

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
109/16	Formannskapet	PS	19.10.2016

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Olav Mongstad	FE - 613	15/57

Vurdering av erstatning etter oppheving av vedtak om kjøp av bustad 130/13 på Kaland i Austrheim kommune

Vedlegg:

Krav om erstatning for tap av husleige og ekstra kostnader på bustad Kaland, gbnr 130/13
Geotekniske grunnundersøkingar Vardevegen 33
Vedtaksbrev
Kjøp av areal frå gbnr 13013 til Austrheim kommune - Kjøpsavtale (L)(20937)

Framlegg til vedtak:

Saka vert lagt fram utan tilråding. Formannskapet vedtar/tilrår erstatninga.

Formannskapet - 109/16 - 19.10.2016

FS - behandling:

Framlegg frå ordføraren:
Austrheim formannskap gjev rådmannen fullmakt til å tinga med Walter Kaland om ein kompensasjon.

Framlegget frå ordføraren vart samrøystes vedteke.

FS vedtak:

Austrheim formannskap gjev rådmannen fullmakt til å tinga med Walter Kaland om ein kompensasjon.

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Austrheim kommune har hatt ein lenger prosess om vurdering av plassering av omsorgsbustader på Kaland/Fonnes.

15. januar 2015 vart det skriva under ein avtale med Walter Kaland som grunneigar av gnr. 130, bnr. 13. Punkt 6 i avtalen seier:

6. Avtalen trer i kraft etter positivt vedtak i kommunestyret i Austrheim og etter at delingsløyvet er kome på plass formelt. Om ikkje positive vedtak er kome på plass innan 1. oktober 2015 fell kjøpsavtalen ut.

Denne avtalen vart såleis gjort gjeldande frå 15. mai 2015 til 1. oktober 2015.

20. mai 2015 gjer kommunestyret vedtak om kjøp, etter positivt uttale i Eldreråd og formannskap.

Kommunestyret gjorde ei endring i den framlagte tilrådinga frå formannskap slik:

KS - vedtak:

Med atterhald om at boniteringsundersøkingane i området viser at området kan nyttast til føremålet, gjer kommunestyret følgjande vedtak:

Så fylgjer sjølve vedtaket.

Grunneigar fekk særutskrift av dette vedtaket 28. mai.

Det vart engasjert eit firma som undersøkte arealet og kom med rapport. Rapporten viste stor djupne i arealet som ligg i myra på området. Rapporten er datert 6. juli 2015. Dette var i ferietida, men det vart kalla inn til eit internt møte der vi gjekk gjennom rapporten. Assisterande rådmann ringde grunneigar same dag og fortalde om rapporten og sa at på grunn av djupna på jorda i området, ville kommunen gå bort frå kjøpet. Det vart og sagt at det var kommunestyret som kunne gjera eit slikt vedtak. Grunneigar fekk oversendt rapporten og fekk beskjed om at vi ville kalla inn til eit møte over ferien for å gjennomgå innhaldet. Etter sommarferien vart grunneigar kalla inn til møte 6. august 2015 der vi gjekk gjennom rapporten som han hadde fått tilsendt. Vi gjorde det klart at på grunn av grunnforholda som ville bety ei stor og dyr masseutskifting, ville vi gå frå kjøpet. Kommunestyret ville gjere eit slikt endeleg vedtak. Grunneigaren meinte vi kunne sjå på ei løysing der vi nytta høgdedraget som ligg nord på området, la om vegen etter at vi hadde masseutskifta deler av det meir grunne myrområdet som låg inn til høgdedraget i sør. I møtet vart det sagt frå kommunen si side sagt at vi ville vurdera dette, men såg ikkje at vi ville kjøpa arealet.

Administrasjonen starta så arbeidet med å sjå på arealet som no er under planendring i Vardeflaten. Vi var samstundes klar over at eit endeleg vedtak om å bruka det arealet, ville ta tid då det må omregulerast. Grunneigar ba om ei skriftleg klargjering frå kommunen, ikkje berre ei munnleg. I mail datert 21.10.2015 ber han om ei skriftleg redegjørelse for avslaget.

8 november skriv assisterande rådmann:

Fra: Olav Mongstad
Sendt: 8. november 2015 14:35
Til: 'Walther Kaland'
Kopi: Rolf Henning Myrmel; Asbjørn Nagell Toft; Per Lerøy
Emne: SV: Kjøp av eiendom til omsorgsboliger på Kaland

Hei.

Du skal få eit skriftleg svar frå oss, vi kjem til å handsama saka slik at det vert eit politisk forankra svar som vert gitt.

Då vil vi og ta opp kompensasjonen til dykk slik eg avtalte.

Olav Mongstad

25.02.2016 gjorde kommunestyret fylgjande vedtak:

Austrheim kommune opphever tidlegare kommunestyrevedtak gjort den 20.05.2015 (saksnr. 148/15) om kjøp av område til omsorgsbustadar på Kaland på eigedom gbnr.130/13. Formannskapet gjev rådmannen fullmakt til å forhandle fram ein avtale om økonomisk kompensasjon til eigar av gbnr. 130/13 i samband med mogeleg kommunalt kjøp av areal her til omsorgsbustadar. Avtalen leggjast fram for formannskapet.

Austrheim kommune vedtek i samsvar med reglane i PBL § 12-8 igangsetting av planendring for **Reguleringsplan for Kaland-Fonnes del av GNR 130 og 131 i Austrheim, planid 1973005**. Planområdet er vist i saksutgreiinga. Formålet med planendringa er å leggja til rette for ei god utvikling av området til omsorgsbustadar og friluftsområde.

Planarbeidet kjøper Austrheim kommune av kvalifiserte planleggingsfirma etter gjeldane reglar for kjøp av slike tenester. Kostnadar totalt med ei ramme på inntil kr. 500.000 vert finansiert frå investeringsbudsjett omsorgsbustadar Kaland/Fonnes.

Grunneigar er orientert munnleg om at vi skal forhandla fram ein kompensasjon. Vedtaket i kommunestyret er ikkje sendt skriftleg til han. Det er ein feil som må beklagast fordi det vart lova i mailen som er sett inn ovanfor. Grunneigar seier munnleg at han har registrert både vedtaket og at det skal forhandlast fram ein kompensasjon.

20. april 2016 vart det sendt fylgjande mail til grunneigar. Bakgrunnen var at i samtalane etter at vi gjekk frå kjøpet, hadde han sagt at han ville få området i gjort om til bustadområde i kommuneplanen:

Fra: Olav Mongstad
Sendt: 20. april 2016 15:42
Til: 'Walther Kaland'
Kopi: Asbjørn Nagell Toft
Emne: Kommuneplanen

Hei

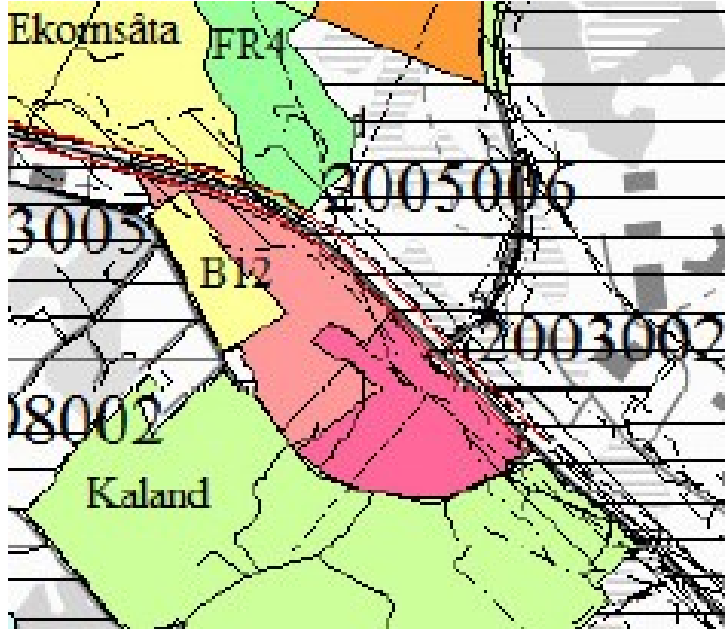
Viser til spørsmål om området ditt på Kaland. Sjå kommentar eg har lagt inn i dokumentet.

Asbjørn Toft tar kontakt med deg for å drøfta situasjonen no etter at vi ikkje kjøpte arealet.

Helsing

Olav Mongstad

Følgjande kart var lagt ved.



Dette er utsnitt av kommuneplanen som er lagt ut til høyring. Arbeidsgruppa hadde innspel om at området kunne nyttast til offentleg område. Her er det lagt inn i planen. Du bør i høyringa sjølv som grunneigar koma med innspel om at du ynskjer at området vert gjort om til utbyggingsområde for bustader. Då kan det bli gula ut som område B 12.

Sjå på heimesida om sending av innspel til kommuneplan og frist.

20.04.2016

Olav Mongstad

Grunneigar sende inn eit innspel til kommuneplanen om området. Innspelet er sendt 1. juli 2016. Der seier han mellom anna dette:

Jeg vil ha eiendom 130/30 på Kaland endret fra LNF-område til område for boliger. Dette gjelder hele eiendommen. Derfor føler jeg at å vise eiendommen i et kartutsnitt er overflødig. Den tidligere omdefineringen gjaldt også hele eiendommen. Det betyr at deres innstilling til å endre status på eiendommen til offentlig område ikke blir aktuelt.

Han seier og at han er blitt lova at om viss vi ikkje kjøpte området, ville vi gå vidare med ein dispensasjonssøknad i kommuneplanen. I førearbeidet med arealdelen har det berre blitt vurdert at området skal kunne nyttast til offentleg område.

Vurdering

Grunneigar etterlyser ein skriftleg grunngeving frå kommunen kvifor vi har trekt oss frå kjøpsavtalen. Administrasjonen kan ikkje sjå at ein bør skriftleggjera ei meir grunngeving enn det som er gjort i vedtaket i saka. Rapport frå geoteknisk undersøking vart sendt over og vi kalla grunneigar inn til eit møte for å gå gjennom rapporten der vi understreka at vi ikkje kjøpte området. Å skriftleggjera meir grunngeving, ville kunne føre til ei vurdering av området som ingen av partane var interessert i. At kommunen gjekk bort frå kjøpet, vart vedtatt i K-sak 148/15.

Det vart tatt kontakt med grunneigar sommaren 2016 for å be om eit møte der ein drøfta avtale om kompensasjon. Grunneigar fekk informasjon om at det var formannskapet som skulle fastsetja den endelege summen. Han var på ferie og var ikkje heilt positiv til å møta administrasjonen for å drøfta dette. Han skulle vurdere om han sende eit brev når han var tilbake frå ferie. Mailen om erstatning vart sendt 16. august 2016 kl. 13.33

Fra: Walther Kaland <kaland@online.no>
Sendt: 16. august 2016 13:33
Til: Olav Mongstad; Per Lerøy
Emne: Krav om erstatning for tapt husleie og ekstra kostnader på bolig Kaland, gnr 130/bnr 13.

[Kravet gjelder eiendom gnr 130/bnr 13 på Kaland som Austrheim Kommune hadde planer om å kjøpe.](#)

Kjøpet ble ikke noe av og huset hadde da stått på vent og tomt i lang tid. Viser til avtale med Olaf Mongstad i møte på kommunehuset (Per Lerøy m/fl. var også tilstede) for snart ett år siden om erstatning for tapte leieinntekter. Dette ble igjen bekreftet i email i november 2015 og publisert i Strilen vinteren 2016.

Huset har vært utleid til Statoil og andre firma i mange år og har alltid vært lett å leie ut grunnet sentral beliggenhet. 1.11.2014 ble huset ledig og jeg kontaktet Austrheim Kommune om fremdriften for kjøpet. Dette fordi å starte et nytt leieforhold for en kort periode ville være vanskelig. Jeg fikk da til svar at det ikke ville ta lang tid å avgjøre saken. Dette viste seg etter hvert å ikke stemme, men alle var positive til kjøp og huset ble stående på vent.

Etter det endelige avslaget høsten 2015, bare mottatt pr telefon til tross for lovnad om skriftlig redegjørelse, fikk jeg huset utleid fra 1.11.2015. Huset hadde da stått tomt i ett år. Husleien jeg hadde i denne perioden var 11.500 pr. mnd. og leier betalte strøm. Jeg har i denne perioden tapt 138.000 i husleie og betalt 6.535 i nødvendig strøm.

Mitt erstatningskrav til Austrheim Kommune er kr. 144.535 til dekning av direkte tapt inntekt og betalte ekstra kostnader. Denne erstatningssummen er egentlig "rabattert". Jeg ser for meg at endelig tap på sikt vil bli betydelig høyere grunnet Austrheim Kommune sin uproffe behandlingsmåte av denne saken.

Jeg imøteser en snarlig avgjørelse og håper at normale frister for behandling og informasjon endelig kan bli holdt.

Hilsen
Walther Kaland

Etter orientering i formannskapet, har formannskapet lagt opp til at dei skal fastsetja det endelege beløpet for erstatning.

I vurderingane bør fylgjande moment trekkast inn:

1. Intensjonsavtalen om kjøp vart underskriven 15. januar 2015 etter forhandlingar. Avtalen har ein klausul om at viss ikkje positive vedtak er kome på plass innan 1. oktober 2015, fell avtalen bort
2. 28. mai 2015 fekk grunneigar skriftleg melding om kommunestyrevedtak i sak K-63/15.
3. Juli 2015 fekk grunneigar munnleg beskjed om rapporten og beskjed om at kommunen ikkje ville kjøpa området, det vart understreka at det var kommunestyret som skulle gjera endeleg vedtak om dette.
4. 6. august 2015 var grunneigar på eit møte på kommunehuset der vi gjekk gjennom rapporten.
5. 8. november får grunneigar e-post om at kommunen skal gi eit skriftleg svar, svaret skal vera politisk forankra og vi vil ta opp kompensasjon slik det vart avtalt med grunneigar.
6. 25.02.2016 gjer kommunestyret vedtak i K-sak 21/16 om at vedtaket om kjøp vert oppheva. Rådmannen får fullmakt til å få på plass avtale om økonomisk kompensasjon. Dette vedtaket vert ikkje sendt skriftleg til grunneigar. At vi skulle forhandla om ein kompensasjon, var framme i samtalane og låg som ein føresetnad frå kommunen. Grunneigar har munnleg sagt at han har merka seg dette vedtaket.
7. 16. august 2016 sender grunneigar mail der han meiner kompensasjonen skal vera kr. 144 535 for tapt husleige i eitt år og betalt straum i perioden huset har stått utan leigebuarar.
8. 15. september fekk formannskapet utdelt mail frå grunneigar. Det blei avtalt at saka vert lagt fram utan tilråding frå rådmannen.
9. 21. september får grunneigar mail med orientering om korleis saka vert lagt fram. Han får og beskjed om at han vil få tilsendt saka på førehand og kan eventuelt koma med innspel som vert lagt fram i møtet.

Konklusjon

Saka vert lagt fram utan tilråding slik det er avklart munnleg med formannskapet.