Tilleggsinformasjon til Formannskapets PS – sak 089/25:

Vedtak PS 089/25:

1. Saken utsettes til neste Formannskapsmøte
2. Formannskapet ber kommunedirektøren legge frem kommunens andel i tillegg til utbyggers andel i utbyggingsavtale for å synliggjøre begge parters kostnader.
3. Formannskapet ber kommunedirektør fremlagt intern vurdering av kommunenes habilitet. Dette på grunn av Administrasjonen legger til grunn at det er en direkte konkurransesituasjon mellom områderegulering og detaljregulering av Lamarkbakken og Rundheia Boligfelt og Elveparken eiendom AS/Blåbyen Eiendom AS sine planer om utbygging av Prestdalen boligfelt.

Svar punkt 2:

I utbyggingsavtale for «Anleggsbidrag» forplikter kommunen seg til å besørge opparbeidelse av infrastruktur. Utbygger forplikter seg til å yte et kontantbidrag til kommunen. Kontantbidraget beregnes og fordeles ut fra andelen av infrastrukturen som utbygger har et kostnadsansvar for.

Følgende beregning av kostnader er gjort i utbyggingsavtalen med anleggsbidrag, vedlegg 1 i PS 089/25:

Beregning av kostnader ink.mva	Estimert pris	Utbygger prestdalen	Sortland kommune
VEG			
Opparbeidelse av "veg 1" mellom Steiroveien og Fv82 ink. GSV og belysning	kr 8 000 000,00	kr 2 935 211,27	kr 4 416 901,41
Steirovegen med fortau ink. Busstopp og belysning	kr 4 000 000,00	kr 917 253,52	kr 2 880 281,69
Kryss næringsområde/Fv82 øst-siden av Fylkesvei	kr 3 000 000,00	kr 0,00	kr 3 000 000,00
Bussavkjøring med busslommer ved fylkesveien iht. reguleringsplankartet	kr 1 200 000,00	kr 217 623,07	kr 934 341,12
Oppsamlingsvei for eksisterende avkjørsler ved Fv82 iht. reguleringsplan	kr 1 000 000,00	kr 0,00	kr 1 000 000,00
Breddeutvidelse Fv 82 ink. Avkjøringsfelt iht. reg.plan	kr 15 000 000,00	kr 1 943 063,15	kr 12 628 045,75
	kr 32 200 000,00	kr 6 013 151,01	kr 24 859 569,97
Avløp og overvann:			
OV legging av kulvert kryss anleggsvei/Fv82 øst	kr 1 000 000,00	kr 819 182,39	kr 0,00
VA - håndtering	kr 15 000 000,00	kr 3 886 126,31	kr 10 256 091,50
Renseanlegg og utslipp (se eget ark)	kr 21 500 000,00	kr 1 904 693,08	kr 19 174 885,22
Håndtering av overvann øst for Steirov.	kr 1 500 000,00	kr 388 612,63	kr 1 025 609,15
	kr 39 000 000,00	kr 6 998 614,41	kr 30 456 585,87
Grunnerverv	kr 4 766 427,47	kr 1 093 005,60	kr 3 432 163,44
Fratrekk for grunnerverv		-kr 3 766 427,47	
	kr 75 966 427,47	kr 14 104 771,02	kr 58 748 319,28
Prosentvis fordeling		18,57	77,33
Administrasjonskostnader	kr 2 500 000,00	kr 464 177,78	kr 1 933 364,55
Mva fradrag	-kr 14 240 000,00	-kr 2 602 353,08	-kr 11 063 231,17
Totale kostnader ex.mva VA	kr 64 226 427,47	**kr 8 200 168**	**kr 49 618 453**
Totale kostnader ink.mva	kr 78 466 427,47		

Svar punkt 3:

En kommune kan ikke bli inhabil

Kommunal Rapport 12.09.2022, Jan Fridthjof Bernt, professor emeritus ved Universitetet i Bergen.

Kan kommunen bli inhabil når den selv er part i saken som er oppe til behandling?

SPØRSMÅL: En investor vil bygge et nytt bygg som han vil leie ut til tingrett i kommunen. Kommunen eier tomten han skal bruke til formålet. Det er det inngått opsjonsavtale med investoren om kjøp av tomten.

Investoren fikk ikke tilslag på sitt tilbud. Domstoladministrasjonen ga i stedet kontrakten til en annen tilbyder. Problemet er at lokalet i det aktuelle bygget er regulert til butikk og kontor og ikke til offentlig virksomhet. Både ordføreren og etatssjefen ga allerede før det var søkt om dispensasjon, uttrykk for at det ikke ville bli gitt dispensasjon.

Tilsatte i tingretten har fremholdt at kommunen kan ha gjort seg inhabil i dispensasjonssaken. Er kommunen inhabil som part i saken når de eier tomten som den ene tilbyderen vil bygge på, og denne også vil kjøpe tomten? Er medlemmene i formannskapet inhabile, når saken skal behandles der?

SVAR: Utgangspunktet er altså at Domstolsadministrasjon har inngått en kontrakt om leie av lokaler til i kommunen. De aktuelle lokalene er regulert til kontor og butikk, noe som betyr at kommunen må gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven før de kan tas i bruk i offentlig virksomhet.

Problemet er at tildelingen av kontrakten skjedde i konkurranse med et tilbud om leie i et bygg som ligger på en kommunalt eid eiendom, og der eieren har en opsjon på kjøp av tomten. Kommunen kan dermed sies å ha en egeninteresse i at det ikke blir gitt dispensasjon til bruk av de aktuelle lokalene, slik at den konkurrerende tilbyderen kan få kontrakten, og kommunen få inntekt ved salg av tomten lokalene ligger på.

Påstanden om inhabilitet beror etter alt å dømme på en misforståelse av reglene om dette i forvaltningsloven. Disse retter seg mot enkeltpersoner; «offentlige tjenestemenn» og «enhver annen som utfører tjeneste eller arbeid for et forvaltningsorgan».

Det er med andre ord bare enkeltpersoner som kan bli inhabile når det treffes vedtak i kommunale organer, ikke kommunen som sådan. Her må det vurderes for hver enkelte tilsatt eller folkevalgt om den økonomiske egeninteressen kommunen har i denne saken, må anses som «særegne forhold foreligger som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet» (forvaltningsloven § 6, andre avsnitt).

Det forhold at et vedtak vil kunne gi kommunen økonomiske fordeler, i form av leie eller salgsinntekt, vil ikke medføre at tilsatte eller folkevalgte blir inhabile.

Personlig engasjement vil bare helt unntaksvis kunne skape inhabilitet, så lenge den tilsatte eller folkevalgte ikke har private – «særegne» – interesser i saken. Jeg kan ikke se at det er noe som tyder på at denne saken berører enkeltpersoner i kommuneledelsen på en slik måte. Jeg vil derfor mene at inhabilitet er en uaktuell problemstilling her.

Et annet og vanskeligere spørsmål er om det vil være lovlig om kommunen *legger vekt sine egne økonomiske interesser* i lokaliseringen av tingretten, ved behandlingen av dispensasjonssøknaden.

I plan- og bygningsloven § 19–2 er det oppstilt et krav om at «Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene». Dette må vurderes helt konkret ut fra

reguleringsmessige hensyn, og her bør kommunen ha et betydelig spillerom for lokalt politisk skjønn.

Men rent privatøkonomisk egeninteresse i at det gis dispensasjon vil jeg derimot tro er et «utenforliggende hensyn» i en slik sak, noe man ikke har adgang til å trekke inn og legge vekt på ved et slikt vedtak. Det betyr at hvis det er grunn til å tro at det har blitt vekt på dette, vil dispensasjonsvedtaket være ugyldig. Men det vil Statsforvalteren kunne vurdere ved en eventuell klage over vedtaket, eller lovlighetskontroll etter reglene i kommuneloven kapittel 27.