

Sogndal Kommune
Pb. 153

6851 SOGNDAL

Vår ref.: 17156AM

Dykkar ref.:

Dato: 1. februar 2021

SOGNDAL KOMMUNE- GBNR. 22/118 I SOGNDAL- TILLEGGSVURDERING

Eg viser til min gjennomgang av festeforholdet knytt til gbnr. 22/118 i brev av 21.12.20.

Oppsummert vart det der vurdert at Sogndal kommune ikkje har rett til innløyising av det aktuelle festearealet, og at det kunne sjå ut til at det ville vere gunstig for grunneigaren dersom festekontrakten vart sletta mot at kommunen skulle få vederlagsfritt overført det som i dag er regulert til friareal i den aktuelle reguleringsplanen. Med dei opplysningane som låg inne, kunne det dermed sjå ut til at ein slik avtale var dårleg økonomisk balansert og at ein kunne risikere å kome i konflikt med EU/EØS-reglane om ulovleg statsstøtte.

Kommunen har no innhenta ein takstrappport som gjer det noko enklare å vurdere korleis ei avtaleløyising med grunneigaren kan vere.

Det er vanskeleg å vurdere kva verdi festeavtalen har for kommunen i ein dialog med grunneigaren om kva endringar ein kan sjå føre seg for arealet framover. Dersom det er slik at kommunen sjølv meiner det ikkje er pårekneleg at ein skal bruke arealet til utbygging i offentleg regi i framtida, vil det vere fornuftig å prøve å finne ordningar som kan gje effektiv og god arealutnytting, reduserte løpande utgifter og samtidig ei balansert privatrettsleg løysing. Eit sentralt og relevant privatrettsleg omsyn er jo at kommunen over mange år har betalt for arealet i form av festeavgifter og derfor ikkje bør gje frå seg denne posisjonen utan eit rimeleg balansert vederlag.

Framfeste av arealet framstår etter mitt syn som ei ordning som kommunen bør unngå. Det er i dag ikkje slik at det offentlege på same måte i tidlegare tider må engasjere seg tungt for å kunne tilby byggetomter til ein rimeleg inngangspris. Dette blir i dag mykje meir styrt av ein fungerande marknad enn slik det var på 1950- og 1960 talet. Det er ikkje truleg at ein vil få med seg utbyggarinteresser på ei ordning med framfeste.

Advokatfirmaet Tollefsen AS

Kontoradresser: Parkvegen 5, Sogndal
Hafstadvegen 27, Førde
Postadresse: Postboks 25, 6851 Sogndal

Telefon: +47 57 62 88 50
E-post: post@advokat-tollefsen.no
Nettside: www.advokat-tollefsen.no

Org.nr.: 912 160 068
Tilsluttet **Eurojuris Norge**
ISO-sertifisert NS-EN ISO 9001:2015

Etter mitt syn bør derfor kommunen forhandle med grunneigaren (eller den grunneigar har avtale med) om ei samla løysing som inneber at ein går vekk frå bruken av festeavtale. I ei slik totalvurdering vil det måtte utøvast ein god del skjønn, då dei ulike omsyna ikkje vil vere like lett å kvantifisere opp mot kvarandre. Det vil vere eit dårleg alternativ å oppretthalde dagens situasjon med eit stort areal som er vanskeleg å utnytte, samt ei høg løpande festeavgift.

Ei aktuell forhandlingsløysing er å foreslå utskifting av eigedommen slik at kommunen vert grunneigar for alt areal som i dag er utlagt til friareal innanfor gjeldande reguleringsplan, og **i tillegg** blir eigar av anna areal utanfor reguleringsplanen som har ein relativt høg marknadsverdi som framtidig byggeareal.

Eg ser at det i takstvurderinga som er innhenta er peika på tilhøve som ikkje tidlegare har vore framme i drøfting, nemleg området som ligg ned mot vegen Ulvahaugen, der bygning tilhøyrande Sogndal kommune (Ulvahaugen 2) dels står på eiga tomt (gbnr. 22/21 og 127 og dels på festeområdet bnr. 118.) Området her på ca 2800 m² er i kommuneplan avsett til sentrumsformål, som gir eit godt utgangspunkt for seinare regulering til intensiv utnytting og mogleg framtidig sal til utbyggarinteresser dersom kommunen med tida finn at ein ikkje sjølv har behov for arealet. Ved gunstig tilrettelagt regulering kan dette arealet få stor verdi i framtida. Dette verdipotensialet må vektleggast i totalvurderinga.

På denne måten vil kommunen kunne bli grunneigar for friareal på ca 10 daa, potensielt byggeareal på ca 2,8 daa og få frigjort løpande årlege festeavgifter på ca kr 80 000. Det bør også kunne krevjast at grunneigaren dekkjer utgiftene som har påløpt med takstmann og den eksterne juridiske vurderinga, som har vore naudsynt for å avklare tilhøva samt dei naudsynte gebyr for å gjennomføre delingsvedtak og tinglysing.

Samla sett kan dette truleg bli ei løysing som balanserer dei ulike omsyna godt, ved at kommunen dels får overta som grunneigar av viktig og stort friareal, samt får eigarrådvelde av areal som i framtida kan brukast til utbygging vidare. Denne måten å gjennomføre ei utskifting på framstår som marknadsmessig balansert.

Med helsing



Arvid Mellingen
Advokat MNA

Tlf: 90082541

E-post: arvid@advokat-tollefsen.no