

Sogndal kommune
v/ Helle Selseng

Brevet er kun sendt pr. e-post til helle.selseng@sogndal.kommune.no

Vår ref.: 17156ASH

Dato: 29. oktober 2020

Ansvarleg partner: Advokat Arvid Mellingen

SPØRSMÅL OM STATSSTØTTE-RETTSLEGE PROBLEMSTILLINGAR

Viser til din e-post av 19. oktober, der me er bedt om å sjå på kva statstøtte-rettslege problemstillingar som kan vera aktuelle i samband med avtale mellom Sogndal kommune (SK) og Asle Hillestad (AH) knytt til eigedommen gnr./bnr. 22/118 i Sogndal kommune.

Eg presiserer at vårt oppdrag i denne omgang, etter avtale med dykk, er på eit overordna nivå. Dei forholda som er påpeika nedanfor er derfor av overordna karakter, og er særlege forhold som kommunen etter vårt syn bør vera merksam på og som bør utgreiast nærmare før ein går vidare i saka. Det vert derfor ikkje gitt nokon endeleg konklusjon knytt til om avtalen er i strid med statstøtte-regelverket eller ikkje.

Innleiingsvis ei kort oppsummering av faktum slik eg oppfattar saka:

AH har inngått eller skal inngå avtale med grunneigar av gnr./bnr 22/118 i Sogndal om kjøp av eigedommen, og AH blir då ny grunneigar.

SK har ein festerett til nemnde eigedom. Festeretten vart inngått i 1980, med ei varigheit på 80 år. Det blir betalt ei årleg festeavgift på ca. 80 000,-.

På tidspunktet for festeavtalen var arealet var regulert som byggegrunn for sosiale bygg og barnehage. Avtalen legg opp til at SK skal utnytte eigedommen til dette føremålet.

SK vedtok i 2005 ein ny reguleringsplan for området. Nemnde eigedom er delt inn i ein del til bustadføremål og ein del til friområdet.

Avtalen viser til at AH vil søke om frådelling for det arealet som er regulert til bustadføremål, og at dette skal få eit eige gnr./bnr. Areal med friområde vil behalde gnr./bnr. 22/118.

Slik eg tolkar avtalen skal SK få innløyse denne **gjenstående delen**, altså friområdet, etter at frådelling er skjedd. For dette skal ikkje SK betale vederlag (innløysingssum), men kommunen skal dekke alle kostnader med frådelling, oppmåling og eigedomsoverføring. Vidare går det fram av avtalen at SK seier i frå seg rett til festeavtale, og seinare innløysing for den **andre delen** av eigedommen som då har fått nytt gnr./bnr.

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

Avtalen sett under eitt, står fram som ein bytteavtale mellom SK og AH. Ein slik bytteavtale kan synast praktisk for partane, men det kan by på ei rekke rettslege utfordringar. Eg vil nedanfor peike på nokre punkter som SK etter vår vurdering bør undersøke nærmare før ein går inn på ein slik avtale.

For det fyrste bør ein ha ei klar formeining om kva som er storleiken på dei verdiane som her vert bytta.

SK uttalar at dei meiner dei ikkje seier i frå seg noko verdiar, men berre gjev opp rett til å leige og til å seinare erverve. Ein ser det også som ein fordel at ein ikkje betalar festeavgift på 80 000,-. pr. år.

Me er ikkje heilt enige i denne vurderinga. Festeretten i seg sjølv må seiast å ha relativt ein stor verdi. Den delen av eigedommen som kan utviklast til bustadføremål har naturleg ein stor omsetnadsverdi i marknaden. Gjenstående festetid er ytterlegare 59 år, og det er rett til innløyising i 2030, deretter rett til innløyising kvart 10. år. Etter ordlyden i avtalen er det ikkje særlege forhold på grunneigar si side som kan avgrense retten til innløyising, og kommunen står derfor fritt til å innløyse.

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 følgjeleg ikkje er ein balansert kontrakt. AH kjøper ein eigedom der det hefter ein festerett. Som grunneigar har han ingen råderett over eigedommen, 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 vera 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 vera godt nok 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 AH oppnår ved denne avtalen.

Når ein avtale står fram som tilsynelatande ubalansert er det ein risiko for det kjem reaksjonar, slik som også har skjedd i dette tilfellet. I eit statstøtte-perspektiv er det her spørsmål om AH kan seiast å ha oppnådd ein fordel ved avtalen kan vurderast ulovleg statstøtte.

Dersom ein offentleg eigedom vert solgt til underpris, dvs. ein lågare pris enn marknadsverdien, så kan differansen mellom salssummen og marknadsprisen **utgjere ulovleg statsstøtte**. Dette har sitt utgangspunkt i EØS-avtalen art. 61. I alle høve vil eit slikt sal kunne føre til meldeplikt til ESA, som er EFTAs overvakingsorgan for saker knytt til EØS-avtalen. Det er til orientering retningslinjer for korleis slike offentlege sal skal gjennomførast, men eg kjem ikkje inn på dette i denne samanhengen.

I denne saka er det ikkje tale om sal av eigedom der SK er eigar, men ein festerett som gjev kommunen full disposisjonsrett over eigedommen i lang tid framover. Som nemnt ovanfor vil ein slik festerett normalt ha ein betydeleg verdi.

Om ei sletting eller overføring av slike festerettar også kan seiast å bli omfatta av statstøtteregelverket, er ikkje særskilt nemnt i t.d. departementet sin rettleiar. Eg har heller ikkje funne tilsvarande tilfelle ved raskt rettskjeldesøk.

Eg kan likevel ikkje konkludere med at ein avtale som SK legg opp til **ikkje** er i strid med statstøtte-regelverket, utan å gjere grundige rettskjedesøk. Rettskjedesøk innan EU-/EØS-retten er svært tidkrevjande, og dette må me i å fall komme tilbake til.

I din e-post har de gjort ei vurdering og konkludert med at SK må betale marknadsverdi ved innløysing. Eg oppfattar det slik at de her siktar den gjenståande delen, og ikkje heile arealet.

Eg har ikkje gått nærmare inn i sjølve vurderinga, då dette etter mitt syn ikkje vil kunne «reparere» eventuelle utfordringar knytt til statsstøtte-regelverket. Grunnen til det er at dersom SK i **tillegg** skal betale marknadspris for arealet, så vil bytteforholdet etter mitt syn verta endå meir ubalansert i SK sin disfavour.

Oppsummert er det vår oppfatning at avtalen mellom SK og AH er utforma på ein måte som kan skape utfordringar for kommunen, og ein bør undersøke og vurdere dette nærmare før ein går inn i dette.

Eg nemner kort i den samanhengen at det kan vera tenleg om SK her vurderer andre alternativ, t.d. at ein i staden gjer ei uavhengig og fagleg vurdering av sin bruk og nytte av nemnde areal, utan at dette er knytt til slike bindingar og føresetnader som avtalen med AH legg opp til.

Som vist til innleiingsvis er dette ei svært overordna vurdering, etter avtale med dykk. Ta derfor gjerne kontakt igjen dersom det er ønskjeleg at me bidreg med konkrete og utdjupande vurderingar i tilknytning til dette.

Med vennleg helsing



Anne Stine Hovland

Advokat MNA

Tlf: 40859247

E-post: anne.stine@advokat-tollefsen.no