

Kontrollutvalet i Sogndal kommune

Sak 20/2020 Spørsmål kring sak 85/20 i kommunestyret – spørsmål om vedtaket er i samsvar med statsstøtteregelverket

Sakshandsamar	Møtedato	Saknr
Richard Nesheim	24.11.2020	20/2020

KONTROLLUTVALSSEKRETARIATET SI INNSTILLING:

Kontrollutvalet viser til spørsmål frå gruppeleiar i AP knytt til, mellom anna, om vedtaket i kommunestyresak 85/2020, som gjeld ein avtale mellom Sogndal kommune og Asle Hillestad, er i strid med EU sitt statsstøtteregelverk, jamfør kommisjonens forordning nr 1407/2013.

Kontrollutvalet er gjort kjent med at administrasjonen i kommunen arbeider med å klarlegge faktum i saka og at ingen avtale vil bli signert før ein er trygg på at avtalen ikkje er i strid med statsstøtteregelverket. Kontrollutvalet er og kjent med at ei juridisk vurdering frå advokatfirmaet Tollefsen stiller spørsmål ved om avtalen mellom partane er balansert.

Kontrollutvalet legg til grunn at avtalen vil bli handsama på nytt i kommunestyret, dersom dei pågåande undersøkingane viser at det er ubalanse mellom dei verdiar kommunen får og dei verdiar kommunen gir i frå seg dersom avtalen blir inngått.

Kontrollutvalet legg og til grunn at dersom ein frå kommunen si side konkluderer med at det er balanse i bytteforholdet mellom Sogndal kommune og Asle Hillestad så skal kommunestyret verte informert om dei vurderingane som er gjort i saka. Kontrollutvalet vil rå til at ei slik orientering i så fall blir gitt til kommunestyret før administrasjonen går vidare med gjennomføring av avtalen.

VEDLEGG

Nr.	Dok. Dato	Avsendar	Tittel
1	10.9.2020	Sogndal kommune	Saksframlegg til sak 85/20 i kommunestyret
2	10.9.2020	Sogndal kommune	Vedlegg til saksframlegget til sak 85/20 i kommunestyret
3	10.9.2020	Sogndal kommune	Saksprotokoll – sak 85/20 i kommunestyret
4	25.9.2020	Gruppeleiar AP	Epost: Me visert til sak 85/20, handsama i Sogndal kommunestyre 10.09.2020
5	28.9.2020	Sogndal kommune	Vurdering
6	5.10 og 7.10. 2020	Sekretariatet og gruppeleiar AP	Epost med tilbakemelding frå gruppeleiar AP (7.10), etter epost frå sekretariatet (5.10)
7	29.10.2020	Advokatfirmaet Tollefsen	Spørsmål om statsstøtte-rettslege problemstillingar.

Saksutgreiing:

Bakgrunn:

Kommunestyret gjorde i sak 85/20 vedtak om å godkjenne vedlagt avtale mellom Asle Hillestad og Sogndal kommune om innløyning av festeavtale for eigedom gnr 22, bnr 118 på Rutlin i Sogndal. Kostnad ved eigedomsoverdraging vert dekkja av innspart festeavgift. Rådmannen får i vedtaket fullmakt til å følgje opp naudsynt arbeid med gjennomføring av avtalen.

Etter at vedtaket vart gjort stilte Sogndal AP, ved gruppeleiar, spørsmål ved saksutgreiinga (vedlegg 4). Det vert vist til EØS-regelverket om bagatellmessig støtte. Her vert det vist til at dersom ein kommune til dømes ynskjer å gje bagatellmessig støtte til eit bestemt føretak i form av sal av tomter til under marknadspris, må kommunen med sikkerheit berekna støttebeløpet på førehand.

Kommunen har svara på dette innspelet ved ei vurdering som vart presentert for kontrollutvalet i møtet 29.9.20 (vedlegg 5). Kort oppsummert var vurderinga at avtalen ivaretek kommunen sine interesser, både økonomisk og arealbruksmessig, på ein god måte. Kommunen vurderte at kommunen ikkje var eigar av arealet som avtalen omfatta og såleis ikkje kunne «forfordel» ei utbyggar i strid med reglane om konkurranse.

Sogndal AP har i epost av 7. oktober 20 (vedlegg 6) gitt tilbakemelding på den vurderinga kommunen har gjort. AP viser til at dei ikkje har fått svar på kva verdi kommunen gir frå seg, med tanke på at det føreligg ei gyldig festeavtale fram til år 2059, med mogelegheit for innløyning for kommunen i år 2029. Ap viser og til at det tidlegare skal ha vore korrespondanse mellom «gamle» Sogndal kommune og potensielle utbyggjarar som har vist interesse for eigedomen. Ap ber om å få oversyn over denne korrespondansen og konklusjonane knytt til saka.

Status i saka:

Med bakgrunn i spørsmåla frå Arbeiderpartiet har administrasjonen iverksett eit arbeid for å avklare spørsmåla som er stilt.

Det er innhenta ei juridisk vurdering frå Advokatfirmaet Tollefsen (vedlegg 7). I denne vurderinga vert det stilt spørsmål ved om avtalen mellom Sogndal kommune og Asle Hillestad er balansert.

Vedlagt utdrag frå skrivet (ord i parantes er sett inn av sekretariatet):

« Når ein les avtalen med dette som bakgrunn kan ein få inntrykk av at oppsida er større for AH enn for SK og at dette følgeleg ikkje er ein balansert kontrakt. AH kjøper ein eigedom der det heftar ein festerett. Som grunneigar har han ingen råderett over eigedomen, som følgje av festeretten, noko som normalt vil speglast i ein kjøpesum.

Etter avtalen med SK vil AH få ein heftefri eigedom for den delen som er regulert til bustadføremål, og kan sjølv utvikle denne. Motytinga SK får for dette er eigedomsrett til friarealet.

Sett frå SK si side synes ikkje dette i utgangspunktet å vere eit godt bytteforhold. Eit område som er regulert til friareal vil i alle høve ha ein avgrensa verdi ved sal, om det i det heile er mogleg å omsette eit slikt areal. Vidare vil SK sine interesser mest truleg vere godt verna ved

ein festerett. I tillegg skal SK dekke alle kostnader med frådelling og overføring av eigedom, her t.d. dokumentavgift. Fordelen med at kommunen slepp betale ei årleg festeavgift, synes heller ikkje å vege opp (fordelane) AH oppnår ved denne avtalen»

Advokatfirmaet Tollefsen presiserer at dei har gitt ei overordna vurdering og at det vil vere behov for meir utdjupande vurderingar. Oppsummert er likevel deira oppfatning at avtalen mellom SK og AH er utforma på ein måte som kan skape utfordringar for kommunen, og at ein bør undersøke og vurdere dette nærare før ein går inn i dette.

Med bakgrunn i denne juridiske vurderinga har kommunen fastsett at det **ikkje vil bli signert nokon avtale** før ein har avklart om avtalen har eit balansert bytteforhold. Det vil seie at verdien av det kommunen gir frå seg (festeretten til arealet som er regulert til bustadformål) er i samsvar med verdien av det kommunen får (eigedom retten til friområde, og noko areal avsett til kommunaltekniske anlegg, samt noko veggrunn.)

Per 16.11.er status at det frå kommunen si side er bestemt at ein vil engasjere ein takstmann for å vurdere følgjande:

- 1) verdien av eigdommen i sin heilskap slik den framstår i dag – altså gbnr. 22/118 med festeavtalen med gjeldande vilkår og dei vilkår som ligg i reguleringsplan for eigdommen - kva ville nokon betalt for festeretten til gbnr 22/118 med gjeldande vilkår om innløyising og resterande festetid.
- 2) det arealet som kommunen etter avtalen skal få tilbakeført som sjølveigartomt.
- 3) det arealet som AH etter avtalen skal sitte att med

Dersom desse verdivurderingane viser at det er stort avvik mellom verdien kommunen gir frå seg, sett opp mot kva verdiar kommunen mottok så er vurderinga til administrasjonen at saka må takast opp att til ny handsaming i kommunestyret.

Administrasjonen si førebelse vurdering er at det er tilstrekkeleg å orientere kommunestyret, dersom ein nærare gjennomgang konkluderer med at avtalevilkåra er balanserte.

Andre forhold:

Sekretariatet for kontrollutvalet har vore i kontakt med tidlegare rådmann i "gamle" Sogndal kommune, Jostein Aanestad. Han gir uttrykk for at selskap som driv med bustadutbygging/eigar av festearealet ved fleire høve tok kontakt med kommunen for å få til ei løysing tilsvarende den som det no er framforhandla ei avtale om. Aanestad gir uttrykk for at ein i gamle Sogndal kommune ikkje var interessert i å gå inn i nokon slik avtale. Vurderinga var at tomte hadde svært sentral plassering og såleis ein høg verdi og at det var strategisk rett av kommunen å halde kontrollen over arealet som utbyggingsareal/areal for sosial bustadbygging, og eventuelt vurdere å løyse inn tomte før ei utbygging av området.

Kontrollutvalet si rolle i saka og kommunelova sitt regelverk om forsvarleg utgreiing av saker:

Utgangspunktet for saka er eit einstemmig vedtak i kommunestyret. Kontrollutvalet har ikkje noko mandat til å overprøve vedtak i kommunestyret. På den andre sida har kontrollutvalet ei oppgåve med å sjå til at den økonomiske forvaltninga av kommunen er i samsvar med gjeldande regelverk. Basert på spørsmåla som er reist i denne saka kan det stillast spørsmål

ved om kommunestyret hadde fått tilstrekkeleg informasjon i saka, før dei gjorde sitt vedtak den 10.09.20.

Etter kommunelova har administrasjonen ansvaret for å lage ei saksframstilling som gir eit forsvarleg grunnlag for å fatte eit vedtak i ei sak. Men det står og at administrasjonen skal kome tilbake til kommunestyret «på egnet måte» dersom ein blir merksam på faktiske eller rettslege forhold som har sentral betydning for iverksettinga av vedtaket.

Vi viser til kommunelova § 13 -1, 2 og 3. ledd:

«Kommunedirektøren skal påse at saker som legges fram for folkevalgte organer, er forsvarlig utredet. Utredningen skal gi et faktisk og rettslig grunnlag for å treffe vedtak.

Kommunedirektøren skal påse at vedtak som treffes av folkevalgte organer, blir iverksatt uten ugrunnet opphold. **Hvis kommunedirektøren blir oppmerksom på faktiske eller rettslige forhold som har sentral betydning for iverksettingen av vedtaket, skal han eller hun gjøre det folkevalgte organet oppmerksom på dette på en egnet måte.»**

I dette tilfellet er kommunedirektøren (rådmannen), etter vedtaket i kommunestyret 10.9.20, blitt gjort merksam på rettslege forhold som kan vere av betydning for vedtaket. Dette tilseier at vedtaket ikkje må bli gjennomført før ein har fått klarheit i dei spørsmåla som er reist og at kommunestyret må bli orientert om saka på eigna måte.

Konklusjon:

Status i saka er som nemnt over at avtalen mellom Sogndal kommune og Asle Hillestad per no ikkje er signert. Kommuneadministrasjonen har iverksett eit arbeid for å avklara dei spørsmåla som er reist i saka. Frå administrasjonen si side vert det lagt til grunn at saka vil bli tatt opp på ny i kommunestyret dersom vurderingane tilseier at avtaleforholda ikkje er balanserte og at ein risikerer at ein er i strid med statsstøtteregelverket. Dersom ein konkluderer med det motsette, altså at avtaleforholda er balanserte, så vil ein frå administrasjonen si side orientere i kommunestyret om dette før ein eventuelt går vidare med signering av avtalen.

Dersom avtalen ikkje er balansert, så er spørsmålet om statsstøtteregelverket er brote eller ikkje, etter vårt syn, ikkje avgjerande for om saka bør takast opp att.

Med bakgrunn i dette vert det rådd til at kontrollutvalet gjer eit vedtak i samsvar med innstillinga i saka.