

HARAM KOMMUNE
Kontrollutvalet

MØTEINNKLALLING

28.05.2013

Kopi til: Ordføraren
Revisor
Rådmannen

Medlemene av
Kontrollutvalet

INNKALLING TIL MØTE I HARAM KONTROLLUTVAL

Det blir med dette kalla inn til møte i kontrollutvalet

**torsdag 06.06.2013 kl. 11.00
på Haram rådhus**

SAKLISTE:

- Sak 05/13 - Godkjenning av møtebok frå møte 14.05.2013
- ” 06/13 - Kommunalt tomtesal på Store Kalvøy – tilhøvet til kommunale rutinar, byggefrist og andre salsvilkår
- ” 07/13 - Forvaltningsrevisjonsrapport – styring og kontroll med IKT – tenestene i Haram kommune
- ” 08/13 - Plan for forvaltningsrevisjon – Haram kommune
Eventuelt

Dersom det er vanskeleg å møte, gje melding på telefon 70 17 21 58 eller 97 60 57 83 til dagleg leiar eller e-post kontrollutval@kontrollutval.no

Eivind Davik
leiar
(sign.)

**KONTROLLUTVALET I
HARAM KOMMUNE**

MØTEBOK

Møtedato: 14.05. 2013, kl. 09.45

Møtestad: Haram rådhus

Møtet vart leia av Eivind Davik

Elles til stades: Sigrid Eidsvik og Torleiv Rogne

= **3 voterande**

Frå kontrollutvalsekretariatet møtte:

Dagleg leiar Harald Rogne

Frå kommunerevisjonen møtte:

Dagleg leiar Kjetil Bjørnsen

Frå Haram kommune møtte:

Ordførar Bjørn Sandnes og rådmann Turid Hanken

Det kom ikkje fram merknader til innkalling eller sakliste.

SAK 01/13

GODKJENNING AV MØTEBOK FRÅ MØTE 30. NOVEMBER 2012

Kontrollutvalet sitt samrøystes vedtak:

Møtebok frå kontrollutvalet sitt møte 30. november 2012 blir godkjent.

SAK 02/13

ÅRSMELDING 2012 – HARAM KOMMUNE

Innstilling datert 13.05.2013 frå kontrollutvalsekretariatet

Kontrollutvalet sitt samrøystes vedtak:

Kontrollutvalet tek årsmelding 2012 for Haram kommune til orientering.

SAK 03/13

KOMMUNEREKNESKAPEN 2012 – HARAM KOMMUNE

Innstilling datert 13.05.2013 frå kontrollutvalsekretariatet.

Kontrollutvalet sin samrøystes uttale:

Haram kommune sin rekneskap for 2012 blir godkjent.

SAK 04/13

REKNESKAP 2012 – INGEBRIGT DAVIK - HUSET KF

Innstilling datert 13.05.2013 frå kontrollutvalsekretariatet.

Kontrollutvalet sin samrøystes uttale:

Rekneskap 2012 for Ingebrikt Davik-huset KF blir godkjent.

Eivind Davik
leiar
(sign.)

Sigrid Eidsvik
nestleiar
(sign.)

Torleiv Rogne
medlem
(sign.)

**SUNNMØRE
KONTROLLUTVALSEKRETARIAT IKS**

Kontrollutvalet i
Haram kommune

Dato: 28.05.2013

**SAK 06/13
KOMMUNALT TOMTESAL PÅ STORE KALVØY – TILHØVET TIL
KOMMUNALE RUTINAR, BYGGEFRIST OG ANDRE SALSVILKÅR**

Som vedlegg følgjer:

- Notat datert 08.01.2013 fra advokat Kjetil Kvammen og medfølgjande vedlegg
- Notat datert 29.04.2013 fra advokat Kjetil Kvammen og medfølgjande vedlegg

Bakgrunn

Bakgrunnen for kontrollutvalet sitt vedtak av 30.11.2012 om å sjå på desse sakene var at Haram formannskap den 15.05.2012, i sak 047/12, hadde gjort slikt vedtak:

"Haram formannskap viser til pkt. 1 og 2 i sitt vedtak i sak 54/10, og gjer vedtak om at ein likevel ikkje skal følgje opp saka gjennom rettssystemet....."

I saka FS-054/10 hadde formannskapet gjort vedtak om å krevje ubebygde tomter tilbakeskøytt til kommunen. I det vedtaket som no vart omgjort heiter det m.a.:

"Byggefristen på tomrene....har gått ut, og kommunen vil krevje at desse vert tilbakeført til kommunen på dei vilkår som går fram ved salet av tomrene".

Kontrollutvalet har tatt utgangspunkt i at rimelege kommunale tomter representerer eit fellesgode som bør fordelast etter kommunen sine forutsetningar om snarleg bruk til bustad og ikkje til passiv kapitalplassering. Dette var noko av bakgrunnen for at utvalet har hatt ønske om innsyn i saksbehandlinga bak det nemnde omgjerdingsvedtaket 047/12.

Fordi omgjeringa er grunngitt med at kommunen har mist sin rett på grunn av forelding, ønskte utvalet at både dette og den aktuelle juridiske vurderinga vart vurdert.

Rapportar og uttalar

Advokat Kjetil Kvammen har på vegne av sekretariatet gjennomgått saka og utarbeidd rapport av 08.01.2013 med vedlegg.

Den 18.01.2013 vart rapporten sendt rådmannen til uttale i medhald av kommunelova § 77 nr. 6. Uttale derifrå låg føre i brev av 15.02.2013 med vedlegg, m.a. uttale av 25.01.2013 frå kommunen sin advokat Ingvar Seth.

Utgreiinga i 2012 frå kommunen sin advokat

Advokat Kjetil Kvammen har hatt merknader til den juridiske utgreiinga. Han meiner at den raske konklusjonen om forelding av kommunen sin rett til å søkje tomter tilbake kviler på feil grunnlag og er for lite utgreidd. Han er komen til at det berre er vesentleg avtalebrot og heving som kan danne grunnlaget for eit krav om tilbakeskøyting, ikkje fristoverskridninga i seg sjølv. Han meiner dette er klart fordi avtalene ikkje inneheld noko om verknadene av overskriden byggefrist. Det går fram av rapporten av 08.01.2013 at advokat Kjetil Kvammen ikkje har teke standpunkt til kor vidt kommunen eventuelt er for seint ute med slike hevingskrav.

Vidare er det sett fokus på at advokat Seth sin rapport berre omhandlar byggefrist og alminneleg forelding. Kjøpeavtalen inneheld og tinglyst forkjøpsrett og denne kan i alle høve ikkje vere forelda. Advokat Kvammen har dessuten merka seg at kommunen sin advokat hadde avgitt uttalen sin utan å ha innhenta kopiar av kontraktspapira.

Advokat Ingvar Seth synest ikkje å vere usamdi i at det er vesentleg avtalebrot som utløyser kommunen sitt tilbakesøkingsskrav. Men han tek avstand frå at kommunen her handlar i tide dersom ein skal gjennomføre eit tilbakesøkingsskrav først no.

Som kommentar til at løysingsretten ikkje er nemnd har advokat Ingvar Seth vist til at dette ikkje var eit oppdrag som han skulle vurdere innafor sitt mandat. Advokat Kvammen har då opplyst at skriftelege oppdrag er eit krav frå Advokatforeninga, men at dette ser ut til å mangle her.

Tilbakesøking og endra regelverk

I høyringssvaret legg rådmann Turid Hanken fram opplysningar om at kravet om tilbakeskøyting vart droppa i 1993, men at byggefristen vart oppretthalden. I høve til dei private tomtekjøparane bør dette kunne få verknader. Det kan då stillast spørsmål ved om kommunen har meint å seie frå seg retten til å reagere med tilbakekjøp når / dersom den to-årige byggefristen blir overskritten.

Nettopp dette tilhøvet, samankobla med tvilen omkring kommunen sin passivitet, gjer det mindre sannsynleg at mishaldens byggefrist vil føre til at tomteigarane kan tvingast til å selje tomta tilbake til Haram kommune mot sin vilje.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten vil virke som eit stengsel for både pantsetjing og vidaresal. Ulempen for kommunen er at den først blir aktiv når det skjer eit eigarskifte, noko som kan ligge langt fram i tid.

Likevel bør forkjøpsretten opne for at kommunen og tomteeigarane kjem saman og finn løysingar som er tenlege.

Tildelingsreglane

Store tomtereservar kan ha vore bakgrunnen for at tilbakekjøpsklausulen i 1993 vart fjerna frå regelverket. Ulempen var at dette kan ha skapt tvil om innhaldet i tomtesalsavtalane. Denne tvilen blir då ei ny ulempe i dei tilfella kommunen ønskjer tilbakekjøp.

Det er derfor nødvendig at kommunen gjennomgår reglane med tanke på å rydde opp. Som advokat Kjetil Kvammen skriv så er heller ikkje reglane fastsett av Haram kommunestyre den 16.09.2004, sak 70/04, heilt tydelege på dette punktet. Rådmannen skriv at ho "vil vurdere å ta initiativ til ein gjennomgang" av rutinane.

Ut frå det som er lagt fram gjennom rapporten og det som elles no ligg føre av uttale frå kommunen, legg ein saka fram for kontrollutvalet med forslag om slik

innstilling:

1. I saker der byggefrist vart sett etter tildelingsreglane frå 1993 ber kommunestyret om at administrasjonen snarast søker å gjennomføre frivillige tilbakekjøp av framleis ubebygde tomter på Store Kalvøy.
2. Kommunestyret ber om at administrasjonen gjennomgår tomtetildelingsreglane med tanke på at tilbakekjøpsrett ved overskriden byggefrist vert klart avtala ved sal av tomt.
3. Administrasjonen blir bedt om å syte for at bestillingar av juridiske oppdrag for kommunen får ei ramme som er klar og dokumenterbar.

Harald Rogne
dagleg leiar

NOTAT

Til

Kontrollutvalgssekretariat: SKS IKS

Kontrollutvalg: Haram

Dato for notatet: 08.01.2013

Sak: Haram kommunes løsningsrett til tomter på Store Kalvøy

Innhold

| | | |
|--------|---|---|
| 1. | Problemstilling | 2 |
| 1.1. | Kort om bakgrunn og tidligere saksgang..... | 2 |
| 1.2. | Spørsmål som reises | 3 |
| 1.2.1. | Grunnlaget for kravet om tilbakeføring – kan dette være rettsvirkninger av mislighold ? | 3 |
| 1.2.2. | Hvilken løsningsrett er avtalt – kan tilbakeføringskravet også hvile på avtale ? | 4 |
| 1.2.3. | Er kravet på tilbakeskjøting gjort gjeldende for sent ?..... | 4 |
| 1.2.4. | Internt regelverk for tomtetildeling – om vedtak er fattet av kompetent kommunalt organ | 4 |
| 1.2.5. | Spørsmål om klarhet i kommunale rutiner..... | 5 |
| 1.3. | Kontrollutvalgets vedtak..... | 5 |
| 2. | Kjøpsvilkårene | 5 |
| 2.1. | Byggefristen..... | 5 |
| 2.1.1. | Bakgrunn og arten av vilkåret | 5 |
| 2.1.2. | Hvilke følger har egentlig manglende bebyggelse i forhold til kontraktene ? | 6 |
| 2.1.3. | Nyere salgskontrakter og virkningen av oversittet byggefrist | 7 |
| 2.2. | Sammenligning med andre rettsområder | 7 |
| 2.2.1. | Byggefrist og konsesjon | 7 |
| 2.2.2. | Tomtefeste og forutsetningen om bygging på tomta..... | 8 |
| 2.2.3. | Plan- og bygningsloven § 21-9 Bortfall av tillatelse..... | 8 |

| | | |
|------|---|----|
| 2.3. | Tilbakekjøpskravet og spørsmål om foreldelse etter foreldelsesloven | 8 |
| 2.4. | Forkjøpsrettsklausulen..... | 9 |
| 3. | Kommunens vedtak..... | 9 |
| 3.1. | Omgjøring av formannskapets vedtak i sak 054/10 | 9 |
| 3.2. | Kommuneadvokatens uttalelse av 13.04.2012 | 9 |
| 4. | Konklusjon | 10 |
| 3.1. | Spørsmål om retten til tilbakekjøp og foreldelse..... | 10 |
| 3.2. | Spørsmål om forkjøpsrett og foreldelse..... | 10 |
| 3.3. | Forholdet til kommunale vedtak..... | 10 |

1. Problemstilling

1.1. Kort om bakgrunn og tidligere saksgang

På Store Kalvøy har Haram kommune på visse vilkår solgt byggetomter til sterkt rabatterte priser til private. Nærværende gjelder bl.a. følgende to **kontraktsvilkår**:

1. "Etter at skøytet er utført til tomtekjøpar, er det to års byggefrist"
2. "Kommunen har forkjøpsrett til tomta inntil den er bebygd med godkjent bustadhus. Kjøpesummen skal være lik salssummen med fratrekk av skøytekostnader".

Hjemmelshaverne er blitt meddelt vilkårene allerede i tilbudene/skriftlige bekreftelser som kjøperne deretter har akseptert. Vilkårene inngår dermed avtalerettlig som en del av kjøpsvilkårene. Likelydende vilkår om både byggefrist og kommunens forkjøpsrett, herunder med bestemmelse om kjøpesum i tilfelle kommunens bruk av forkjøpsretten, er inntatt i skjøtene ved salg. Derved er begge klausulene tinglyst som heftelser på vedkommende tomter.

Noen tomtekjøpere har misligholdt vilkåret om byggefrist. Til tross for at byggefristen for lengst er overskredet ligger tomtene fremdeles ubebygde. Det er gått mer enn tre år siden byggefristen utløp og spørsmål om foreldelse er derfor blitt reist, jfr. nedenfor.

Fordi tomtene fortsatt lå der ubebygget vedtok formannskapet den 07.06.2010, i sak FS-054/10, å kreve tomtene tilbakeført, eventuelt med domstolenes hjelp. Det heter i vedtaket bl.a.:

- "Byggefristen på tomtene....har gått ut, og kommunen vil krevje at desse vert tilbakeført til kommunen på dei vilkår som går fram ved salet av tomtene".

For de aktuelle tomtene var byggefristen i 2010 oversittet med fra ca. 5 til ca. 14 år.

Det fullstendige vedtaket om tilbakesøkingen ble ved brev av 10.06.2010 meddelt de aktuelle tomfeeierne.

Det ble da stillet spørsmål om hvorvidt kommunens tilbakekjøpsrett er foreldet. Kommunen leide inn advokat Ingvar Seth til vurdering av spørsmålet. Advokaten innhentet i sin sluttvurdering ikke kopier av kjøpsdokumentene eller skjøte for den enkelte tomt. Likevel konkluderte han i brev av 13.04.2012 med at kommunens rett til tilbakekjøp av bnr. 14 (tomt nr. 1), bnr. 15 (tomt nr. 2), bnr. 16 (tomt nr. 5), bnr. 23 (tomt nr. 9, evt. 3) og bnr. 26 (tomt nr. 15, evt. 4) "er utvilsomt foreldet".

Kommunen har lagt advokatens juridiske syn til grunn som gjeldende rett og avstått fra å forfölge tilbakekjøpskravene i strid med det som ovennevnte formannskapsvedtak fra 07.06.2010 forutsatte. Dette fremgår av formannskapssak senere i 2012.

En oversikt over aktuelle tomter, frister m.v. følger som **vedlegg nr. 1**.

1.2. Spørsmål som reises

1.2.1. Grunnlaget for kravet om tilbakeføring – kan dette være rettsvirkninger av mislighold ?

Det fremgår ikke av det opprinnelige kjøpstilbud/-tilsagn hva som skulle være virkningen av eventuell misligholdt byggefrist. Man så det kanskje ikke som særlig sannsynlig at dette ville skje. Noen rettslig begrunnelse fremgår heller ikke av formannskapets tilbakeføringsvedtak av 07.06.2010.

Brudd på avtalt forutsetning i en kjøpsavtale er mislighold av kjøpekontrakten, dvs. avtalebrudd. En alminnelig rettsgrunnsetning i den generelle obligasjonsrett er at en kontrakt kan kreves hevet først dersom misligholdet er vesentlig.

Dersom en part får medhold i sitt krav om hevning av kontrakt, betyr dette normalt at hver av partene skal tilbakeføre det som er ytet. Hevning vil her bety at kjøperen pålegges å foreta tilbakeskjøting av tomta til Haram kommune.

Det rettslige grunnlaget for tilbakeføringskravet antas derfor å være hevning av kjøpsavtalen som følge av kjøperens vesentlige mislighold.

Etter avhendingslova § 5-3 annet ledd kan selgeren "heve avtalen når kjøparen ikke oppfyller andre skyldnader enn betaling av kjøpesummen, og avtalebrotet er vesentleg. Seljaren kan på same vilkåra heve når kjøparen ikke overtek eiedomen og seljaren har ei særleg interesse i å verte kvitt eiedomen."

At "andre skyldnader enn betaling av kjøpesummen" kan omfatte plikt til å bygge på tomta synes å falle inn under forarbeidenes forutsetninger (Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) Om lov om avhending av fast eiedom, side 121).

Vurderingen av om et avtalebrudd er vesentlig må imidlertid hvile på en samlet vurdering. I denne vurderingen kan en ikke alene konstatere en fristoversittelse og dernest bare se på lengden på den. Man må også vurdere andre omstendigheter. F.eks. er det relevant å se på misligholdets

faktiske virkning for selgeren, i dette tilfelle at Haram kommune ikke får oppfylt formålet med nettopp dette salget. Det må også tas i betraktnsing at kjøperen kan anføre en grunn, f.eks. endrede forhold el. lign.

Etter avhendingsloven § 5-7 pkt. b) må heving kreves innen "rimeleg tid" eller etter rimelig tilleggsfrist.

Spørsmålet om hvorvidt vilkårene for hevning er oppfylt, og i så fall når, eller om tomtekjøperne kan påberope seg at kommunen har ventet for lenge, dvs. reklamasjons- og/ eller passivitetsvirkninger, drøftes ikke nærmere i nærværende notat.

1.2.2. Hvilken løsningsrett er avtalt – kan tilbakeføringskravet også hvile på avtale ?

Tilbakeføringskravet kan sees på som håndhevelse av en løsningsrett.

Løsningsrettsloven (L09.12.1994 nr. 64) § 1 definerer **løsningsrett** som retten til å overta fast eiendom. Dersom løsningsretten kun kan gjøres gjeldende i tilfelle eierskifte, foreligger etter loven en **forkjøpsrett**. Løsningsrett er derfor en fellesbetegnelse på de rettigheter loven regulerer.

Når kjøpsavtalen kun går ut på at "Kommunen har forkjøpsrett på tomta" så ligger det nærmest å tolke dette slik at denne retten kun skal bli effektiv ved et fremtidig eierskifte. Spørsmålet er om den annen del av vilkåret kan endre dette, nemlig vilkåret om at det hviler ..." forkjøpsrett på tomta inntil den er bebygd med godkjent bustadhus."

Om byggefristen kan tolkes som en løsningsrett, så følger tilbakekjøpskravet mer direkte av selve kjøpsavtalen. Jeg finner imidlertid at så ikke er tilfelle.

1.2.3. Er kravet på tilbakeskjøting gjort gjeldende for sent ?

Dette beror på grunnlaget for kravet om tilbakeføring.

Lengste gyldighetstid for en løsningsrett er 25 år, jfr. løsningsrettsloven § 6 første ledd.

Mens fristen for å gjøre gjeldende en forkjøpsrett er 6 måneder (§ 12), så er situasjonen en annen når det gjelder de ordinære løsningsrettighetene. Spørsmålet om hvorvidt en ordinær løsningsrett er gjort gjeldende i tide må avgjøres på grunnlag av en tolkning av

- stiftelsesgrunnlaget, dvs. kjøpekontrakten dersom det er denne som er grunnlaget
- generelle foreldelses- og passivitetsregler

(Jfr. Austenå, Løsningsrettigheter s. 457 flg., Andenæs, Sameier s. 492-493, NOU s. 50-51 og prp. s. 30-31. Reglene i § 12 er fravikelige.)

1.2.4. Internt regelverk for tomtetildeling – om vedtak er fattet av kompetent kommunalt organ
Dette gjelder særlig vedtaket om å avstå fra tilbakekjøpet, jfr. nedenfor.

Det kan tas utgangspunkt i kommunens "Reglar for tildeling og sal av tomter i kommunale bustadfelt", "tildelingsreglane", vedtatt av Haram kommunestyre den 16.09.2004, sak 70/04, jfr. **vedlegg nr. 2**.

Regelverkets avsnitt om "BYGGEFRIST M.M." er direkte overført til kjøpsavtaler og skjøter. Men det kan synes noe ufullstendig formulert med tanke på tilbakeføringstilfellene. Det kan derfor være naturlig å avklare hvordan saksbehandlingen for vedtakelse av reglene har vært.

Delegasjonsreglementet, de kommunale retningslinjer som formannskapet til vanlig er bundet av og eventuelle andre vedtak vil her kunne komme inn i bildet.

Tildelingsreglene gir for øvrig formannskapet adgang til å godkjenne "skriftleg søknad" om videresalg og "slette heftet på tomta". Antagelig gjelder dette både byggefristen og forkjøpsretten etter en individuell vurdering.

1.2.5. Spørsmål om klarhet i kommunale rutiner

Haram kommune har naturligvis rutiner for oppfølging av frister som kommunen på ulike områder er bundet av.

Det fremkommer intet sted at kommunen før 2010 mente at tilbakekjøpskravet i kraft av avtalene oppsto automatisk den dagen byggefristen for den enkelte tomt ble oversittet. Som det fremgår nedenfor er dette antagelig heller ikke tilfelle. Dermed forelå det heller ikke noe konkret tilbakesøkingskrav å forholde seg til og noen frist å notere.

Dersom Haram kommune ikke kan gjøre gjeldende en ellers gyldig tilbakekjøpsrett fordi denne ved en feil ikke ble utøvd i tide, kan kommunen ha blitt påført et økonomisk tap, samtidig som følgen er at politiske fattede vedtak ikke lar seg gjennomføre.

Spørsmålet er i så fall hvilke interne kontrollrutiner som har manglet etter sviktet hos kommunen og hva konsekvensen av mulig svikt bør være. Dette er forhold som kommunens administrasjonssjef bør oppfordres til å belyse overfor kontrollutvalget.

1.3. Kontrollutvalgets vedtak

I møte den 30.11.2012 gjorde Kontrollutvalget i Haram vedtak om å se nærmere på de spørsmål saken reiser. Ovennevnte spørsmål samt holdbarheten av vurderingene levert fra kommunens advokat, ble da fremhevet som kontrollpunkter med særlig fokus.

I sin vurdering av hvorvidt sakskomplekset skulle prioriteres blant andre oppgaver, oppfatter jeg det slik at kontrollutvalget har lagt vekt på behovet for kontroll med at fellesskapets verdier forvaltes på en trygg måte.

2. Kjøpsvilkårene

2.1. Byggefristen

2.1.1. Bakgrunn og arten av vilkåret

Denne antas å være satt av kommunen som bosettingspolitisk virkemiddel og for å oppnå en mest mulig effektiv arealutnyttelse. Slik frist for å ta tomta i bruk har da i utgangspunktet ikke noe økonomisk formål, men skal tilsvare at kommunen beholder fellesskapets verdier, dersom den

private tilflytting som var hensikten med rabattsalget likevel ikke oppnås. Byggefrist skal gjøre tomta til et bruksobjekt, ikke passivt investeringsobjekt, for kjøperen. Men også utover dette hensynet vil et raskt utbyggingstempo kunne være en fordel for de allerede etablerte innen et boligfelt. I brev av 03.10.2011 skriver f.eks. velforeningen at manglende håndhevelse av byggefrister har "hindret en positiv utvikling i byggefeltet på øya".

På steder hvor det er mangel på byggeklare tomter vil det ellers fortone seg som urimelig at en kjøper skal kunne sitte med en ubebygd rabattert tomt gjennom lengre tid til fortrengsel for andre som måtte ha aktuelle byggeplaner.

En byggefrist av to år er ikke uvanlig, men er i de fleste sammenhenger kort. Kommunen forventer derfor at en kjøper som aksepterer et slikt vilkår har en form for etableringsplaner eller allerede når handelen inngås. To års byggefrist for kommunale tomter praktiseres også i andre kommuner, slik f.eks. i Herøy.

Sannsynligheten for at en kjøper lar en tomt ligge ubebygget i lengre tid vil bli mindre såfremt kjøperen er klar over at han aldri vil kunne videreselge tomta ubebygt med fortjeneste, dvs. til en høyere pris enn han selv betalte. Den tinglyste forkjøpsretten antas å tilsi kre dette.

Byggefristen antas ikke å være et **enkeltvedtak**, jfr. forvaltningsloven § 2. Den gjelder ikke utøving av offentlig myndighet, men er et vilkår som settes av kommunen som grunneier på rent privatrettslig grunnlag. På den annen side er det ikke vanlige privatrettslige formål kommunen vil ivareta ved byggefristen. Tildelingen av tomter skjer heller ikke på et kommersielt grunnlag. Selv om tomtesalget er tale om oversføring av vanlig privatrettslig eiendomsrett, så er byggefrist som virkemiddel ikke noe som settes av private. På den annen side er den frivillig for kjøperne å akseptere eller la være å kjøpe med et slikt vilkår, og dette må etter mitt skjønn bli utslagsgivende for at det ikke foreligger enkeltvedtak. Dette er av betydning for kommunens saksbehandling.

2.1.2. Hvilke følger har egentlig manglende bebyggelse i forhold til kontraktene ?

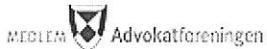
Det fremgår ikke av kjøpsavtalen hva som vil bli konsekvensen av oversittet byggefrist. Noen automatisk konsekvens er derfor ikke gitt. Man kunne tenke seg at virkningen da ble at den avtalte rabatt/prisreduksjon da bortfalt slik at kjøper måtte betale et tillegg opp til full markedspris.

Ingen kan bli dømt til naturalloppfyllelse, dvs. til å oppfylle byggefristen ved å føre opp bygning. Dette følger av alminnelige rettsprinsipp.

En annen og kanskje mer vanlig forståelse er imidlertid at innen denne fristen måtte bygging være igangsatt dersom kjøperen ikke skulle miste tomta. Når bygging ikke var igangsatt innen utløpet av 2 års-fristen, kunne det tenkes at tomta automatisk skulle tilbakeføres til Haram kommune.

Hvilke grunner en tomtekjøper kan tenkes å anføre for å komme unna byggeplikten går jeg ikke nærmere inn på, men de er oppsummert i oversikt som følger som **vedlegg nr. 3**. Det ene som her kan omtales er at ingen tomteeier sees å ha påberopt seg foreldelse som svar på kommunens

ADVOKAT KJETIL KVAMMEN



Side 7 av 11

varsel i brev av 26.05.2010. Det kunne derfor være naturlig at de reelle innsigelser i stedet ble behandlet.

Spørsmålet i forhold til tomteierne på Store Kalvøy er altså om kommunen måtte håndheve byggefristen ved å fremme et konkret krav om skjøte eller om kravet om tilbakeføring fulgte automatisk av et vilkår som begge parter hadde bundet seg til ved kjøpet.

Noen løsning på dette spørsmålet fremgår altså ikke av avtalen mellom partene. Heller ikke følger den av noen lovbestemmelse.

Spørsmålet må da avgjøres ved tolkning av kontrakten på objektivt grunnlag, dvs. uten hensyn til hva som har vært partenes subjektive oppfatning dersom denne er delt. Tomtekjøperne vil naturlig nok legge den forståelse til grunn som de er best tjent med, men uten at dette nødvendigvis er den juridisk korrekte. Foreløpig sees ikke tomteierne å ha hatt noen oppfatning om spørsmålet.

Konsekvensen av dette er at kommunen, i mangel av forlik, vil være henvist til å fremme sak for domstolene for å få fastslått hvorvidt et mislighold fra den konkrete kjøperens side er av en slik art og omfang at det gir grunnlag for heving av avtalen. Hver enkelt kjøpsavtale må da i prinsippet bedømmes separat. Det betyr at også mulige innsigelser fra motparten må hensyntas.

2.1.3. Nyere salgskontrakter og virkningen av oversittet byggefrist

Først i vedtak 07.06.2010 (sak 054/10) presiserer formannskapet følgende (pkt. 4):

"Ved tildeling av tomter i området vert det presisert at kommunen vil kjøpe tilbake tomter som ikkje er bygt på innan utløpet av den fastsatte byggefristen".

Heller ikke denne formuleringen er klar, fordi det ikke opplyses når slik tilbakekjøpsrett vil bli gjort gjeldende. Men den er vesentlig tydeligere enn tildelingsreglene (jfr. ovenfor under pkt. 1.2.4.).

Men dette gjelder fremtidige salg. Vedtaket kan ikke sees å ha noen rettslig virkning eller danne noen forutsetning for kjøpsavtaler som var inngått tidligere. Einingsleiar Per Langnes opplyser i brev av 30.09.2011 følgende til velforeningen:

"I høve pkt. 4 er dette gjennomført. Ved sal av tomter i området vert det presisert at tomta skal skøyta tilbake til kommunen dersom tomta ikkje er bygt på innan fristen".

Grunnlaget for tilbakeføringen vil da for fremtiden bli utledet direkte av kjøpsavtalen, som en av forutsetningene for kjøpet. Det er ikke situasjonen for de tidligere solgte tomtene.

2.2. Sammenligning med andre rettsområder

2.2.1. Byggefrist og konsesjon

Til sammenligning kan nevnes konsesjonsloven § 4. Dersom bygging ikke er startet opp innen 5 års-fristen, eller i tilfeller hvor byggingen er påbegynt, men aktiviteten ligger nede, bortfaller konsesjonsfritaket og kjøperen vil få en frist for å søke konsesjon.

2.2.2. Tomtefeste og forutsetningen om bygging på tomta

Videre kan til sammenligning vises til Ot.prp. nr. 2 (1974-75) om lov om tomtefeste. "At festaren ikkje byggjer på tomta, kan etter omstenda vere eit mishald som må reknast for vesentleg og såleis vil gje hevingsrett" (jfr. rådsegna s. 43 sp. 2.) hvor det ellers heter:

"Som det går fram av dei allmenne motiva, vil det i regelen vere føresetnaden for festeavtala at festaren skal bygge på tomta. Om han ikkje gjer dette, må det avgjerast konkret om mishaldet skal gje hevingsrett. Men ikkje sjeldan vil dette vere tilfelle. Om t.d. ein kommune kjøper eller eksproprierer eit område til byggeføremål, vil det vere naturleg at kommunen kan overlate til ein annan ei festetomt som den første festaren let vere å bygge på.

Om festaren bruker tomta til andre føremål enn til bygg, eller han vil føre opp anna slag byggverk enn tanken var, eller han driv ei verksemd som ikkje er i samsvar med føremålet for festet, vil det sjølvsagt kunne vere mishald. Men når ein skal avgjere om eit mishald er vesentleg, må ein og sjå på korleis den andre parten har gått fram. Har han med opne augo late tida gå utan å seie frå om at han reknar ei viss åtferd for kontraktsstridig, skal det mykje til for å fastslå vesentleg mishald"

Slik vurderes altså forholdene for de tilfelle at byggefrist bare er en stilltiende forutsetning. Det kan vel ikke reageres mildere når konkret byggefrist er kontraktsfestet som et kjøpsvilkår.

2.2.3. Plan- og bygningsloven § 21-9 Bortfall av tillatelse

For ordens skyld nevnes at det heter bl.a. i denne bestemelsen:

"Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år..."

2.3. Tilbakekjøpskravet og spørsmål om foreldelse etter foreldelsesloven

Et krav på restitusjon som følge av mislighold er gjenstand for foreldelse. Men selve retten til å påberope hevning av en kjøpsavtale, og dermed retten til å kreve retting, er i seg selv ingen fordring i lovens forstand og derfor heller ikke undergitt noen som helst foreldelse. (Rt. 2005 side 16).

Dette betyr at det er kun selve kravet om tilbakeskjøting av tomta, f.eks. som følge av hevning, som er gjenstand for foreldelse. Selve retten til å heve kan imidlertid ikke foreldes. Foreldelse av et misligholdskrav, f.eks. et tilbakesøkningskrav, kan naturlig nok ikke starte før kravet er stiftet. (Anne Cathrine Røed, 3. utg. side 173). Man kan hevde at foreldelsesfristen ikke begynner å løpe før oversittelse av byggefristen var så massiv m.v. at kontraktsbruddet medførte et mislighold som var vesentlig, slik at kommunens krav på hevning da kunne gjøres gjeldende, jfr. foreldelsesloven § 3 nr. 2, (jfr. Rt. 2005 side 16 og Røed op.cit. side 179).

(Tilsvarende vil et mislighold ikke inntre før et tap er lidt, jfr. Kai Krügers tolkning av Rt. 2000 side 679 "DnB – Ideal-dommen" om finansiell rådgivning), forelesning 21.03.2007 i Den norske Advokatforening.

Det kan hevdes at oversittelse av byggefristen med f.eks. én dag ikke representerte et vesentlig mislighold, men at oversittelse med flere år, og fortsatt manglende utbygging sågar etter fremsatt krav fra kommunen, vil være et vesentlig avtalebrudd. Dette er det opp til domstolen å ta standpunkt til i det konkrete kontraktsforhold.

Med bakgrunn i foranstående kan jeg ikke gi min tilslutning til kommuneadvokatens umiddelbare konstatering av foreldelse, (jfr. pkt. 3.2. nedenfor).

2.4. Forkjøpsrettsklausulen

Denne følger av den privatrettslige avtalen mellom selger og kjøper. Den gir ingen løsningsrett i dag, men en kjøperett for kommunen dersom tomta avhendes i løpet av de første 25 år uten å være bebygget.

Forkjøpsretten er ikke avhengig av byggefristen. Helt uavhengig av om salg skjer før eller etter utløpet av byggefristen så vil salget aktualisere forkjøpsretten så lenge tomta fortsatt er ubebrygd.

I forhold til pantstillellerer og videresalg så fungerer heftelsen i praksis som en pengeheftelse. Den vil således effektivt kunne legge bånd på eierens handlefrihet og dermed øve et press mot bebyggelse, men da tomteinvesteringen her for de fleste utgjør en relativt liten økonomisk byrde, så vil tomta likevel kunne bli liggende lenge ubebrygt.

Hjemmelshaver til tomta kan fri seg fra den tinglyste forkjøpsretten ved å bebygge tomta. Kommunen vil da ventelig uten videre besørge forkjøpsretten slettet.

3. Kommunens vedtak

3.1. Omgjøring av formannskapets vedtak i sak 054/10

Den 15.05.2012, sak 047/12, gjorde formannskapet følgende vedtak:

"Haram formannskap viser til pkt. 1 og 2 i sitt vedtak i sak 54/10, og gjer vedtak om at ein likevel ikkje skal følgje opp saka gjennom rettssystemet....."

Av rådmannens saksutredning fremgår det at tilbakekjøp av tomt der byggefristen utløp høsten 2011 (bnr. 24) vil bli fulgt opp.

3.2. Kommuneadvokatens uttalelse av 13.04.2012

Det ser ut for at denne har vært avgjørende for rådmannens tilråding i sak 047/12.

Med forbehold om at undertegnede ikke er kjent med andre uttalelser fra advokaten, har hans råd en svakhet:

- det skiller ikke mellom løsningsrett og forkjøpsrett

Det er en feil å konkludere med foreldelse i saken selv uten å ha sett kjøpsavtalene og den del av avtalene som er tinglyst som heftelser. Løsningsrettsloven er ikke nevnt i det hele. Den er en avgjørende rettskilde for vurdering av bl.a. løsningsretters varighet. Forkjøpsretten, som i forhold til byggefristen står på egne ben, er av stor betydning for kommunen, men er i det hele ikke omtalt.

Videre har uttalelsen følgende klare mangel:

- det avklares ikke hva som er det rettslige grunnlag for kommunens tilbakekjøpsrett, selv om dette spørsmål er avgjørende for foreldelsesspørsmålet

Advokaten skriver: "Kommunen har som et utgangspunkt rett til å forlange tilbakekjøp av tomtene til samme pris når reglene om byggefrist ikke blir fulgt". Men advokaten klargjør ikke hva som er grunnlaget for en slik eventuell rett og dette er den største feilen. Det er i det hele ikke drøftet, men synes feilaktig å være tatt for gitt, at en slik tilbakekjøpsrett automatisk følger av kjøpsavtalen. Det er nemlig ikke tilstrekkelig å konstatere hva kommunen "som et utgangspunkt" har rett til. Det må avklares hva som er kommunens rettskrav.

4. Konklusjon

3.1. Spørsmål om retten til tilbakekjøp og foreldelse

Etter mitt skjønn beror kommunens krav på tilbakeføring av tomtene på at kjøpsavtalen med tomfeeier senest i 2010 ble konstatert å være så vidt vesentlig misligholdt, alle forhold tatt i betraktnsing, at tomtesalgsavtalen kunne kreves hevet.

Etter rettspraksis og juridisk teori starter foreldelsen av de konkrete krav på tilbakeføring av tomter ikke å løpe før de rettslige vilkårene for slik tilbakeføring er oppfylt, jfr. foreldelseloven § 3 nr. 2. Dette er tidligst når avtalemisligholdet kan sies å være vesentlig, noe som i tilfelle tvist må avklares av domstolene.

3.2. Spørsmål om forkjøpsrett og foreldelse

Forkjøpsretten hviler som en heftelse på tomta frem til den blir bebygt, dog ikke utover 25 år fra skjøtedato.

Aktualiseres forkjøpsretten, jfr. løsningsrettsloven, må kommunen aksjonere innen 6 måneder.

3.3. Forholdet til kommunale vedtak

For kjøpsavtaler inngått før 2002 ser det ut til at formannskapets vedtak om likevel ikke å gjøre gjeldende mislighold hviler på en uriktig rettslig vurdering av kontraktene.

Et annet forhold er at formannskapet ikke synes å ha kompetanse til å gi generelt "amnesti" slik som i sak 047/12, men utfra kommunestyrets tildelingsregler kun frafalle forkjøpsrett etter individuelle søknader om videresalg.

ADVOKAT KJETIL KVAMMEN

MEDLEM  Advokatforeningen

Side 11 av 11

- VEDLEGG:
1. Oversikt over aktuelle tomter, frister m.v
 2. "Tidelingsreglane", vedtatt den 16.09.2004 av Haram kommunestyre
 3. Oppsummering av gjennomgått korrespondanse med merknader

ADVOKAT KJETIL KVAMMEN



Side 11 av 11

- VEDLEGG:**
1. Oversikt over aktuelle tomter, frister m.v
 2. "Tildelingsreglane", vedtatt den 16.09.2004 av Haram kommunestyre
 3. Oppsummering av gjennomgått korrespondanse med merknader

Gnr. 181 i Haram

Dato 07.01.2013
Adv. Kjetil Kvammen

| Bnr. | Nr. | Avtale iflg. kjøpsbekreftelse | Betalt | Skjøte | Navn på kjøpere | Byggefrist, | Kjøpere | Forkjøpsrett, | | |
|------|-----|-------------------------------|---------------|--------------|-----------------|-------------|----------------------|---------------|------------|------------------|
| | | Dato | Byggefrist | Forkjøpsrett | Dato | Datert | Tinglyst | utløp dato | varslet | lengste varighet |
| 14 | 1 | 07.07.1996 2 år fra skjøte | Inntil bebygd | 15.07.1996 | | 20.08.1996 | 1 Åge M Brolokken | Juli-aug 1996 | 10.06.2010 | 20.08.2021 |
| 15 | 2 | 18.06.1997 2 år fra skjøte | Inntil bebygd | 20.06.1997 | 07.07.1997 | 10.07.1997 | 1 Nils Erik Møller | 07.07.1999 | 10.06.2010 | 10.07.2022 |
| 16 | 5 | 25.10.2002 2 år fra skjøte | Inntil bebygd | 29.01.2003 | | 11.02.2003 | Bjørn Møller Farstad | Jan-febr 2005 | 10.06.2010 | 11.02.2025 |
| 21 | 9 | 2 år fra skjøte | Inntil bebygd | | | 02.10.1997 | Thorstein Næss | | | |
| 7? | | 04.09.2000 2 år fra skjøte | Inntil bebygd | 18.09.2000 | | 03.08.2000 | Haram kommune | | | |
| | | 2 år fra skjøte | Inntil bebygd | | | 27.09.2000 | Reidun K Schrøder | | | |
| | | | | | | 24.03.2010 | Siw K Tømmerdal | mar.12 | 10.06.2010 | 24.03.2035 |
| 23 | 11 | 05.08.1997 2 år fra skjøte | Inntil bebygd | 04.11.1997 | 25.11.1997 | 27.11.1997 | Kjell Gjerde | 25.11.1999 | 10.06.2010 | 27.11.2022 |
| | 3? | | | | | | | | | |
| 24 | 6 | 2 år fra skjøte | Inntil bebygd | | | 16.09.2009 | Erik Troøien Hessen | sep.11 | | 16.09.2034 |
| 25 | 8 | | | | | 05.05.1986 | Haram kommune | | | |
| 26 | 15 | 05.08.1997 2 år fra skjøte | Inntil bebygd | 04.11.1997 | 25.11.1997 | 27.11.1997 | Oddvar Furstrand | 25.11.1999 | 10.06.2010 | 27.11.2022 |
| | 4? | | | | | | | | | |

VEDL. 1



REGLAR FOR TILDELING OG SAL AV TOMTER I KOMMUNALE BUSTADFELT

Vedteke av Haram kommunestyre 16/09-2004, sak 70/04.

RUTINAR KRING TILDELING OG UTLYSING AV TOMTER I NYE BUSTADOMRÅDE

1. Nye tomter skal kunngjera for sal så snart som mogleg etter at tomtene er byggjeklare. Kunngjeringa skal skje gjennom utlysing på kommunen si heimeside og i minst 2 aviser. Tingingsfrist for første tildelingsrunde skal settast til ca. 14 dagar.
2. Søknad om tomt skal skje på fastsett skjema.
3. Kommunen føreset at alle som søker på tomt er reelle tomtekjøparar. Ektefeller, sambuarar mv. kan ikkje sende kvar sin søknad for å auke sjansen for å få tildelt den tomta ein prioriterar fremst.
4. Firma som søker på tomt i nye bustadområde skal prioriterast bak andre tomtekjøparar.
5. Ved fleire søknadar om same tomt, skal ein foreta loddtrekning for å fastsetje rekkefølgena for val av tomter. Melding om resultatet av loddtrekninga og frist for val av tomt vert å sende tomtesøkjane så snart som mogleg.
6. Tinging av tomt før utlysing er ikkje tillate.
7. Tomter som har vore påtinga og som vert ledige, skal kunngjera ved kunngjering på kommunen si heimeside, og ved oppslag på rådhuset. Tingingsfristen skal ikkje settast mindre enn 10 dagar. Tildeling mv. skjer etter reglane i pkt. 2 til 5 ovanfor.

RUTINAR KRING TILDELING AV TOMTER I EKSISTERANDE BUSTADOMRÅDE

1. Søknad om tomt skal skje på fastsett skjema
2. Tildeling av tomt skjer i tur og orden etter kvart som søknadane kjem inn. Vert det tvil om rekkefølga skal loddtrekning foretakast.

BETALING AV SKØYTE M.M.

Når ein tomtesøkjar har fått tildelt tomt i kommunalt byggefelt, vert betalingskrav utsendt med 3 månaders frist til å betale tomta. Kommunen kan i enkelte høve, etter skriftleg godt grunngjeven søknad forlenge denne fristen. Dersom betalingsfristen vert overskriden, skal vedkomande strykast av tingingslista, og blir eventuelt å sjå på som ny søkjar seinare.

BYGGEFRIST M.M.

Etter at skøytet er utferda til tomtekjøparen, er det 2 års byggefrist. Kommunen har forkjøpsrett på tomta inntil den er bebygd med godkjent bustadhus. Kjøpesummen skal vere lik salssummen med fråtrekk av skøytekostnader. Forkjøpsretten vert tinglyst som hefte på eigedomen.

Etter skriftleg søknad kan formannskapet godkjenne videresal og slette heftet på tomta.

Gnr. 181 i Haram

Tomter Store Kalvøy - fremlagt korrespondanse (utdrag)

| | | | | SIDE 1 / 2 | |
|------|------------|--|-------------------------|---|---|
| Bnr. | Dato | Brev fra... | Brev til... | Innhold | Rapportskrivers merknader |
| 14 | 26.05.2010 | Haram kommune | Åge & Martine Broløkken | Oppfordring til å komme med merknader i anledning kommunens forestående behandling av spørsmål om tilbakekjøp | |
| | 03.06.2010 | Åge & Martine Broløkken Martine K Hotvedt | Haram kommune | Et brev de har mottatt fra kommunens adv. vedrørende frivillig tilbakesalg har redusert deres interssse for tomta. Tomteeier krever å bli holt økonomisk skadesløse "ved et eventuelt tilbakesalg" | Det er tvilsomt om avtalte kjøpsvilkår ved bruk av kommunens forkjøpsrett også kan tolkes til å gjelde tilbakekjøpstilfellene. Men når kommunen krever tilbakekjøp p.g.a. tomfeeiers mislighold, må tomfeeier være forberedt på å betale kostnadene. |
| | 06.06.2010 | Potensiell tomttekjøper 1 | Haram kommune | Søker om å få kjøpe bnr. 14 etter at tomta er kjøpt tilbake | |
| | 10.06.2010 | Haram kommune | Åge & Martine Broløkken | Melding om vedtak i sak FS-054/10 | |
| 15 | 27.04.2009 | Potensiell tomttekjøper 2 | Haram kommune | Ønsker å kjøpe bnr. 15 fordi nåværende eier har misligholdt byggefristen | Purringer pr. tlf. og i brev av 05.10.2009, 08.02.2010 og 18.05.2010 fra interessenten |
| | 16.04.2010 | Haram kommune | Halfrid & Nils E Møller | Kommunen ønsker å tildele tomta til en annen kjøper | |
| | 06.05.2010 | Halfrid & Nils E Møller | Haram kommune | Tomfeeierne ønsker å beholde tomta | |
| | 05.07.2010 | Halfrid & Nils E Møller | Haram kommune | Byggeløyve ble gitt i 1998, men deres entreprenør gikk konkurs | |
| | | | | Div. personlige forhold | |
| | | | | Usikert med fastlandsforbindelse | |
| | | | | Kommunen har oversittet 6 mnd. frist for bruk av forkjøpsrett | Forkjøpsretten aktualiseres kun ved eierskifte |
| | | | | Ved en eventuell tilbakeføring forventer tomfeeierne kompensasjon og prisstign. og kostnader | Kan neppe kreves i tilfelle hevning av kjøpsavtalen p.g.a. misligholdt byggefrist |

Gnr. 181 i Haram, forts..

SIDE 2 / 2

| Bnr. | Dato | Brev fra... | Brev til... | Innhold | Rapportskrivers merknader |
|------|------------|----------------------|----------------------|--|---|
| 16 | 26.05.2010 | Haram kommune | Bjørn Farstad | Oppfordring til å komme med merknader i anledning kommunens forestående behandling av spørsmål om tilbakekjøp Tomteeier hevder at han fikk muntlig løfte om at Haram kommune ikke kom til å kreve tilbakekjøp. | Kan være relevant i forhold til bl.a. avtl. § 36, og må vurderes konkret. |
| | 01.06.2010 | Bjørn Farstad | Haram kommune | Har fått en utsettelse p.g.a. uforutsette personlige forhold Tomteeier har ikke gitt opp planene om å bygge på tomta | |
| | 10.06.2010 | Haram kommune | Bjørn Farstad | Melding om vedtak i sak FS-054/10 | |
| 21 | 26.05.2010 | Haram kommune | Siw Katrin Tømmerdal | Oppfordring til å komme med merknader i anledning kommunens forestående behandling av spørsmål om tilbakekjøp Den hustype tomteeier har valgt forut-setter strandlinje som det har tatt lengre tid å erverve | |
| | 04.06.2010 | Siw Katrin Tømmerdal | Haram kommune | Tomteeier er innforstått med byggefri-st | Byggefristen utløp mars 2012 |
| | 10.06.2010 | Haram kommune | Siw Katrin Tømmerdal | Melding om vedtak i sak FS-054/10 | |
| 23 | 10.06.2010 | Haram kommune | Kjell Gjerde | Melding om vedtak i sak FS-054/10 | Ingen merknader fra tomteeier |
| 26 | 10.06.2010 | Haram kommune | Oddvar Furstrand | Melding om vedtak i sak FS-054/10 | Ingen merknader fra tomteeier |

NOTAT

Til

Kontrollutvalgssekretariat: SKS IKS

Kontrollutvalg: Haram

Dato for notatet: 29.04.2013

Sak: Haram kommunes kontraktsmessige rettigheter ved salg av tomter på Store Kalvøy

1. Tidlige notat i saken

Hovedkonklusjonene fra mitt notat av 08.01.2013 kan oppsummeres slik:

1.1. Den juridiske rådgivningen

- den juridiske uttalelsen datert 13.04.2012 fra kommuneadvokaten er utilstrekkelig som kommunalt avgjørelesgrunnlag
- det skiller ikke mellom forkjøpsrett og løsningsrett. I dette ligger at en unnlater å påpeke at de tinglyste salgsvilkår også inneholder en løsningsrett, en forkjøpsrett, som har varighet i 25 år
- det gjøres ikke rede for rettsvirkningene av oversittet byggefrist
- i spørsmålet om kommunens rettigheter er tapt som følge av passivitet har advokaten kun vurdert byggefristen som en fordring og sammenholdt denne med reglene om tre års foreldelse for dagligdagse krav
- advokaten har trukket en forhastet slutning når han uten videre slår fast at Haram kommune har tapt sine rettigheter overfor tomteiere som har oversittet byggefristen med mer enn tre år

1.2. Virkningene av at byggefrister er oversittet

- kommunens avtaler om vilkår ved tomtekjøp, f.eks. at det skal være byggefrist, har vært mangelfulle
 - det fremgår ikke i avtalen hva som er virkningene av oversittet byggefrist
- dersom tilbakesøkning av tomter skal kreves med grunnlag i oversittet byggefrist, så må kommunens krav i dette tilfelle begrunnes med at
 - neglisjering av frist for å bygge på tomta er et mislighold (kontraktsbrudd)
 - når misligholdet er vesentlig, kan kommunen heve salgsavtalen, dvs. kreve tomta tilbakeskjøtet

En kan derfor ikke utfra dette behandle et tilbakesøkingskrav som en alminnelig fordring g legge tre års foreldelse til grunn.

1.3. Hva kommunen kan påberope seg

- kommunen kan være bundet av passivitet m.h.t. at man ikke tidligere har varslet å ville gjøre oversittet byggefrist gjeldende som kontraktsbrudd
- kommunen har tinglyst forkjøpsrett. Denne er uansett ikke bortfalt og bør kunne benyttes som forhandlingstema for å få til en frivillig tilbakeskjøtning, fordi den virker negativt for kjøper/tomteeier

2. Kontrollutvalgets vedtak av 30.11.2012

2.1. Tema for vurderingen

Jeg har oppfattet mitt oppdrag til å gjelde undersøking og vurdering av:

- saksbehandlingen i kommunen
- kvaliteten i de juridiske råd som kommunen har innhentet som avgjørelsesgrunnlag i saken

2.2. Sakens materielle hovedspørsmål

Hovedspørsmålet i saken definerer jeg slik:

Kan Haram kommune, utfra lov og avtaler, treffen tiltak for å forhindre at solgte tomter på Store Kalvøy blir liggende ubebygde, med den negative effekt dette måtte medføre ?

3. Rådmannens høringssvar, jfr. kommunel. § 77 nr. 6

Dette svaret inkluderer også kommentarer fra kommunens advokat, Ingvar H Seth, jfr. hans brev av 25.01.2013.

3.1. Høringssvar fra advokaten når det gjelder den juridiske rådgivning som ble gitt

- advokaten fremhever uenighet med undertegnede bl.a. på følgende punkter:
 - han har kun hatt et snevert oppdrag som kun har gått ut på å vurdere foreldelse av byggefristene
 - hans oppdrag har således ikke gått ut på å vurdere de forhold som adv. Kvammen har påpekt. Det advokat Kvammen skriver er unødvendig.
 - på grunn av den lange tiden som er gått siden utløpet av byggefristene så vil det i følge loven (avhendingsloven) være umulig for Haram kommune å kreve hevning av kjøpsavtalen nå. Dette standpunktet er helt klart og har også fått støtte fra en kollega.

3.2. Høringssvaret fra rådmann Turid Hanken

Dette svaret foreligger i ekspedisjon av 15.02.2013 som er sendt til Sunnmøre kontrollutvalssekretariat IKS.

3.2.1. Juridiske spørsmål som saken reiser

Rådmannen viser her til brev av 25.01.2013 fra advokat Ingvar H Seth og til at hans syn på noen punkter ikke er sammenfallende med undertegnede. En vil imidlertid holde seg til kommuneadvokatens syn.

3.2.2. Endring i 1993 i de kommunale regler for tildeling og salg mv.

Det opplyses at tildelingsreglene hadde en tilbakekjøpsklausul da de ble vedtatt i 1992, men at denne klausulen ble fjernet av Hovudutvalet for tekniske saker (HTS) i 1993 (HTS-sak 55/93). Rådmannen antar at dette skjedde for å få mindre negativ fokus på slike tomter, dvs. å øke attraktiviteten av kommunale tomter.

Dette kan tyde på at det politiske miljøet i 1993 mente at oversittelse av byggefristen likevel ikke skulle ha noen følger. Jeg er enig med rådmannen, slik jeg oppfatter henne, i at dette kan være et tolkingsmoment i forhold til tomtesalg frem til de nye tildelingsreglene ble vedtatt 16.09.2004 (sak 70/04).

Den endringen i ordlyden som ble vedtatt i 1993 ble vurdert som rett i en periode med stor kommunal tomtereserve. Det kan etter mitt syn ikke være helt uten betydning at disse tildelingsreglene ble stående uforandret etter at disse forholdene endret seg.

3.3.3. Holdningen til tilbakekjøp som tema

Rådmannen gir ellers inntrykk av at kommunen tidligere ikke har konsentrert seg om å foreta tilbakekjøp selv der det kunne skje uten tvist. Det uttales at kommunen ikke har tilbakekjøpsplikt for ubebygde tomter, osv..

Kontrollutvalget bør likevel vurdere saken opp mot det politiske vedtak som ble gjort i sak 54/10 der slike tilbakekjøp ble besluttet.

3.3.4. Forholdet til kommunale vedtak

Rådmannen viser til delegasjonsreglementet for formannskapet, vedtatt av kommunestyret i sak 80/95, med endringer i sak 84/02. Tidligere myndighet for HTS er nå lagt til formannskapet.

4. Oppsummering

4.1. Kommunens utredning av saken

4.1.1. Avgjørelsесgrunnlaget

Det synes klart at Haram formannskap har vurdert saken for snevert i forhold til de spørsmål som burde ha vært stillet i saken. I den utstrekning formannskapet har forankret sitt vedtak i mottatte juridiske råd, så var brev av 13.04.2012 fra kommunens advokat utvilsomt ufullstendig.

4.1.2. Kommuneadvokatens ansvar for eget mandat

Medlem i Advokatforeningen har siden 2005 hatt plikt til uoppfordret å gi sine klienter skriftlig oppdragsbekreftelse. Advokatforeningen skriver:

"Advokaten må også sørge for at det er klart hva oppdraget går ut på. Det er advokaten som har risikoen for eventuell uklarhet med hensyn til hva som avtales om oppdragets omfang og gjennomføring, jfr. kommentaren til Regler for god advokatskikk pkt. 3.3.1."

Når advokaten i sitt høringsbrev viser til at han ikke hadde i oppdrag å vurdere avtalenes virkninger for kommunen, kommunens muligheter, m.v., men kun spørsmål om foreldelse, så ser det i dag ut for at dette ikke har ment å være kommunens standpunkt. Oppdragsbekreftelsen blir derfor sentral.

Ved brev av 01.03.2013 ble advokat Ingvar H Seth tilskrevet med anmodning om å sende kopi av oppdragsbekreftelse, jfr. **vedlegg 1**.

Advokat Ingvar H Seth svarte noe overraskende med et spørsmål om hva dette skulle tjene til, jfr. **vedlegg 2**.

Det legges til grunn at advokaten har forsømt å utferdige oppdragsbekreftelse til kommunen.

Undertegnede innhentet kopi av korrespondansen med kommunen, dvs. kommunens bestilling av dette oppdraget, så langt som bestillingen lar seg dokumentere:

Om oppdraget til advokaten heter det i brev av 30.09.2011 fra rådmannen til advokaten:

-
"1. Byggefristen på tomtene.... har gått ut, og kommunen vil krevje at desse vert tilbakeført til kommunen på dei vilkår som går fram ved salet av tomtene.
Dersom frivillig tilbakeføring ikkje finn stad innan ein månad frå vedtaksdato, ber formannskapet om at ein går rettens veg for å få tilbakeført tomtene....

.....
I høve pkt. 1 i vedtaket har det vist seg vanskeleg å få tilbakeført tomtene til kommunen slik vedtaket til formannskapet føreset. Ein sender derfor saksdokumenta over til dykk for gjennomgang med tanke på vidare oppfølging. Ein ber om at du tar kontakt når du har fått sett på saka".

Ved oversendelse til advokaten ble det fra kommunen påpekt:

"Du kjenner ein del til denne saka frå før, og vi må snakkast om korleis vi bør følge den opp vidare".

I e-post av 16.03.2012 fra rådmannens kontor heter det at saken skal forelegges på nytt for formannskapet, "men i den samanheng ynskjer vi at du sender eit lite brev der du gjer greie for problemstillingane rundt foreldelse knytt til kommunen sin tilbakekjøpsrett".

Jeg viser til vedlagte kopier av nevnte brev og e-post, **vedlegg 3 og 4**.

Ellers konstaterer jeg at advokaten løpende har fått tilsendt korrespondansen mellom kommunen og tomtekjøperne. Jeg antar at meningen med dette var at advokaten derigjennom skulle følge sakens utvikling og at kommunen forutsatte at dette ble gjort. Dette burde imidlertid kommunen ha presisert, da en advokat ofte mottar brev til orientering uten at det skal avstedkomme arbeid fra hans side. Her bør kommunen ha et ansvar for å klargjøre hva som bestilles.

Øvrig kommentar:

Saken var den 30.09.2011 som nevnt oversendt advokaten "med tanke på vidare oppfølging" da tomteeierne ikke uten videre hadde gått med på å tilbakeskjøte tomtene.

Dette var vel klar nok oppfordring, til den som jeg legger til grunn er Haram kommunes faste advokat, om å vurdere de rettslige sider ved kommunens rettsstilling generelt, ikke bare summarisk omkring ett snevert punkt, nemlig "foreldelse".

4.1.3. Rutiner for bestilling av advokattjenester

Min konklusjon er at kommunen i dette tilfelle burde ha sørget for å etablere et klarere oppdrag for den de søkte juridiske råd hos

- ikke utferdiget oppdragsbekreftelse etterlater tvil om hva advokaten har vurdert, og dermed har ansvar for, og ellers kan kreve betalt for
- som kommunens faste juridiske rådgiver burde advokaten imidlertid ha vurdert kommunens rettigheter mer fullstendig, også m.h.t. løsningsrett, uten særskilt

oppfordring til dette. Formulering av rett spørsmålsstilling for å avdekke klientens behov inngår som regel i alle advokatoppdrag.

4.2. Har Haram kommune ventet for lenge med å fremme sitt krav ?

Om dette heter det i mitt notat av 08.01.2013:

"Etter avhendingsloven § 5-7 pkt. b) må heving kreves innen "rimeleg tid" eller etter rimelig tilleggsfrist.

Spørsmålet om hvorvidt vilkårene for hevning er oppfylt, og i så fall når, eller om tomtekjøperne kan påberope seg at kommunen har ventet for lenge, dvs. reklamasjons- og/ eller passivitetsvirkninger, drøftes ikke nærmere i nærværende notat."

I notatets pkt. 1.2.5. har jeg imidlertid tatt høyde for at dette kunne være situasjonen:

"Dersom Haram kommune ikke kan gjøre gyldende en ellers gyldig tilbakekjøpsrett fordi denne ved en feil ikke ble utøvd i tide, kan kommunen ha blitt påført et økonomisk tap, samtidig som følgen er at politiske fattede vedtak ikke lar seg gjennomføre.

Spørsmålet er i så fall hvilke interne kontrollrutiner som har manglet etter sviktet hos kommunen og hva konsekvensen av mulig svikt bør være. Dette er forhold som kommunens administrasjonssjef bør oppfordres til å belyse overfor kontrollutvalget."

5. Vurderinger som naturlig burde vært foretatt under sak 054/10

5.1. I forhold til byggefristen

Det burde vært gjort vurderinger av tidspunktet for når vesentlig mislighold inntrådte for hver enkelt tomtekjøpsavtale. Ulike forhold kan gjøre seg gyldende i forhold til hver enkelt kontraktspart. Fra det tidspunkt avtalebruddet må anses vesentlig så må kommunen ikke vise passivitet, jfr. avhendingsloven. Hver enkelt kjøpsavtale må i prinsippet bedømmes separat.

I mitt notat av 08.01.2013 (se pkt. 2.1.2) har jeg drøftet mulige følger av oversittet byggefrist. Mot kommunen som profesjonell part kan den enkelte tomtekjøper i tillegg til dette naturligvis hevde at byggefristen ikke skal ha følger i det hele. Tankegangen er da at dersom kommunen ønsket å oppnå rettsvirkninger, så burde den ha uttalt seg tydeligere gjennom avtalene.

Rådmann Turid Hanken bringer i sitt brev av 15.02.2013 inn et nytt moment. Hun påviser at tilbakekjøpsretten i salgsreglene som ble vedtatt i 1992 ble endret av Hovudutvalet for tekniske saker (HTS) den 17.03.1993. Klausulen om rett for kommunen til tilbakekjøp ved mislighold av to års byggefrist ble da fjernet.

Mye kan da tale for at kommunen må "ta det på sin kappe" at man da satt igjen med tildelingsregler som var tause, og dermed formentlig uklare, på dette punktet. Det var m.a.o. ikke lenger klargjort hva som skulle skje ved oversittet byggefrist.

Dette kan være juridisk relevant i forhold til en tolkning av avtalen med den enkelte om byggefrist. Selv om tildelingsregler ikke er en del av avtalen, så må kjøperen kunne ha lov til å legge til grunn at kommunen følger eget regelverk når ikke avtalen positivt sier noe annet.

Uten at man bør gå så langt som til å si at kommunen har fraskrevet seg tilbakekjøpsretten ved misligholdt byggefrist, så medfører denne historikken at kommunens rett til håndheving av byggefristen blir adskillig mer usikker.

5.2. I forhold til forkjøpsretten

I mitt notat av 08.01.2013, pkt. 2.1.1. heter det:

"Sannsynligheten for at en kjøper lar en tomt ligge ubebygget i lengre tid vil bli mindre såfremt kjøperen er klar over at han aldri vil kunne videreselge tomta ubebyggt med fortjeneste, dvs. til en høyere pris enn han selv betalte. Den tinglyste forkjøpsretten antas å tilsi dette."

Forkjøpsrettens varighet gjør at heftelsen vil være et svært sterkt argument for inngå på en frivillig avtale om tilbakeskjøtning mot vederlag.

Når dette ikke er drøftet overhode, så utnytter kommunen ikke den kontraktsposisjon den allerede har.

5.3. I forhold til saksbehandlingen

I byggefrist-sakene foreligger det ikke enkeltvedtak (jfr. mitt notat av 08.01.2013 pkt. 2.1.1.). Likevel bør saksbehandlingen som ligger til grunn for disponeringen av fellesskapets verdier være forsvarlig. Det antas det å være full enighet om.

Kommunen bør vurdere de såkalte "tildelingsreglene", dvs. "Reglar for tildeling og sal av tomter i kommunale bustadfelt", vedtatt den 16.09.2004 av Haram kommunestyre, (jfr. sak 70/04). Målet må være å at virkningene av oversittet byggefrist blir klargjort (på ny).

Etter det jeg forstår vil kommunen for ettermiddagen gjøre tilbakeføringskravet til et tydelig kjøpsvilkår.

6. Konklusjon

Utfra det som er fremkommet gjennom høringssvaret fra rådmannen, jfr. tidligere notat, synes det grunnlag for å uttale følgende:

- ved tolkning av de aktuelle tomtesalgsavtalene vil en måtte ta hensyn til at kommunen i 1993 selv fjernet retten til å kreve tilbakeskjøting fra tildelingsreglene. En mulig forståelse av regelendringen var at tilbakekjøpsadgangen da skulle bortfalle.

Dette medfører at det skal mer til for å statuere vesentlig mislighold, hvilket er vilkåret for hevning og dermed et "tilbakekjøpskrav" etter de avtalene som nå er vurdert i denne saken.

- de tinglyste forkjøpsrettene vil kunne danne et godt utgangspunkt for forhandlinger om minnelige tilbakesalg / løsninger dersom kommunen likevel ønsker å gjennomføre vedtak som i sak 54/10 som gjelder tilbakekjøp
- i forhold til det mandat som er gitt til innleid advokat i denne konkrete saken hadde kommunen behov for å operere med større klarhet i hvilket oppdrag som var tildelt

Kjetil Kvammen
advokat

**ADVOKAT
KJETIL KVAMMEN**

MEDLEM AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

Advokat Ingvar H Seth
Postboks 16 Sentrum
6001 Ålesund

E-POST: advokat@kvammen.no
6239 SYKKYLVEN, 1. mars 2013
POSTBOKS 231
FIL: 20130301 - brv til adv Seth.docx

**Advokatassistent DNA
Lise Therese Borvik
E-post: lise@kvammen.no**

Att.:

Deres ref.: IHS/pbr

Vår ref.: KK/208044-10

Kontrollutvalget i Haram kommune – sak: Tomter Store Kalvøy

Jeg viser til Deres brev av 25.01.2013 til Haram kommune, rådmann Turid Hanken.

Jeg ber om å få oversendt kopi av Deres oppdragsbekreftelse med kommunen.

Deres svar imøteses innen 8 dager.

Med vennlig hilsen

Kjetil Kvammen

Side 1 av 1

ADVOKAT KJETIL KVAMMEN M.N.A. ♦ <http://www.kvammen.no>

TELEFON: 7025 4800 MOBIL: 916 81770 ♦ TELEFAX: 7025 4801 ♦ ORG.NR.: 971 209 577 MVA

SPAREBANKEN MØRE: 4045.05.06984 - NORDEA: 6559.10.16487

KLIENTKONTI: INKASSO: 4045.09.41532 – EIEND.MEGLING: 4045.09.41540 – ORDINÆR: 4045.09.41559

Adv. Kjetil Kvammen
P.b. 231
6239 SYKKYLVEN

Engelsen

Ingvar H. Seth
Torgeir H. Langva
Are Opdahl
Christian Garmann

Merete Lossius Opdahl
Guri Falck Kristensen

Vår ref.:

IHS/ ykf/ haram k- kalvøy0603
Ansvarlig partner: Ingvar H. Seth
E-mail: ingvar.seth@juris.as

Deres ref.:

Dato:
6. mars 2013

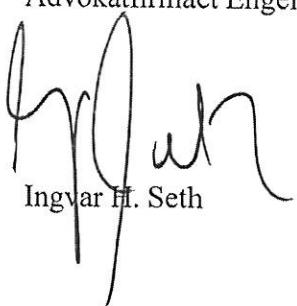
KONTROLLUTVALGET I HARAM KOMMUNE – TOMTER STORE KALVØY

Jeg viser til ditt brev datert 1. mars.

Jeg ber om en nærmere redegjørelse med hensyn til hva som var bakgrunnen for forespørselen.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Engelsen DA



Ingvar H. Seth



Adv. Ingvar H. Seth
Postboks 16 sentrum

6001 ÅLESUND

Vår ref.
11/6615/L83/PLA

Dykkar ref.

Dato:
30.09.2011

Vedk. tilbakekjøp av tomter på Store Kalvøy

Haram formannskap gjorde i sak 54/10 slikt vedtak:

Haram formannskap har vurdert tomtesituasjonen på Store Kalvøy, men finn ikkje førebels å ville tilrå å endre tildelingsreglane. I høve oppfølging av saka elles gjer formannskapet vedtak om:

- Byggefristen på tomte 181/14, 181/15, 181/16, 181/23 og 181/26 har gått ut, og kommunen vil krevje at desse vert tilbakeført til kommunen på dei vilkår som går fram ved salet av tomte. Ved tilbakeføring skal tomte vere heftefrie. Dersom frivillig tilbakeføring ikkje finn stad innan ein månad frå vedtaksdato, ber formannskapet om at ein går rettens veg for å få tilbakeført tomte. Kostnadane med ei eventuell rettsak skal krevjast dekt frå dei aktuelle tomteigarane.*
- Byggefristen på tomt 181/21 har gått ut, men tomta er seld vidare til ny eigar i 2010. Kommunen vil krevje tomta heftefri tilbakeført til kommunen på dei vilkår som går fram ved salet av tomta frå kommunen. Kommunen vil fråvike kravet dersom bygging på tomta er oppstarta innan 2 år frå ny eigar tok over tomta.*
- Tomt 181/25 er ikkje seld, og kan kunngjeraast som lødig for ny påtinging. Delbeløp som er innbetailt på tomta kan tilbakeføraast til tidlegare aktuell tomtekjøpar.*
- Ved tildeling av tomter i området vert det presisert at kommunen vil kjøpe tilbake tomter som ikkje er bygt på innan utløpet av den fastsatte byggefristen.*

I høve pkt. 1 i vedtaket har det vist seg vanskeleg å få tilbakeført tomte til kommunen slik vedtaket til formannskapet føreset. Ein sender derfor saksdokumenta over til dykk for gjennomgang med tanke på vidare oppfølging. Ein ber om at du tar kontakt når du har fått sett på saka.

Med helsing

Per Langnes
Leiar Stab/støtte

Vedlegg: Aktuelle saksdokument

| | | | | |
|---|-------------------------|--------------------------|----------------------------|--|
| Postadr.: 6270 Brattvåg | Telefon: 70 20 75 00 | Telefaks: 70 20 75 01 | Bankgiro: 4005.09.20242 | E-post: postmottak@haram.kommune.no |
| Internett: www.haram.kommune.no | | | | |

Fra: Langnes Per
Sendt: 16.03.2012
Til: 'ingvar.seth@juris.as'
Kopi:
Emne: VS: Vedk. tilbakekjøp av tomter på Store Kalvøy

Hei

Vi har drøfta denne saka her, og den har også vore innom kontrollutvalet. Vi vil legge saka fram att for formannskapet på nytt, men i den samanheng ynskjer vi at du sender eit lite brev der du gjør greie for problemstillingane rundt foreldelse knytt til kommunen sin tilbakekjøpsrett.

Mvh

Per Langnes

Haram Kommune, 6270 BRATTVÅG

Tlf. 70 20 76 11 Mobil 951 80 838 Fax 70 20 75 01

E-post: per.langnes@haram.kommune.no

<http://www.haram.kommune.no>

Fra: Langnes Per
Sendt: 30. september 2011 11:36
Til: 'ingvar.seth@juris.as'
Emne: Vedk. tilbakekjøp av tomter på Store Kalvøy

Hei

Du kjenner ein del til denne saka frå før, og vi må snakkast om korleis vi bør følge den opp vidare.

Mvh

Per Langnes



Sunnmøre kontrollutvalssekretariat IKS
Postboks 7734 Spjelkavik

6022 ÅLESUND

Vår ref.
13/1228/L83/THA

Dykker ref.

Dato:
15.02.2013

Haram kommune sin løysingsrett til tomter på Store Kalvøy

Ein viser til advokat Kjetil Kvammen sitt notat av 08.01.2013 vedkomande Haram kommune sin løysingsrett til tomter på Store Kalvøy. Notatet er gjennom brev av 18.01.13 oversendt rådmannen til uttale.

Bakgrunnen for notatet er Kontrollutvalet sitt vedtak i møte 30.11.12, der det vart vedtatt å sjå nærrare på dei spørsmål som saka reiser. Som kontrollpunkt med særleg fokus er framheva ulike spørsmål oppsett i 5 punkt i notatet (1.2.1 – 1.2.5) samt vurdering av haldbarheita til dei vurderingane som er gjort av kommunen sin advokat. I konklusjonen til slutt i notatet er dette oppsummert i tre punkt:

1. Spørsmål om retten til tilbakekjøp og foreldelse
1. Spørsmål om forkjøpsrett og foreldelse
2. Forholdet til kommunale vedtak

Formannskapet sine vedtak i sakene 54/10 og 47/12 er knytt til konkrete tomter som kommunen har avhenda på Store Kalvøy i forhold til dei reglar som er vedtatt. Saka bringer imidlertid med seg fleire ting rundt kommunen sitt regelverk for sal av kommunale bustadtomter, korleis desse skal forståast, og juridiske spørsmål rundt spørsmål om rett til tilbakekjøp og/eller forkjøpsrett. I høve dei juridiske spørsmåla rundt forelding vil ein vise til den saksutgreiing som er gjort i tilknyting til formannskapssak 47/12, samt brev av 25.01.13 frå advokat Seth (**Vedlegg 1**), der han har vurdert notatet til advokat Kvammen i forhold til den vurdering han gjorde i forkant av formannskapssak 47/12. Det går fram at advokatane på ein del punkt er usamde. Kommunen har ved si behandling støtta seg til den vurderinga som kommeadvokaten hadde gjort, og som er oppretthalden gjennom brev av 25.01.13. Ved siste gjennomgang har han og hatt eit visst samarbeid med advokat Bjørn Kristian Hove som har hatt erfaring med liknande problemstillingar, og som fullt ut deler deler den oppfatning rundt den tilbakemelding advokat Seth gir kommunen. Rådmannen har ikkje grunnlag for å tvile på dei vurderingane kommeadvokaten har gjort, og legg desse til grunn for kommunen si behandling av saka. Ut over dette har ein ikkje kommentarar til dei juridiske spørsmåla rundt forelding.

Når det gjeld spørsmål rundt kommunen sitt regelverk for sal av kommunale bustadtomter og korleis desse skal forståast, så ser ein behov for å gå lenger tilbake i tid og belyse forhold

rundt vedtak knytt til kommunen sine reglar for tomtetildeling. Dette avdekkjer og behov for å belyse andre saker knytt til kommunen sin politikk i forhold til tilrettelegging og sal av kommunale tomter. Dette vil og vere i tråd med advokat Kvammen sitt notat der det i pkt. 1.2.4 ma. går fram at det kan vere naturleg å avklare korleis saksbehandlinga for vedtaking av reglane har vore.

Kommunen sine reglar for tildeling og sal av kommunale tomter i byggefelt

I notatet frå advokat Kvammen er det vist til tildelingsreglane vedtatt av Haram kommuneestyre den 16.09.2004, sak 70/04. I og med at tomtene det her er snakk om vart selde i perioden 1996 til 2003, bør ein i staden ta utgangspunkt i dei reglane som galdt på dei aktuelle salstidspunkta. Desse reglane vart vedtatt av kommunestyret 10.12.92, sak 131/92, med endringar gjort av Hovudutvalet for tekniske saker (HTS) 17.03.93, sak 55/93. Kommunen sine vilkår knytt til byggefrist og forkjøpsrett vart endra gjennom vedtak i HTS-sak 55/93. Desse vilkåra vart ikkje endra gjennom dei nye reglane i 2004. (Sjå **Vedlegg 2**) Før endringa i 1993 hadde vilkåra slik ordlyd:

BYGGEFRIST M.M.

Etter at skøytet er utført til tomtekjøparen, er det 2 års byggefrist. Kommunen kan etter to år krevje å få tomta attende for same sum den vart selv for pluss kostnadar med overskøyting. Tomta kan ikkje seljast til andre i to års fristen utan etter godkjenning i hovudutvalet for tekniske saker.

Vilkåra slik dei er formulerte her, vart vedtatt gjennom behandlinga i kommunestyret i sak 131/92 (**Vedlegg 3**). Ein ser her at hovudutvalet gjennom si behandling har tatt bort setninga om at kommunen etter to år kan krevje å få tomta attende for same sum som den vart selv for. Dette er forhold som ligg langt tilbake i tid, men bakgrunnen vil ein best finne gjennom saksdokumenta for HTS-sak 55/93 (**Vedlegg 4**) og behandlinga av tomteprisar i kommunestyret 25.02.93, sak 15/93 (**Vedlegg 5**). Ein vil nedanfor gå nærmare inn på forholda rundt reduksjonen i tomteprisane, men ut frå desse sakene og fleire andre saker i det aktuelle tidsrommet går det fram at byggjeaktiviteten var for låg i forhold til kommunen sin tomtereserve, og at kommunen ville gjere tiltak for å auke byggjeaktiviteten og redusere tomtereserven. I lys av dette kan det sjå ut som at hovudutvalet har lagt til grunn at ein ville ha mindre fokus på tilbakekjøp, men samtidig sikre at ingen skulle kunne kjøpe ei tomt med sikte på å kunne selje den vidare med gevinst.

Stimulering til auka byggjeaktivitet / reduksjon av tomtereserve

Haram kommune var på 1980-talet svært aktiv i forhold til planlegging og utbygging av kommunale byggefelt rundt omkring i heile kommunen. Byggjeaktiviteten var høg, og omsetnaden av tomtene var god. Prisen for tomtene vart utrekna ut frå sjølvkost, og vart vedtatt av kommunestyret. Mot slutten av 1980-talet snudde aktiviteten, og kommunen vart sitjande med ein stor tomtereserve. På det meste hadde kommunen over 200 ledige tomter, og kommunen arbeidde med tiltak for å redusere tomtereserven.

Eitt av desse tiltaka gjekk ut på å redusere tomteprisane i kommunale bustadfelt. Jfr. vedtak i kommunestyret, sak 83/92 (**Vedlegg 6**), formannskapet sak 125/92 (**Vedlegg 7**), kommunestyret sak 15/93 (**Vedlegg 5**), kommunestyret sak 31/94 (**Vedlegg 8**) og kommunestyret sak 52/94 (**Vedlegg 9**). Spørsmålet om byggefrist har og vore tema i nokre av desse sakene, og er etter det ein kan sjå grunnlaget for hovudutvalet si endring i sak 55/93. Fokuset har etter det rådmannen kan sjå vore retta mot reduksjon i tomtereserven og ikkje at ein ved brot på byggefristen skulle kjøpe tilbake tomtene.

Det bør nemnast at i planverk og komiteutgreiingar om bustadutvikling frå 2000-talet har kommunestyret lagt strategiar for kommunens engasjement i bustadutviklinga. Her er det lagt til grunn at kommunen si rolle i forhold til bustadutvikling skal vere å legge til rette gjennom arealplanlegging, og i størst mogleg grad overlate til private å stå for utbygging og sal av tomter. Kommunestyret har også gjennom behandling av ulike saker og budsjettvedtak, hatt

fokus på å avhende eigedom kommunen sjølv ikkje treng. Sist gjennom budsjettvedtaket for 2013. Sett i lys av dette har ikkje administrasjonen konsentrert seg om å erverve eigedom som ikkje har særleg strategisk eller økonomisk verdi for kommunen.

Kommunen sine rutiner

Det har slik rådmannen ser det ikkje lagt føre noko generelt tilbakekjøpingskrav frå kommunen si side i samband med overskridning av byggefristane. Kommunen har heller ikkje noko plikt på seg til å kjøpe tilbake tomter som ikkje vert bygt på, og som ein tomtekjøpar ynskjer å selje tilbake. Kommunen har likevel kjøpt tilbake tomter der tomtekjøparen ikkje har villa realisert byggjeplanane og derfor har ynskt å selje tilbake tomta. På Store Kalvøy har dette ikkje skjedd, og tomtekjøparane har blitt sitjande på tomtene.

Rådmannen var ved framlegging av sak 54/10 ikkje tilstrekkeleg merksam på foreldingsproblematikken. Dette var mellom anna medverkande grunn til at saka vart lagt fram på ny i 2012 med ny innstilling. Kommunen har generelt oversikt over kva tomter som har vore selde til kva tid og gjennom det oversikt over kva tid byggefristane vil gå ut. Det har imidlertid ikkje lagt føre noko tilbakekjøpingskrav tidlegare, og rådmannen ser ikkje at det har skjedd nokon svikt i rutinene, og heller ikkje at kommunen er påført noko tap knytt til at kommunen ikkje har kravd tomtene tilbakeført tidlegare. Ein ser likevel at kommunen ved fastsetting av reglane i 1993 kunne fått betre fram kva oppfølging ei eventuell overskridning av byggefristen skulle få. Likeeins, når dette ikkje skjedde, at ein seinare ved endring av reglane, burde sett behovet for å få dette avklart av kompetent organ. Rådmannen vil vurdere å ta initiativ til ein gjennomgang av om eksisterande rutinar er tilstrekkeleg oppdatert i lys av dagens behov.

Forholdet til kommunale vedtak

Myndigheita som gjennom tildelingsreglane frå 1992/93 var lagt til Hovudutvalet for tekniske saker er no lagt til Haram formannskap. Jfr. reglar for tildeling av tomter i kommunale byggefelt. Formannskapet har ellers fått generelt mynde til å gjere vedtak i alle saker der myndet ikkje er lagt til kommunestyret sjølv, eller der kommunestyret har vedteke å legge myndet til andre politiske utval eller til rådmannen: Kommunestyret skal likevel avgjere saker som gjeld:

- Hovudtrekka i kommuneadministrasjon sin organisasjon
- Kommunestyret si eiga saksbehandling
- Langtidsplanar, utbyggingsoppgåver, økonomiplan, bustadbyggeprogram samt andre planar og tiltak av liknande art.

Ein legg ved delegasjonsreglementet for formannskapet vedtatt av kommunestyret i sak 80/95, samt vedtatte endringar gjennom kommunestyresak 84/02. (**Vedlegg 10**)

Med helsing

Turid Hanken
Rådmann

Interntlf. 70 20 75 30

Vedlegg:

Vedlegg 1 - Brev frå adv. Seth datert 25.01.13

Vedlegg 2 - Reglar for tildeling og sal av kommunale tomter i byggefelt 1993

Vedlegg 3 - Endring av reglar for tildeling og sal av kommunale tomter i byggefelt ksak 131/92

Vedlegg 4 - Tomteprisar - vilkår for overdraging - HTS-sak 55/93

- Vedlegg 5 - Tomteprisar i kommunale byggefelt - ksak 15/93
- Vedlegg 6 - Justering av tomtepriser i byggefelt Orvik 1992 - ksak 83/92
- Vedlegg 7 - Justering av tomtepriser i kommunale byggefelt 1992 - fsak 125/92
- Vedlegg 8 - Priser på kommunale tomter 1994 - ksak 31/94
- Vedlegg 9 - Pris på tomtene i byggefelt Store Kalvøy - ksak 52/94
- Vedlegg 10 - Delegasjonsreglement for formannskapet

**SUNNMØRE
KONTROLLUTVALSEKRETARIAT IKS**

Kontrollutvalet i
Haram kommune

Dato: 29.05.2013

**SAK 07/13
FORVALTNINGSREVISJONSRAPPORT – STYRING OG KONTROLL MED IKT –
TENESTENE I HARAM KOMMUNE**

Som vedlegg følgjer:

- Forvaltningsrevisjonsrapport nr. 4/2012: Styring og kontroll med IKT-tenestene i Haram kommune

Saka gjeld behandling av forvaltningsrevisjonsrapport nr. 04/2012: *Styring og kontroll med IKT-tenestene i Haram kommune*

Mandat, vedtaksgrunnlag og gjennomføring

Kommunerevisjonen vart i møte i Haram kontrollutval den 17.3.11, under behandling av sak 07/11, bedt om å lage ein prosjektplan for ein forvaltningsrevisjon av IKT-tenestene i Haram kommune. Kontrollutvalet gjorde slikt samrøystes vedtak i saka:

“Kontrollutvalsekretariatet blir bedt om å få utarbeidd ei prosjektskisse for undersøkinga av IT - området. Ei slik skisse blir å legge fram i neste møte. Forøvrig tek kontrollutvalet saka til orientering.”

Haram kontrollutval behandla saka på nytt i sak 04/12 den 22.2.12, og gjorde slikt vedtak:

“Det blir utført ein forvaltningsrevisjon av IKT-området i Haram kommune i samsvar med vedlagte prosjektskisse. Denne revisjonen blir integrert i plan for forvaltningsrevisjon for inneverande periode.”

Eit utkast til rapport vart sendt til rådmannen for uttale den 17.9.12. Som ledd i ei noko utvida høyring, vart det halde møte med rådmannen den 25.10.12. Det vart då avtalt at det også skulle heldast møte med leiarane innan skule og pleie og omsorgstenestene. Dette møtet vart halde 13.11.12. Prosjektarbeidet munna såleis ut i ein god og konstruktiv dialog med kommunen si administrative linjeleiing. Resultatet av dette vart at ein del kritiske kommentarar om IKT-situasjonen i kommunen, som kom fram i brukarundersøkinga, er tatt ut av rapporten.

Uttale frå rådmannen, datert 5.12.12, ligg som vedlegg til rapporten. Det er i all hovudsak teke omsyn til dei tilhøva rådmannen peikar på i sin uttale.

Hovudfunn i undersøkinga

Haram kommune har ikkje ein eigen IKT-plan. Det ligg heller ikkje noko i kommunen sine langtidsplanar (til dømes planprogrammet ØP-2011-2014) som seier noko om kommunens målsetjingar innan IKT-området.

Haram kommune har per i dag lite skriftleg dokumentasjon på etterleving, som til dømes dokumentasjon av gjennomgang av måloppnåing, strategi, organisasjon og avvik. Undersøkinga har ikkje avdekt tilhøve rundt IT-tryggleiken som ikkje er tilfredsstillande. Det er likevel nokre forbettingspunkt. Ein må ha rutinar på å sikre at personar som sluttar/endrar stilling vert følgt opp, og at det vert gjennomført jamlege kontrollar på at brukarane sine systemtilgongar er i samsvar med fullmakter og oppgåver.

Driftsansvar, tryggleikskopiering og lagring av data i anna bygg, rutinar ved driftsfeil og endringar i systemprogramvare synest tilfredsstillande. For fagsystema innan dei ulike tenesteområda er det utpeika superbrukarar som saman med leverandør skal følgje opp om behova til brukarane blir oppfylt innan dei einskilde applikasjonane. Som ein del av styringsdialogen bør det implementerast rutinar for jamleg å evaluere om systema er effektive med moderne løysingar.

Kapasitet, kompetanse og IT-tryggleik på systemnivå gjer at IT-drift er tilfredsstillande. Det vil seie drift på anna enn det som gjeld oppetid på nettverkstilgongar. Det bør utarbeidast ei risiko- og sårbarheitsanalyse med tanke på IKT-beredskapsplan og sikring av at personopplysningslova vert etterlevd. Dokumentasjon av rutinar bør i størst mogeleg grad utarbeidast og kompletterast. Det bør opprettast måleindikatorar for vurdering av IKT-situasjonen innan dei ulike driftsområda. IKT-situasjonen bør implementerast som ein del av styringsdialogen og rapporteringsrutinane mellom driftseiningane, IKT-funksjon og overordna leiing. Undersøkinga tyder på at det framleis er problem knytt til kommunen si CITRIX-løysning, som gir eit for lite stabilt samband frå ytre einingar. Rådmannen bør gi prioritet til retting av desse manglane. Kontroll ved endringar i eksisterande applikasjonar er tilfredsstillande. Kontroll ved val av standard programvare er til dels tilfredsstillande, men kommunen må sikre full kontroll med utforming av krav til applikasjonen, konvertering og implementering av denne i kommunen i hendhald til skrivne rutinar.

Ut frå eit internkontrollperspektiv er det naudsynt å utarbeide eit målsettingsgrunnlag. Det er viktig at dette arbeidet vert forankra både blant tilsette og politisk og administrativ leiing. Det er også viktig å få til ein god prosess i kommuneorganisasjonen kring utarbeiding av planen, og gjerne og med former for utvida brukarinvolvering. Dette vil truleg også medverke til avklaring av kva for eit forventningsnivå ein kan setje til IT-tenesta frametter.

Kommunerevisjonen meiner at ein del av utfordringane i Haram er å få etablert ei tettare styring internt av IT-verksemda, med ei klårare toppleiarforankring og resultatoppfølging. Eit ledd i dette vil kunne vere å innføre måleparametrar for IKT i kommunen som det vert rapportert på.

Undersøkinga har gitt eit inntrykk av ein IT-organisasjon som er kompetent og godt fungerande, men som er på etterskot, og ikkje klarar å vere i forkant av problema. IT-støtta er av lite førebyggjande karakter. Forventningsnivået blant brukarane synest å vere avstemt mot

ein knapp ressurs til stab- og støttefunksjonar innan IT. Rutinedokumentasjon bør strammast opp. Ut frå brukarundersøkinga er det særleg svikt i oppfølginga av skulesektoren, sjølv om det er utstyrssituasjonen/tilgangsproblem som særleg vert kritisert.

IKT-avdelinga er etter kva ein forstår no godt fungerande, med ein bemanningssituasjon som er stabil. Etter vår vurdering er kapasiteten med 2 årsverk knapp, men bør vere stor nok i ein organisasjon av Harams storleik. Sjølv om IKT-drifta i stor grad baserer seg på tenester frå eksterne tenesteleverandørar, er kommunen sitt eige IKT-fagmiljø sårbart. Deltaking i eKommune Sunnmøre vil difor truleg verte eit framsteg for Haram kommune.

Det er ikkje etablert rutinar eller system for vurdering av risiko knytt til IKT-situasjonen i kommunen. Ein god internkontroll føreset at kommunen etablerer rutinar for å evaluere og handtere risikoar som er vesentlege i høve til måloppnåing.

Undersøkinga tyder på at brukarane oppfattar datatryggleiken som godt ivaretatt, men at det manglar dokumentasjon på prosedyrar og risikovurdering.

Ei svakt utvikla risikotenking kan ha opphavet sitt i eit svakt målfokus. Risikovurdering ut frå kva for risikoar som trugar målsetjingane, mistar funksjonen sin dersom medvitet rundt målsetjingane er svak. Dette gir igjen opphav til manglante kontrollhandlingar.

Forbetringspotensialet er knytt til å utvikle rutinar og prosessar for å identifisere og vurdere risiko, i eit omfang og detaljeringsnivå som det er realistisk å etterleve, og som kan gje grunnlag for betre kontroll. Det ligg til rådmannen sitt ansvar for internkontrollen å sjå til at rutinar og system for vurdering av risiko vert implementert.

Det synest ikkje å vere etablert noko form for systematisert rapportering til rådmannen relatert til IKT-situasjonen, og korleis den har verknad for etablerte målsettingar for drifta.

Rådmannen bør gjere vurderingar kring korleis overordna leiing best kan sikre seg at systema vert utvikla og vedlikehalde på ein slik måte at det er mogleg å sikre at verksemndsmål og aktivitetsmål vert nådd.Undersøkinga tyder på at bruken av IKT innan tenesteområda ikkje er forankra i overordna strategiar og målsettingar. Politisk vedtekne mål er i lita grad retningsgivande for bruken av IKT i einingane.

Det vil alltid vere eit gap mellom ynskje og behov, og faktisk leveringsevne. Difor bør IT-avdelinga vere tydeleg med å rapportere til leiinga og kommunen sin organisasjon kva den faktisk leverer av tenester og kvalitetsnivået på dei. Ein god IT-plan vil kunne leggje grunnlaget for kva ein skal arbeide med, kva ein kan forvente, og kva ein skal rapportere og føre statistikk på. Det vil også gjere den interne styringa av IT-avdelinga lettare, og bidra til at behovet for skippertak blir redusert.

Sjølv om påpeikinga av fundamentale svakheiter i IKT-tenestene sin funksjonalitet når det gjeld datasamband og servertilgangar basert på CITRIX-teknologi har blitt tona ned i den endelige rapporten, er det likevel signal om at problema ikkje er fullt ut løyste for brukarar i ytre verksemder som baserer seg på radiosamband. Retting av desse manglane bør rådmanen vurdere å gi topp prioritet. Det er registrert at kommunen allereie har prioritert ei opprusting av utstyrsnivået, spesielt innan grunnskule.

På bakgrunn av ovanstående legg ein saka fram for kommunestyret med forslag om slik

innstilling :

1. Haram kommunestyre tar Forvalningsrevisjonsrapport nr. 4/2012: "Styring og kontroll med IKT-tenestene i Haram kommune" til vitande.

2. Haram kommunestyre ber rådmannen om å leggje fram ei eiga sak for kommunestyret, med orientering om avbøtande tiltak i høve til dei manglane ved internkontrollen som rapporten avdekkjer.

Harald Rogne
dagleg leiar

**SUNNMØRE
KONTROLLUTVALSEKRETARIAT IKS**

Kontrollutvalet i
Haram kommune

Dato: 28.05.2013

**SAK 08/13
PLAN FOR FORVALTNINGSREVISJON – HARAM KOMMUNE**

Som vedlegg følgjer:

- Plan for forvaltningsrevisjon - Haram kommune

Forvaltningsrevisjon er i forskrift om revisjon § 7 første ledd definert som systematiske vurderinger av økonomi, produktivitet, måloppnåing og verknadar ut frå kommunestyret sine vedtak og føresetnadar, herunder om:

- Ressursar blir brukt til å løyse oppgåver i samsvar med vedtak og føresetnadar
- Ressursbruk og verkemiddel er effektive i forhold til måla som er sett
- Regelverket blir etterlevd
- Styringsverktøy og verkemiddel er tenlege
- Grunnlaget for vedtak i politiske organ samsvarar med offentlege utgreiingskrav
- Resultata i tenesteproduksjonen er i tråd med føresetnadane og om resultata er nådd

Forvaltningsrevisjon er med andre ord meint å vere ein reiskap for det øvste politiske organet i samband med å føre tilsyn og kontroll med forvaltninga og dei resultata som blir oppnådd.

Avleia seier desse punkta noko om kva forvaltningsrevisjon bør halde fokus mot. Fokuset bør vere å sikre tenlege styringssystem som igjen sikrar ei målretta og kostnadseffektiv drift. Det sentrale ved forvaltningsrevisjon, er vurderingar om resultata er i tråd med vedtak og føresetnader. I denne forstand er den resultatorientert, og ikkje avgrensa til undersøkingar av økonomi. Ein slik forvaltningsrevisjon er i stor grad ei evalueringa av kommunen si administrative leiing med vektlegging av tema som organisasjonen sitt kontrollmiljø, risikovurderingar, interne kontrollaktivitetar og tilsyn med desse.

I samanheng med dei siste endringane i kommunelova knytt til internt tilsyn og kontroll, §§ 74-81, vart det laga nye forskrifter til § 77 (kontrollutval) og § 78 (revisjon).

I forskrift om kontrollutval § 10 første ledd vart kontrollutvalet pålagt å lage ein plan for gjennomføring av forvaltningsrevisjon minst ein gong i valperioden, og seinast innan utgangen av året etter at kommunestyret er konstituert. Andre setning første ledd krev at

kommunestyret sjølv vedtek denne planen, medan kontrollutvalet kan gjere endringar i planperioden etter delegering.

Andre ledd krev at kommunen identifiserar behovet for forvaltningsrevisjon i dei ulike kommunale verksemndene med utgangspunkt i ei *overordna analyse* basert på *risiko- og vesentlighetsvurderingar*.

Planverket skal vere basert på ei overordna analyse med det føremål å skaffe fram relevant og nødvendig informasjon slik at kontrollutvalet kan legge ein plan over kva for teneste- og temaområde som har behov for ein systematisk gjennomgang. I lovforarbeidet vart det sagt at analysen skal vere overordna og heilskapleg, samt gjennomført på kort tid med ein beskjeden ressursinnsats. Analysen er sett på som internt arbeidspapir som kan haldast unna offentlegheit.

I kraft av å ha det overordna tilsynsansvar i kommunen, kan kommunestyret gi instruksar om igangsetting av prosjekt. I mangel av slike avgjer kontrollutvalet sjølv områda som skal vere gjenstand for forvaltningsrevisjon. Kravet om at kommunestyret sjølv skal vedta innhald og omfang av forvaltningsrevisjon er knytt til ein intensjon om at kommunestyret bør ha ei aktiv og bestemmande rolle. Det at kommunestyret har ein rett til å gi detaljerte instruksar er likevel ikkje det same som ei plikt. Om kommunestyret legg opp til ein omfattande bruk av instruksar bryt ein med intensjonen bak det å opprette eit utval der forvaltningsrevisjon er ei viktig arbeidsoppgåve.

Oppgåvene til kontrollutvalet med forvaltningsrevisjon følgjer av kapittel 5 i forskrift om kontrollutval, §§ 9-12. I § 9 er det presisert at:

"Kontrollutvalget skal påse at komunens eller fylkeskommunens virksomhet årlig blir gjenstand for forvaltningsrevisjon i samsvar med bestemmelsene i dette kapittel."

Kjerneoppgåvene til kontrollutvalet i samband med forvaltningsrevisjon er:

- Plan for gjennomføring av forvaltningsrevisjon, § 10.
- Rapporter om forvaltningsrevisjon, § 11.
- Oppfølging av forvaltningsrevisjonsrapporter, § 12.

Den type av revisjonstenester som forvaltningsrevisjon sorterer under, har både nasjonalt og internasjonalt endra seg mykje dei siste åra. Eit risikobasert utgangspunkt for val av prosjekt er ei tilnærming som sikrar god og nyttig revisjon. Av den grunn stiller forskriftera krav om val av prosjekt basert på *risiko- og vesentlighetsvurderingar*.

Plan for forvaltningsrevisjon skal bygge på dei prinsippa som regelverket føreset og det er gjennomført spørreundersøkingar med tanke på å finne dei mest optimale revisjonsområda. Nedanfor er lista opp dei revisjonsområda som vil bli tilrådd prioritert. Det er førespeila to til tre forvaltningsrevisjonsprosjekt. Frå medlemmar i kontrollutvalet har det blitt reist spørsmål om praktiseringa av oppmålingsgebyr også bør vere eit prioritert område.

Det blir vist til plandokumentet.

På bakgrunn av ovanstående legg ein saka fram for kommunestyret med forslag om slik

innstilling :

I prioritert rekjkjefølgje av dei to til tre forvaltningsrevisjonane som som det er lagt opp til, er det lagt opp til slik rangering:

1. Sjølvkost og gebyrfastsetting
2. Skulane: Tilpassa opplæring/spesialundervisning/ressurstildeling.
3. Oppmålingsgebyr
4. Sakshandsaming/vedtaksoppfølging

Kontrollutvalet får delegert mynde til å vedta eit meir spesifisert prosjektinhald innanfor kvart enkelt tema som kommunestyret gjer vedtak om.

Harald Rogne
dagleg leiar