unormalt at man ikke får fradrag i tilknytningsgebyr, selv om man har bidratt til finansiering gjennom utbyggingsavtale. For saken må likevel det relevante være i) Grunneierne har ikke bedt om, og heller ikke fått innvilget, redusert tilknytningsgebyr – uten at dette er problematisert verken fra Kommunen eller Grunneierne, og ii) Grunneierne har selv bygde ut all infrastruktur i «fjellet» (blått) – som suksessivt er overdratt til Kommunen. Tema for saken er den ytterligere infrastruktur som skulle bygges mellom Moelv og Sjusjøen, og som gjelder den overordnede VA-løsning for nordre del av Kommunen. Grunneierne er ikke kjent med at Kommunen har pålagt noen privat grunneier noe i nærheten av slike forpliktelser tidligere. Skulle saksøkte være av en annen oppfatning **bes** om at dette dokumenteres.

Noe senere sendte Kommunen over en oppdatert oversikt over tilknytningsavgifter mottatt fra «fjellet», se e-post av 8. november 2019:

**Bilag 119:** E-post fra Hjort med vedlegg av 8. november 2019

Fra vedlegget hitsettes:

Tilknytninger på Sjusjøen 2010-2024													(Status i forhold til avtale)				
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	pr. 1/11-19	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Sum
Grunneier																	
Phil AS ref avtale vedlegg 3	56	71	103	58	88	88	72	68	68	68	68						740
<b>Status tilknytninger</b>	<b>18</b>	<b>73</b>	<b>52</b>	<b>59</b>	<b>47</b>	<b>110</b>	<b>66</b>	<b>65</b>	<b>96</b>	<b>61</b>							<b>587</b>
Avvik Phil AS	-38	2	-51	1	-41	22	-6	-3	-32	-7	0	0	0	0	0	0	-153
Mottatt tilknytningsgebyr pr. år	711 000	3 316 025	2 570 516	2 979 441	2 539 598	6 057 700	3 634 620	3 579 550	2 002 320	3 542 819							30 933 589
Ringsaker Almennning, ref avtale vedl. 3	23	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	443
<b>Status tilknytninger</b>	<b>13</b>	<b>35</b>	<b>52</b>	<b>111</b>	<b>106</b>	<b>94</b>	<b>77</b>	<b>63</b>	<b>82</b>	<b>5</b>							<b>588</b>
Avvik Ringsaker Alm.	-10	5	22	81	76	64	47	33	2	-25	-30	-30	-30	-30	-30	-30	145
Mottatt tilknytningsgebyr pr. år	513 500	1 589 875	2 570 516	5 605 389	5 727 604	5 176 580	4 240 390	3 469 410	1 779 840	290 395							30 963 499
Brøttum Almennning, ref avtale vedl. 3	31	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	591
<b>Status tilknytninger</b>	<b>4</b>	<b>21</b>	<b>30</b>	<b>40</b>	<b>37</b>	<b>62</b>	<b>34</b>	<b>81</b>	<b>72</b>	<b>62</b>							<b>443</b>
Avvik Brøttum Alm	-27	-19	-10	0	-3	22	-6	41	32	22	-40	-40	-40	-40	-40	-40	-148
Mottatt tilknytningsgebyr pr. år	158 000	953 925	1 482 990	2 019 960	1 999 258	3 414 340	1 872 380	4 460 670	4 004 640	3 600 898							20 366 163
Sum avvik samlet	-75	-12	-39	82	32	108	35	71	2	-10	-70	-70	-70	-70	-70	-70	-156
Periode avregnet			-126		114		143		75		-40						
Akkumulert nullstilt, 28 % fakt	0	0	-35,28														
Fakt. vann kr 10.000/tilknytning eks mva			352 800														
Fakt. avløp kr 17.500/tilknytning eks mva			617 400														
Akkumulert nullstilt	0	0	0														
Antall enheter overført			0		114		143		73	246							
																	82 263 251

Status pr. 1.11.2019 er at det mangler 156 tilknytninger for å oppfylle antall tilknytninger ref avtalen for perioden 2010-2024. Tar vi hensyn til at 2010-2012 er avregnet, fakturert og nullstilt, er det 30 enheter som mangler før antall tilknytninger for perioden er innfridd.

TILKNYTNINGSavgift FOR HYTTER	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Utvikling i årsgebyr vann og avløp perioden												
Tilknytningsgebyr vann pr. hytte	13 761	15 000	16 500	18 975	20 873	21 082	22 558	23 122	23 122	23 353	24 521	
Tilknytningsgebyr avløp pr. hytte, kr/m2	19 047	20 000	23 000	26 450	28 560	29 417	31 476	31 948	31 948	32 267	33 558	
<b>SUM TILKNYTNINGSavgift PR. HYTTE</b>	<b>32 808</b>	<b>35 000</b>	<b>39 500</b>	<b>45 425</b>	<b>49 433</b>	<b>50 499</b>	<b>54 034</b>	<b>55 070</b>	<b>55 070</b>	<b>55 620</b>	<b>58 079</b>	

Kommunen opplyste som det fremgår å ha mottatt ca. NOK 82 mill. i tilknytningsavgifter fra «fjellet», for Fase 1. Oppdaterte tall, som også inkluderer «bygdene», er provosert fremlagt. Det kan uansett konstateres at de direkte økonomiske fordelene for Kommunen knyttet til utbygging av hovedinfrastruktur for VA mellom Moelv og Sjusjøen overstiger NOK 110 mill. (NOK 82 mill. i avgift, NOK 20 mill. i fordeler estimert av Kommunen ved inngåelse av Utbyggingsavtalen, ytterligere fordeler knyttet til GS – ca. NOK 5 mill. pluss en rekke øvrige fordeler – eksempelvis nedleggelse av Mesnali renseanlegg). Samtidig hevder Kommunen at Kommunen bare skal betale den faste andel etter Utbyggingsavtalen, altså ca. NOK 60 mill., som også inkluderer NOK 6,4 mill. som gjelder forskuttering for Ljøsheim. Øvrige kostnader Kommunen har anført å ha brukt på VA i nordre del av Kommunen, har ingenting med utbyggingen for «fjellet» å gjøre, se gjennomgang over.

En kan også merke seg at Kommunen har mottatt ca. NOK 51.000,- i tilknytningsavgift pr. hytte. Dette utgjør nesten dobbelt så mye som hva Kommunen la inn i «finansieringsgrunnlaget» i Utbyggingsavtalen.

Grunneierne besvarte foreløpig Kommunens brev i e-post av 15. november 2019, se

**Bilag 120:** E-post av 15. november 2019

Som det fremgår var Grunneierne overrasket over utviklingen i saken, da Grunneierne «fra juli (har ventet) på tilbakemelding fra kommunen, for å gjøre opp a-konto for fase 1; og tilrettelegge for en konstruktiv løsning for fase 2». Fra e-posten hitsettes:

Som en umiddelbar kommentar til kommunens oversendelser, tyder mottatte svar på at du ikke er kjent med tidligere dialog. I e-post nedenfor ser du eksempelvis at grunneierne har ventet fra juli på tilbakemelding fra kommunen, for å gjøre opp a-konto for fase 1; og tilrettelegge for en konstruktiv løsning for fase 2. Dette betyr ikke at grunneierne er enig i hva som skal betales for fase 1, men at grunneierne ønsker å skyve tvisten frem til det er avklart hva som skjer i fase 2. Grunneierne ønsker, med de kostnader som nå er på bordet (og med risiko for ytterligere kostnader) ikke gå videre med planlagt løsning for fase 2.; for så vidt i henhold til de signaler kommunen ga i tidligere avholdt møte. Så registrerer vi at kommunen nå har endret syn på dette.

Grunneierne varslet som det fremgår å ville foreta a-konto oppgjør – for å legge til rette for løsninger, slik Grunneierne hadde sagt å ville gjøre i juni. Slik oppgjør ble også foretatt, se

**Bilag 121:** E-post fra Hjort av 2. desember 2019

Som det fremgår hadde Pihl og RA innbetalt henholdsvis NOK 4,5 mill. og NOK 3,9 mill. a-konto, som foreløpig oppgjør for Fase 1, for å unngå at Fase 1 skulle påvirke videre gjennomføring av Fase 2. Dette skjedde samtidig om BA måtte gjøre opp for Fase 1 i sin helhet, for å få tilgang til midler låst på Kommunens konto.

I etterkant varslet Kommunen på nytt søksmål. Varslet ble umiddelbart besvart av Grunneierne, med at voldgiftsprosess allerede var innledet – og at man tema dermed var å avklare hvordan man «*organiserer tvisten fremover*». Som dokumentasjon fremlegges:

**Bilag 122:** Diverse e-poster, den siste av 19. desember 2019

Fra e-post av 19. desember 2019 hitsettes:

For ordens skyld; det som nå vurderes er ordinær rettergang eller voldgift. Grunneierne har betalt, direkte og gjennom tilknytningsavgifter fra de som er tilknyttet VA på fjellet, alle kostnader for fase 1, med unntak for NOK 26,5 mill., som kommunen etter utbyggingsavtalen skal betale. I tillegg har Brøttum Almending, og for å få frigjort store beløp på Ringsaker kommunes konto, måttet betale hele sin andel av fase 1. Status pr dato er dermed at kommunen ikke har hatt noen kostnader, og heller ikke de avtalte NOK 26,5 mill., knyttet til komplett VA-løsning for fjellet, som også omfatter hoved VA-infrastruktur for alle bygdene/tettstedene mellom Sjusjøen og Moelv. Status er videre at kommunen, utover nevnte hoved infrastruktur for VA i en større del av kommunen, har oppnådd en rekke besparelser og fordeler, knyttet til at lokale avløpsløsninger kunne fases ut/saneres. Hva fjellet for øvrig bidrar med for Ringsaker kommune, utover det rene folkehelseperspektiv ved å tilgjengeliggjøre turområder og skiløyper, er grundig dokumentert i rapport fra Menon.

Grunneierne hadde som det fremgår foretatt a-konto oppgjør for Fase 1 – basert på mottatte tall fra Kommunen, slik at Kommunen ikke har *noen kostnader* – heller ikke de NOK 26,5 mill. (NOK 20 i bidrag for fordeler for Kommunen pluss NOK 6,5 i forskuttering for Ljøsheim) som det var avtalt at Kommunen skulle dekke. Samtidig betalte BA hele oppgjøret for Fase 1, for å få frigjort de midler som sto på Kommunens konto. I ettertid har det vist seg at Kommunen samlet har mottatt ca. NOK 22 mill. mer i tilknytningsavgifter, enn Kommunen har hatt av *samlede kostnader* for den infrastruktur som omfattes av Utbyggingsavtalen.

#### 4.12 Videre oppfølging i 2020

Fra januar 2020 var tema i utgangspunktet hvordan et søksmål skulle organiseres. Samtidig var det åpenbart at Fase 2 måtte løses, dersom Grunneierne skulle få uttelling for investeringen på ca. NOK 100 mill. i Fase 1. Etter litt frem og tilbake ble det derfor oppnådd enighet om å utsette et søksmål, til det var utredet mulighet for alternativ vannforsyning til Sjusjøen. Som dokumentasjon fremlegges:

**Bilag 123:** E-post fra Hjort datert 9. januar 2020

**Bilag 124:** Brev fra Kluge av 2. februar 2020

**Bilag 125:** Brev fra Kommunen av 23. mars 2020

**Bilag 126:** Diverse e-poster, den siste av 6. april 2020

**Bilag 127:** Grunneiernes presentasjon fra møte avholdt 2. april 2020

**Bilag 128:** Notat fra Kommunen av 17. april 2020



I e-posten av 9. januar 2020 varslet Kommunen at Kommunen vurderte å omregulere Grunneiernes arealer til LNF, om ikke Grunneierne godtok Kommunens krav. Trusselen fremstår typisk for Kommunens opptreden i saken, og illustrerer ytterligere det problematiske i at Kommunen utnytter sin forvaltningskompetanse til å oppnå privatrettslige fordeler.

Gjennom e-post av 11. februar 2020 ble det avtalt ordinær rettergang. Samtidig varslet Grunneierne stevning innen påske.

Etter fornyet initiativ fra Kommunen ble det deretter avholdt et møte, og det ble – på visse vilkår, avtalt at en skulle forsøke å legge til rette for en grunnvannsløsning. En ser også at grunneierne fikk endelig avslag på søknader om tilknytning, sendt inn før 6. juni 2019.

I slutten av april varslet Kommunen at Kommunen var innstilt på å vurdere et grunnvannsalternativ. Brevet, og den videre dialog med underlagsmateriale, fremlegges som:

**Bilag 129:** Brev fra Hjort av 27. april 2020 med vedlegg

**Bilag 130:** Brev fra Kluge av 4. mai 2020

**Bilag 131:** Mulighetsstudie av 2. april 2020

**Bilag 132:** Diverse e-poster, den siste av 20. mai 2020

Fra Grunneiernes side var en, se brev av 4. mai 2020, innstilt på å gå inn i forhandlingene med et utgangspunkt om at «*RK, og kommunens innbyggere – utover bebyggelse i «fjellet», ikke skal påføres noen ekstra kostnader*» knyttet til etablert kloakkløsning» og et «*grunneierne selv/bebyggelsen i fjellet*» dekker vannforsyning. Forutsetningene var altså at «fjellet», herunder gjennom tilknytningsavgifter, skulle dekke alle kostnader.

På dette tidspunkt hadde Grunneierne engasjert Asplan Viak, og noen av landets ledende eksperter på grunnvannsanlegg. Utover våren/sommeren ble ytterligere undersøkelser knyttet til et mulig grunnvannsalternativ foretatt. Som dokumentasjon fremlegges:

**Bilag 133:** Diverse e-poster, den siste av 3. juli 2020

**Bilag 134:** E-post, vedlagt statusrapport «Hydrogeologiske undersøkelser ved Sjusjøen», datert 14. august 2020

**Bilag 135:** Diverse e-poster den siste av 29. september 2020

**Bilag 136:** E-post fra Grunneierne av 23. oktober 2020 med bilag

Som det fremgår hadde Grunneierne lokalisert ett område (Svarthaugen), som fremsto lovende med tanke på etablering av et grunnvannsanlegg – og som Asplan Viak var i ferd med å undersøke nærmere.

Grunneierne hadde forventet at tema for videre forhandlinger var å finne frem til en løsning med tilstrekkelig vann til «fjellets», og i første omgang Sjusjøens (og ikke Ljøsheim), behov. For Ljøsheim hastet det ikke å finne en vannløsning, da det uansett først måtte etableres avløp, som vil koste flere hundre mill. NOK – om avløp skulle føres til Moelv – noe som fremsto helt urealistisk, før det har noen hensikt å bygge en vannløsning. Det viste seg imidlertid at Kommunen, til tross for at det oppfattes å være enighet om at det ikke foreligger grunnlag for en VA-løsning til Ljøsheim mot Moelv i uoverskuelig fremtid, ønsket vesentlig mer vann enn «fjellets» behov; fortrinnsvis for 10 000 nye enheter (noe som er nesten 10x flere enheter enn det som ligger i dagens planer for utbygging, og som er mer enn tilstrekkelig til å forsyne hele Kommunen med vann). Siden Grunneierne ikke ønsket vann til Ljøsheim, og bare hadde ca. 1100-1200 nye enheter i godkjent plan – kan formålet med et slik vannverk vanskelig

anføres å gjelde «fjellet». Dette selv om det fortsatt er 600-700 enheter eid av tredjeperson, som kan knytte seg til VA på «fjellet» - utover Grunneieres utbyggingspotensial på 1100-1200 enheter.

Til tross for uenighet om dimensjoneringsgrunnlag ble det enighet om å avholde møte(r):

**Bilag 137:** Diverse e-poster den siste av 27. mars 2021

**Bilag 138:** E-post fra Kluge vedlagt oppdatert rapport fra Asplan Viak datert 14. januar 2021

**Bilag 139:** Epost fra Kluge vedlagt oversikt over dimensjoneringsomfang datert 26. januar 2021

Som det fremgår hadde Asplan Viak utarbeidet en grundig rapport, som ble oversendt Kommunen 14. januar 2021. Fra rapporten s. 35 hitsettes:

Det er mulig å bygge et større grunnvannsanlegg ved Fisketjernet nord for Mesnalitjernet. På grunn av liten naturlig nydannelse av grunnvann må anlegget baseres på infiltrasjon av overflatevann. Det foreslås en utbygging i to trinn.

**Trinn 1** omfatter infiltrasjon av Kvannbekken i to eksisterende tjern, samt i dødisgrop. Dette skjer ved naturlig fall og uten pumping. Uttaket av grunnvann vil skje fra skråstilte løsmassebrønner boret mot grusrygger (eskere) øst for infiltrasjonsbassengene. Fra brønnene pumpes vannet til et vannbehandlingsanlegg ved høydebassenget overfor Mesnali. Aktuell vannbehandling er lufting i basseng og UV, samt evt. pH-justering. Kapasiteten vil være avhengig av vannføringen i Kvannbekken og den naturlige grunnvannsstrømmen i området. Det tar utgangspunkt i et grunnvannsanlegg med tre brønner med en samlet kapasitet på ca. 30 l/s.

**Trinn 2** omfatter en ytterligere økning av kapasiteten på minst 30 l/s. Dette krever infiltrasjon av større vannmengder. Aktuelle vannkilder er Tverrbekken og Finnøla. I tillegg finnes det flere oppkommer, blant annet Jomfrukilden, som kan pumpes direkte mot VBA. Løsningen er avhengig av at det er tilstrekkelig infiltrasjonskapasitet, samt at det er mulig å etablere nok brønner til et såpass stort uttak.

Som det fremgår, hadde Asplan Viak funnet det mulig å bygge et «*større grunnvannsanlegg*». 60 l/s gir vann til svært mange enheter, noe som illustreres best ved å sammenligne med dagens vanntilførsel til Sjusjøen fra Lillehammer – som leverer 18 l/s. Dersom det er mulig å gjennomføre en utbygging i det omfang som Asplan har skissert, vil man oppnå nesten like mye vann som fra det vannverk som Kommunen planlegger i Mesnali, og som altså kan forsyne alle innbyggerne i kommunen med vann, i tillegg til noen tusen hytter.

Status pr. dato er at det er, og var, usikkerhet knyttet til infiltrasjonsløsningen som foreslås av Asplan Viak. Infiltrasjon betyr «kunstig» dannelse av grunnvann, og der man pumper overflatevann inn i en grusforekomst for å «skape» grunnvann. På denne måten kunne man mer enn fordoble det grunnvann som naturlig kom direkte fra grunnvannskildene som foreslått anlegg primært er basert på. Uten en infiltrasjonsløsning kunne Svarhaugen 1 gi ca. 15 l/s og Svarhaugen 2 ca. 8 l/s. Selv en slik «minimumsløsning» er imidlertid tilstrekkelig til å forsyne ca. 2300 nye enheter med vann. 2300 enheter er ca. 1000 enheter mer enn hva som ligger i godkjent plangrunnlag, og er mer enn tilstrekkelig til å tilknytte alle planlagte enheter og alle eksisterende enheter til vann – uavhengig av om det er Grunneierens prosjekter, tredjemanns prosjekter eller eksisterende hytter som er tema. Først ved større utvidelser av byggbare arealer i kommunale planer, kan ytterligere vann – en eller annen gang i fremtiden, bli tema.

Samtidig er det ingen tvil om at også Grunneierne kunne tenke seg en vannverksløsning med mer vann enn 23 l/s. Samlet, og for «evigheten», så Grunneierne – forutsatt at Kommunen ønsket ytterligere storstilt utbygging i «fjellet» - for seg inntil 3600 nye tilknyttede enheter i «fjellet» (nytt og gammelt); altså like mange som var tilknyttet pr. oktober 2020 (og som pr dato forsynes av 18 l/s fra Lillehammer). Gitt nye krav til vannmengde, ville 23 l/s likevel ikke være tilstrekkelig for å betjene så mange tilknytninger.

#### 4.13 Avholdt møte mellom Grunneiere og Kommunen, og videre oppfølging i 2021

2. februar 2021 ble det avholdt møte mellom Grunneierne og Kommunen. Presentasjonene fra møtet fremlegges som:

**Bilag 140:** Referat fra møte avholdt 2. februar 2021, med presentasjoner

**Bilag 141:** E-post av 4. februar 2021 vedlagt presentasjon fra møte avholdt 2. februar 2021 og rapport

Tema som ble gjennomgått i møtet var som det fremgår i hovedsak foreslått grunnvannsløsning. Saksøker nøyer seg i hovedsak med å vise til vedlagt presentasjon, som i stor detalj beskriver Grunneiernes forslag. Som ett eksempel nevnes at det ikke er tvilsomt hvilket vannalternativ som miljømessig er å foretrekke:

<h2 style="margin: 0;">Anlegg mot hverandre:</h2> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Energi/klimaavtrykk <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mindre anlegg (bygg og vannbehandlig)</li> <li>• Energi nødvendig for å løfte 115 hm spart</li> <li>• Bruk av kjemikalier i renseprosesser</li> </ul> </li> <li>• Retur/spylevann <ul style="list-style-type: none"> <li>• Avløp/avløpshåndtering (kapasitet)</li> <li>• Renseanlegg – bruker renseanlegg i Moelv</li> <li>• Utslipp i Mjøsa</li> </ul> </li> <li>• Vannkvalitet <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mindre kjemikalier</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Vannverk Mesnali - SINTEF:</b></p> <p><small>SAMMENDRAG</small> SINTEF er forespurt av Ringsaker kommune om å utføre en sidekontroll av Norconsults notat av 2017-11-13: Mesnali vannverk – Vurdering av vannbehandlingsløsning.</p> <p>Råvannet i Nord-Mesna er spesielt i den forstand at man i tillegg til et høyt NOM-innhold, har lav oksygenmetning og jern og mangan på redusert form i deler av året.</p> <p>Vi er ikke uenig i Norconsults anbefaling om valg av DynaSand-alternativet. Vi ser imidlertid at UF med forkoagulerings er vurdert som et godt (då best?) alternativ ut fra økonomi, vannkvalitet og barriereisikkerhet. Samtidig hersker det usikkerhet rundt innholdet av Mn og Fe, og i hvilken grad/hvordan disse metallene, som i stor grad forekommer på redusert form, kan fjernes/håndteres på en effektiv måte.</p> <p>Vi mener derfor at man bør vurdere hvorvidt pilotforsøk bør gjennomføres. Dette ville bidra til å kartlegge effektene av vannbehandlingstrinn som koagulerings, filtrering og alkaliske filtrering, samt råvannslufting, på vannkvaliteten, herunder innholdet av NOM, Fe og Mn primært. Et valg av UF forutsetter etter vår mening at prosessen verifiseres ved pilotkjøring.</p> <p><b>Vannverk Mesnali -Norconsult:</b></p> <p>Det bemerkes spesielt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Råvannet på aktuelt inntakdyb har tidvis høyt innhold av tarmbakterier, dvs. forsk. fekal forurensning. (Hygienisk vannkvalitet er enda dårligere nærmere overflaten.)</li> <li>- Fargetall og organisk innhold er stabilisert svært høyt.</li> <li>- Innholdet av mangan varierer og er til tider godt over tiltaksverdi.</li> </ul> <p>I Nord-Mesna har man funnet E.coli-verdier over 10 pr. 100 ml selv på større dyp, men det er ikke gjort spesifikke analyser på parasitter i et utvidet prøveprogram. Det kan forventes at de er til stede i små mengder. Videre har man ifølge kommunen ikke kontroll med alle kloakkledninger i nærområdet til innsjøen. Begge forhold tilsier at man her får en drikkevannskilde i kategori D, og vi velger her kildetategori Da med lavt parasitinnhold pga. innsjøens størrelse.</p>
---	--

Et ytterligere tema, som etter hvert overraskende ble problematisert fra Kommunes side, var om etablert VA-tilknytning til Lillehammer var forutsatt opprettholdt. Bakgrunnen for problemstillingen var at Kommunen, første gang i 2021, anførte at forutsetningen var at det nye VA-anlegg som Grunneierne hadde måtte betale, skulle erstatte anlegget mot Lillehammer. Vannmengdene fra det nye vannverket måtte derfor, slik Kommunen fremstilte det, være stor nok til å dekke også alle dagens tilknytninger på Sjusjøområdet og det fremtidige tilknytningspotensial. Kommunens anførsel er interessant, både da den er i direkte motstrid med tilbakemeldingen Grunneierne fikk på samme problemstilling i 2019 (som gjaldt avløp) og i forhold til den forholdsmessighetsvurdering som følger av pbl. 17-3. Kommunen synes altså å mene at VA-hovedinfrastruktur-løsningen Grunneierne måtte etablere, og der Kommunen pr. dato har hatt direkte økonomiske fordeler på mer enn NOK 50 mill., også skulle dimensjoneres slik at Kommunen kunne fase ut / ikke benytte hele eksisterende VA-løsning for «fjellet» mot Lillehammer, som blant annet gir vann til ca. 2500 enheter. Etter Grunneiernes syn er det ikke tvilsomt, se gjennomgang over, at det alltid har vært forutsetningen at VA skal opprettholdes mot

Lillehammer. Uansett, og med den ekstraordinære kostnadsøkning man hadde opplevd for Kommunens planlagte vannverk, var det ingen grunn til engang å tenke tanke på å «legge ned» Lillehammerforsyningen. Samtidig er Kommunens anførsel illustrerende for hvor uforholdsmessig Utbyggingsavtalen er. Dersom Kommunens foreslåtte vannverk bygges, kan Kommunen – i tillegg til å oppnå ny og moderne VA-løsninger for alle bygder fra Sjusjøen til Moelv – og for ca. 10% av Kommunens innbyggere, også fase ut/fjerne VA-løsning mot Lillehammer – med de besparelser dette vil gi. At besparelsene for Kommunen, om Kommunen kan fase ut Lillehammerløsning, vil være store, antas ikke tvilsomt.

Når det gjaldt videre fremdrift, presenterte Grunneierne følgende:

Videre undersøkelser	
Type arbeid	Tidsplan
Måling av vannføring og vannprøvetaking	Nov.20 - juni 2021
Detaljert kartlegging av hele grunnvannsforekomsten	Mai 2021
Brønnetablering, 2-3 produksjonsbrønner	Juni 2021
Opprensning av basseng og omlegging av Kvannbekken	Juni-Juli 2021
Prøvepumping Uten infiltrasjon Med infiltrasjon mengde, vann	Juni 2021-juni 2022
Konsesjonssøknad Kvannbekken – Grunnvann, NVE	Juni 2022
Detaljprosjektering og utbygging	2023
Plan for utvidelse av anlegg, trinn 2	2023

Som det fremgår mente Asplan Viak at det skulle være mulig å være ferdig med utbygging i 2023; altså en samlet prosjektgjennomføringstid på 2 år – altså ett år korte gjennomføringstid enn Kommunens alternativ ville hatt.

I etterkant av møtet ga Kommunen tilbakemelding om at Kommunen ikke ønsket å gå videre med en grunnvannsløsning, se

**Bilag 142:** Brev fra Hjort av 24. mars 2021

Fra brevet hitsettes:

Etter grundige overveielser er kommunens vurdering at det ikke vil være hensiktsmessig å gå videre med en slik grunnvannsløsning og at man nå bør forlate grunnvannssporet. Dette som følge av at de tall og beskrivelser som til nå er presentert, etter kommunens syn ikke gir anvisning på en fullverdig erstatning for det avtalte vannverket i Mesnali. Til dette kommer også tidsaspektet, hvor begge parter synes tjent med en raskest mulig avklaring av tvisten og opphevelse av tilknytningsstoppen. Kommunen ønsker derfor isteden å forsøke å løse saken gjennom en reforhandling av VA-avtalen fra 2010 hva angår partenes forpliktelser knyttet til fase 2.

Kommunen mente altså at selv en grunnvannsløsning med mer enn 60 l/s, altså mer enn 3x størrelsen på dagens vanntilførsel til Sjusjøen, ikke var en «fullverdig erstatning» for det grunnvannsanlegg som Kommunen mente

fulgte av Utbyggingsavtalen. Som begrunnelse viste Kommunen til «*tidsaspektet*», som om Kommunens foreslåtte anlegg ville være raskere å realisere enn en grunnvannsløsning. At dette var galt, følger allerede av innklipp av tidsplan over.

Grunneierne var ikke enig i Kommunens syn på Grunnvannsløsningen, noe som ble meddelt i brev av 13. april 2021. Brevet og etterfølgende svar fra Kommunen fremlegges som:

**Bilag 143:** Brev fra Kluge av 13. april 2021

**Bilag 144:** Brev fra Hjort av 29. april 2021

Grunneierne fastholdt som det fremgår at «*forutsetningen for utbyggingsavtalen alltid har vært at eksisterende vann fra Lillehammer skal beholdes*». Videre trakk Grunneierne frem at man måtte vurdere hva som er et realistisk videre utbyggingspotensial i fjellet: «*Fra grunneiernes ståsted er det aller viktigste nå å få avklart de langsiktige perspektiv for videre utvikling av Ringsakerfjellet. Vannløsningen er ett, om enn sentralt, element i den avklaring som må foretas.*» Vannet må dimensjoneres etter utbyggingspotensial.

Fra brevet hitsettes videre:

6. Når det gjelder grunnvannsløsningen grunneierne har foreslått registrerer grunneierne de betenkeligheter og innvendinger Ringsaker kommune presenterer i siste brev. Grunneierne har respekt for at det kan være forskjellig syn på hva som er beste løsning. Grunneierne stusser likevel over at kommunen ser ut til å ha større betenkeligheter med det nye anleggets kapasitet og ferdigstillestidspunkt enn grunneierne selv. Dersom det skulle vise seg at anlegget ikke blir stort nok til å dekke all fremtidig utbygging, eller dersom det skulle vise seg at anlegget tar lenger tid å bygge ut enn forutsatt, vil dette i hovedsak gå utover grunneiernes selv. Skulle det være behov for vann for annet enn grunneiernes formål som er kommunens bekymring, befinner en seg etter grunneiernes syn på siden av hva som anses relevant ved vurderingen av ny vannforsyningsløsning for Ringsakerfjellet.

Grunneierne ba på dette grunnlag om et nytt møte.

Kommunen besvarte Grunneiernes brev, ved brev av 29. april 2021. Som det fremgår fremførte Kommunen flere argumenter mot en grunnvannsløsning, som ble anført ikke å ville «*oppfylle relevante krav*». I forhold til spørsmålet om hva ny vannløsning skulle dekke opplyste Kommunen:

Etter kommunens syn er det forutsatt i VA-avtalen fra 2010 at det nye vannverket i Mesnali fullt ut skal erstatte eksisterende vannforsyning fra Lillehammer. Dette tydeliggjøres allerede i avtalens punkt 1, hvor det i første avsnitt er uttalt at formålet med avtalen blant annet er å bygge «*ny*» vannforsyning til Sjusjøen.

Selv om Kommunen opplyste å ville beholde Lillehammerløsningen for «*reserveforsyning*» er det ikke tvilsomt at Kommunens argumentasjon er relevant for forholdsmessighetsvurderingen etter pbl. § 17-3, se ovenfor. Ikke bare skulle Grunneierne/«*fjellet*», ifølge Kommunen, bekoste hovedinfrastruktur for VA for 10% av Kommunens innbyggere, tredjemanns utbyggingsprosjekter, og alle hytter som ikke var tilknyttet VA pr. 2010 – Grunneierne skulle også bekoste anlegg for alle de som pr dato var tilknyttet VA på Sjusjøen. Grunneierne vil anføre at en slik dimensjonering av anlegget er klart uforholdsmessig.

Kommunen argumenterte videre for at nytt vannverk også burde dimensjoneres for å forsyne Ljøsheim-området med vann, selv om det ikke foreligger noen planer om å etablere vann og avløp fra Ljøsheim mot Moelv. Det

fremstår under enhver omstendighet helt urimelig at BA og RA, som ikke har noen interesser på Ljøsheim, også dekke kostnader til vann på Ljøsheim.

I tillegg til ovennevnte argumenterte Kommunen med fremdrift, altså at Kommunens løsning ville være raskere å få i drift, og driftskostnader. Begge deler er uforståelig, særlig tatt i betraktning at man fortsatt – pr. nyttår 2023, ikke er et skritt nærmere noen løsning på tilknytningsstansen. At driftskostnadene ved en grunnvannsløsning ville være vesentlig lavere enn ved et stort vannverk, med meget stort rensebehov, ved Mesna, er heller ikke tvilsomt – se mer om dette i fortsettelsen. Grunneierne antar på dette grunnlag det reelt er andre årsaker til at Kommunen ønsker «stort vannverk», tilstrekkelig for å forsyne samtlige av Kommunens innbyggere med vann – se gjennomgang av vannverkets planlagte bruk i Kommunens overordnede VA-strategi over.

#### 4.14 Nye kostnadsoverslag for Fase 2

3. juni 2021 ble det avholdt et nytt møte mellom partene. Referat fra møtet fremlegges som:

**Bilag 145:** E-post av 2. juli 2021 vedlagt referat og presentasjon fra møte avholdt 3. juni 2021

Som det fremgår av vedlagte presentasjoner, var både fremtidig utbyggingspotensial i «fjellet» og kostnader for bygging av Fase 2 tema for møtet. Kommunen opplyste om følgende utbyggingspotensial pr. juli 2021:

Status pr 2021 Sjusjøen – Natrudstilen					
Godkjente nye enheter i reguleringsplaner og KPA 2014-2025 som <u>ikke</u> er bygd ut					
Grunneier	Områdebetegnelse	Planstatus	Antall ubygde enheter *	Sum enheter pr grunneier	Merknad
Pihl	Kroksjølia	regulert	90	250	
	Sjusjøstallen N14	KPA	100		Antall enheter stipulert
	Lunkelia	KPA	60		Usikkert prosjekt mhp godkjenning
Øvrige prosjekt Sjusjøen i regi av private utbyggere	Fjellheimen	regulert	30	50	
	Låven	Regulering pågår	20		Foreløpig antall
Brøttum almenning	Øvre Birkebeinerbakken	regulert	61	292	
	Birkebeinerbakken øst	regulert	39		Fortetting
	Gutubakken sør	Regulert	22		
	Gutubakken nord	KPA	120		Usikkert antall. Reserve 120 enheter, jf KPA
	FB9	KPA	50		Reserve 50 i KPA. Ønske om høyere utnyttelse
Private prosjekt i BA	Sjusjøparken	regulert	90	90	Under utbygging, angir tall, resterende
Ringsaker almenning	Svarthaugen vest	regulert	170	620	Utbygging pågår
	Svarthaugen (Birkeby)	regulert	450		
Sum			1302	1302	

Samlet var det tale om 1302 enheter som kunne bygges ut, ifølge Kommunen. En ikke ubetydelig andel av reserven gjaldt «private utbyggere». I ettertid er også Lunkelia trukket ut av planene, slik at Grunneierne sitter igjen med ca. 190 enheter - Pihl, ca. 292 enheter BA – og ca. 620 enheter RA – altså ca. 1100 enheter. Kommunen kunne i møtet ikke signalisere utbygging av nye områder. Noen forventning om noen gang å få bygge ut mer enn det som ligger i plan, foreligger altså ikke (lenger). Bakgrunnen for dette er også nye retningslinjer, med langt større fokus på eksempelvis ikke å bygge ned myr. Nye retningslinjer vil trolig også kunne få betydning på eksisterende planer.

Når det gjaldt kostnader for Kommunens planlagte vannverk, viste det seg at Norconsult foreløpig ikke hadde kostnadsberegnet det anlegg som nå var under planlegging. Kostnadsoverslag ble derfor varslet ettersendt.

Grunneierne ga etter møtet tilbakemelding på noen tema fra møtet:

**Bilag 146:** E-post fra Kluge av 10. juli 2021 med bilag

Grunneierne oversendte ved e-posten av 10. juli 2021 en beregning som viste store driftsbesparelser for Kommunen, om Kommunen valgte en grunnvannsløsning. Kommunens argument knyttet til driftskostnader kunne etter dette ikke føre frem. Reduserte driftskostnader kom i tillegg til store miljøgevinster og andre gevinster ved å velge et grunnvannsalternativ. Grunneierne uttalte på dette grunnlag at man «*fortsatt vanskelig kan forstå hvorfor grunnvannsalternativet ikke er fullgodt for kommunen*». Grunneierne var på dette tidspunkt ikke kjent med kommunedelplan av 2014, se ovenfor, der Kommunen planla å benytte vannverket i Mesnali for å kunne forsyne både Brumunddal og Moelv – dels som reserveløsning og dels ved forventet befolkningsvekst.

Først i september 2021 forelå oppdatert kostnadsoverslag for vannverk i Mesnali. Som dokumentasjon fremleggs:

**Bilag 147:** E-post av 8. september 2021 fra Hjort vedlagt brev og kostnadsoverslag fra Norconsult

Samlede kostnader for Fase 2, eks prisstigning, ble estimert til ca. NOK 200 000 mill. Kommunen foreslo en løsning der Grunneierne skulle dekke ca. NOK 150 mill. Altså at Grunneierne skulle godta en økning i eget kostnadsoverslag fra NOK 14,5 mill 2008 kr til ca. NOK 150 mill. 2021 kroner.

For Grunneierne var Kommunens forslag helt uaktuelt, og Grunneierne besvarte brevet ved brev av 15. oktober 2021:

**Bilag 148:** Brev fra Kluge av 15. oktober 2021

Fra brevet hitsettes:

Fra grunneiernes side er forslaget kommunen har fremsatt ikke aktuelt. Faktum at Ringsaker kommune har opplyst til grunneierne at grunneierne måtte forvente å betale NOK 14,5 mill. 2008 kroner for å sikre vannforsyning til fremtidig hytteutbygging. Investeringen på NOK 14,5 mill. 2008 kroner var forutsetningsvis også nødvendig for å få avkastning av den investering som er gjort i avløpsinfrastruktur – dimensjonert for fremtidig hytteutvikling i Ringsakerfjellet. Selv om grunneierne ikke kunne oppfatte NOK 14,5 mill. som et «tak» eller en «øvre grense» for sin betalingsforpliktelse, har ikke grunneierne tatt større risiko enn hva som normalt ligger i et kostnadsoverslag. Om «risikoen» som ligger til grunneierne etter utbyggingsavtalen skal utgjøre 15%, 20% eller 25% økning i forhold til hva Ringsaker kommune opplyste - med tillegg av prisstigning, er for saken uten betydning. En prisøkning på bortimot 1000% ligger uansett langt utenfor de opplysninger Ringsaker kommune ga, og som avtalen er basert på. Når det, før iverksettelse av bygging, blir oppdaget at prisoverslaget Ringsaker kommune ga er feil, må grunneierne være i sin fulle rett til å trekke

seg fra resterende del av avtalen. Grunneierne må også være i sin fulle rett til å kreve erstatning, også da de investeringer som tidligere er gjort i avløpsinfrastruktur ikke kan nyttiggjøres som forutsatt.

Samtidig understreket Grunneiere at om Kommunen var villig til å bidra med NOK 50 mill., så ville en grunnvannsløsning la seg realisere.

#### 4.15 Avsluttende utvikling - 2022

I desember 2021 ble enda en gang løpende foreldelsesfrister utsatt. Som dokumentasjon fremlegges:

**Bilag 149:** Diverse e-poster, den siste datert 3. desember 2021

Fra videre dialog fremlegges:

**Bilag 150:** E-post fra Kluge av 11. desember 2021

**Bilag 151:** Brev fra Hjort av 15. desember 2021

**Bilag 152:** Brev fra CMS Kluge datert 11. januar 2022

**Bilag 153:** Brev fra Hjort av 24. januar 2022

**Bilag 154:** Brev fra CMS Kluge datert 10. april 2022

**Bilag 155:** Brev fra Hjort av 18. mai 2022

Fra brev av 11. januar 2022 hitsettes:

1. Overordnet vises til tidligere dialog, der grunneiernes standpunkter er utdypet. Grunneierne ønsker en videre felles dialog knyttet til muligheter og begrensninger for utbygging i fjellet, herunder en dialog rundt hva som vil være en ansvarlig og bærekraftig vannforsyningsløsning – også tatt i betraktning de miljøutfordringer som foreligger både i Mesna og i Mjøsa i dag. Grunneierne forventer at det i de videre vurderinger i større grad gjøres bruk av miljøfaglig kompetanse, både i forhold til mulig utbygging i fjellet og i forhold til forurensning. Bærekraftige løsninger, blant annet for hele fjellet – inkludert Ljøsheim området, må utredes og besluttes. Vann er etter dette ett, om enn et viktig, element i en større helhet, og der grunneierne fortsatt jobber med å få en siste avklaring av grunnvannsalternativet.

I brevet gjennomgikk Grunneierne sitt syn på status i saken, og gjentok alle de rettslige anførsler som er gjennomgått innledningsvis i denne stevning. Til slutt ba Grunneierne Kommunen avvente rettslig prøving av saken, og viste til at *«grunneierne har et alternativ for vann, som vil koste ca. ¼ av hva kommunens forslag koster, og som også vil innebære en veldig mye bedre miljø- og driftsmessig løsning enn det foreslåtte vannverk ved Mesna»*. Grunneierne ba der for Kommunen *«avvente de siste undersøkelser som nå foretas før partene går videre med saken»*.

I Kommunens tilbakemelding, se brev av 24. januar 2022, var det særlig manglene på *«driftssikker løsning»* som angivelig gjorde at Kommunen ikke ville gå videre med grunnvannsalternativet. For Grunneierne er dette vanskelig å forstå, da tilbudt løsning benyttes en rekke steder, og anses *«driftssikker»*. Samtidig fremmet Kommunen nå et tilbud om at Grunneierne skulle slippe med å dekke 50% av Fase 2, altså at kostandsoversalget gikk fra ca. 14,5 mill. 2008 kr til ca. 100 mill. 2021 kroner. Kommunen opplyste også at en grunnvannsløsning ikke var aktuell.

I svarbrev av 10. april 2022 ga Grunneierne Kommunen to tilbud, og der Grunneierne minnet om at i den grad Grunneierne skulle ha en forpliktelse, så var dette i forhold til vann til «fjellet». Andre behov Kommunen måtte ha for vann, kunne ikke anses å være en Grunneierforpliktelse. I et slik perspektiv var det underlig, om man ikke legger vekt på felles Kommunedelplan av 2014, der vannverket som dokumentert var tenkt å forsyne både Moelv (som har sykehusplaner) og Brumunddal (som også har vekstplaner) i fremtiden, at Kommunen ikke kunne akseptere de samme



dimensjonerende forutsetninger som Grunneierne godtok. Grunneierne gjentok for sin del forutsetningen som hadde vært tydelig fra forhandlinger ble innledet våren 2019; nemlig at tilknytningsavgifter fra fjellet måtte finansiere nytt vannverk. Så var Grunneierne villig til å ta all risiko knyttet til at tilknytningsavgiftene faktisk ble mottatt – på samme måte som praksis i Kommunen hadde vært før inngåelsen av Utbyggingavtalen. Fra brevet hitsettes:

4. Fra våren 2020 har partene vært i dialog om en grunnvannsløsning. Selv om grunneierne har foreslått, og er villig til å ta risikoen ved, en grunnvannsløsning – forstår grunneierne at kommunen ikke ønsker en slik løsning. Tatt i betraktning at vannverket, ifølge kommunen, skal tjene grunneierne, og derfor bekostes av grunneierne, har grunneierne hatt vanskelig for å innfinne seg med kommunens konklusjon. Forslaget som fremsettes i dette brev hensyntar kommunens krav, likevel slik at det også synliggjøres en grunnvannsløsning, som enten kan fungere som en permanent løsning, eller en midlertidig løsning – avhengig av kommunens ønske.

Grunneierne viste i brevet på s. 3 dagens status, der Kommunen, i stedet for å betale NOK 20 mill. for Fase 1 (pluss NOK 6,5 mill. for dimensjonering mot Ljøsheim), hadde et overskudd fra tilknytningsavgifter for Fase 1 på NOK 21,5 mill. fra «fjellet». Hva Kommunen har brukt på VA andre steder i Kommunen, er for saken ikke relevant – utover at Kommunen har spart store beløp i «bygdene» – da «fjelløsningen» like mye er en løsning for «bygdene». Når det gjaldt Fase 2, viste Grunneiere i detalj hvordan Kommunen ville tjene store beløp på utbygging av VA – der vannet klart nok måtte ha andre formål enn å tjene «fjellet». Se for øvrig pkt. 4.1, der hovedinnholdet i brevet er oppsummert.

Kommunens tilbakemelding på brevet, se brev fra Advokatfirma Hjort av 18. mai 2022 er av interesse. Fra brevet s. 1 hitsettes:

Kommunen kan ikke akseptere de fremsatte forslag. Det fremsatte grunnvannsalternativet oppfyller som kjent ikke kommunens krav, og grunneierens forslag knyttet til det avtalte vannverket i Mesnali, som i realiteten innebærer at grunneierne skal betale kr 0 for ny vannforsyning, utgjør uansett hvilken forståelse som legges til grunn en *dårligere* løsning for kommunen og dens innbyggere enn det som følger av avtalen fra 2010.

Kommunen mener som det fremgår at en løsning der Kommunen mottar et overskudd på ca. NOK 150 mill. 2022 kroner, ved å pålegge Grunneierne å bygge ut hovedinfrastruktur for nesten «halve kommunen», er dårligere enn den løsning Utbyggingavtalen la til grunn. Gitt at Kommunen ikke mener det er Grunneierens ansvar å sikre vannforsyning til Moelv og Brumunddal, viser tilbakemeldingen i klartekst at Utbyggingavtalen er uforholdsmessig og ulovlig.

For øvrig er det interessant at Kommunen, både i dette brevet og i tidligere brev, anførte at en løsning der tilknytningsavgifter fra «fjellet» inngikk i finanseringen av VA på fjellet måtte avvises, da «Kommunen har også påpekt at forslaget fra grunneierne kan skape uheldige presedensvirkninger». Tatt i betraktning at det er den løsningen som «historisk» har vært i «fjellet» som ble vedtatt videreført i Kommunens forutsetningsvedtak av 2007 – er begrunnelsen krevende å forstå.

Basert på Kommunens tilbakemelding, skrev Grunneierne et eget brev til formannskapet i Kommunen. Brevet, og etterfølgende dialog fremlegges som:

**Bilag 156:** Brev fra Grunneierne til formannskapet datert 24. mai 2022

**Bilag 157:** Brev fra Hjort datert 28. juni 2022

**Bilag 158:** Brev fra CMS Kluge datert 19. august 2022

**Bilag 159:** Brev fra Hjort datert 31. august 2022

**Bilag 160:** E-post av 19. september 2022 fra CMS Kluge

**Bilag 161:** E-post fra Hjort av 16. september 2022

Gjennom Kommunens brev av 28. juni 2022 varslet Kommunen at alle arbeider med Fase 2 ville bli satt på «hold» - kanskje til evig tid. Kommunen varslet altså rett og slett å ville stanse all videre utvikling i «fjellet», om ikke Grunneierne bøyd av og ga Kommunen det Kommunen krevde. Samtidig krevde Kommunen både oppgjør for Fase 1 og for tiltak Kommunen hadde gjort med vann – reelt for å forsyne «bygdene» - uten å hensynte at Grunneierne ikke hadde mottatt Fase 2.

I brev av 19. august 2022, og med det helt ekstraordinære press Kommunen hadde utsatt Grunneierne for, ga Grunneierne Kommunen et siste tilbud – med flere alternativer. Felles for alle alternativene var at Kommunen kom meget godt ut, og langt bedre enn hva som lovlig kan avtales etter pbl. § 17-3. Fra brevet hitsettes:

5. Partene står ved et veiskille, og en må nå enten innlede søksmål for å få rettigheter, plikter og ansvar avklart av tredjeperson, eller bli enig om en akseptabel løsning. Grunneierne ser for seg flere mulige løsninger:

- i. Grunneierne kan ta ansvar for å etablere og drifte et privat vannverk. En slik løsning, som eventuelt er basert på at kommunen ikke ønsker å etablere en grunnvannsløsning for å forsyne fjellet, krever en særlig avtale blant annet hva gjelder avgifter – da felles bruk av eksisterende ledningsnett vil være nødvendig. Det kan etableres en løsning der kommunen når som helst kan ta over anlegget.

Dersom en slik løsning skulle være aktuell, kan grunneierne også betale NOK 10 mill., slik kommunen tilbyr for fase 2 – i tillegg til fullt oppgjør for fase 1 (grunneierne er usikre på om kravet Ringsaker kommune presenterer knyttet til fase 1 i siste brev er korrekt – men dette må i så fall avstemmes). Også for kommunen må foreslått løsning være bedre enn å legge vannverk, og utvikling i fjellet, på is – slik kommunen foreslår i siste brev. Utover å åpne for videre utvikling i fjellet, til glede for lokale arbeidsplasser, næringsutvikling rundt fjellet osv., vil Ringsaker kommune motta ytterligere tilknytningsavgifter for avløp, og ikke få noen risiko for

drift av vannverk. Utover driftskostnader vil det eksempelvis være grunneiernes ansvar at grunnvannsanleggets vannkvalitet oppfyller drikkevannsforskriften.

- ii. Grunneierne kan planlegge og bygge Svarthaugen fase 1 for kommunen, uten kostnad for kommunen, gjøre opp fase 1 og i tillegg betale NOK 10 mill. til kommunen. Ingen tilbakebetaling av avgifter er da forutsatt, og kommunen beholder alle tilknytningsavgifter og drifter anlegget på vanlig måte. Utbyggingen gjennomføres av grunneierne for kommunen, med fradrag for mva. Også en slik løsning må, også for kommunen, være bedre enn å legge vannverk, og utvikling i fjellet, på is – slik kommunen foreslår i siste brev.
- iii. Grunneierne kan yte et kontantbidrag til kommunen, som fullt og endelig oppgjør for fase 2. Forutsetningen er at et vannverk etableres i løpet av maksimalt 4 år. Kontantbidraget må tilsvare det beløp kommunen forespeilet grunneierne at grunneierne skulle betale i 2010; altså ca. NOK 14,5 2008 kroner, med tillegg av normal utbyggingsrisiko.

Dersom ingen av forslagene, og der både forslag i) og ii) for alle involverte – også involverte tredjeparter, må være mer fordelaktig enn å avslutte utvikling av Sjusjøen området – slik kommunen reelt foreslår i siste brev, må saken løses for domstolene. I en slik sak vil grunneierne anføre; uten at det foreløpig er avklart hva som blir prinsipale og subsidiære anførsler:

Som det fremgår tilbydde Grunneierne seg å ta alle kostnader, og all risiko, knyttet til et å bygge et grunnvannsalternativ – tilstrekkelig til å forsyne 2300 nye enheter med vann. Grunneierne ba også om et møte.

Kommunen ønsket verken møte eller ytterligere dialog, utover å tilby en løsning der Grunneierne betalte NOK 100 mill. som et fast beløp. Grunneiere hadde liten forståelse for et slik tilbud, og viste til at Grunneierne nå hadde tilbudt seg å løse utfordringene med vann til «fjellet» uten en krone i kostnad (eller noen risiko) for Kommunen. At Kommunen avslo forslaget, kommenterte Grunneierne slik:

Med de forslag som ligger på bordet tilbyr grunneierne seg å løse alle utfordringer knyttet til vann i fjellet, uten noen ytterligere kostnader – eller annen risiko – for kommunen. På den annen side vil kommunen, om grunneiernes forslag aksepteres, motta tilknytningsavgifter for alle nye enheter som knyttes til eksisterende avløpsledning fra fjellet til renseanlegg i Moelv. I tillegg sikres utvikling og sysselsetting i kommunen også i årene fremover. Likevel avslås altså forslaget/forslagene.

Grunneierne bekreftet også at Grunneierne kunne være villig til å dekke NOK 14,5 mill. 2008 kroner, tillagt en normal utbyggingsrisiko; altså NOK14,5 mill LPS-regulert pluss et risikobeløp. Igjen foreslo Grunneierne et møte, uten at Kommunen responderte på initiativet.

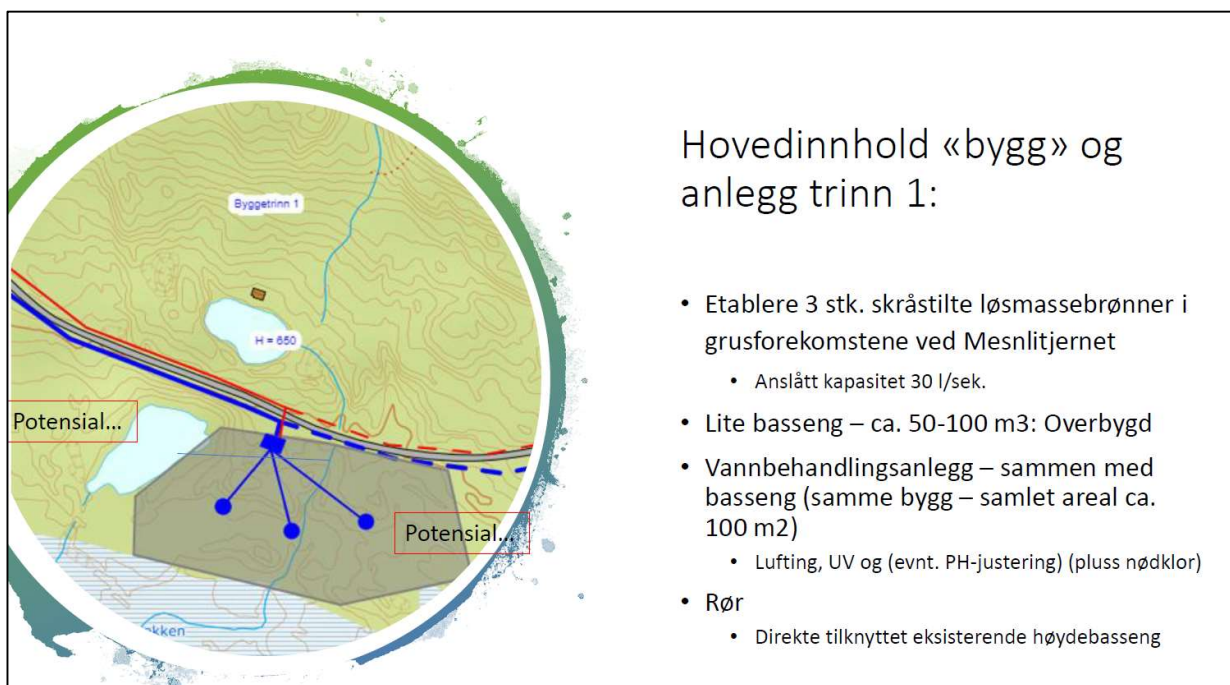
Etter dette har ikke verken Kommunen eller Grunneierne endret sine standpunkter, og stevning må uttas.

#### 4.16 Oppsummering

Oppsummeringsvis kan det konstateres at det fra juni 2019 har vært tilknytningsstans i «fjellet», herunder at antall tilknytninger, og dermed mottatte tilknytningsavgifter, mer eller mindre er uendret fra høsten 2019. Det som er endret fra 2019 er at det har blitt jobbet med to forslag til vannløsning for «fjellet», ett stort vannverk i Mesnali – utredet av Kommunen og tilstrekkelig for å forsyne alle Kommunens innbyggere med vann, og ett grunnvannsalternativ – utredet av Grunneierne, tilstrekkelig til å forsyne «fjellet» (eksklusive Ljøsheim) med vann i mange år. Grunneierne har, for å forsøke å løse tvisten, tilbudt seg å dekke alle kostnadene med et grunnvannsalternativ – herunder ta enhver risiko for at anlegget ville fungere og gi tilstrekkelig vann (av

tilstrekkelig kvalitet). I løsningen lå også at Kommunen fremover i tid ville motta mer enn NOK 200 mill. i tilknytningsavgifter; noe som ville gi Kommunen et overskudd knyttet den VA-løsning som er bygd ut i henhold til Utbyggingsavtalen på nesten NOK 300 mill. 2022 kroner.

Det grunnvannsalternativ Grunneierne til slutt tilbød å etablere, var en «nedskalert» variant av et alternativ utarbeidet av Asplan Viak. Det alternativ Asplan Viak jobbet med, var basert på en prosess med pumping og infiltrasjon av vann, for å oppnå samlede vannmengder som nærmet seg det alternativ som Kommunen ønsker (plan om 60 l/s) – og som kan forsyne hele Kommunen med vann. Som en illustrasjon av anleggets fase 1 vises til:



Etter møter med Kommunen, der grunnvannsalternativet ble presentert, oppfattet Grunneierne at Kommunen anså alternativet med pumping og infiltrasjon som for risikabelt. Ytterligere undersøkelser fra Grunneierne, der en ble usikker på omfanget av den grusforekomst som skulle benyttes for infiltrasjon, økte også risikoen for infiltrasjonsløsningen. Grunneierne valgte derfor å endre foreslått løsning, til en løsning der man fjernet pumping og infiltrasjon, og baserte vannverket ene og alene på det vann som kom direkte fra kildene – målt over lang tid. Som dokumentasjon for de aktuelle kilder fremlegges, utover det som følger av rapporter som allerede er fremlagt:

**Bilag 162:** Logg for målinger av relevante vannkilder 30. desember 2020 – 18. desember 2022

I stedet for en løsning med 30 pluss 30 l/s – samlet 60 l/s, ville den nedskalerte løsning – som da består i å ta vannet rett fra kildene, uten «nydannelse» av grunnvann gjennom pumping og infiltrasjon, gi ca. 15 (fase 1) pluss 8 (fase 2) l/s; altså samlet mindre enn halvparten av den grunnvannsløsning som opprinnelig var foreslått. Løsningen ville likevel gi mer vann til Sjusjøen, enn det vann som pr. dato kommer fra Lillehammerløsningen (samlet 18 l/s). Det nye anlegg kunne dermed forsyne ca. 2300 nye enheter med vann, noe som er ca. 1000 flere enheter enn hva som ligger i dagens planer for utbygging i Sjusjøområdet, og også flere tilknytninger enn det som ligger i i) antallet

mulige enheter utbygd og antall eksisterende enheter som potensielt kan knyttes til vannverket. En oppsummering fremgår av:

Kostnader og dimensjoner ved et Grunnvannsalternativ						
<b>Grunnvann Svarthaugen - utgifter:</b>						
Legger bare til grunn det som kildene gir direkte;, 15 + 8 l/sek. Svarthaugen 1 gir 15 l/sek, ligger nært Natrudstilen og er rimelig å bygge ut.						
Vanntilførsel til Sjusjøen 2022:	Sv 1 - l/sek	Sv 2 - l/sek	Sted	Kapasitet	Anslått kostnad	Svarthaugen 1
Vann fra Lillehammer	18	18	Svarthaugen 1	15 l/sek	kr 25 000 000	kr 25 000 000
Vann fra Moelv 1	7	7	Svarthaugen 2	8 l/sek	kr 20 000 000	
Vann fra Moelv 2	7	7				
Svarthaugen 1	15	15				
Svarthaugen 2		8				
<b>Sum disponiblet vann på Sjusjøen</b>	<b>47</b>	<b>55</b>				<b>kr 45 000 000</b>
<b>Inntekter:</b>						
(200 l/pe*4 pe* ant enh)/(24 timer*60 min*60sek)= 47 l/sek						Svarthaugen 1
(200 l/pe*4 pe* ant enh)/(24 timer*60 min*60sek)= 55 l/sek						Svarthaugen 1 og 2
47 l/sek kan forsyne 5076 enheter (i hht EU norm 200 l/pers/døgn)						Tilknytningsavgifter som tilfaller RK
55 l/sek kan forsyne 5940 enheter (i hht EU norm 200 l/pers/døgn)						RK's utgifter til vannverk Svarthaugen
						<b>RK's resultat til evt bygging av Mesnali Vannverk</b>
						kr 149 975 251
						kr 225 143 251
						kr -
						kr -
						<b>kr 149 975 251</b>
						<b>kr 225 143 251</b>
	Sv 1- ant enh	Sv 2- ant enh				
Vann fra Lhmr, Moelv og Sv 1 og 2	5076	5940				
Tilknyttet pr i dag	3600	3600				
Kapasitet til nye tilknytninger	1476	2340				

Hoveddelen av vanntilførselen (15 l/s) oppnås gjennom utbygging av «Svarthaugen 1», med kostnad på anslagsvis NOK 25 mill. En slik løsning, altså bare Svarthaugen 1, ville gitt Kommunen NOK 128 mill. i tilknytningsavgifter. Legges dette til det overskudd Kommunen har fra utbygging av Fase 1, er det uforståelig hvordan Kommunen kan avvise Grunneiernes forslag.

Økonomisk status for Kommunen, om Grunneiernes forslag var akseptert – kan oppsummeres slik:

Status 2022:						
<b>Ringsaker kommunes inntekter og kostnader fase 1</b>	Tilknytningsavgifter 2010 - 01.11.2019					
Regneark fra kommunen pr 01.11.2019	kr 82 263 251	Antall	1 618 Dette er tilknytninger på fjellet i perioden 2010 - 2019			
<b>KOSTNADER</b>						
Kommunens andel av 159 mill kr som er sluttsum Fase 1	kr 60 700 000	Grunneiernes andel 99 mill kr. RA og Pihl har forts 25-30 mill kr ubetalt for fase 1				
Bygdas kostnader er oppgitt fra kommunen til 124 mill i tillegg						
<b>Resultat fase 1 RK (overskudd tilknytningsavgifter)</b>	<b>kr 21 563 251</b>					
<b>Fase 2 - potensielle tilknytningsavgifter:</b>						
		Alt 1	Alt 2	Alt 3	Alt 4	Alt 5
<b>INNTEKTER</b>					Eksist godkjente reguleringsplaner (1300?) + nye	
Anslag nye enheter	kr 900	1 000	1 150	2 000	3 000	
Tilknytningsavgift pr enhet kr 87 000 (2022 pris)	kr 78 300 000	kr 87 000 000	kr 100 050 000	kr 174 000 000	kr 261 000 000	
<b>Potensielle tilknytningsavgifter:</b>						
		Alt 1	Alt 2	Alt 3	Kildevann Svarthaugen 1	Eksist godkjente reguleringsplaner (1300?) + nye
<b>Fase 2</b>					Alt 3 B	Alt 4
<b>INNTEKTER</b>					Kildevann Svarthaugen 1 og 2	Alt 4 B
Anslag nye enheter	kr 900	1 000	1 150	1 476	2 000	2 340
Tilknytningsavgift pr enhet kr 87 000 (2022 pris)	kr 78 300 000	kr 87 000 000	kr 100 050 000	kr 128 412 000	kr 174 000 000	kr 203 580 000
						kr 261 000 000

Fra Fase 1 ser man at Kommunen, basert på det som er betalt fra Grunneierne, har et «overskudd» på NOK 21,5 mill., i stedet for en forutsatt kostnad på minimum NOK 20 mill. pluss forskuttering for Ljøsheim på NOK 6,4 mill. Kommunen har dermed «kommet ut» ca. NOK 50 mill. bedre enn det Kommunen opplyste i Utbyggingsavtalen – etter gjennomføring av Fase 1. I dette er hensyntatt at Grunneierne ikke har betalt ca. NOK 25-NOK 30 mill., som Kommunen mener å ha til gode i Fase 1. Dersom Kommunen gis medhold i sitt krav på ytterligere betaling for Fase 1, vil Kommunen – om ingenting mer realiseres eller bygges, ha mottatt ca. NOK 75-80 mill. som «ren gevinst» fra utbygging av VA i Fase 1. I tillegg kommer alle øvrige fordeler for Kommunen, både fra «bygda» og for «fjellet» - ved å få etablert en ny hoved løsning for VA for nordre del av kommunen.

Dersom Fase 2 gjennomføres, fremgår av ovennevnte at Kommunen, basert på dagens tilknytningsavgift, vil motta inntekter tilsvarende ca. NOK 174 mill., om inntekspotensialet basers på utbyggingsmuligheter i dagens eksisterende planer. Foreslått utbygging vil mest sannsynlig gi tilstrekkelig vann for «fjellet» i mange år – trolig flere/mange tiår. I den forbindelse gjentas at Kommunen, basert på nye retningslinjer, har varslet at det vil kunne bli færre utbygginger i «fjellet», enn det som ligger i dagens plan. Om det i fremtiden vil bli flere eller færre utbygginger enn det som ligger i dagens planer, er altså høyst tvilsomt. Å pålegge Grunneierne å betale for løsninger som ikke gjelder Grunneiernes utbyggingspotensial innenfor gjeldende plan, anses uansett uforholdsmessig – se gjennomgang i pkt. 2.

I forhold til Kommunen oppsummeres med at Grunneiere har tatt fullt ansvar, og full risiko, for en løsning for vann, mer enn tilstrekkelig til å dekke «fjellets» behov innenfor gjeldende kommuneplaner. Til tross for dette, altså til tross for at Grunneierne har varslet å kunne godta en løsning der i) fase 1 gjøres opp, ii) grunneierne bekoster (og om Kommunen ønsker det; drifter) et grunnvannsalternativ og iii) Kommunen over tid ville oppnå en ren gevinst på utbygging av VA i fjellet på mer enn NOK 300 mill. 2022 kroner, har Kommunen avslått Grunneiernes forslag.

Avslutningsvis fremlegges kartutsnitt fra Kommunens systemer, som viser mer eksakt ledningstrase for vann og avløp i hele Ringsaker Kommune og på Sjusjøen:

**Bilag 163:** Kartutsnitt med ledningstrase for vann og avløp i Ringsaker kommune

**Bilag 164:** Kartutsnitt med ledningstrase for vann og avløp på Sjusjøen

## 5 PÅSTAND


Grunneierne har så langt betalt inn NOK 77,7 millioner netto til Kommunen under Utbyggingsavtalen. Nettobeløpet er omfattet av påstandens punkt 3. Oppstilling over de fleste betalinger inntas:

Innbetalte beløp fra grunneierne - VA-avtalen				
	BA	RA	Pihl	Sum
Betalt til fase 1	43 646 240	9 447 100	10 900 500	63 993 840
Innbetalt underskudd tilkn.avg. 2013		450 464	519 736	970 200
Innbetalt oppdimensjonering		2 018 000	1 000 000	3 018 000
Ekstra innbetaling 2019		3 900 000	4 500 000	8 400 000
<b>SUM</b>	<b>43 646 240</b>	<b>15 815 564</b>	<b>16 920 236</b>	<b>76 382 040</b>
Innbetalt som forskuttering for BA		3 708 060	4 277 660	7 985 720

I tillegg kommer en betaling på NOK 1,3 millioner fra BA til Kommunen vedrørende BAs garanti for antall tilknytninger, dette i henhold til Utbyggingsavtalens pkt. 12 tredje avsnitt. Det antas at beløpene ikke er omtvistet, men om nødvendig kan betalingsdokumentasjon fremlegges.

Grunneierne vil prinsipielt kreve Fase 2 gjennomført, forutsatt at Grunneierne gis medhold i at Grunneierens betalingsforpliktelse samlet for Fase 2 er lavere enn NOK 30 mill. NOK 30 mill. er det maksimale beløp Grunneierne kan/er villig til å betale for å bygge ut Fase 2. Til grunn for beløpet ligger opprinnelig avtaleforpliktelse, tillagt generell prisstigning fra 2008-2019, da Fase 2 skulle vært klar. En kan enten benytte konsumprisindeksen, eller prisindeks for boligblokk – grunnarbeid, for lønns- og prisregulering. Prisstigningen tilsier en indekstkostnad på ca. NOK 3,5 mill. Om Grunneierne også skulle bære indekstkostnader for Kommunens andel, ville beløpet utgjøre NOK 7 mill. I så fall utgjør Grunneierens betalingsforpliktelse ca. NOK 21,5 mill. Som dokumentasjon for indekstall vises til:

## Lønns og prisstigning for Fase 2



- Forutsetning for vannverk: Ferdig innen 5-10 år, men raskt nok til å unngå byggestans
- Byggestans innført juni 2019.
- Tre års byggetid opplyst av Kommunen -> Betyr: Senest oppstart bygging i juni 2016
- Legger til grunn at byggekostnadene pådrags suksessivt fra juni 2016 til juni 2019 = median LPS blir da januar 2018
- KPI: NOK 14,5 mill. = 17,6 mill.
- Byggekostnadsindeks: 14,5 mill. = 17,9 mill.
- 14,5 mill. 2008 kr = ca. NOK 18 mill. Økning på NOK 3,5 mill.
- Om Grunneierne også skal dekke prisstigning for Kommunens andel = samlet NOK 7 mill.

### Konsumprisindeks

**Beregn prisendring**

Siste tilgjengelige tall er for november 2022. Tall for desember kommer ca 10. januar.

Skriv inn beløp: 1400000

Beregn prisendring fra: 2008 (Måned: Jan) til: 2018 (Måned: Jan)

**Beløpet tilsvarende: 17 585 812,36 kr**

Prisstigningen er på: 21,3% (Beløp juni 2008: 14 500 000,00 kr; Beløp januar 2018: 17 585 812,36 kr)

### Byggekostnadsindeks

**Beregn endringer i byggekostnader**

Siste tilgjengelige tall er for november 2022. Tall for desember kommer ca 10. januar.

Vilgi beløp:  Endring av tre  Beløpsindeks

Vilgi type arbeid:  Dukkmalen  Dukkmalen

Costfaktor:  Alle udført  Kun materialer

Beløp: 1400000

Beregn prisendring fra: 2008 (Måned: Jan) til: 2018 (Måned: Jan)

**Beløpet tilsvarende: 17 908 771,93**

NOK 14,5 mill., tillagt NOK 7 mill. i LPS, utgjør NOK 21,5 mill. Legges så til ytterligere 20% utbyggingsrisiko knyttet til et forsvarlig byggebudsjett, er de maksimale kostnader Grunneierne kan pålegges > NOK 30 mill.

CMS

Så hadde Grunneierne en viss ytterligere utbyggingsrisiko, da Kommunen hadde gitt et prisoverslag. Om det legges til grunn at et forsvarlig prisoverslag i en situasjon som den nærværende, der en privat grunneier pålegges å utføre offentlige forpliktelser, kan overstiges med inntil 20%, vil Grunneierens ansvar beløpe seg til inntil NOK 26,5 mill. Basert på ovennevnte, og om det legges til ytterligere NOK 3,5 mill. i usikkerhet (ca. 15%), vil Grunneierne hevde at Grunneierne under ingen omstendighet skal betale mer enn NOK 30 mill. for Fase 2.

Dersom avtalen ikke tolkes eller revideres – basert på delvis ugyldighet, jf. pbl. § 17-3, slik at Grunneierens samlede betalingsforpliktelse er lavere enn NOK 30 mill., vil Grunneierne hevde at avtalen er helt eller delvis ugyldig. Primært vil Grunneierne i så fall hevde at hele Utbyggingsavtalen er ugyldig, og at ethvert beløp Grunneierne har betalt skal tilbakebetales. Sekundært vil Grunneierne hevde at Grunneierens betalingsforpliktelse for Fase 2 bortfaller i sin helhet, samtidig som betalingsforpliktelsen for Fase 1 reduseres til det maksimale beløp Grunneierne kan pålegges, jf. pbl. § 17-3 og læren om bristende forutsetninger.

Når det gjelder saksøkers prinsipielle påstand, er det Grunneierens syn at Grunneierne allerede har betalt mer enn det Grunneierne samlet skal betale for både Fase 1 og Fase 2. Også for den løsning som følger av påstanden pkt. 1

er det derfor Grunneierens syn at det ikke er Grunneierne som skal betale et ytterligere beløp, men at Kommunen skal tilbakebetale et beløp fastsatt etter rettens skjønn, for gjennomføring av Fase 1, til Grunneierne. En slik løsning hensyntas i utformingen av påstanden, der påstanden pkt. 1 og 2 gjelder Fase 2, mens pkt. 3 gjelder Fase 1. Pkt. 4 gjelder generelt, og har ikke tilknytning til bare Fase 1 eller Fase 2.

---

Basert på ovennevnte nedlegger Grunneierne følgende

### **P Å S T A N D :**

Prinsipalt:

1. Ringsaker Kommune er forpliktet til å gjennomføre utbygging av vannverk, i henhold til utbyggingsavtale av 2010 (fase 2), mot at Ringsaker Almanning, Brøttum Almanning og Pihl AS betaler ytterligere beløp, fastsatt etter rettens skjønn, oppad samlet begrenset til NOK 30 millioner. Betalingen innebærer fullt oppgjør for alle Grunneiernes forpliktelser etter utbyggingsavtale inngått i 2010 hva gjelder vannverk/fase 2.

Subsidiært, og dersom Ringsaker Almanning, Brøttum Almanning og Pihl AS ikke gis medhold i at Grunneierne har krav på at Ringsaker kommune bygger ut vannverk innenfor de økonomiske rammer fastsatt etter pkt. 1:

2. Utbyggingsavtale av 2010 anses delvis ugyldig – og rettigheter og forpliktelser for Ringsaker kommune på den ene siden og Ringsaker Almanning, Brøttum Almanning og Pihl AS på den andre siden, knyttet til utbygging av vannverk (fase 2) bortfaller.

I begge tilfeller:

3. Ringsaker kommune dømmes til å tilbakebetale et beløp, fastsatt etter rettens skjønn, oppad begrenset til NOK 77.682.040,- til Ringsaker Almanning, Brøttum Almanning og Pihl AS for de utbetalinger Ringsaker Almanning, Brøttum Almanning og Pihl AS har foretatt etter utbyggingsavtale mellom partene av 2010 (fase 1), og ytterligere oppdimensjoneringskostnader.
4. Ringsaker kommune er erstatningsansvarlig for Ringsaker Almannings, Brøttum Almannings og/eller Pihl AS' økonomiske tap som følge at tilknytningstans ble innført i juni 2019.
5. Ringsaker kommune dømmes til å betale Ringsaker Almanning, Brøttum Almanning og Pihl AS sakens omkostninger.

Denne stevning er inngitt i Aktørportalen.

Oslo, 22.12.2022

**CMS Kluge Advokatfirma AS**

Espen Nyland  
Advokat