Fra: Knut Erik Marthinussen Harjang <Knut.Harjang@sortland.kommune.no>
Sendt: 01.06.2026 13:00:11
Til: John Hempel <John.Hempel@sortland.kommune.no>, Johnny Kvalø <Johnny.Kvalo@sortland.kommune.no>
Emne: SV: Klage på vedtak i utvalgssaksnummer D-012/25

Hei,

Jeg har sett nærmere på denne saken, herunder utkastet til saksframlegg, klagen og tidligere saker behandlet av FS om salg av næringsarealer i Vestmarka.

Når kommunen selger næringsareal/næringstomter utøver kommunen såkalt privat autonomi. Det er tale om å inngå avtaler av privatrettslig karakter og ikke offentlig myndighetsutøvelse. Salg av kommunal eiendom er da ikke et enkeltvedtak etter forvaltningsloven, og det foreligger da heller ikke noen klagerett på kommunens avgjørelse. Dette kommer også til uttrykk i kommunens avhendingsreglement i siste punkt: «Forespørsler om kjøp av fast eiendom fra kommunen er ikke gjenstand for klagerett.»

Bulldozer Maskinlag AS (BM) har fremsatt klage på vedtaket i D-012/25. Da det ikke er klagerett, har ikke BM rettskrav på å få klagen behandlet, og kommunen har ikke plikt til å behandle den. Kommunen kan da velge å ta saken opp til ny behandling, eller avvise klagen uten realitetsbehandling pga manglende klagerett.

Når det gjelder klagens innhold anføres det at vedtaket i sak D012/25 utgjør brudd på likebehandlingsprinsippet. Dette med henvisning til vedtaket i FS sak 057/21.

Når BM anfører brudd på likebehandlingsprinsippet, legger jeg til grunn at de sikter til det forvaltningsrettslige forbudet mot usaklig forskjellsbehandling.
Dette forbudets kjerneområde er utøvelse av forvaltningsmyndighet. Når det gjelder avgjørelser som innebærer utøvelse av forvaltningens private autonomi, hvor innslaget av myndighetsutøvelse kan være mer avdempet eller helt fraværende, er vi derimot i randsonen av forbudet. Hvorvidt forbudet kommer til anvendelse i sistnevnte tilfeller beror etter rettspraksis på en nærmere vurdering. I Rt-2015-795 uttaler flertallet i Høyesterett om dette

> «30) Et offentlig organ som driver næringsvirksomhet, vil være bundet av 'visse offentligrettslige skranker', jf. Rt-2012-1444 avsnitt 53, med videre henvisninger. Som fremholdt av Sivilombudsmannen i salt SOMB-1998-94, må imidlertid utgangspunktet være at det offentlige har betydelig frihet i sin forretningsdrift. Hvor langt alminnelig forvaltningsrettslige regler kommer til anvendelse ved siden av de privatrettslige, vil variere fra saksområde til saksområde. Jo større likhet det er mellom næringsvirksomheten og vanlig forvaltning, eller desto mer forretningsdriften i realiteten innebærer forvaltning, jo større grunn vil det være til å la forvaltningsrettslige regler få anvendelse.»

I artikkelen Det forvaltningsrettslige forbudet mot usaklig forskjellsbehandling – noen hovedtrekk av Marius Stub, inntatt i FEST-2016-ilb-491 i 2016, oppsummerer forfatteren rettstilstanden slik:

> «Det er på det rene at misbrukslæren kan få anvendelse når forvaltningen opptrer i kraft av sin private autonomi. Hvorvidt misbrukslæren får anvendelse, beror på en avveining av flere forhold, herunder hvor nær sammenheng det er mellom beslutningen og offentlig myndighetsutøvelse. Der en avtale trer i stedet for et vedtak, for eksempel ved avståelse av fast eiendom som ellers vil bli ekspropriert, må avtalen ligge innenfor misbrukslærens rammer. Når det derimot gjelder næringsvirksomhet, er utgangspunktet at forvaltningen må ha en betydelig frihet. Læren kan imidlertid få anvendelse der forvaltningen er i en monopollignende situasjon, eller der tiltaket lor øvrig aktualiserer de hensyn som bærer misbrukslæren.»

I nærværende sak gjelder det salg av kommunal eiendom til næringsaktører. Utgangspunktet må etter mitt syn være at kommunen må anses å ha en betydelig frihet her, men det kan likevel ikke helt utelukkes at misbrukslæren kan få anvendelse. Etter mitt syn kommer dette imidlertid ikke på spissen i denne saken, og jeg går ikke nærmere inn på dette.

I ovennevnte artikkel vises det til at det første spørsmålet man må stille, er hvorvidt forskjellsbehandlingen kan rettferdiggjøres. Dersom forskjellsbehandlingen skyldes at sakene er forskjellige, er den ikke usaklig.

I FS sak 057/21 fremgår det av saksframlegget at dialogen med begge selskapene om salg av tomter startet i 2017. Det fremgår videre at det i oktober ble sendt en *konkret henvendelse* til begge selskapene om det fremdeles var interesse for kjøp av tomtene, og at begge selskapene bekreftet slik interesse. Jeg tilføyer at det fremgår av kommunens henvendelser til begge selskapene i 2019 fremgår at kommunen opplyser at salgsprisen er kr 382 per m2. I saksframlegget heter det at selskapene «fikk tilbud om å kjøpe til kr 382 pr. kvm.»
Det heter videre i samme saksframlegg at «For de øvrige to tomtene i feltet har vi ingen konkrete kjøpere foreløpig. Flere har meldt sin interesse for næringstomt i kommunen, uten at det har kommet til mer konkrete avtaler rundt dette.»

Når det gjelder FS sak D-012/25 heter det i saksframlegget at «Alle de forannevnte 6 selskapene har startet en dialog med Sortland kommune før 2019 og har derfor forholdt seg til den gang pris på 300 kr/m2 + takst 82 kr/m2. Totalt kr 382 kr /m2.»

Til sistnevnte sak bemerker jeg at det er uklart for meg hvilke dialog som har vært mellom selskapene og kommunen før 2019. Det fremstår imidlertid for meg som om dialogen i førstnevnte sak har et mer konkret preg og hvor kommunen eksplisitt henvender seg til

selskapene for avklaring av interesse, oppgir/tilbyr salgspris, og gir frist for tilbakemelding fordi kommunen skal gå i gang med en salgsprosess. **Med mindre dialogen i sistnevnte sak har vært like konkret og avklarende, mener jeg dette taler for at man må anse sakene for forskjellige, og at det dermed ikke kan bli tale om usaklig forskjellsbehandling.**

Subsidiært;

Selv om man skulle legge til grunn at faktum er sammenlignbare, kan det ikke uten videre konstateres at det foreligger usaklig forskjellsbehandling.

I ovennevnte artikkel heter det videre på side 507 at

> «I saker hvor forskjellsbehandlingen ikke lar seg rettferdiggjøre, blir det neste spørsmålet om forskjellsbehandlingen innebærer et brudd med fast praksis, eller om avgjørelsen utelukkende er uforenlig med én eller flere enkeltavgjørelser. Etter praksis fra Høyesterett vil det bare kunne foreligge usaklig forskjellsbehandling der det foreligger brudd på en «entydig praksis». Et slikt krav ble oppstilt allerede i Rt-1983-1290 og Rt-1998-1795, og er gjentatt senere.»

For at det skal foreligge usaklig forskjellsbehandling må det følgelig være tale om at avgjørelsen saken gjelder innebærer et brudd med en entydig praksis, dvs. en etablert fast praksis. I artikkelen på side 508 flg. heter det videre om dette vilkåret at

> «Samlet sett må det nå anses for avklart at det bare kan bli tale om usaklig forskjellsbehandling der det foreligger brudd med en «entydig praksis». Dette innebærer at det ikke er tilstrekkelig å påvise at forvaltningen i ett eller flere enkelttilfeller har avgjort lignende saker på en annen måte. Kravet om «entydig praksis» innebærer at forbudet bare rammer tilfeller der det er den aktuelle saken som utgjør et enkeltstående avvik fra det som ellers er fast praksis. Dette er en viktig avklaring, for især på områder hvor tilfanget av praksis er betydelig, vil det ofte kunne graves frem enkeltsaker som ikke uten videre lar seg forene med den aktuelle saken.
>
> Høyesterett har foreløpig ikke hatt noen foranledning til å klargjøre hva som ligger i kravet til «entydig praksis». Hvor mange avgjørelser må til før det foreligger en «praksis», og når er praksis «entydig»?
>
> Når kravet til «entydig praksis» skal klargjøres, kan det være grunn til å minne om at forbudet mot: usaklig forskjellsbehandling begrenser forvaltningens skjønnsfrihet. Dette innebærer at jo større slagvidde forbudet gis, desto større blir innhugget i de interesser som skjønnsfriheten er ment å vareta, bl.a. hensynet til at visse avgjørelser bør overlates til forvaltningsorganer som har en særlig fagkyndighet på vedkommende område. Dersom domstolene gis adgang til å slå ned på en avgjørelse som det ikke er noe annet galt med enn at den er vanskelig å forene med

andre avgjørelser, åpner man samtidig for en overprøving av det faglige skjønnet som nettopp skulle høre under forvaltningen. Dette taler for at det skal forholdsvis mye til før det foreligger brudd med en «entydig praksis». At det fra tid til annen vil kunne forekomme avgjørelser som kan være vanskelige å forene med andre avgjørelser, kan ses på som den pris man må betale for de fordeler skjønnsfriheten fører med seg.

Så kan man spørre: Hva med hensynet til den private part? Det er klart at parten vil kunne bli skuffet når han innser at noen har fått mer eller sluppet billigere unna enn ham. Det er uheldig om praksis i leke er konsistent, slik Høyesterett fremhevet i Rt-2012-1 547 avsnitt 49. Men i et styringsperspektiv vil det være enda mer uheldig å utvide domstolenes adgang til å overprøve forvaltningens avveining av motstridende hensyn i saker som kan være av utpreget faglig eller politisk karakter. I Rt-1996-78 ble et tilsvarende synspunkt uttrykt slik (på s. 86):

> «Når man først er kommet til, slik jeg har gjort, at kommunestyret var berettiget til å legge vekt på de hensyn som var trukket frem i rådmannens innstilling, kan domstolene ikke overprøve den vekt representantene har tillagt disse hensyn i forhold til andre relevante hensyn. Den skjønnsmessige avveining av de ulike hensyn hører her under forvaltningens frie skjønn.»

Man kan dessuten tilføye at hensynet til parten står sterkest der praksis er så entydig at den gir grunnlag for berettigede forventninger om utfallet av hans sak. Er bildet mer sammensatt, eller er det tale om et nytt felt hvor det ennå ikke har dannet seg noen fast praksis, kan ikke parten forvente mer enn at avgjørelsen isolert sett ligger innenfor kompetansegrunnlagets rammer. At det innenfor disse rammene kan være en viss variasjonsbredde, er ikke noe å besvære seg over.»

I nærværende sak foreligger kun en sak - FS sak 057/21 – der formannskapet besluttet at salgsprisen ikke skulle indeksreguleres opp fra 382 kr/m2 selv om salget ble gjennomført i 2021. Når det kun foreligger en avgjørelse fra FS om dette, kan det ikke anses for å ha dannet seg noen fast etablert praksis som gir BM en berettiget forventning om et bestemt utfall i sin sak.

Jeg tilføyer at det under behandlingen av saken i FS 05.06.2025 fremgår på streamingen fra møtet at vedtaket ble begrunnet med at det ble funnet rimelig *i saken her* at arealene selges til indeksregulert pris fram til 2025 og ikke 2019. Det ble vist til at arealene allerede selges til betydelig redusert pris, og at kommunen trenger inntekter for å utvide området videre. Dette må etter mitt syn anses som saklige grunner. Hva gjelder BM sine berettigede forventninger bemerkes det at vedtaket er i tråd med vedtaket i KS-021/19 pkt. 2 om at tomteprisen på 382 kr/m2 for næringsarealene i N02 «skal indeksreguleres i samsvar med konsumprisindeksen.» Det fremgikk også av Retningslinjer for tildeling og salg av næringstomter i Vestmarka næringsområde pkt. 7 om tomtepris at

«Prisen kan endres som følge av spesielle forhold på enkelttomter og som følge av indekser. Prisreguleringer vedtas politisk.»

Ovennevnte tilsier etter min vurdering **at avgjørelsen i sak D-012/25 ikke innebærer et brudd med en «entydig praksis» og at det dermed ikke foreligger en usaklig forskjellsbehandling av BM.**

For det tilfelle at FS tar klagen under realitetsbehandling, er det min vurdering at vedtaket i sak D-012/25 ikke innebærer usaklig forskjellsbehandling og at vedtaket må anses å være gyldig. Dette er imidlertid ikke til hinder for at FS *kan velge* å endre sitt tidligere vedtak.

Med vennlig hilsen

Knut Erik Marthinussen Harjang
Kommuneadvokat MNA

Sortland kommune

telefon: 916 45 408
www.sortland.kommune.no

Fra: John Hempel <John.Hempel@sortland.kommune.no>
Sendt: onsdag 13. mai 2026 15:34
Til: Knut Erik Marthinussen Harjang <Knut.Harjang@sortland.kommune.no>
Emne: VS: Klage på vedtak i utvalgssaksnummer D-012/25

Hei

Tok en avklaring med Johnny om denne saken og han ber deg om å gjøre en vurdering av saken.

Vedlegger saksfremlegget jeg har laget så langt.
Saken skal til FS den 10/6

Med vennlig hilsen

John Hempel
Samfunnsutvikler
Næring og samfunnsutvikling
Sortland kommune

telefon: 905 94 761
www.sortland.kommune.no

Fra: Jarle Frantzen <jfr@bulldozer.no>
Sendt: mandag 11. mai 2026 15:00
Til: Postmottak <postmottak@sortland.kommune.no>
Kopi: Viktor Johnsen <Viktor.Johnsen@sortland.kommune.no>; John Hempel <John.Hempel@sortland.kommune.no>; Lise Gustavsen <lgu@bulldozer.no>
Emne: Klage på vedtak i utvalgssaksnummer D-012/25

Klage – prinsipp om likebehandling ved salg av næringstomt i Vestmarka Næringsområde N02

1. Innledning

Bulldozer Maskinlag AS viser til behandling av sak knyttet til salg av næringsarealer i Vestmarka Næringsområde N02 (formannskapssak D-012/25), samt tidligere vedtak om salg av tomter i samme område (sak 057/21).

Vi ønsker med dette å fremme en formell klage knyttet til prisfastsettelsen i vår sak, da særlig i forhold til hvordan likebehandlingsprinsippet er ivaretatt.

2. Bakgrunn

Bulldozer Maskinlag AS har vært i dialog med Sortland kommune om kjøp av de aktuelle arealene i Vestmarka Næringsområde N02 helt siden 2016.

Som det fremgår av dokumentasjonen i saken fra 2021, har Sortland kommune tidligere lagt til grunn at:

- Aktører som har vært i dialog over lang tid ikke skal belastes med indeksregulert pris når forsinkelsen skyldes kommunen
- Dette ble eksplisitt vektlagt ved salg til Vesterålen Bilfolie AS og Ottar Bergersen & Sønner AS

I den nyere behandlingen (2024/2025) fremgår det at:

- Kommunedirektøren anbefalte salg til historisk pris (kr 382/kvm) for å avslutte gamle saker
- Politisk vedtak fastsatte likevel indeksregulert pris pr. 2025

3. Vår vurdering

3.1 Brudd på likebehandlingsprinsippet

Vi mener at det foreligger en klar forskjellsbehandling av helt sammenlignbare aktører:

- I 2021 ble det gjort unntak fra indeksregulering for aktører som hadde ventet lenge, med begrunnelse at forsinkelsen lå hos kommunen, og at det derfor var urimelig å belaste kjøperne for indeksregulering
- Bulldozer Maskinlag AS er i en tilsvarende situasjon og vi har vært i dialog med Sortland kommune enda lengre (siden 2016) enn de som fikk fritak

At vi nå blir tilbudt kjøp til indeksregulert pris, mens andre aktører har fått kjøpe til uregulert pris, innebærer etter vår vurdering et klart avvik fra prinsippet om likebehandling.

3.2 Sammenlignbare situasjoner

Det er etter vår vurdering ingen vesentlige forskjeller mellom:

- aktørene som fikk kjøpe tomt i 2021, og
- Bulldozer Maskinlag AS i dag

Tvert imot:

- Vi har vært i dialog minst like lenge og lengre enn enkelte av aktørene i vedtaket fra 2021
- Vi har forholdt oss til kommunens fremdrift og avventet avklaringer
- Forsinkelsene skyldes utelukkende forhold utenfor vår kontroll

Dermed burde de samme prinsippene bli lagt til grunn.

3.3 Forutsigbarhet og legitime forventninger

Over tid har kommunen signalisert at:

- Prisnivået i Vestmarka N02 var fastsatt til kr 382/kvm (selvkostpris)
- Dette var grunnlaget som ble lagt til grunn i dialog med næringsaktører

For Bulldozer Maskinlag AS har dette skapt en berettiget forventning om at kjøp skulle kunne gjennomføres på disse vilkårene.

Å endre dette i ettertid, uten å skille mellom nye og gamle saker på en konsekvent måte, svekker:

- tilliten til kommunens praksis
- forutsigbarheten for næringslivet

3.4 Kommunens egen begrunnelse i tidligere sak

I saken fra 2021 ble det tydelig lagt til grunn at:

- Det er urimelig å indeksregulere pris når forsinkelsen skyldes kommunen.

Vi mener denne begrunnelsen gjelder fullt ut også for vår sak.

4. Vår konklusjon

På bakgrunn av ovenstående ber Bulldozer Maskinlag AS om at:

- Prisfastsettelsen for vår tomt revurderes og settes til samme nivå som i tidligere sammenlignbare saker

- Likebehandlingsprinsippet legges til grunn slik at aktører med tilsvarende historikk behandles likt

- Vår sak vurderes som en «gammel sak» på linje med aktørene som tidligere har fått kjøpe uten indeksregulering

5. Avslutning

Bulldozer Maskinlag AS ønsker en ryddig og konstruktiv dialog med Sortland kommune og vi har forståelse for behovet for å etablere en mer strukturert praksis fremover, men samtidig er det avgjørende at det ikke oppstår usaklig forskjellsbehandling mellom aktører som har stått i prosess over lang tid.

Vi ber derfor om at kommunen foretar en ny vurdering av saken i lys av prinsippene som tidligere er lagt til grunn.

Med vennlig hilsen

Jarle Frantzen
Daglig leder
BULLDOZER MASKINLAG
ENTREPRENØR AS
Tlf dir. mob : 915 79456
E-post : jfr@bulldozer.no
Tlf sentralbord : 76 11 08 00

Vi er fremtiden på belter og hjul