

Arkivsaksnr. 20/14084-50  
Saksbehandler Kjersti Lund Martinsen

Saksgang  
Formannskapet  
Kommunestyret

Møtedato  
15.03.2022  
23.03.2022

## **Orientering - salg av deler av eiendommene gnr. 118/10 og 118/207 - Seniorboliger Elverhøy**

### **Administrasjonens innstilling til vedtak:**

Redegjørelse for status i sak 20/14084 – Salg av del av eiendommene gnr. 118 bnr. 10 og gnr. 118 bnr. 207 Seniorboliger Elverhøy - tas til orientering.

Mari Enoksen Hult  
Direktør for organisasjon

Mette Mohåg  
Direktør for Bymiljø

## Hva saken gjelder

Saken gjelder orientering om salg av deler av eiendommene gnr. 118 bnr. 10 og gnr. 118 bnr. 207 til borettslaget som skal etableres i forbindelse med prosjektet seniorboliger på Elverhøy.

Orienteringen belyser spesielt opsjonsavtalen, kjøpesum med og uten klausul om kompensasjon ved ytterligere utnyttelse, og forholdet opp mot kommunens boligpolitiske handlingsplan.

## Saksutredning

### Habilitet:

Problemstillingen beror på om kommunedirektøren gjennom sitt tidligere ansettelsesforhold i PEAB er inhabil til å behandle eller tilrettelegge for avgjørelse i ovennevnte saksforhold. Dersom kommunedirektøren er inhabil, er også administrasjonen inhabil jf. fvl § 6 tredje ledd.

Habilitetsspørsmålet er vurdert etter fvl. § 6 andre ledd dvs om det foreligger andre særegne forhold som er egnet til å svekke tilliten til kommunedirektørens upartiskhet i saken.

Kommunedirektøren har over en lengre periode hatt en ledende stilling i PEAB. PEAB er i dette tilfellet entreprenøren i saken og har bistått K.N.Ark med takstgrunnlag. Kommunedirektøren har vært direkte involvert i korrespondansen som gjelder begge takstene som er innhentet. Forannevnte forhold er lagt til grunn av Justisdepartementets Lovavdeling som tilfelle hvor det kan være nærliggende å konstatere inhabilitet.

Administrasjonen vurderer kommunedirektøren inhabil i denne konkrete saken grunnet hans tidligere involvering i saken på vegne av PEAB.

Konsekvensene av inhabilitet er at samtlige i administrasjonen normalt vil være inhabile til å treffe avgjørelse i saken, og med «avgjørelse» omfattes også «innstillinger» til folkevalgte organer. En innstilling legger normalt sterke føringer på den formelle avgjørelsen og er uttrykk for slutført saksbehandling. Saken som nå legges frem for formannskapet er ikke med innstilling til vedtak, men legges frem som en ren orienteringssak. Orienteringssaker vil ikke medføre at administrasjonen anses inhabil.

### Opsjonsavtalen

Det ble inngått opsjonsavtale mellom Tromsø kommune og K.N.Ark 31.08.2017 med formål å sikre at borettslaget på visse betingelser gis opsjon på kjøp av parsell av gnr. 118 bnr. 207 og parsell av gnr. 118 bnr. 10.

Opsjonsavtalen legger rammene for kjøp av eiendommene, herunder blant annet vilkår til taksering og krav om salg til markedspris. Det fremkommer også av opsjonsavtalen at et vilkår for gjennomføring av opsjonen, og at partene skal inngå endelig avtale, forutsetter enighet mellom partene om økonomiske betingelser for avtalen. Opsjonsavtalen gir klare føringer for hvordan kjøpesummen skal fastsettes.

Inngåelse av opsjonsavtalen ble politisk behandlet og godkjent 08.08.2017. Formannskapet er overordnet kommunedirektøren og administrasjonen er derav forpliktet til å følge opp vedtak som fattes av Formannskapet. Dette betyr at dersom administrasjonen i det videre ikke skal forholde seg til opsjonsavtalen eller bestemte vilkår i denne, må det fattes nytt vedtak av Formannskapet.

## Histotikk og status

Tromsø kommune innhentet takst i tråd med opsjonsavtalen 09.09.2020 hvor takstverdi beløp seg til kr. 14 308 000,-. Etter merknader fra både kommunen og PEAB (på vegne av K.N.Ark) ble taksten nedjustert til kr. 12 250 000,-. PEAB og K.N.Ark var ikke enige i takstverdien og har derfor innhentet egen takst utarbeidet av Troms Takst datert 11.06.2021 hvor eiendommen ble taksert til kr. 7 650 000,-.

Taksten som ble innhentet på eget initiativ av PEAB og K.N.Ark ble ikke utferdiget i tråd med det felles mandat som opsjonsavtalen krever. Det er kommunens vurdering at taksten som er utarbeidet av Troms Takst ikke er i samsvar med markedsverdi/ reell salgsverdi. Taksten som er innhentet av PEAB og K.N.Ark legger den utnyttelsen som seniorprosjektet til K.N.Ark har valgt til grunn, og ikke eiendommens fulle potensiale for utbygging. Taksten er i strid med opsjonsavtalen og kan derfor ikke legges til grunn i forbindelse med kjøp av eiendommen.

Kommunen viser til tidligere foreslåtte løsninger:

- a) Det innhentes ny takst etter felles mandat mellom partene
- b) Partene forhandler kjøpesum på bakgrunn av de to takstene som foreligger

Eventuelt bør kommunen tilby K.N.Ark å vurdere arealbehovet til prosjektet, for å se om det kan være aktuelt å kjøpe en mindre del av eiendommen.

Administrasjonen har tidligere redegjort for saken i Formannskapet 18.01.2022 hvor på saken ble sendt tilbake til administrasjonen med ønske om en redgjørelse for hvorvidt tomtosalget kunne skje til innhentet takst fra K.N.Ark under forutsetning av inntakelse av en klausul i avtalen om kompensasjon til kommunen dersom det skjer en ytterligere utvikling av eiendommen etter ferdigstillelse av prosjektet.

For å ha kontroll på hvorvidt eventuell ny utbygging finner sted, kunne det blitt tinglyst en form for byggeforbud i eiendommens grunnbok. Det er likevel slik at det ikke eksisterer velegnede systemer i kommunen, som er egnet til å fange opp slike forbud. Ved de tilfeller eiendommen utnyttes ytterligere uten at kommunen varsles av hjemmelshaver som tilbyr kompensasjon, blir det kommunens oppgave som selger å følge opp denne delen av avtalen, og kreve kompensasjonen utbetalt.

Det er heller ingen sikkerhet for at banken vil kreve servitutten slettet ved ny belåning, og at kommunen på denne måten ville blitt oppmerksom på ny utbygging. En eventuell ny belåning og krav fra banken om sletting av slik servittut belager seg i stor grad på hvor stort eksisterende pant er i forhold til panteobligasjonen som allerede er tinglyst i eiendommens grunnbok.

Kommunen vurderer det slik at en tinglyst servittut er upraktisk og lite hensiktsmessig da det vil være vanskelig å følge opp fra kommunens side i praksis. At dette faktum er kjent på salgstidspunktet, vil i realiteten kunne anses som en forfordeling av enkelte private aktører.

Kommunen ser det noe problematisk at det er uklart hvordan en kompensasjon skal prisreguleres; herunder om utbyggingen skal kompenseres ihht faktisk utnyttelse, om byggeforbudet opphører ved utbygging og resterende del av markedsverdi for eiendommen utløses til utbetaling og hvordan dokumentavgiften skal håndteres. Dette må nærmere vurderes av kommunen.

Kommunen ser p.t ingen juridiske problemstillinger ved å innta overnevnte klausul, men ser likevel at det vil være problematisk for kommunen som selger, å ha mulighet til å følge opp slik avtale. Det bør derfor sterke hensyn til for å inngå avtale med slik klausul og den oppfølging det krever fra kommunens side.

## Elverhøy seniorboliger som boligpolitisk formål

Tromsø kommune har utarbeidet boligpolitisk handlingsplan 2015 – 2018, som ble vedtatt i Byrådet 09.04.2015 og senere i Kommunestyret 29.04.2015. Det fremkommer av boligpolitisk handlingsplan et stort behov for etablering av samlokaliserte eldreboliger. Se handlingsplanens pkt. 5.4.

*«Samlokaliserte seniorboliger er nøkkelprosjekter i eie markedet fordi de gir bedre hverdagsliv og livskvalitet til eldre og kan utsette tjeneste- og boligbehov, forenkle kommunal hjemmetjenesteyting, samt frigjøre større familie boliger for rullering i markedet. Boliger til seniorer fungerer forebyggende, men vil også over tid generere behov for tjenester, og er derfor i grensesnitt til det boligsosiale feltet. Gevinsten er altså til stede for både samfunn, beboer og kommune, men den samfunns økonomiske verdien av forebygging kan ikke understrekes nok».*

Handlingsplanen legger opp til at kommunen skal bidra til å etablere forbildeprosjekter og forbildeområder. Forbildeprosjektene skal fremstå som en modell på hvordan eksempelvis samlokaliserte seniorboliger kan etableres. Kommunens virkemidler kan blant annet være bruk av grunneirollen til å selge kommunal tomt med klausulert formål til private utbyggere. Som forbildeområde er Elverhøy/Bymyra trukket frem som et strategisk viktig område å etablere et forbildeprosjekt.

Tromsø kommune har i sin rolle som grunneier bidratt til å finne egnet eiendom for prosjektet Seniorboliger Elverhøy, og har på så måte oppfylt sine forpliktelser etter boligpolitisk handlingsplan. Å selge eiendommen til under markedspris med klausul om kompensasjon vil derimot ikke falle inn under kommunens forpliktelse etter boligpolitisk handlingsplan.

### **Konklusjon**

Salg av eiendommen til innhentet takst fra K.N.Ark strider med tidligere inngått opsjonsavtale og kommunens retningslinjer om salg av eiendom.

For det tilfellet kommunen ønsker å inngå avtale om salg av eiendommen med klausul om kompensasjon ved ytterligere utvikling av eiendommen, ser kommunen ingen juridiske hindringer knyttet til dette. Det tas forbehold om vurdering av dokumentavgift og prisregulering.

En klausul som foreslått, er vanskelig å håndheve og vil kreve ressurser fra kommunens side for å kunne følges opp. Det bør derfor vurderes om det foreligger sterke hensyn som taler for å inngå en slik avtale på overnevnte premisser. Det bør vurderes hvorvidt hensyn tatt i kommunens boligpolitiske handlingsplan og kommunens ønske om å tilrettelegge for prosjektet

Dersom Formannskapet beslutter salg av eiendommen med foreslått klausul, må det fattes nytt vedtak i saken som tillater administrasjonen å avvike fra opsjonsavtalen og Formannskapets tidligere vedtak i saken, der avtalen ble behandlet.

### **Vedtakskompetanse**

Formannskapet

### **Vedlegg**