

## Vurdering

### Roller i avtalen

Avtalen omhandlar ikkje at kommunen forfordeler ein utbygger i strid med reglar om konkurranse/offentlege anskaffingar, eller gjev vekk verdiar slik at dette kjem i konflikt med EØS-reglar, norske reglar om støtte til føretak.

Først må vi slå fast at det her ikkje er sal av eigedom til ein kjøpar i marknaden. I avtalen handsama i kommunestyret, og i festeavtalen, er Sogndal kommune **leigetakar** (festar), og andre part i avtalen er **eigar** av arealet. Sogndal kommune er ikkje eigar av arealet som avtalen omhandlar.

*Slik vi vurderer det forhold kommunen seg i avtalen ikkje til nokon kjøpar/utbygger som er i konkurransesituasjon med andre, men til eigar av arealet. Avtalen sine partar er kommunen som leigetakar og grunneigar av eigedommen.*

### Kva gjev kommunen frå seg ?

Det kommunen seier frå seg med å løyse inn festekontrakten er

1. kommunen seier frå seg ein rett til å kunne erverve eigedommen på eit seinare tidspunkt. Kommunen gir på noverande tidspunkt ikkje vekk areal. Det kan ikkje kommunen gjere, då kommunen ikkje er eigar.
2. retten til å leige arealet vidare mot årleg leigesum (festeavgift). Denne festeavgifta som for tida er kr 79.000 pr. år kan etter festekontrakten regulerast kvart 5. år. I dette ligg at leigeprisen kommunen betalar kan bli regulert jamleg. Eit mogleg utfall er at festeavgift kan bli regulert opp til marknadspris. Kommunen har erfart at slik regulering av festeavgift kan bety stor endring i årleg leigekostnad/festeavgift.
3. retten til å løyse inn arealet i 2029 og seinare kvart 10. år fram til 2059 til pris fastsett mot skjøn. Innløysing vil vere til marknadspris for arealet – og då for heile arealet som inngår i festekontrakten, ca. 18 da.

*Slik vi vurderer det gjev ikkje kommunen frå seg nokre verdiar eller gjev nokon form for støtte, men seier frå seg ein rett til å leige og eventuelt seinare å erverve/kjøre desse verdiane (areala) til marknadspris.*

### Kva får kommunen gjennom avtalen ?

Kommunen får vederlagsfritt hand om ca. 12,1 da av dette sentrumsarealet avsett til friområde og kommunaltekniske anlegg. Dette er areal kommunen naturleg må eige då dei er avsett til offentlege føremål. Det utgjør ein stor verdi/kostnad om kommunen skal innløyse og kjøpe dette til marknadspris slik festeavtalen opnar for. Det er heilt normalt og vanleg praksis i denne type overdragingar at den som ervervar areal, i dette tilfelle kommunen, betaler kostnadene med overdraginga.

Kommunen vil eige dette arealet og slepp å betale årleg festeavgift for det arealet kommunen vil ha til offentlege føremål. I dette ligg også at kommunen tek ned risiko med auke i årlege kostnader til festeavgift.

*Slik vi vurderer det ivaretek avtalen kommunen sine interesser, både økonomiske og arealbruksmessige, på ein god måte.*

### Realisering av bustadområdet

Arealet til bustader som eigar beheld er ikkje avsett til sosialt bustadbyggingsområde i kommunen sin kommuneplan. Arealbruken er styrt av reguleringsplan for Ulvahaugen, Sogndal kommune (15.12.05) og er avsett til bustadføremål.

Det er lagt til grunn at kommunen ynskjer å få realisert reguleringsplanen og bygd ut området med bustader. To alternativ:

1. Festeavtalen kunne ha gjeve kommunen eit høve til å kjøpe ut heile arealet til marknadspris, for så å sjølv bygge ut eller vidaresele bustadarealet. Kommunen sin politikk i Sogndal sentrum har vore og vil truleg i framtida vere å la private stå for konkrete bustadprosjekt. Ved ei slik løysing med eventuelt vidaresele måtte kommunen ha følgd reglar om konkurranseutsetjing og ev også reglar om økonomisk støtte. Det er derimot grunn til å tru at eit eventuelt vidaresele ville ha gjeve om lag same salspris som det hadde kosta kommunen å løyse inn den delen bustadarealet utgjør av festekontrakten (marknadspris fastsett ved skjønn).
2. I alternativet med innløysing av festeavtalen slik kommunestyret har vedteke vil eigar sjølv jobbe for å realisere reguleringsplanen på dette området. Kommunen vil ikkje ha nokon risiko ved at arealet vert vidaresele til lågare pris inn verdien fastsett ved skjønn som kommunen eventuelt har løyst ut arealet for.

PS. Kommunen har høve til gjennom utbyggingsavtale med private, uavhengig av alternativ, sikre forkjøpsrett eller tilvisingsrett til eit visst tal bustader, t.d. til sosiale føremål.

*Slik vi vurderer det vil kommunen si målsetjing med festeavtalen, med omsyn på å få realisert bustader på arealet avsett til føremålet i gjeldande reguleringsplan, fullt ut bli ivareteke med avtalen om innløysing av gjeldande festeavtale.*

### Klage

Dette er ikkje eit einskildvedtak etter forvaltningslova.

*Fylkesmannen er slik vi vurderer det ingen klageinstans i slik sak.*

Sogndal 28.09.2020

Ellen Marie Njøs Lillesvangstu  
Rådmann

Arne Abrahamsen  
Kommunalsjef

Helle Selseng  
Juridisk rådgjevar