

SYKKYLVEN KOMMUNE
Kontrollutvalet

17.10.2017

MØTEINNKALLING

Kopi til: Ordføreren
Revisor
Rådmannen

Medlemmane av
Kontrollutvalet

INNKALLING TIL MØTE I SYKKYLVEN KONTROLLUTVAL

Det blir med dette kalla inn til møte

onsdag, 25.10.2017 kl. 14.00 på formannskapssalen

SAKLISTE:

- Sak 21/17 - Godkjenning av møtebok frå møte 01.06.2017
- « 22/17 - Tilskot til utbygging av breiband - konkurranseproblematikk
- « 23/17 - Kommunale gratistomter
- « 24/17 - Overordna revisjonsstrategi og engasjementsbrev
- « 25/17 - Vedkomande budsjett 2018 – Sykkylven kontrollutval
Eventuelt

Dersom det er vanskeleg å møte, gje melding på telefon 70 17 21 58 eller 45 91 48 52 til dagleg leiar eller e-post harald.rogne@sksiks.no.

Rolf Bergmann
leiar
(sign.)

**KONTROLLUTVALET I
SYKKYLVEN KOMMUNE**

MØTEBOK

Møtedato: 1. juni 2017, kl.14.00
Møtestad: Formannskapssalen
Møtet vart leia av: Rolf Bergmann

Elles tilstades:

Ståle Eikrem (Kom under behandling av sak 17/17), Karen Elise Matheson, Torill Velle og Roger Welle

= 4 og 5 voterande

Frå kontrollutvalsekretariatet møtte dagleg leiar Harald Rogne
Frå kommunerevisjonen møtte dagleg leiar Kjetil Bjørnsen.
Frå Sykkylven kommune møtte ordførar Odd Jostein Drotninghaug, Rådmann May Helen Molvær
Grimstadog økonomisjef Arild Bergstrøm

Det kom ikkje fram merknader til innkalling eller sakliste.

Det vart innmeldt 3 saker under eventuelt.

**SAK 09/17
GODKJENNING AV MØTEBOK FRÅ MØTE 25. APRIL 2017**

Kontrollutvalet sitt samrøystes vedtak:

Møtebok frå møte 15. februar 2017 blir godkjent.

**SAK 16/17
ÅRSMELDING 2016 – SYKKYLVEN KOMMUNE**

Innstilling frå kontrollutvalsekretariatet datert 23.05.2017

Kontrollutvalet sitt samrøystes vedtak:

Kontrollutvalet tek årsmelding 2016 for Sykkylven kommune til orientering.

SAK 17/17

KOMMUNEREKNESKAPEN 2016 – SYKKYLVEN KOMMUNE

Innstilling frå kontrollutvalsekretariatet datert 23.05.2017

Kontrollutvalet sin samrøystes uttale:

1. Sykkylven kommune sin rekneskap for 2016 blir godkjent.
2. Innan enkelte hovudansvarsområde ligg det føre overskridingar i forhold til vedteke budsjett og kontrollutvalet vil presisere at årsbudsjettet er bindande, jf. kommunelova § 47.

SAK 18/17

UTDELING AV GRATIS TOMTER (Saka kom opp under eventuelt)

Torill Velle tok opp denne saka. Ho la også fram forslag til vedtak.

I følge formannskapsvedtak i sak 11/02 og 26/03 skulle det gjevast gratis tomter for å auke bygging i følgjande byggefelt:

Klokkstranda
Søvik Øvre
Nye Tuskogen
Kursethagen
Tregardane

Vedtaket gjaldt år 2002/03

Har forvaltninga av disse tomtene oppfylt intensjonen i vedtaket?

Har mottakar av «gratis tomter» fortsatt opsjon på tomter som ikkje har blitt bebygd? Har tomtene vederlagsfritt blitt overdregne til «mottaker»

Kontrollutvalet sitt samrøystes vedtak:

Kontrollutvalet ber sekretariatet førebu ei sak til kontrollutvalet, der orientering om handhevinga av opsjonsretten på tomtene har blitt overhalden etter vedtaket.

Kontrollutvalet vil etter framlagt orientering ta stilling til om det kjem fram grunnlag for vidare realitetsbehandling av saka eller ikkje.

SAK 19/17

PROTOKOLLFØRING AV RØYSTING I FOLKEVALDE ORGAN

(Saka kom opp under eventuelt)

Karen Elise Matheson uttrykte ønske om at det i vedtaka kom fram opplysningar om korleis partia hadde røysta.

Kontrollutvalet sitt samrøystes vedtak:

Kontrollutvalet sluttar seg til synspunkta til Karen Elise Matheson.

SAK 20/17

VEDKOMANDE EIGARSKAPSMELDINGA TIL SYKKYLVEN KOMMUNE

(Saka kom opp under eventuel)

Det blir vist til møteboka frå møte 15.02.2017, sak 08/17 der Karen Elise Matheson under drøftinga av plan for selskapskontroll tok opp spørsmålet om tida no var moden for å ta eigarskapsmeldinga til Sykkylven kommune opp til ny vurdering.

I vedtaket oppmoda kontrollutvalet Sykkylven kommune om å ta opp eigarskapsmeldinga til ny vurdering. Siste gong eigarskapsmeldinga vart behandla og vedteke var i november 2013.

Kontrollutvalet sitt samrøystes vedtak:

Kontrollutvalet viser til vedtak i sak 08/17 og oppmodar på nytt til å ta ein gjennomgang av eigarskapsmeldinga.

Rolf Bergmann
leiar
(sign.)

Ståle Eikrem
nestleiar
(sign.)

Karen Elise Matheson
medlem
(sign.)

Torill Velle
medlem
(sign.)

Roger Welle
medlem
(sign.)

**SUNNMØRE
KONTROLLUTVALSEKRETARIAT IKS**

Kontrollutvalet i
Sykkylven kommune

Dato: 25.10.2017

**SAK 22/17
TILSKOT TIL OG UTBYGGING AV BREIBAND -
KONKURRANSEPROBLEMATIKK**

Som vedlegg følger:

- Brev frå Sykkylven kommune datert 28.09.2016
- Avtaledokument

I kontrollutvalsak 10/17 fatta kontrollutvalet mot ei røyst følgjande vedtak:

Det blir utarbeidd ei forundersøking for å kunne treffe ei avgjersle om eventuelt å gå inn i saka.

Kontrollutvalsekretariatet har i ettertid hatt ein dokumentgjennomgang. På bakgrunn av denne gjennomgangen har sekretariatet kome fram til at ei undersøking av kommunen si forvaltning av tilskotsmidlar og handtering av konkuranseregelverket kan vere nyttig å få avklara.

Bakgrunn for saka

Sykkylven kommune har motteke tilskot frå Møre og Romsdal fylkeskommune til utbygging av breiband. I eit brev frå Sykkylven kommune til Sykkylven Energi AS (SE) datert 28.09.2016 går det fram at tilskotet er på 4.051.325 kroner eller meir. Det går vidare fram at deler av tilskotet er utbetalt til Sykkylven kommune og er vidarebetalt til SE. I brevet er det reist spørsmål om to deler av tilskotet er betalt direkte til SE eller kommunen. Det går også fram av brevet at Sykkylven kommune ønskjer å legge til rette for utbygging gjennom det heileigde kommunale selskapet SE. Tilskotet går då til å delfinansiere SE si utbygging.

Avtalen som er inngått mellom Sykkylven kommune og SE om Sykkylven kommune sine egne utbyggingsbehov seier at SE skal utføre det meste av arbeidet med eige personell og eigna utstyr slik at utbygginga vil bidra til reduserte driftskostnader innan definerte område. SE skal etter avtale med Sykkylven kommune bygge eit fibernettverk som vil kople saman kommunen sine lokasjonar gjennom eit knutepunkt i eit offentleg bygg rådhuset eller SE)

Problemstillingar som kan bli vurdert i ei undersøking

Det er fleire forhold som er av interesse i denne saka. Det eine er om tilskotet skal gå til SE utan konkurranse med andre mulige leverandørar sett opp i mot regelverket for slike tilskot.

Nkom stiller visse krav til forvaltninga av slike tilskot. Eit av desse er:

For å sikre at den offentlege stønaden ikkje fører til at det blir skapt lokale monopol, men heller utviklar og styrkjer det lokale marknadstilbodet med reell valfridom for sluttbrukarane er det eit krav at infrastruktur som får stønad skal vere open for tilgang for tredjepart. Tilgangen skal vere garantert i minst sju år. Prosjekteigar må difor stille krav om tilgang for tredjepart i anbodsutlysinga.

I retningslinene for ESA går det fram at den som mottok støtte skal sikre at pris og tenestetilbod til ein 3. part skal vere på nivå med område med meir konkurranse.

Eit punkt i undersøkinga bør vere om SE forvaltar den retten dei har blitt tildelt overfor sluttbrukarane og tilgang for ein tredjepart i samsvar med retningslinene.

Eit anna punkt er om sjølve utbygginga som kommunen har gjort til eigen bruk kan skje utan konkurranse og om dette er i samsvar med lovverket om offentlege innkjøp.

Det er ikkje innhenta opplysningar på noverande stadium om eventuell konkurranse verken på kven som skal ha rett til tilskotet eller anbod på arbeid kommunen har fått utført til eigen bruk. Gjennomgatte dokument viser ikkje til konkurranse.

Det er uklart på noverande tidspunkt om tildelinga har utgangspunkt i ei saksutgreiing frå rådmannen som er politisk eller administrativt behandla. Det er derfor også uklart om avgjersla Sykkylven kommune har gjort er gjort i kompetent organ.

Aktiviteten «fiberutbygging» vart først nedfelt i vektene til SE frå desember 2014. Eit selskap sitt vedteksfesta verkeområde bestemmer den ytre grensa for kva selskapet kan drive med. Det blir vist til krav i aksjelova om at vedtektene skal vise kva som er selskapet si verksemd.

På bakgrunn av ovanstående legg ein saka fram for kontrollutvalet med forslag om slikt

v e d t a k :

Det blir vist til dei problemstillingane som er nemnt ovanfor. Kommunerevisjonen blir bedt om å gjere ei undersøking og legge fram rapport om desse.

Harald Rogne
dagleg leiar



SYKKYLVEN

Rådmannen

Sykkylven Energi AS
Haugsetvegen 33
6230 SYKKYLVEN

Dykkar dato:
Dykkar ref.:

Vår dato: 28.09.2016
Vår ref.: 2010/998-11355/2016
Klassering: 635

Saksbeh.: Arild Bergström
Telefon: 70 24 66 00

Tilskot frå Møre og Romsdal vedkomande breiband

Om prosjektet og tilskotsordninga:

Målet med prosjektet er å bygge ut breibandtilgang til område i kommunen som i dag ikkje har eit tilfredsstillande tilbod, og som ikkje vil få eit slikt tilbod utan offentlege tilskot.

Det er kommunane som står som søkjar og får innvilga tilskot. Kommunane kan anten utføre arbeidet i eigen regi eller la entreprenørar utføre arbeidet.

Sykkylven kommune valde å la Sykkylven Energi AS stå for arbeidet. Årsaka er at ein ser for seg store synergieffektar ved at SE td kan legge fiberføringsrør samstundes som dei bygg ut leidningsnett for straum, vatn eller kloakk. Etter det eg kan sjå er denne avtalen ein administrativt inngått avtale.

Det vart i år 2010 sendt søknad til Møre og Romsdal fylkeskommune om midlar til føremålet.

Søknaden er ikkje å finne i vårt arkiv. Han kan vere sendt direkte frå Sykkylven Energi AS til fylkeskommunen, eller via kommunen utan journalføring, men dette går fram av tilsagnet, som er gitt til Sykkylven kommune:

Vedtak:

Møre og Romsdal fylkeskommune v/regional- og næringsavdelinga løyver Sykkylven kommune, eit tilskot på inntil kr 1 128 186,- til utbygging av breiband fase VI.

Tilskotet er avgrensa til 33 % av totale kostnader kr 3 390 000,-.

Til grunn for vedtaket ligg eit utbyggingsbehov på kr 3 390 000,- fordelt på følgjande hovudpostar:

Totalkostnad iht. kontrakt med utbygger	Kr 3 350 000,-
Kommunal eigeninnsats	Kr 40.000,-
Sum totalkostnad	Kr 3 390.000,-

Kapitalbehovet er føreset finansiert slik:

Tilskot frå Kap. 551.61	Kr 1 128 186,-
Eigen finansiering	Kr 2 261 814,-
Totalsum	Kr 3 390.000,-

Seinare tilsagn er sett opp etter same lest, men tilskotsprosenten varierer.

Postadresse: Postmottak, Kyrkjevegen 62
Besøksadresse: Rådhuset, Kyrkjevegen 62
E-postadresse: postmottak@sykkylven.kommune.no

Telefon: 70 24 65 00
Telefaks: 70 24 65 01

Bankgiro: 4045.07.01442
Bankgiro skatt: 6345.06.15287
Org.nr.: NO 964980 365 MVA

Sykkylven Senterparti v/Odd Jostein Drotninghaug la fram interpellasjon i kommunestyret om utbygging av fibernett i Sykkylven i møte 20.09.10.

Sykkylven kommunestyre gjorde følgjande samrøystes vedtak i tråd med framlegget frå Senterpartiet:

Vedtak:

- 1. Sykkylven kommunestyre ber om at det kjem fram sak til kommunestyret der det vert orientert om moglege planar Sykkylven Energi AS har. Så langt det er mogleg, vil ein og ha fram opplysningar om kva andre aktørar kan levere i vår kommune.*
- 2. Kommunaldepartementet har løyvd midlar til utbygging av breibandnett, og kommunestyret ber og om ei vurdering om her er midlar ein kan få tilgang til, for å sikre ei god utbygging i vår kommune.*

Særutskrift av vedtaket er sendt SE AS den 28. september 2010.

Eg kan ikkje sjå at det er lagt fram sak frå rådmannen om dette. Referata syner heller ikkje at Sykkylven Energi AS har gitt noko orientering.

9. februar 2011 vart det gått inn ein avtale mellom Sykkylven kommune og Sykkylven Energi AS om fiberutbygging.

Frå avtalen:

1 Hovudformål utbygging av breiband i Sykkylven

Hovudformålet med avtalen er å starte utbygginga av breiband som etter kvart kan tilbydast til SK, bedrifter og innbyggjarane i Sykkylven kommune. Formålet er å bygge stabilt breiband med høg hastigheit og høg leveringssikkerheit via fiberkabel.

SK ynskjer å leggje til rette for ei slik utbygging gjennom det heileigde kommunale selskapet Sykkylven Energi AS

Det skal skrivast eigen avtale mellom SE og dei som ynskjer å leige fiberkapasitet på anlegget. Ei vidare utbygging for nye område i kommunen vert vurdert fortløpande.

7 Avtaletid

Avtalen varer i 2 år, frå 01.01.2012 til 31.12.2013.

Eg oppfattar denne avtalen som ein generell avtale om breiband, ikkje om tilskotsordninga.

Ligg det føre eigen avtale om tilskotsordninga, som ikkje går fram av vårt arkiv?

Vårt arkiv og/eller rekneskap inneheld nokre tilsagn om tilskot, ingen søknad om tilskot, eit krav om utbetaling av tilskot, ei melding om utsett frist vedkomande tilskot og ei melding om utbetaling av tilskot.

Sykkylven kommune står som formell søker, Sykkylven Energi er utførar.

Eg finn slike tilsagn frå Møre og Romsdal fylke:

TILSAGN	TILSAGNSSUM	PROSENT AV PROSJEKTSUM	PROSJEKTSUM
2010 10/116	1 128 186	33%	3 390 000
2011 11/210	2 026 992	33%	6 124 156
2012 12/0211	652 608	17,7%	3 684 508
2014 14/0009	830 939	22,9%	3 633 340
Sum	4 051 325	29,4%	13 781 004

Alle tilsagn er gitt til Sykkylven kommune.

Eitt tilsagn, 19. oktober 2010 kr 1 128 186, er utbetalt til Sykkylven kommune i februar 2012 og vidareutbetalt til Sykkylven Energi AS i september 2012.

Det går fram av tilsagna at krav om utbetaling/ferdigstilling gjeld i tilsagnsåret og det påfølgande året.

For tilsagn 12/0211 og tilsagn 14/0009 søkte Sykkylven kommune i brev datert 12. november 2015 om utsetting med frist. Søknaden er skriven av SE AS men sendt gjennom kommunen.

I brev datert 13 november har Møre og Romsdal fylke forlenga fristen for tilsagn 12/0211, kr 652 608 til 1. juli 2016. Tilsagn 14/009 er ikkje nemnt.

Er midlar vedkomande tilsagn:

11/210 kr 2 026 992 utbetalt til SE AS direkte?

14/009 kr 830 939 utbetalt til SE AS direkte?

Er det sendt inn krav om utbetaling av tilsagn 12/0211 kr 652 608 innan fristen 1. juli 2016?

Eksisterer det fleire tilsagn eller utbetalningar, ber eg om at dette vert teke med.

Det hadde vidare vore flott om SE AS for kvart av desse tilsagna

TILSAGN	TILSAGNSSUM
2010 10/116	1 128 186
2011 11/210	2 026 992
2012 12/0211	652 608
2014 14/0009	830 939
Sum	4 051 325

opplyser om kva område som har fått fiberløyising.

Ligg det føre fleire tilsagn/utbetalningar, må desse takast med.

Svara frå SE AS vil danne grunnlaget for sak til kommunestyret om fiberutbygginga, jf vedtaket i år 2010.

Med helsing

Arild Bergström
økonomsjef

Kopi til:
Odd Jostein Drotninghaug

Ordføraren

AVTALEDOKUMENT

Avtale om leige av fiberkapasitet mellom Sykkylven kommune sine lokasjoner

Avtale mellom

Sykkylven Energi AS (SE)

Orgnr. NO 979 918 224 MVA

og

Sykkylven Kommune (SK)

Orgnr. NO 964 980 365 MVA

1 Hovudformål utbygging av breiband i Sykkylven

Hovudformålet med avtalen er å starte utbygginga av breiband som etter kvart kan tilbydast til SK, bedrifter og innbyggjarane i Sykkylven kommune. Formålet er å byggje stabilt breiband med høg hastigheit og høg leveringssikkerheit via fiberkabel.

SK ynskjer å leggje til rette for ei slik utbygging gjennom det heileigde kommunale selskapet Sykkylven Energi AS

Det skal skrivast eigen avtale mellom SE og dei som ynskjer å leige fiberkapasitet på anlegget. Ei vidare utbygging for nye område i kommunen vert vurdert fortløpande.

2 Utbygging for Sykkylven kommune

2.0 Formål

Formålet med avtalen er å sikre at Sykkylven kommune sine einingar får tilgang på stabilt breiband med høg hastigheit og høg leveringssikkerheit via fiberkabel. Tilgangen skal etablerast mellom dei definerte lokasjonane og fram til eit definert koblingspunkt mot omverda. Ein vil i første omgang prioritere kommunen sine einingar i sentrum.

2.1 Utbygging, drift, vedlikehald og finansiering

SE vil stå for all utbygging, drift, vedlikehald og finansiering av fiberkabel til SK. SE skal utføre det meste av arbeidet med eige personell og eigna utstyr slik at utbygginga vil bidra til reduserte driftkostnader innan definerte områder.

Denne avtalen omfattar ikkje innholdstenester som kan leverast over fiberkabel, som til dømes internettkapasitet, telefoni og TV.

Det skal før utbygginga starter utformast ein eigen SLA (Service Level Agreement) i tilknytning til dei fiberforbindelsane som vert oppretta.

2.2 Prioritering av utbygginga

SE skal etter avtale med SK bygge eit fibernettverk som vil kople saman kommuna sine lokasjoner gjennom eit knutepunkt i eit offentlig bygg (Rådhuset eller SE).

T. J. R.

Desse hovudlokasjonane er definert å vere:

- Sykkylven ungdomsskule og opplæringscenter
- Sykkylven kulturhus
- Aure skule
- Sørestranda skule (ny skule i 2011)
- BUAS
- Helse og sosialcenteret i Haugbukta
- Rådhuset (Det er fiber mellom Rådhuset og kulturkontoret i Bedehuset)
- Ullavik skule
- Biblioteket

Frå knutepunktet skal det også etablerast ein fiberforbindelse til kommuna sin tenesteleverandør for IKT som p.t. er i Ullavik (PC Support AS).

Med "fiberforbindelse" er det i denne samanheng/avtale meint eit mørkt fiberpar (2stk. fibrar).

Andre lokasjoner kan knytast til fibernettet (knutepunktet) på eigne vilkår om/når dette fell saman med ei naturleg del av ei totalutbygging.

For dei lokasjonane omtala ovanfor plikter SE å levere fiberkabelen til husvegg primært som jordkabel, men luftkabel kan også leverast. SK fører kabelen gjennom vegg og vidare til aktuelt utstyr.

Fibernettet som vert beskrive i denne avtalen er tiltenkt SK sitt interne behov. Ev. ledig kapasitet kan ikkje brukast av andre med mindre dette vert avtala mellom partane.

2.3 Vedlikehaldnivå

Feil på anlegg tilhøyrande SE skal meldast umiddelbart til SE sin vakttelefon. SE skal snarast og utan ugrunna opphald identifisere feilkjelda og iverksette tiltak for å utbetre feilen. SE har eiga vaktordningar og feil kan meldes 24 timer i døgnet 365 dagar i året.

3 Økonomiske vilkår

3.1 Prisar (eks. mva)

Leige av fiberkabel frå knutepunkt til lokasjon (jfr 2.2): kr 2.200.- pr mnd pr lokasjon
Etableringskostnad pr lokasjon kr 0.-

3.1.1 Investeringsnivå

Investering/nybygging av fiberkabel til hovudlokasjonane er forutsett utført i løpet av 2011.

3.2 Betalingsvilkår

Fakturering skjer 2 gongar pr år, den 31.januar og 31.mai. Betalingsvilkår er netto pr 30 dagar etter mottak av korrekt faktura og vare. Ved for sein betaling vert det lagt til renter i henhold til "Lov om renter ved forsinka betaling".

3.3 Prisregulering

Prisene er faste i avtaleperioda.

3.4 Reklamasjoner

Reklamasjonar skal settast fram skriftleg, seinast innan 14 dagar etter at tenesta er utført eller faktura er mottatt.

Partane har plikt til snaraste, og seinast innan 30 dagar etter mottatt reklamasjon, å svare på denne og meddele standpunktet sitt til den andre parten. Ved lengre responstid vert reklamasjonen sett på som godkjent.

Handwritten signature

4 Informasjonsutveksling

Det skal gjennomførast koordineringsmøter mellom partane ved behov, minimum ein gang pr. år. I koordineringsmøta skal framtidig behov avklarast slik at begge parter kan ha nødvendig klarheit om vidare utbygging og drift av fibernettet.

Dersom partane får ny kunnskap eller nye opplysningar som kan påverke avtalen, skal denne informasjonen straks delast med den andre avtaleparten. Partane skal så i fellesskap diskutere korleis slik informasjon skal håndterast vidare.

5 Miljøstyring og kvalitetssikring

SE skal ha eit operativt internkontrollsystem og plikter til ei kvar tid og følgje dei bestemmelsane som gjeld.

6 Forsikring

SE forpliktar seg til å ha full forsikring med tilstrekkelig ansvarsdekning for dei ansvarsforhold som kan oppstå ved utføring av oppdrag for SK.

7 Avtaletid

Avtalen varer i 2 år, frå 01.01.2012 til 31.12.2013.

8 Konfidensialitet

Partene skal handsame all informasjon som dei får fra den andre parten som følge av denne avtalen og som ikkje er alminneleg kjent, på same måte som dei handsamer eigen konfidensiell og taushetsbelagt informasjon. Tilgang til konfidensiell informasjon skal avgrensast til personar som har behov for denne. Forpliktelsane omkring konfidensialitet gjeld også etter at avtalen er avslutta.

9 Force Majeure

Denne avtalen gjeld med reservasjon om slike hendingar som; streik, lockout, brann, krig o. l som partane sjølv ikkje rår over. Dei avvik som måtte oppstå som følge av slike hendingar gir ikkje nokon av partane rett til å reise erstatningskrav eller søksmål mot den andre parten i avtalen.

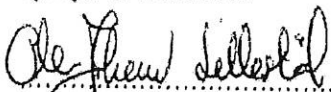
10 Tvist

Om det oppstår tvist mellom partane omkring dette dokumentet skal ordinære domstolar avgjere saka med mindre partane vert einige om voldgift. Ved voldgift skal kvar av partane oppnemne ein voldgiftsdommar, og voldgiftsdommarane skal i fellesskap oppnemne ein oppmann. Om voldgiftsdommarane ikkje vert einige om oppmann skal denne oppnemnast av Sorenskrivaren på Sunnmøre. Ved voldgiftsbehandling gjeld voldgiftslova av 2004. I tilfelle tvist er Sunnmøre tingrett verneeting.

Dette avtaledokumentet er skrive i 2 like eksemplar, der partane beheld kvart sitt.

Sykkylven kommune

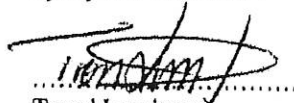
Sykkylven 09.02.2011



Ole-Johan Lillestøl
Rådinn

Sykkylven Energi AS

Sykkylven 09.02.2011



Trond Lauritsen
Administrerende direktør

**SUNNMØRE
KONTROLLUTVÅLSEKRETARIAT IKS**

Kontrollutvalet i
Sykkylven kommune

Dato:17.10.2017

**SAK 23/17
KOMMUNALE GRATISTOMTER**

Som vedlegg følger:

- Notat frå advokat Kjetil Kvammen datert 20.09.2017

I sak 18/17 fatta kontrollutvalet slikt samrøystes vedtak:

Kontrollutvalet ber sekretariatet førebu ei sak til kontrollutvalet, der orientering om handhevinga av opsjonsretten på tomtene har blitt overhalden etter vedtaket. Kontrollutvalet vil etter framlagt orientering ta stilling til om det kjem fram grunnlag for vidare realitetsbehandling av saka eller ikkje.

I saka var fleire bustadfelt nemnt. I denne saka er berre Kursethagen bustadfelt blitt undersøkt.

Det går fram av notatet at det ikkje ligg føre dokumentasjon på at kommunen har følgd opp byggefristen. Kommunen hadde forkjepsrett til tomtene, men forkjepsretten var ikkje tinglyst og kommunen har ikkje gjort forkjepsretten sin gjeldande. Det ligg føre relativt lite dokumentasjon på kva kommunen har gjort. Av notatet går det fram at advokat Kjetil Kvammen i motsetning til kommunens advokat har lagt vekt på lova om løysingsrettar. Noko som her ville kunne få betydning for tidspunktet forkjepsretten opphørte. Begge advokatane konkluderer med at forkjepsretten kan vere oppheva ved eventuell god tru frå kjøpar si side. Eg viser forøvrig til notatet.

Det er naturlegvis uheldig at kommunen ikkje har følgd opp byggefristar og sikra sine rettar betre i denne saka. Saka har også ei økonomisk side. Denne undersøkinga gjeld eitt bustadfelt. Det vil vere av interesse å få klarlagt om slike problemstillingar også er aktuelt for andre bustadfelt.

På bakgrunn av ovanstående legg ein saka fram for kontrollutvalet med forslag om slikt

v e d t a k :

Kontrollutvalet ser det som uheldig at kommunen ikkje har ivareteke sine interesser når det gjeld byggefristar og forkjøpsrett.

Kontrollutvalet ber rådmannen gå gjennom sine rutinar på området.

Kontrollutvalet ber vidare rådmannen rapportere til kontrollutvalet om tilsvarande har skjedd i dei andre bustadfelta.

Harald Rogne
dagleg leiar

notat

Til: Kontrollutvalget i: Sykkylven kommune
 v/Kontrollutvalgssekretariat: SKS IKS
 Att.: Daglig leder

Fra: Adv. Kjetil Kvammen MNA, sekretariatets rådgiver

Dato: 20.09.2017

Re / sak: **Sak 18/17**
 Kommunale gratistomter - Kursethagen

1. Innledning

Kontrollutvalget har i møte den 01.06.2017 gjort vedtak om å undersøke kommunens disponering av gratistomter i følgende byggefelt:

- Klockstranda
- Søvik Øvre
- Nye Tuskogen
- Kursethagen
- Tregardane

Jeg forstår saksutredning og vedtak slik at kontrollutvalget ønsker svar på om mottakere av gratistomter har oppfylt vilkårene for å beholde disse, samt om kommunen har forvaltet disse tomtene etter intensjonen i politiske vedtak.

2. Bakgrunn

I sak nr. 11/2002 gjorde formannskapet følgende vedtak:

1. «For om mogleg å få auka bygging på kommunale bustadtomter i Klokkstranda, Søvik Øvre, Kursethagen og Tuskogen, tilbyr kommunen tomter i desse bustadfeltene utan krav om betaling for råtomt og kostnader knytt til veg, vatn og avløp.
Ved erverv av tomt i desse feltene må på vanleg måte betalast for fastsette gebyr og avgifter.
Vilkår elles etter kommunen si standard kjøpekontrakt.
2. Tilbod etter pkt. 1 står ved lag frå 22.01.2002 og til 31.12.2002.
3. Ordførar og rådmann tek kontakt med Hole Maskin, for å avklare situasjonen i Tregardane.
Tilsvarende vilkår som i pkt. 1 når det gjeld tomt.»

For ordens skyld følger kopier av følgende saksdokumenter:

- Sak 11/2002 - Sykkylven formannskap, jfr. **vedlegg 1**
- Sak 26/2003 - Sykkylven formannskap, jfr. **vedlegg 2**

3. Nærmere om de enkelte byggefeltene som ble tilgodesett

3.1. Kursethagen

Det er foreløpig sett på dette byggefeltet.

I dette feltet var det i 2002 fem ledige tomter. Tomt nr. 18, 20 og 31 er fortsatt ikke fradelt/matrikulert. Tomt nr. 30 har fått gnr. 50, bnr. 34. Den er fortsatt ubebygd, og Sykkylven kommune har stått som hjemmelshaver siden 24.11.1980 og eier tomta fortsatt.

Tomt nr. 2, gnr. 50 bnr. 60, ble i henhold til formannskapsvedtak i sak F26/03 den 07. april 2003 tildelt Eldar Kurseth. Formannskapets vedtak lyder slik:

1. «Eldar Kurseth får tildelt tomt nr. 2 i Kursethagen. Tomta vert tildelt på vanlege vilkår ifylgje kontrakt, men det vert ikkje kravt innbetaling for råtomt og refusjon for tekniske anlegg i feltet.
2. Tilbodet om gratis tomter i Klokkstranda, Søvik Øvre, Nye Tuskogen og Kursethagen, jfr. F-sak 11/02, vert gjort gjeldande også ut år 2003. Tilsvarende vilkår bør også leggjast til grunn for Tregardane.»

Den 05.05.2003 ble utkast til kjøpekontrakt sendt til Eldar Kurseth. Signert kjøpekontrakt er datert 08.05.2003, jfr. vedlagte kopi, **vedlegg 3**.

Skjøte til Eldar Kurseth ble tinglyst 11.09.2003. Et utinglyst eksemplar følger som **vedlegg 4**.

Kjøpekontrakten er i formannskapsvedtaket i sak 11/02 angitt å være en «standard kjøpekontrakt». En må derfor tro at kontraktsvilkårene er likelydende for flere byggefelt. Relevant for denne saken synes å være at kjøpekontraktens pkt. 4 og 5 har bestemmelser om byggefrist og forkjøpsrett for kommunen.

Byggefristen er to år «*frå det tidspunkt tomta forfell til betaling...*».

Formuleringen kan skape tvil all den stund overdragelsen av tomta er vederlagsfri.

Ved kommunens brev av 05.05.2003 fikk Eldar Kurseth frist til 08.08.2003 med å betale for oppmåling og tinglysing av målebrev, kr. 9.675,-, samt tinglysningsutlegg, kr. 1.730,- for skjøte, i alt kr. 11.405,-. Dersom dette er rett tolkning av kontrakten, utløp byggefristen den 08.08.2003.

I kontraktens pkt. 3 er forfall satt til tidspunktet for «utlevering av heimelspapir og seinast 3 månader etter at melding om tildeling av tomt er motteke». Fordi skjøtet ble tinglyst 11.09.2003, utløp byggefristen i alle tilfeller innen utløpet av 2003.

Det kan i forbindelse med byggefristen opplyses at ved brev av 01.07.2003 skriver ordfører Jan Kåre Aurdal til Eldar Kurseth bl.a.:

«Viser til tidlegare søknad og tildeling av tomt 2 i Kursethagen.

Det har kome reaksjonar på denne tildelinga på bakgrunn av at formålet med husbygginga skal vere sal eller utleige.

Formannskapet har bedt meg om å ta kontakt for å få ein uttale frå Dykk om De har særskilte planar med denne tomta.

Ber dermed om tilbakemelding vedk. dette.»

Kopi av brevet følger som **vedlegg 5**.

Det fremgår ikke av mottatte saksdokument at Eldar Kurseth har besvart brevet.

Det foreligger heller ikke dokumentasjon for at kommunen har fulgt opp byggefristen.

Om **forkjøpsrett** er følgende avtalt:

«Ved sal til tredjemann av ubebygd tomt, har kommunen forkjøpsrett for den summen som er nemnt framanfor, utan rentetillegg».

Det skulle bety at kommunen kan rette et krav mot kjøperen om å få kjøpe tomta tilbake for kr. 11.405,-.

Av rådmannens saksutredning av 15.01.2002 fremgår det at formålet med gratistomter er «å få etablert nye familiar i desse krinsane. Auka antal husvære i kommunen vil hjelpe på både bustadproblemet ot arbeidskraftbehovet».

Forkjøpsretten må derfor være satt som vilkår for å tilsikre disse formålene og hindre spekulasjon om videresalg med fortjeneste, noe som må oppfattes som misbruk av ordningen.

Som det fremgår av skjøtet, så er forkjøpsretten ikke tinglyst. Tinglysing er ikke noe gyldighetsvilkår for forkjøpsrettsavtalen mellom partene, dvs. kommunen og Kurseth. Men manglende tinglysing av en slik heftelse fører gjerne til at en kjøper kan påberope seg aktsom god tro, dersom ikke selgeren har gitt ham den nødvendige informasjon.

Den 24.02.2017 fikk Mivo Invest AS hjemmel til tomta for kr. 368.000,-. Selskapet eies av Mivo Holding AS, som igjen eies av Martin Vidar Vollen. Samtidig er tomta pantsatt for kr. 400.000,- til DnB Bank ASA.

Tilgjengelige kart og opplysninger fra foto tilsier at bnr. 60 sannsynligvis fortsatt er ubebygd.

Kopi av pantattest pr. 12.09.2017 følger som **vedlegg 6**.

Det er ikke dokumentert at kommunen har gjort sin forkjøpsrett gjeldende. I lov om løysingsrettar § 12 heter det:

«Forkjøpsrett lyt gjerast gjeldande innan seks månader etter at forkjøpsrettshavaren fekk eller burde skaffa seg kunnskap om dei rettshøve som utløyser retten etter § 11».

Fristen utløp således tidligst 24.08.2017. Om den utløper senere, beror på kommunens kunnskap. Jeg er ikke kjent med om kommunen har rutiner for oppfølging av slike frister.

4. Korrespondanse i 2007 - 2010

Kurseth overholdt ikke byggefristen. I dette tidsrommet har det vært kontakt mellom Eldar Kurseth og kommunen som forgjeves har krevd at Kurseth oppfyller kontraktens vilkår.

Kurseth fikk i 2007 også tilbud om å kjøpe tomta til full pris med betalingsfrist 01.10.2007. En søknad fra Kurseth om utsatt byggefrist ble avslått av formannskapet i 2007-2008.

Da kommunen ikke mottok svar på sitt krav den 23.06.2008 om tilbakeskjøring, ble saken liggende i bortimot 2,5 år. Først ved brev av 07.12.2010 har kommunen purret sin advokat uten at svar derfra er dokumentert.

Deretter finnes ikke dokumentasjon før kommunen den 15.03.2017 oppgir å ha lest i lokalavisen at tomta var videresolgt. Kommunen ba da advokat Reidar Andresen om en uttalelse som ble avgitt i form av et notat, jfr. **vedlegg 7**. Jeg kommenterer notatet nærmere nedenfor.

5. Notat av 29.03.2017 fra kommunens advokat

Advokaten konstaterer at kommunens sanksjonsmuligheter som følge av misligholdt byggefrist ble foreldet i 2008. Han mener imidlertid at kommunens krav om forkjøpsrett ikke er foreldet. Men advokaten unnlater etter mitt syn da å gjøre kommunen oppmerksom på løsningsrettslovens foreldelsesfrist på 6 måneder, regnet fra tidspunktet for når kommunen fikk kunnskap om salget.

Imidlertid hevder advokaten at forkjøpsretten uansett er gått tapt på grunn av godtroerverv hos Mivo Invest AS fordi Kurseth antagelig har unnlatt å opplyse kjøperen om heftelsen.

6. Foreløpig konklusjon

Kommunen har forsømt å håndheve byggefrist for gnr. 50 bnr. 60 i Kursethagen byggefelt. Det legges til grunn at tomta fortsatt var ubebygd ved videresalget.

Den forkjøpsretten som kommunen avtalte i kjøpekontrakt av 08.05.2003 ble ikke tinglyst, og kommunen synes ikke å ha rettet noen forespørsel eller krav mot nåværende eier, Mivo Invest AS, i medhold av forkjøpsretten. Forkjøpsretten kan derfor være foreldet. Om denne ikke skulle være foreldet, vil mye tale for at den utinglyste forkjøpsretten likevel er ekstingvert, dvs. utslettet ved godtroerverv hos kjøperen, fordi denne har kjøpt tomta uten å være kjent med de utinglyste heftelsene.

Det er ikke dokumentert hvilke helhetlige rutiner for oppfølging kommunen har hatt på det området denne saken gjelder. At vilkår om forkjøpsrett ikke ble tinglyst som en heftelse på skjøtet til kjøperen, var uheldig.

Kjetil Kvammen
advokat

VEDLEGG



1

Sak F 11/02: TILBOD OM RIMELEGE BUSTADTOMTER
Anr. 611 &12

I FORMANNSKAPET
22. januar 02

Jan Kåre Aurdal, Otto Magne Strømmegjerde, Hallbjørg Vik Støylen, Steinar Johan Bakke,
Rolv Ervik, Kjellaug Roald, Torild Hole, Petter Velle, Olav Harald Ulstein

Rådmannen sette fram framlegg om tillegg i pkt. 1 slik:
Vilkår elles etter kommunen si standard kjøpekontrakt.

Petter Velle sette fram slikt forslag til pkt. 3:

Ordfører og rådmann tek kontakt med Hole Maskin, for å avklare situasjonen i Tregardane.
Tilsvarande vilkår som i pkt. 1 når det gjeld råtomt.

Samrøystes vedtak: Som framlegget med ovannemnde forslag.

VEDTAKET VERT DERMED:

1. For om mogleg å få auka bygging på kommunale bustadtomter i Klokkstranda, Søvik Øvre, Kursethagen og Tuskogen tilbyr kommunen tomter i desse bustadfeltene utan krav om betaling for råtomt og kostnader knytt til veg, vatn og avløp.
Ved erverv av tomt i desse feltene må på vanleg måte betalast for fastsette gebyr og avgifter.
Vilkår elles etter kommunen si standard kjøpekontrakt.
2. Tilbod etter pkt. 1 står ved lag frå 22.1.2002 og til 31.12.2002.
3. Ordfører og rådmann tek kontakt med Hole Maskin, for å avklare situasjonen i Tregardane.
Tilsvarande vilkår som i pkt. 1 når det gjeld råtomt.

Sykkylven, 23.1.02
Rett utskrift

Eksp.:
TOS for kunngjering m.m.

Eldbjørg Råmsvik
Eldbjørg Råmsvik



Sykkylven formannskap, sak 11/02

TILBOD OM RIMELEGE BUSTADTOMTER

Bakgrunn for saka

Kommunen opplever liten etterspurnad etter tomter i ein del av dei kommunale bustadfelt. No som det går mot ny byggesesong kan det vere aktuelt å vurdere tilbod om rimelege tomter.

Saksopplysning

Kommunen opplever liten etterspurnad etter tomter i dei kommunale bustadfelt i Klokkstranda, Søvikdal, Tuskogen og Hundeidvik.

For kommunen representerer dei byggeklare bustadtomtene i desse felta reelt sett liten verdi så lenge tomtene ikkje er etterspurt eller vert bebygd.

Kan då eit gunstig tilbod eller gratis tomter vere med å få litt fart på bustadbygginga i desse felta?

I bustadfeltet i Velledalen (Tregardane) er på gang eit samarbeid med eit privat firma. Slik sett er dette feltet ikkje aktuelt for spesielle tiltak frå kommunen si side.

For bustadfeltet i Vikedalen, Helleskjerva/Hellen og Einane er det ein viss etterspurnad. Difor bør kommunen ikkje legge opp til gunstige tilbod her.

Det er ikkje sikkert at eit godt tilbod, alternativt gratis tomter, vil medføre nokon sterk pågang etter tomter, men alt vil vere betre enn den låbre interessa ein opplever for tomter.

Ei tomt i dei ulike bustadfelt har i dag slik pris for råtomt og refusjon for tekniske anlegg (1000 m²)

- Klokkstranda kr 69.004
- Søvik Øvre kr 73.763
- Kursethagen kr 58.288
- Tuskogen kr 78.028

Utanom desse kostnadene kjem:

- oppmålingsgebyr
- tinglysingsgebyr
- tilknytningsavgifter vatn og avløp
- tilknytning elektrisk kraft og ev. telefon

I dei aktuelle felta har kommunen slike antal ledige, byggeklare tomter:

- Klokkstranda 5
- Søvik Øvre 8
- Kursethagen 5
- Tuskogen 17

Vurdering

Når ein no står like framfor ein ny byggesesong, bør det vere aktuelt for kommunen å vurdere eit godt tilbod om tomter i dei bustadfelt der etterspurnaden er liten.



Så lenge få etterspør tomter i desse felte har tomtene her liten verdi. Då kan det ligge større verdi i å få etablert nye familiar i desse krinsane. Auka antal husvære i kommunen vil hjelpe på både bustadproblemet og arbeidskraftsbehovet.

Ut frå dette foreslår rådmannen at kommunen går ut med eit tilbod om gratis tomter i dei fire nemnde bustadfelte. Med gratis meiner ein då inga betaling for råtomt og dekning av kostnader for veg, vatn og avløp. Ordinære gebyr og tilknytningsavgifter kan kommunen ikkje fråfalle. Det vil gi ulik handsaming.

Tilbodet om gunstige tomter bør stå ved lag frå vedtaksdato og ut dette året.

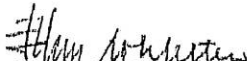
Kommunen må elles på best mogleg måte marknadsføre andre ledige tomter i kommunen.

FRAMLEGG TIL VEDTAK:

1. For om mogleg å få auka bygging på kommunale bustadtomter i Klockstranda, Søvik Øvre, Kursethagen og Tuskogen tilbyr kommunen tomter i desse bustadfelte utan krav om betaling for råtomt og kostnader knytt til veg, vatn og avløp.

Ved erverv av tomt i desse felte må på vanleg måte betalast for fastsette gebyr og avgifter.

2. Tilbod etter pkt. 1 står ved lag frå 22.1.2002 og til 31.12.2002.


Erling Solsletten
rådmann



Sykkylven formannskap, sak 2b /03

SØKNAD OM TOMT I KURSETHAGEN TIL TILBODSPRIS – EVT. FORLENGING AV TILBOD OM RIMELEGE BUSTADTOMTER

Bakgrunn for saka

Viser til formannskapssak 11/02. Då gjorde formannskapet slikt vedtak:

1. For om mogleg å få auka bygging på kommunale bustadtomter i Klokkstranda, Søvik Øvre, Kursethagen og Tuskogen tilbyr kommunen tomter i desse bustadfelta utan krav om betaling for råtomt og kostnader knytt til veg, vatn og avløp.
Ved erverv av tomt i desse felta må på vanleg måte betalast for fastsette gebyr og avgifter.
Vilkår elles etter kommunen si standard kjøpekontrakt.
2. Tilbod etter pkt. 1 står ved lag frå 22.1.2002 og til 31.12.2002.
3. Ordførar og rådmann tek kontakt med Hole Maskin, for å avklare situasjonen i Tregardane. Tilsvarande vilkår som i pkt. 1 når det gjeld råtomt.

No ligg det føre ein søknad om tomt i Kursethagen bustadfelt, men føresetnaden er at tomte vert tildelt på same vilkår som galdt ut 2002. Det er Eldar Kurseth som søker om å få tildelt tomt nr. 2, jfr. vedlagte kart.

Saksopplysning

Kommunen opplever liten etterspurnad etter tomter i dei kommunale bustadfelta i Klokkstranda, Søvikdal, Tuskogen og Hundeidvik. Dette har for så vidt ikkje endra seg noko særleg etter vedtaket om "gratis tomter". Tomtepris utgjør - i allefall når det gjeld tomter i dei kommunale felte -, ein såpass liten del av totalkostnaden når ein skal bygge hus, at dette ikkje vil vere avgjerande. Det er likevel tildelt tomter på desse vilkåra, to i Tuskogen og ei i Klokkstranda. Det har og vore lovt ei tomt i Tregardane, men det er ikkje heilt klart om dei framleis er interesserte.

For kommunen representerer dei byggeklare bustadtomtene i desse felte reelt sett liten verdi så lenge tomtene ikkje er etterspurt eller vert bebygd.

For dei andre bustadfelt; i Vikedalen, Hellekjerva/Hellen og Einane er det ein viss etterspurnad. Difor bør kommunen ikkje legge opp til gunstige tilbod her.

Ei tomt i dei ulike bustadfelt har i dag slik pris for råtomt og refusjon for tekniske anlegg (1000 m²)

- Klokkstranda kr 69.004
- Søvik Øvre kr 73.763
- Kursethagen kr 58.288
- Tuskogen kr 78.028

Utanom desse kostnadene kjem:

- oppmålingsgebyr
- tinglysingsgebyr
- tilknytningsavgifter vatn og avløp
- tilknytning elektrisk kraft og ev. telefon



I dei aktuelle felta har kommunen slike antal ledige, byggeklare tomter:

- Klokkestranda 4
- Søvik Øvre 8
- Kursethagen 5
- Tuskogen 15

Vurdering

No ligg det altså føre ein søknad om "gratis" tomt. Rådmannen ser det slik at det må vere ein føremon for kommunen å få aktivitet også på tomter som kanskje ikkje er så attraktive.

Så lenge få etterspør tomter i desse felta har tomtene her liten verdi. Då kan det ligge større verdi i å få etablert nye familiar i desse krinsane. Auka antal husvære i kommunen vil hjelpe på både bustadproblemet og arbeidskraftsbehovet.

Ut frå dette kan rådmannen gå inn for at kommunen forlengar tilbodet om gratis tomter i dei fire nemnde bustadfelta. Med gratis meiner ein då inga betaling for råtomt og dekning av kostnader for veg, vatn og avløp. Ordinære gebyr og tilknytingsavgifter kan kommunen ikkje fråfalle. Det vil gi ulik handsaming.

Tilbodet om gunstige tomter bør stå ved lag frå vedtaksdato og ut dette året.

Formannskapet får drøfte saka. Framlegget går ut på å tildele tomte til søkjaren i samsvar med tilbodet som galdt ut 2002. Vidare å forlengje tilbodet om "gratis" tomter i Klokkestranda, Søvik Øvre, Nye Tuskogen og Kursethagen til også å gjelde ut 2003.

FRAMLEGG TIL VEDTAK:

1. Eldar Kurseth får tildelt tomt nr. 2 i Kursethagen. Tomta vert tildelt på vanlege vilkår i fylgje kontrakt, men det vert ikkje kravt inn betaling for råtomt og refusjon for tekniske anlegg i feltet.
2. Tilbodet om gratis tomter i Klokkestranda, Søvik Øvre, Nye Tuskogen og Kursethagen vert, jfr. F-sak 11/02 vert gjort gjeldande også ut år 2003.


Erling Solsletten


Torill Olin Skjeret

Eksp:
Sakshandsamar for vidare arbeid.



Sak F 26/03: SØKNAD OM TOMT I KURSETHAGEN TIL TILBODSPRIS – EVT.
FORLENGING AV TILBOD OM RIMELEGE BUSTADTOMTER
Anr. 611

I FORMANNSKAPET
7. april 2003

Jan Kåre Aurdal, Otto Magne Strømmegjerde, Hallbjørg Vik Støylen, Steinar Johan Bakke,
Kjellaug Roald, Petter Velle, Hans Kr. Goksøyr, Toril Strandabø

Det vart foreslått slikt tillegg i pkt. 2: Tilsvarende vilkår bør også leggest til grunn for Tregardane.

Samrøystes vedtak: Rådmannen sitt framlegg, med tillegget ovanfor.

VEDTAKET VERT DERMED:

1. Eldar Kurseth får tildelt tomt nr. 2 i Kursethagen. Tomta vert tildelt på vanlege vilkår i fylgje kontrakt, men det vert ikkje kravt inn betaling for råtomt og refusjon for tekniske anlegg i feltet.
2. Tilbødet om gratis tomter i Klokkstranda, Søvik Øvre, Nye Tuskogen og Kursethagen vert, jfr. F-sak 11/02 vert gjort gjeldande også ut år 2003. Tilsvarende vilkår bør også leggest til grunn for Tregardane.

Sykkylven, 8.04.03
Rett utskrift:

Eldbjørg Ramsvik
Eldbjørg Ramsvik

Eksp.:
Søkjjar som førebels melding
Sakshandsamar for vidare arbeid

3



SYKKYLVEN KOMMUNE

KJØPEKONTRAKT

Gnr. 50 bnr. 60

KJØPEKONTRAKT

1. AREAL

Sykkylven kommune som seljar og

Eldar Kurseth

som kjøpar har idag gjort avtale om overdraging av tomt i bustadfeltet KURSETHAGEN.

Tomta har nr. 2

og er tinglyst under gnr. bnr. .

Plasseringa av tomta går fram av reguleringsplanen for byggefeltet. Nøyaktige grenser og storleik på tomta blir fastsett ved kart-, oppmålings- og skylddelingsforretning.

Ein gjer merksam på kommunen sine reglar vedkomande tomtebytet mot veg og vegskråning som fritt kan leggest inn på tomtearealet.

2. PRIS

Tomta vert overdrege utan krav om råtomtpris og refusjon for tekniske anlegg.

Tomtekjøpar må likevel betale tilknytingsavgift for kloakk, samt kostnader for oppmåling/tinglysing av målebrev. (Vassverket er privat)

Pris for kraftkabel kjem og i tillegg og vert gjort opp direkte med Sykkylven Energi as (SE).

Kostnad for tinglysing av skøyte skal dekkjast av tomtekjøpar.

3. BETALINGSVILKÅR

Kjøpesummen forfell til betaling mot utlevering av heimelspapir og seinast 3 månader etter at melding om tildeling av tomt er motteke.

Dersom kjøpesummen ikkje er betalt i rett tid, er kontrakta å sjå som ugyldig. Det står då kommunen fritt å selge tomta til ein annan kjøpar.

4. BYGGEFRIST

Den som får tildelt tomt må innan 2 - to - år frå det tidspunkt tomta forfell til betaling, bygge på tomta i samsvar med reguleringsplanen. (Arbeidet må minst vere kome så langt at grunnmuren på huset er oppsett). Er det ikkje bygt på tomta innan den tid, kan kommunen krevje at tomta blir skøyta attende til kommunen, eller til ny tomtkjøpar som kommunen peikar ut. Ein skal då nytte den summen som er nemnt framanfor, utan rentetillegg. Formannskapet kan fråvike desse reglane i einsskilde høve.

5. FORKJØPSRETT

Ved sal til tredjemann av ubebygd tomt, har kommunen forkjøpsrett for den summen som er nemnt framanfor, utan rentetillegg.

6. TEKNISKE ANLEGG. KRAFTFORSYNING. HEIMELSPAPIR - AVLYSING AV HEFTE.

Kommunen v/ teknisk etat og SE, skal syte for opparbeiding av vegar, vatn- og kloakkanlegg og overløpsleidningar i samsvar med reguleringsplanen for området og i samsvar med vedtak i formannskapet og kommunestyret.

Avkøyring inn til dei einsskilde husa skal ikkje opparbeidast av kommunen.

SE skal bygge høgspenline, kablar, kioskar, transformatorar og lavspenit leidningar/kablar i samsvar med planane som er godkjende av SE og kommunestyret.

Teknisk etat/SE vil syte for å få dei tekniske anlegga ferdige så snart som mogleg. Kommunen tar likevel atterhald om at desse arbeida kan bli seinka og tar ikkje på seg noko ansvar for forseinkingar som tomtkjøparane av den grunn evt. kan bli påført.

Kommunen vil, slik det er nemnt i pkt. 3, skaffe heimelspapir, og vil syte for avlysing av evt. hefte. Kommunen tar likevel ikkje på seg noko økonomisk ansvar dersom det skulle oppstå problem som fører med seg at det tar noko tid å få alle slike formalia i orden.

7. RETT TIL LEIDNINGAR/KABLAR OVER TOMTENE

Sykkylven kommune/Sykkylven energi as/vassverket/televerket har, utan vederlag, rett til plassering av stolpar og til å legge og ha liggande i og ved tomtene nødvendige leidningar/kablar etc. til betjening av tomtene i byggefeltet.

Dei same organ har, utan vederlag, rett til å utføre nødvendige vedlikehaldsarbeid på leidningar og/eller kablar. Det er eit vilkår at tomtene etterpå blir sett i same stand som dei var før vedlikehaldsarbeidet vart sett i gang.

8. PLANLEGGING/BYGGING AV HUS PÅ TOMTENE

Husa i byggefeltet skal planleggast og byggast i samsvar med reglane i bygningslova og gjeldande byggeføresegner. Elles må ein rette seg etter reguleringsplanen og reguleringføresegnene. Teknisk etat gir rettleiing og nærare opplysningar.

Spørsmål om avkøyrse, og alle tilkoplingar til hovudleidningar langs tomta, må avtalast med teknisk etat.

Byggeplanane skal godkjennast av bygningsrådet før noko arbeid kan settast i gang.

9. EVT. TVIST VEDKOMANDE KONTRAKTA

Partane er samde om at evt. tvist vedk. denne kontrakta skal avgjerast av ei voldgiftsnemnd på tre medlemmer utpeika av Sunnmøre Tingrett.

10. KONTRAKTA

er utskriven i to eksemplar, med fordeling eitt eksemplar til kommunen og eitt eksemplar til kjøparen.

Sykkylven, den 8.5.03

Som kjøpar:

.....

Som seljar:

SYKKYLVEN KOMMUNE
Kjore Arndal
ORDFØRAREN

Retur til:

4

Skøyte

Opplysningane i felt 1-6 vert registrerte i grunnboka.

1. Elgedomen(ane) 2)			
Kommunenr./ Kommunenaamn	I Gnr.	I Bnr.	I Fastenr. I Seksjonsnr. I Ideell part
1528 Sykkylven	50	60	
Overdraginga gjeld bygg på festa grunn	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Overdraginga omfattar transport av festereiten	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning frå bortfestaren er ikkje naudsynt i medhald av tomtefestelova § 32 fyrste ledd nr. 5 eller avtale	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Bortfestaren har godkjent overdraginga og skrive under i felt for underskrifter og stadfestingar	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Slag			
<input type="checkbox"/> Med 1. bygningar <input checked="" type="checkbox"/> Utan 2. bygningar			
Bruk av grunn			
<input checked="" type="checkbox"/> Bustad- B eigedom <input type="checkbox"/> Fritids- F eigedom <input type="checkbox"/> V Forretning/ kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. veg <input type="checkbox"/> A Anna			
Type bustad			
<input checked="" type="checkbox"/> FB einestad <input type="checkbox"/> Frittligg. <input type="checkbox"/> Tomanns- TB bustad <input type="checkbox"/> Rekkjehus/ RK kjede <input type="checkbox"/> Blokk- BL leilighet <input type="checkbox"/> AN Anna			

2. Kjøpesum	
Kr	Lyst ut til sal på den frie marknaden
	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype	
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt sal <input type="checkbox"/> 2 Gåve (heilt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspro-prisjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangs-auksjon <input type="checkbox"/> 6 Skifte- oppgjør <input type="checkbox"/> 8 Anna	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salssverdi/avgiftsgrunnlag 3)	
Kr	10,000

4. Bilir/overdregen/overdregne frå		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Namn	Ideell part
964980365	Sykkylven kommune	

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Namn	Fast busett i Noreg	Ideell part
231027126510	Eldar Korseth	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilde avtaler
OBS! Her fører ein berre opp opplysningar som skal og kan tinglysast

Andre avtaler (som ikkje skal tinglysast)

Viser til kjøpekontrakt datert 8.5.03.

7. Kjøparen/leilignaren si fråsegn ved overføring av bustadseksjon ⁵⁾

Eg/vi sannar at mi/vår tileigning av seksjonen ikkje er i strid med føresegna i elgarseksjonslova § 22 tredje ledd.

Stad, dato

Kjøparen/leilignaren si underskrift

| Her med maskin eller blokkbokstavar

8. Fråsegn om sivilstand mm. ⁶⁾

1. Er utferdaren(ane) gift(e) eller registrert(e) partnar(ar)?

Ja Nei Dersom ja, må ein òg svara på spørsmål 2.

2. Er utferdarane gifte eller registrerte partnarar med kvarandre og både skriv under som utferdar?

Ja Nei Dersom nei, må ein òg svara på spørsmål 3.

3. Gjeld overdraginga bustad som utferdaren(ane) og ektemaken(ane) eller den(del) reg. partnaren(ane) til vedkomande bruker som felles bustad?

Ja Nei Dersom ja, må ektemaken(ane)/den(del) registrert(e) partnaren(ane) samtykkje i overdraginga.

9. Underskrifter og stadfestingar

Stad, dato

Sykkylven,

Utferdaren si underskrift ⁷⁾

| Her med maskin eller blokkbokstavar

Jankåre Ardal
ordfører

Som ektemake/registrert partnar samtykkjer eg i overføringa

Dato

| Ektemaken/registrert partnar si underskrift

| Her med maskin eller blokkbokstavar

⁸⁾ Eg/vi stadfester at utferdaren(ane) er over 18 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokument i mitt/vårt nærvære. Eg/vi er myndige og busette i Noreg.

1. vitneunderskrift

| Her med maskin eller blokkbokstavar

Adresse

2. vitneunderskrift

| Her med maskin eller blokkbokstavar

Adresse

Bortfestaren si underskrift

| Her med maskin eller blokkbokstavar

10. Fråsegn om sivilstand mm. for heimelshavar 7)	
1. Er heimelshavar(ane) gift(e) eller registrert(e) partnar(ar)?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom ja, må ein òg svara på spørsmål 2.
2. Er heimelshavarane gifta eller registrerte partnarar med kvarandre og baa skriv under som utferdar?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, må ein òg svara på spørsmål 3.
3. Gjeld overdraginga bustad som heimelshavar(ane) og ektemaken(ane) eller den(del) reg. partnaren(ane) til vedkomande brukar som felles bustad?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom ja, må ektemaken(ane)/den(del) registrert(e) partnaran(ane) samtykkje i overdraginga.

11. Underskrifter og stadfestingar	
Som elgar/festar (heimelshavar) samtykkjer eg i overføringa	
Stad, dato	
Heimelshavaren si underskrift	Her med maskin eller blokkbokstavar
	Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)
Som heimelshavaren sin ektemake/registrert partnar samtykkjer eg i overføringa	
Dato	Ektemaken/registrert partnar si underskrift Her med maskin eller blokkbokstavar
8) Eg/vi stadfester at utferdaren(ane) er over 18 år, og har skrive under eller vedkjent seg underskrifta si på dette dokument i ml/v vårt nærvære. Eg/vi er myndige og busette i Noreg.	
1. vitneunderskrift	Her med maskin eller blokkbokstavar
Adresse	
2. vitneunderskrift	Her med maskin eller blokkbokstavar
Adresse	

Notar:
1) Med dokumentet til tinglysing skal det følgje ein gjenpart skriven på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må vere betalt før dokumentet kan tinglysast.
2) Dersom eigedomen har underføstenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttast.
3) Dokumentavgifta er knytt til salsverdien på eigedomen. Dersom kjøpesummen tilsvavar salsverdien, er det nok å fylle ut dette beløpsfeltet. Feltet salsverdi/avgiftsgrunnlag skal fyllast ut dersom kjøpesummen er lågare enn salsverdien. Dersom ein fyller ut baa felt, skal salsverdi/avgiftsgrunnlag alltid vera høgast, unnateke tilfelle etter § 1, 2. leddet og § 3 i dokumentavgiftvedtaket.
4) Det er Enhetsregisteret sitt organisasjonsnummer som skal nyttast.
5) Feltet kan sløyfas om dokumentet ikkje gjeld overdraging av bustadseksjon.
6) Separerte vert rekna som gifta/registrerte partnarar, og bustaden må vanlegvis framleis reknast som felles. Sambuarar vert rekna som ugifta/uregistrerte, og samtykkjepåteikning er vanlegvis berre naudsynt dersom begge er heimelshavara.
7) Dersom utferdaren ikkje er heimelshavar, må heimelshavaren godkjenne overdraginga ved særskild påteikning med vitnestadfesting, og om naudsynt med tilsvarende fråsegn om sivilstand eller med samtykkje frå ektemake.
8) Dersom utferdaren ikkje er ein offentleg person, må utferdaren si underskrift stadfestast. Dette kan m.a. gjerast av to vitne som er myndige og bur i Noreg, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eigedomsmeklar. Utferdaren, tileignaren, tileignaren sin ektemake/registrerte partnar, foreldra, barn eller sysken kan ikkje stadfeste utferdaren si underskrift.



SYKKYLVEN KOMMUNE

Ordføreren
6230 Sykkylven

(S)

Dykkar ref.:

Vår ref.:

Arkivnr.:

01.07.03

Eldar Kurseth

6224 Hundeidvik

VEDK. TOMTEKJØP I KURSETHAGEN

Viser til tidlegare søknad og tildeling av tomt 2 i Kursethagen.

Det har kome reaksjonar på denne tildelinga på bakgrunn av at formålet med husbygginga skal vere sal eller utleige.

Formannskapet har bedt meg om å ta kontakt for å få ein uttale frå Dykk om De har særskilte planar med denne tomta.

Ber dermed om tilbakemelding vedk. dette.

Med helsing

Jan Kåre Aurdal
ordfører

6

Navn: Kvammen Kjetil
Saksbehandler: ADVOKAT@KVAMMEN.NO
Saksreferanse: 208044-1 Kurse

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 50, Bruksnummer 60 i 1528 SYKKYLVEN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

12.09.2017 kl. 13.51

Oppdatert per

12.09.2017 kl. 13.50

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/169928-1/200 24.02.2017 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 368 000
Omsetningstype: Fritt salg
MIVO INVEST AS
ORG.NR: 917 995 842

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Hefelser i eiendomsrett:

2017/169940-1/200 24.02.2017 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 400 000
Pantøver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

GRUNNDATA

2003/11776-1/58 02.09.2003 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1528 GNR: 50
BNR: 31

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Sykkylven kommune
Kyrkjevegen 62
6230 SYKKYLVEN

Alesund, 29.03.2017
Ansvarlig advokat: Røldar Andresen
Vår ref.:17-10178

NOTAT: ELDAR KURSETH – TOMT I KURSETHAGEN

1. Innledning og faktisk gjennomgang

Det vises til epost fra Synnøve Hunnes av 20. mars 2017, samt etterfølgende telefon og epostkorrespondanse.

Sykkylven kommune har bedt om en avklaring av rettslig posisjon i forbindelse med salg av tomt i Kursethagen i Sykkylven kommune. Det er vår vurdering at Sykkylven kommune har tapt både rett til å kreve tomten tilbakeskjøtet til kommunen som selger iht. avtalens punkt 4, og forkjøpsretten i avtalens punkt 5.

En nærmere redegjørelse for vårt standpunkt følger nedenfor.

2. Sakens faktiske side

Sykkylven kommune inngikk den 8. mai 2003 kjøpekontrakt med Eldar Kurseth. Avtalen gjaldt kjøp av tomt, hvor kommunen i kontraktens punkt 4 satte byggefrist på 2 år fra kjøpesummen forfalt til betaling. Kjøpesummen forfalt til betaling mot utlevering av hjemmelsdokumenter, og senest tre måneder etter at melding om tildeling av tomt var mottatt. Kommunen forbeholdt seg retten til å kreve tomten skjøtet tilbake til kommunen eller til ny tomtkjøper som kommunen utpekte dersom byggefristen ikke ble overholdt («Tilbakekjøpsrett»).

Kommunen forbeholdt seg også forkjøpsrett i kontraktens punkt 5.

Tomten ble iht. grunnboken overskjøtet til Kurseth den 11. september 2003. Det er ble ikke tinglyst forkjøpsrett.

Kurseth overholdt ikke byggefristen. I årene frem til 2007 var det dialog mellom kommunen og Kurseth, hvorefter Kurseth uttrykte at han ønsket utsatt byggefrist. Kurseth ble også tilbudt å kjøpe tomten til «vanlig pris».

Siste korrespondanse mellom partene som vi har mottatt til gjennomgang er brev av 18. september 2007 fra kommunen v/ advokat Torgeir Langva til Kurseth v/ advokat Bjarte Aambø, hvor det blir bedt om at Kurseth umiddelbart gir tilbakemelding om han ønsker å overta tomten, eller om han vil skjøte tomten tilbake til kommunen. Videre foreligger det noe epostkorrespondanse i januar 2008 som vi ikke har mottatt til gjennomgang. Korrespondansen er merket «epost – anmodning om å fjerne byggefrist» fra Eldar Kurseth og «Svar på epost av 02.01.2008 – ikkje fjerning av byggefrist og oppmodning om betaling av tomt» fra advokat Torgeir Langva.

Den 15. mars 2017 ble kommunen oppmerksom på at Kurseth har solgt tomten til MIVO Invest AS.



3. Kommunens Tilbakekjøpsrett

Kommunen har forbeholdt seg retten til å kreve tomten skjøtet tilbake til kommune eller til ny tomteskjøper som kommunen utpekte dersom byggefristen ikke ble overholdt.

Det er på det rene at byggefristen ikke er overholdt.

Spørsmålet er om kommunens rett til å kreve tomten skjøtet tilbake er i behold.

Det følger av foreldelsesloven § 1 at fordringer på penger eller andre ytelser foreldes etter reglene i foreldelsesloven. Iht. forarbeidene omfattes forkjøps- og løsningsrettigheter av foreldelsesloven.¹ Kommunens Tilbakekjøpsrett omfattes således av foreldelsesloven.

Den alminnelige foreldelsesfristen er 3 år og foreldelsesfristen regnes fra den dag da fordringshaveren tidligst har rett til å kreve oppfyllelse, jf. foreldelsesloven § 2, jf. § 3.

Iht. avtalens punkt 4 kunne Kommunen to år etter utlevering av hjemmelsdokumentet, altså den 11. september 2005, fremsette krav om å kjøpe tomten tilbake dersom Kurseth ikke hadde startet på byggearbeidene innen 11. september 2005. Kommunen kunne således gjøre gjeldende Tilbakekjøpsretten fra og med den 11. september 2005, og foreldelsesfristen begynte også å løpe fra dette tidspunktet.

Kommunens Tilbakekjøpsrett ble foreldet den 11. september 2008.

Foreldelsesfristen avbrytes bl.a. ved at skyldneren erkjenner sin forpliktelse, jf. foreldelsesloven § 14. Erkjennelsen må ha vært gitt før foreldelse inntrådte, altså før 11. september 2008.

Virkingen av erkjennelse er at det løper en ny foreldelsesfrist fra det tidspunktet erkjennelsen ble gitt. Den nye foreldelsesfristen er på 3 år.

Vi har ikke gjennomgått all korrespondanse mellom Kurseth og kommunen og har derfor ikke grunnlag for å vurdere om foreldelse er avbrutt ved erkjennelse. Iht. oversikt mottatt fra kommunen har det imidlertid ikke vært kontakt mellom kommunen og Kurseth siden 16. januar 2008, og det vurderes således at kommunens krav under enhver omstendighet var foreldet senest i januar 2011.

Det er etter dette vår vurdering at kommunens Tilbakekjøpsrett er tapt ved foreldelse.

4. Forkjøpsrett

Kommunen har iht. avtalens punkt 5 forkjøpsrett. Avtaleklausulen lyder som følger:

«Ved sal til tredjemand av ubebygd tomt, har kommunen forkjøpsrett for den summen som er nemnt framanfor, utan rentetillegg».

«Den summen som er nemnt framanfor» synes å referere seg til punkt 2 om pris. Tomten ble overdratt uten krav om råtomtpris og refusjon for tekniske anlegg. Tomteskjøperen måtte imidlertid betale diverse kostnader til oppmåling, kraftkabel og tilknytning til kloakk.

Spørsmålet er derfor om kommunen kan gjøre gjeldende krav om forkjøpsrett til en pris som utgjør kostnadene til oppmåling, kraftkabel og tilknytning til kloakk.

¹Ot.prp.nr. 38 (77-78) s. 50-51



JUDICIA

Hva gjelder foreldelse for forkjøpsretten startet fristen å løpe fra den dag kommunen tidligst hadde rett til å kreve oppfyllelse, altså fra den dagen kjøpekontrakt ble inngått mellom Kurseth og MIVO Invest AS. Krav om forkjøpsrett er således ikke foreldet.

Krav om forkjøpsrett kan imidlertid være falt bort på grunnlag av godtroerverv/ ekstinksjon.

Det følger av tinglysningsloven § 20 at «Når et dokument er innført i dagboken, går det rettserhverv som dokumentet gir uttrykk for, i kollisjonstilfeller foran rettserhverv som ikke er innført samme dag eller tidligere.» Dette gjelder likevel ikke dersom erververen da hans rett ble dagbokført, kjente eller burde kjenne til den eldre rett, jf. tinglysningsloven § 21.

Det foreligger ikke informasjon om at forkjøpsretten er, eller har vært, tinglyst i grunnboken. MIVO Invest AS sin rett til å kjøpe tomten går dermed foran kommunens forkjøpsrett, med mindre MIVO Invest AS var kjent med kommunens forkjøpsrett.

Det foreligger ikke informasjon som tyder på at MIVO Invest AS var kjent med kommunen sin forkjøpsrett. Dersom kommunen har slik informasjon ber vi om å bli opplyst om dette.

Det er etter dette vår vurdering at kommunens forkjøpsrett er tapt ved ekstinksjon.

5. Avslutning

Vi beklager at vår konklusjon kanskje ikke var som ønsket, men håper likevel at vår gjennomgang har vært i tråd med deres forventning om en avklaring av rettslig posisjon.

Dersom vi har misforstått faktiske forhold, eller kommunen sitter på informasjon knyttet til MIVO Invest AS' kunnskap om kommunens forkjøpsrett bes det om at dette avklares.

Ta gjerne kontakt med meg, eller min kollega Karina Lilleås Larsen, dersom noe er uklart eller ønskes utdypet.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet JUDICIA DA


Reidar Andresen
Advokat/partner

**SUNNMØRE
KONTROLLUTVÅLSEKRETARIAT IKS**

Kontrollutvalet i
Sykkylven kommune

Dato:17.10.2017

**SAK 24/17
OVERORDNA REVISJONSSTRATEGI OG ENGASJEMENTSBREV**

Som vedlegg følger:

- Brev frå kommunerevisjonen datert 04.10.2017

Dokumenta er utarbeidd med utgangspunkt i internasjonale standardar og kommunelova. Det vlir vist til dokumenta og kontrollutvalsekretariatet har ikkje merknader til desse.

På bakgrunn av ovanståande legg ein saka fram for kontrollutvalet med forslag om slikt

v e d t a k :

Kontrollutvalet tek saka til orientering.

Harald Rogne
dagleg leiar

Sykkylven kontrollutval

Vår sakshandsamar:
Kurt A. Løvoll

Vår dato:
04.10.2017
Dykkar dato:

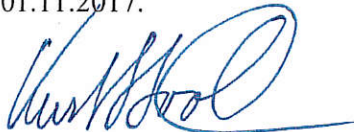
Vår referanse:
Dykkar referanse:

Oversending engasjementsbrev med vidare

Vedlagt følgjer

- Overordna revisjonsstrategi Sykkylven kommune
- Engasjementsbrev

Vurdering av uavhengigheit vil bli ettersendt etter at ny oppdragsansvarleg revisor byrjar
01.11.2017.



Kurt A. Løvoll
konst. dagleg leiar

OVERORDNA REVISJONSSTRATEGI – SYKKYLVEN KOMMUNE - 2017

INNLEIING

I Internasjonal revisjonsstandard ISA 300 – Planlegging av revisjon av eit rekneskap, punkt 7, går det fram at:

«Revisor skal utarbeide en overordnet revisjonsstrategi som beskriver revisjonens innhold, når den skal utføres og angrepsmåte, samt gir veiledning for utarbeidelsen av revisjonsplanen».

KARAKTERISTISKE TREKK VED OPPDRAGET

Årsrekneskapen omfattar kommunen si verksemd. Kommunen deltek i interkommunale samarbeid/selskap. Desse utarbeider egne rekneskap som blir revidert særskilt.

Det er eit komplekst regelverk som gjeld for alle forvaltningsområda i kommune. Det meste av aktiviteten er regulert i lov- og forskrift, og eventuelle endringar i lovverk, statlege pålegg og liknande vil påverke kommunen. Rammevilkåra er etter vår vurdering ikkje sterkt endra frå 2016 til 2017.

Komrev3 IKS har revidert kommunen over lang tid, og har gjennom dette opparbeidd god kunnskap om oppdraget.

KOMMUNIKASJON OG RAPPORTERING

Komrev3 IKS skal legge vekt på å ha ein god og konstruktiv dialog med kommunen. Gjennom året skal det vere ein kontinuerleg dialog med mellom anna økonomiavdelinga. Ved vesentlege forhold vil ein sikre ein god dialog med rådmannen. I haust vil det bli gjennomført eit møte med rådmann i samband med planlegging av revisjonen. Det vil vidare bli gjennomført møte med økonomisjef.

Revisjonsberetning skal vere avlagt seinast 15.04.2018. Dersom noko blir avdekka jf. revisjonsforskrifta § 4, vil dette bli rapportert utan opphald i nummererte brev til kontrollutvalet med kopi til administrasjonssjefen innan fristen for revisjonsberetninga.

Dersom det elles gjennom den ordinære revisjonen vert avdekka forhold som er av ein slik art at det skal sendast brev, vil dette bli gjort fortløpande.

Annan informasjon og rapportering til kontrollutvalet vil og bli vurdert kontinuerleg.

REVISJONSTEAM

Revisjonsselskapet har sett til at revisjonsteamet si samansetning bidreg til å sikre at oppdraget blir gjort i samsvar med god kommunal revisjonsskikk.

Arbeidet blir utført av revisjonsteam som er sett saman av:

Oppdragsansvarleg revisor: Anne Nygård (byrjar 1.november)
Teammedlem: Mari Ann Yndestad

Internt i revisjonsteamet vil det vere møter der gjennomført arbeid blir gått gjennom, og det vil bli gjeve tilbakemeldingar på dette..

Revisjonsteamet har tilstrekkeleg kompetanse til å revidere oppdraget. Ved behov vil både dagleg leiar og andre revisorar bli meir involvert i revisjonen av oppdraget. Ved behov for ytterlegare spesialkompetanse vil det bli vurdert særskilt.

VURDERING INNLEIANDE HANDLINGAR

Vår vurdering er at det i all hovudsak er kontinuitet i oppdraget Sykkylven kommune. Kommunen er meldt ut av ROBEK, samstundes som eigedomsskatten blir avvikla. Det tilseier framleis stram økonomi. Vidare er det lagt opp til store investeringar framover.

REVISJONSÅRET

	Mai	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Jan	Feb	Mars	April
Planlegging og oppstart av nytt år												
Identifisering av risiko												
Kartlegging og testing av rutinar												
Substanshandlingar												
Årsoppgjørdisposisjonar												
Attestasjonar												

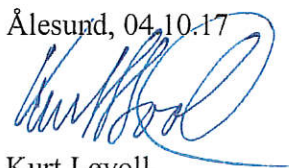
Revisjonen blir delt i 3 fasar: Planlegging, interimrevisjon og årsoppgjørsrevisjon.

OMRÅDE

Ut frå førebelse identifiserte risikoområde, samt rullering av fokusområde, vil det mellom anna bli sett meir på følgjande i rekneskapsrevisjonsåret 2017 (lista er ikkje uttømande – ny oppdragsansvarleg revisor vil og måtte ta stilling til dette):

- Sjølvkostområdet vatn og avløp
- Skiljet mellom drift og investering
- Oppfølging av periodisering, mellom anna variabel løn desember
- Test av kommunen sine egne kontroller på lønsområdet
- Etterleving av regelverk for offentlege innkjøp

Ålesund, 04.10.17



Kurt Løvoll
fung. dagleg leiar

SYKKYLVEN KONTROLLUTVAL

Vår sakshandsamar:
Kurt A. Løvoll

Vår dato:
04.10.2017

Vår referanse:

Dykkar dato:

Dykkar referanse:

Engasjementsbrev – Sykkylven kommune

1. Innledning

Komrev3 IKS er gjennom egen selskapsavtale revisor for Sykkylven kommune. Revisjonen består av forvaltningsrevisjon og regnskapsrevisjon, og omfatter revisjonen av kommuneregnskapet. Med utgangspunkt i de revisjonsbestemmelsene som gjelder for kommuner, herunder standarder for god kommunal revisjonsskikk, vil vi i dette brevet beskrive vår forståelse av revisjonsoppdraget, slik at kontrollutvalget får en oppfatning av rollefordeling og hva som kan forventes av oss.

De økonomiske forhold mellom revisjonen og kommunen går fram av selskapsavtalen.

2. Revisjonen – formål og innhold

Kommuneloven har blant annet følgende bestemmelser om revisjonen i § 78:

1. Revisjon av kommunal og fylkeskommunal virksomhet skal skje i henhold til god kommunal revisjonsskikk.
2. Revisjonsarbeidet skal omfatte regnskapsrevisjon og forvaltningsrevisjon.

Vi vil gjennomføre og rapportere resultatene av vår revisjon i henhold til god kommunal revisjonsskikk, som er en rettslig standard. Innholdet i dette begrepet er normert av kommunelovens bestemmelser om revisjon, tilhørende forskrifter og etablerte og anerkjente standarder på området. Som medlem av Norges Kommunerevisorforbund (NKRF) er vi underlagt jevnlig eksterne kvalitetskontroller.

Revisor har plikt til løpende å foreta en vurdering av egen uavhengighet. Oppdragsansvarlig revisor skal hvert år avgi en skriftlig egenvurdering av sin uavhengighet til kontrollutvalget.

Postadresse:
Postboks 7734, Spjelkavik
6022 Ålesund

Besøksadresse:
Lerstadvegen 545, 4 etg.
Epost:
komrev3@komrev3.no

Telefon:
70 17 21 50
Føretaksregisteret:
NO 971 562 587

Ledelsenes ansvar

I henhold til kommuneloven er det kommunens administrasjonssjef som er ansvarlig for at kommunens interne administrative kontroll og økonomiforvaltning er ordnet på en betryggende måte og er gjenstand for betryggende kontroll. Det er også administrasjonssjefens ansvar å utarbeide og fremme kommunens årsberetning og avlegge årsregnskapet i samsvar med bestemmelsene i kommuneloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i kommuner og fylkeskommuner og god kommunal regnskapsskikk.

Kommunens ledelse har også ansvaret for at vi som revisor har ubegrenset tilgang til registrerte opplysninger, dokumentasjon og annen informasjon vi finner nødvendig for å kunne utføre vårt arbeid, herunder korrespondanse, kontrakter, protokoller m.v. Dette inkluderer også tilgang til systembeskrivelser og nødvendig veiledning.

Kommunestyret og kontrollutvalgets ansvar

Kommunestyret er kommunens øverste organ, og har det øverste tilsyn med den kommunale forvaltningen. Kommunestyret velger selv et kontrollutvalg til å forestå det løpende tilsyn med den kommunale forvaltning på sine vegne. Kontrollutvalget skal påse at kommunen og forvaltningen blir forsvarlig revidert. Kontrollutvalget bestiller forvaltningsrevisjoner basert på en overordnet risiko- og vesentlighetsanalyse.

Forvaltningsrevisjon

I henhold til forskrift om revisjon osv. § 7 innebærer forvaltningsrevisjon å gjennomføre systematiske vurderinger av økonomi, produktivitet, måloppnåelse og virkninger ut fra kommunestyrets eller fylkestingets vedtak og forutsetninger. Herunder om

- a) forvaltningen bruker ressurser til å løse oppgaver som samsvarer med kommunestyrets vedtak og forutsetninger,
- b) forvaltningens ressursbruk og virkemidler er effektive i forhold til målene som er satt på området,
- c) regelverket etterleves,
- d) forvaltningens styringsverktøy og virkemidler er hensiktsmessige,
- e) beslutningsgrunnlaget fra administrasjonen til de politiske organer samsvarer med offentlige utredningskrav,
- f) resultatene i tjenesteproduksjonen er i tråd med kommunestyrets eller fylkestingets forutsetninger og/eller om resultatene for virksomheten er nådd.

Gjennomføring og rapportering av forvaltningsrevisjon skal skje i henhold til god kommunal revisjonsskikk og etablerte og anerkjente standarder på området, og det skal etableres revisjonskriterier for det enkelte prosjekt.

Innenfor forvaltningsrevisjon av kommuner er det NKRF som er det standardsettende organ. Grunnlaget og bakgrunnen for den enkelte forvaltningsrevisjon vil være beskrevet ved rapporteringen av den enkelte revisjon, slik at denne oppgaven ikke blir beskrevet ytterligere i dette brevet. Se for øvrig nærmere om rapportering under eget avsnitt.

Oppdragsansvarlig forvaltningsrevisor blir utnevnt for hvert prosjekt.

Regnskapsrevisjon

Når det gjelder regnskapsrevisjon vil grunnlaget for vårt arbeid i mindre grad være omtalt ved avrapportering, slik at vi her bruker noe mer plass på å beskrive vårt arbeid og grunnlaget for dette.

Oppdragsansvarlig regnskapsrevisor vil fra 01.11.2017 være Anne Nygård.

Årsregnskapet og de aktuelle delene av årsberetningen

I regnskapsrevisjonen er vår hovedoppgave som revisor for kommunen å vurdere og avgi en uavhengig uttalelse (revisjonsberetning) om hvorvidt årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter. I tillegg kontrollerer vi at de disposisjoner som ligger til grunn for regnskapet er i samsvar med budsjettvedtak, og at beløpene stemmer med regulert beløp.

Vi kontrollerer også om opplysninger i årsberetningen om årsregnskapet er konsistente med årsregnskapet. I tillegg kontrollerer vi om den revisjonspliktiges ledelse har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger.

Videre er det vår oppgave å vurdere om kommunen har ordnet den økonomiske internkontrollen på en betryggende måte og med forsvarlig kontroll.

Årsregnskapet skal iht. forskriften være avlagt av administrasjonssjefen innen 15. februar i året etter regnskapsåret. Årsberetningen skal avgis uten ugrunnet opphold, og senest innen 31. mars. Administrasjonssjefens ansvar omfatter også ansvar for at registrering, dokumentasjon og oppbevaring av regnskapsopplysninger er innrettet på en ordentlig og oversiktlig måte.

Revisjonens utførelse og forholdet til intern kontroll

God kommunal revisjonsskikk innebærer blant annet at vi kontrollerer utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, foretar analytiske vurderinger og andre revisjonshandlinger som vi etter forholdene finner hensiktsmessige.

På grunn av en revisjons iboende begrensninger, sammen med den interne kontrollens iboende begrensninger, er det alltid risiko for at ikke all vesentlig feilinformasjon i regnskapet avdekkes, selv om revisjonen er planlagt og utført i samsvar med god kommunal revisjonsskikk, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Ved vår risikovurdering vurderer vi de interne kontrollene som er relevant for kommunens eller enhetens utarbeidelse av årsregnskapet med det formål å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige ut fra omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for effektiviteten av enhetens interne kontroll.

Generelt vil en effektiv intern kontroll (kommunens egen) redusere risikoen for at misligheter og feil vil oppstå uten å bli avdekket, men vil aldri kunne eliminere denne risikoen. Omfanget av vårt revisjonsarbeid vil for en stor del være avhengig av kvaliteten på, og effektiviteten av kommunens interne kontroll, samt regnskaps- og rapporteringsrutiner. Vi vil rapportere skriftlig om eventuelle vesentlige mangler i den interne kontrollen som er relevante for revisjonen av årsregnskapet og som vi har identifisert under revisjonen, se nærmere om dette under avsnittet rapportering.

Registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger

Når vi konkluderer om registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i revisjonsberetningen, vil revisjonen være utført i samsvar med den internasjonale standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller begrenset revisjon av historisk finansiell informasjon». Denne standarden krever at vi etterlever etiske krav, planlegger og gjennomfører vårt arbeid for å oppnå betryggende sikkerhet for at det ikke er vesentlige formelle

mangler knyttet til registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger. Slike vurderinger innebærer gjennomføring av kontrollhandlinger for å innhente bevis om disse forholdene. De valgte kontrollhandlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for vesentlige mangler.

Ved vurderingen av ledelsens plikter med hensyn til registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger, innhenter revisor informasjon om kommunens interne rutiner for å vurdere samsvaret med lov, forskrift og god bokførings-skikk, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av kommunens interne kontroll.

Andre uttalelser og kontrollhandlinger

Vår revisjon vil også omfatte de kontrollhandlinger som er nødvendige for å attestere følgeskriv til lønns- og trekkoppgavene og de terminvise krav etter den kommunale ordningen for momskompensasjon. Vi utfører også kontroll av tilskudd som er gitt for å finansiere særskilte oppgaver (særattestasjoner), der det er krav eller ønske om revisors attestasjon. Våre kontroller utføres i tråd med oppdragsgivers anvisninger og aktuell standard for attestasjonsoppdrag.

3. Innsynsrett og taushetsplikt

Revisor kan kreve enhver opplysning, redegjørelse eller ethvert dokument hos kommunen og foreta de undersøkelser som revisor finner nødvendige for å gjennomføre oppgavene.

Både oppdragsansvarlig revisor og revisjonsmedarbeiderne har – med visse lovhjemlede unntak - taushetsplikt etter forvaltningsloven §§ 13 til 13e. Dette følger av kommunelovens § 78, nr 7. Taushetsplikten gjelder ubegrenset i tid, også etter at oppdraget er avsluttet.

Taushetsplikten er dog ikke til hinder for at kontrollutvalget får den informasjon om resultater av revisjonen som er nødvendige.

4. Rapportering og dialog

Engasjementsbrev for revisjonsoppdraget utarbeides for hver valgperiode eller oftere dersom det er forhold som tilsier det. I tillegg utarbeides oppstartsbrev i forbindelse med oppstart av den enkelte forvaltningsrevisjon og årlig i forbindelse med oppstart av regnskapsrevisjonen, dette sendes administrasjonen.

Kontrollutvalget skal sørge for at plan for forvaltningsrevisjon blir utarbeidet og innstille til kommunestyret, som vedtar planen. Forvaltningsrevisjoner rapporteres til kontrollutvalget i form av egne rapporter.

Regnskapsrevisjonens innhold avhenger av revisjonsstandarder, intern kontroll og revisors skjønn. Kontrollutvalgets oppgave er å påse at kommunen har en tilstrekkelig revisjon. For å sikre kontrollutvalget informasjon om regnskapsrevisjonen vil det i tillegg til revisjonsberetningen redegjøres for status i arbeidet. Kontrollutvalget vil bli orientert om revisjonsstrategien så tidlig som mulig i revisjonsåret.

Etter en endring i offentlighetsloven § 5 annet ledd, som trådte i kraft 1. januar 2015, kan offentlig innsyn i foreløpige revisjonsrapporter utsettes inntil den endelige rapporten er oversendt kontrollutvalget. Endringen innebærer ikke en innsnevring i selve innsynsretten i revisjonsrapporter; det er kun tidspunktet for når innsyn kan kreves som er endret.

Misligheter

Revisor skal iht forskriftens § 3, gjennom revisjonen bidra til å forebygge og avdekke misligheter og feil. Konstateres det misligheter ved revisjon, eller på annen måte, skal revisor straks sende foreløpig innberetning til kontrollutvalget.

Når saksforholdet er nærmere klarlagt skal revisor sende endelig innberetning til kontrollutvalget. Revisor skal sende kopi av innberetningen til administrasjonssjefen eller kommune-/fylkesrådet.

Nummererte brev

Vi kan gjennom regnskapsrevisjonen finne forhold som ikke blir påpekt i revisjonsberetningen, men vi finner det nødvendig å påpeke i nummerert brev. Slike nummererte brev vil bli sendt til kontrollutvalget med kopi til administrasjonssjefen. Kontrollutvalget har et ansvar for å påse forhold som er påpekt av revisor blir fulgt opp.

I henhold til revisjonsforskriften § 4, 2 skal revisor påpeke følgende forhold i nummererte brev:

1. Mangler ved plikten til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger.
2. Feil og mangler ved organiseringen av den økonomiske internkontrollen.
3. Misligheter.
4. Feil som kan medføre feilinformasjon i årsregnskapet.
5. Manglende redegjørelse for vesentlige avvik mellom beløpene i den revisjonspliktiges årsregnskap og regulert budsjett slik det fremstår etter gyldige vedtak/endringer fattet på riktig beslutningsnivå.
6. Begrunnelse for manglende underskrift ved bekreftelser overfor offentlige myndigheter som gis i henhold til lov eller forskrift.
7. Begrunnelse for å si fra seg oppdrag etter § 16.

Brev med påpekning av mindre vesentlige feil eller mangler vil bli sendt direkte til administrasjonen.

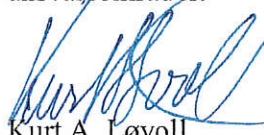
Uttalelser fra kommunens ledelse

I forbindelse med årsavslutningen vil vi i henhold til god kommunal revisjonsskikk innhente en skriftlig uttalelse fra ledelsen om fullstendigheten og riktigheten av de opplysninger som gis i årsregnskapet. På samme måte er vi pålagt å innhente skriftlige uttalelser fra ledelsen om kjennskap til eller mistanke om misligheter mv. Disse uttalelsene vil innhentes fra administrasjonen.

5. Andre tjenester

Vår organisasjon har medarbeidere med betydelig kompetanse og praksis innenfor mange fagområder. Dette gjør oss i stand til å yte kompetent veiledning til dere, og som medlem av NKRF kan vi også trekke på kompetansen i et stort fagmiljø. Vi bistår gjerne med veiledning innenfor intern kontroll, merverdiavgift, regnskapsføring, budsjetter, lov og forskrifter osv., så langt det lar seg gjøre innenfor vår oppgave som revisor.

Vi håper innholdet i dette brevet samsvarer med kontrollutvalgets forståelse av revisors rolle og ansvarsområder.



Kurt A. Løvoll
konst. daglig leder

**SUNNMØRE
KONTROLLUTVÅLSEKRETARIAT IKS**

Kontrollutvalet i
Sykkylven kommune

Dato: 17.10.2017

**SAK 25/17
VEDKOMANDE BUDSJETT 2018 - SYKKYLVEN KONTROLLUTVAL**

I medhald av § 18 i forskrift om kontrollutval skal kontrollutvalet utarbeide forslag til budsjett for kontroll- og tilsynsarbeidet i kommunen. Kontrollutvalet sitt forslag til budsjetttramme for kontroll- og revisjonsarbeidet i kommunen skal følgje formannskapet si innstilling til kommunestyret.

Ettersom kommunen sitt kontrollutvalsekretariat og kommunerevisjonen er interkommunale selskap der selskapa sine budsjett blir vedteke av selskapa sine respektive representantskap, vil utgiftene i denne saka berre omfatte Sykkylven kontrollutval sine lokale utgifter. Desse utgiftene bør saman med dei utgiftene som er nemnt ovanfor leggst i det samla budsjettet for kommunen sitt kontroll- og tilsynsarbeid.

Møtegodtgjersle og tapt arbeidsforteneste til kontrollutvalet vil vere ein del av kommunen si godtgjersle til folkevalde og blir ikkje omfatta i denne spesifikke saka og bygg på satsar vedtekne i Sykkylve kommune. Dette budsjettoppsettet derimot vil omfatte kurs og opplæringsutgifter samt reiseutgifter knytt til desse.

Det er viktig at kontrollutvalet får halde seg ajour kunnskapsmessig. Nyten av å treffe kontrollutval i andre kommunar og fagmiljø er stor og kursaktiviteten er moderat. Den viktigaste samlinga er den årlege kontrollutvalkonferansen. I tillegg kan det bli andre samlingar. Særleg kontrollutvalkonferansen er av ein slik kvalitet og har ein so stor informasjonsverdi at heile utvalet bør delta.

På bakgrunn av ovanstående legg ein saka fram for kontrollutvalet med forslag om slikt

v e d t a k :

Kontrollutvalet sitt budsjett til kurs og reiseaktivitet blir sett til kr 30.000,00.

Harald Rogne
dagleg leiar