Sortland kommune
STAB

Dato: 17.09.2025
Saksbehandler: Knut Erik Marthinussen Harjang

Direkte telefon:
ArkivsakID: 23/6762
JpostID: 1100114818

NOTAT

HABILITETSVURDERING - FS 18.09.2025 SAK NR. 089/25 - SLUTTBEHANDLING AV UTBYGGINGSAVTALER FOR PRESTDALEN

EINAR MÅRSTAD

NB! I denne saken er det flere habilitetsvurderinger. Det følger da av forvaltningsloven § 8 annet ledd at «Dersom det i en og samme sak oppstår spørsmål om ugildhet for flere medlemmer, kan ingen av dem delta ved avgjørelsen av sin egen eller et annet medlems habilitet, med mindre organet ellers ikke ville være vedtaksført i spørsmålet. I sistnevnte tilfelle skal alle møtende medlemmer delta.»

Einar Mårstad har i epost av 15.09.2025 bedt om å få sin habilitet vurdert i ovennevnte sak. Mårstad opplyser at han er medeier i Lamarka Eiendom AS som holder på med områderegulering som grenser til Blåbyen Eiendom.

I epost av 16.09.2025 fra administrasjonen til Mårstad bes det nærmere opplyst om avgjørelsen i saken om utbyggingsavtaler vil få noen betydning/ha noen konsekvenser for arbeidet med områderegulering og i så fall hvilke. Det bes nærmere opplyst om det er slik at avgjørelsen i saken om utbyggingsavtaler vil kunne medføre fordel, tap eller ulempe for Lamarka Eiendom AS, og i så fall på hvilken måte.

I epost fra Mårstad av 16.09.2025 til administrasjonen heter det:

«Vanskelig å si, men det vil jo være en stor konkurrent til områderegulering i Lamarka .Ref BLV i dag, Geir Abel.»

Vurdering

Habilitetsvurderingen må gjøres etter forvaltningslovens § 6 annet ledd:

> «Likeså er han ugild når andre særegne forhold foreligger som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet; blant annet skal legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære særlig fordel, tap eller ulempe for ham selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til. Det skal også legges vekt på om ugildhetsinnsigelse er reist av en part.»

Bestemmelsen åpner for en bred, skjønnsmessig vurdering av om den folkevalgte har en slik tilknytning til saken eller partene at tilliten til at hun eller han vil behandle saken på en nøytral måte kan bli svekket. Særegne forhold vil si at tjenestemannen eller den folkevalgte har en spesiell form for tilknytning til saken eller partene, eller en særlig interesse i sakens utfall. Eksempler på særegne forhold kan være økonomiske interesser i en sak, nært vennskap med en part eller at tjenestemannen eller den folkevalgte er i en konkurransesituasjon med en part.[1]

Det særegne forholdet må «være egnet til å svekke tilliten» til tjenestemannens upartiskhet. Dette betyr at det etter omstendighetene kan foreligge inhabilitet i tilfeller hvor det reelt sett ikke foreligger grunn til å tro at tjenestemannen eller den folkevalgte lar seg påvirke. Tilliten må altså vurderes utenfra. Den

[1] Grimstad/Halvorsen, Forvaltningsloven i kommunene, 1.utg. side 190 og 199.

folkevalgte kan anses inhabil på grunn av innbyggernes alminnelige forventning til og oppfatning av omstendighetene. At den folkevalgte selv mener at han ikke lar seg påvirke, er derfor ikke avgjørende. Det er tilstrekkelig at omstendighetene i saken er egnet til å svekke tilliten. Et folkevalgt organ som tar stilling til om en folkevalgt er habil kan ikke vektlegge at de har en særlig tiltro til at denne folkevalgte vil klare å opptre objektiv, men de må se hen til hvordan den folkevalgtes tilknytning til saken eller partene fremstår utad.

Ved vurderingen skal det blant annet legges vekt på om avgjørelsen vil innebære en «særlig fordel, tap eller ulempe for ham selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til». Dette er imidlertid ikke et vilkår for inhabilitet, men et moment som inngår i den konkrete habilitetsvurderingen.

Administrasjonen legger til grunn at Mårstad er medeier i selskapet Lamarka Eiendom AS. Lamarka Eiendom AS er en av flere grunneiere som har en pågående prosess med områderegulering for Lamarkbakken og Rundheia Boligfelt. I artikkel publisert på blv.no den 16.09.2025 opplyser Sortland Gård AS v/Geir Abel Ellingsen at på dette boligfeltet vil det være plass til 200-300 boenheter, avhengig av typen boliger. Det fremgår videre at man nå i ferd med å ferdigstille et forslag til reguleringsplan, som skal oversendes til administrasjonen i kommunen om kort tid. Formålet med reguleringen til boligfelt er salg av tomter for å bygge bolig eller salg til byggefirmaer for utbygging av boligfelt. Det planlagte boligfeltet grenser til det planlagte Prestelva boligfelt som saken om sluttbehandling av utbyggingsavtaler gjelder for.

Saken om sluttbehandling av utbyggingsavtaler gjelder utbyggingsavtaler mellom Sortland kommune og Elveparken eiendom AS/Blåbyen Eiendom AS for oppføring av boliger ved Prestdalen boligfelt. Avtalene regulerer opparbeidelse av rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene i reguleringsplanen for Prestdalen slik at utbygger kan oppføre boliger i det regulerte boligfeltet, med tilhørende infrastruktur og leke- og oppholdsareal.

Administrasjonen legger til grunn at det er en direkte konkurransesituasjon mellom Lamarka Eiendom AS sine planer om områderegulering og detaljregulering av Lamarkbakken og Rundheia Boligfelt og Elveparken eiendom AS/Blåbyen Eiendom AS sine planer om utbygging av Prestdalen boligfelt. Det er tale om boliger i samme område ved at de planlagte boligfeltene grenser til hverandre. Det vises også til Mårstad sine opplysninger om at de vil være en stor konkurrent til områdereguleringen i Lamarka. Administrasjonen legger videre til grunn at det er tale om mange boliger/boligtomter med dertil stor potensiell økonomisk betydning for Lamarka Eiendom AS om deres konkurranseevne påvirkes. Det må derfor antas at Lamarka Eiendom AS har en klar og sterk interesse i utfallet av saken og at avgjørelsen i saken kan innebære en særlig fordel, tap eller ulempe for Mårstad som medeier i Lamarka Eiendom AS. Den foreliggende konkurransesituasjonen utgjør et særegent forhold.

Omstendighetene i saken vurderes til å være egnet til å svekke tilliten til Einar Mårstad upartiskhet. Administrasjonen foreslår at Einar Mårstad er inhabil.

Etter fvl. § 8 annet ledd er det organet selv som skal avgjøre habilitetsspørsmålet, uten at vedkommende medlem deltar.

Forslag til formulering til behandling/vedtak:

BEHANDLING

Einar Mårstad har før møtet bedt om å få vurdert sin habilitet og fratrådte under behandling av habilitetsspørsmålet.

VEDTAK

Med hjemmel i forvaltningsloven § 8 annet ledd, jfr. forvaltningsloven § 6 annet ledd, vedtar formannskapet at Einar Mårstad er inhabil i sak 089/25