



Tilleggsinnkalling av Formannskapet

Møtedato: 10.02.2015
Møtestad: Kommunehuset
Møtetid: 10:00

ADM-utval startar kl 09.00

Det vert servert lunch

Ettersending av saker:

- Skredsikring Andvik
- Utvida låneramme formidlingslån - Husbanken
- Startlån fullfinansiering av prosjekt

Eventuelle forfall må meldast til Maud Sleire Holmaas per tlf. 56166216, sms til 91572395 eller per epost til maud.sleire.holmaas@masfjorden.kommune.no

Varamedlemmer møter berre etter nærare avtale.

027/2015 Drøfting knytt til rasfare på eigedom gnr. 24 bnr. 27 ved Ådnekvam

028/2015 Utvida låneramme formidlingslån - Husbanken

6. februar 2015

Karstein Totland, ordfører
møteleiar

Maud Sleire Holmaas
sekretær

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Sveinung Toft	FA - X53	14/635

Saknr	Utval	Type	Dato
027/2015	Formannskapet	PS	10.02.2015

Drøfting knytt til rasfare på eigedom gnr. 24 bnr. 27 ved Ådnekvam

Vedlegg:

VS Melding vedrørende skredfare på eiendom 2427 i Andvik Mas

Fw Rasfare ved hytte i Andvik

Tilsvar - Masfjorden kommune A

VS Melding vedrørende skredfare på eiendom 2427 i Andvik Masfjorden kommune

Notat_eiendom_24_27

Rasfare gnr24. bnr 27 og 40 i Masfjorden

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Formannskapet viser til saksutgreiinga til rådmannen, og meiner at Masfjorden kommune ikkje har noko ansvar for å tinga rasvurdering eller gjennomføra rassikringsarbeid knytt til fritidsbustad på gnr. 24 bnr. 27.

Saksopplysningar:

Bakgrunn og fakta:

I samband med skredkartlegging i 2013 i regi av føretaket Sweco Norge AS vart det laga eit notat den 16.09.2013, som dokumenterte at det er lause blokker bak ei hytte på gnr. 24 bnr. 27 ved Ådnekvam. Det er særleg ei stor blokk på 7-10 m³ som representerer den største rasfare, men det går fram av rapporten at det og kan vera andre lause blokker/ ustabile partier i skråninga bak hytta. Fagfolka i Sweco rår til at det heile område bak hytta vert vurdert nærmare og at det vert prosjektert eit sikringsarbeid av sakkyndig geolog/ingeniørgeolog, og at det deretter vert gjort eit fjellsikringsarbeid av godkjent føretak.

Masfjorden kommune orienterte grunneigaren om situasjonen i brev av 17.09.2013, og la ved notatet frå Sweco. Den 12.05.2014 vart det sendt brev frå grunneigaren og frå eigar av den ubebygde nabotomta gnr. 24 bnr. 40, der dei meiner at kommunen må ta det økonomiske ansvaret for naudsynt ras sikring. Vidare skriv dei at kommunen har plikt til å gå vidare med ytterlegare undersøkingar sidan kommunen har godkjent reguleringsplanen. Det vert vist til brevet i sin heilskap.

Kommunen sende dette brevet med naudsynt tilleggsinformasjon over til kommuneadvokaten i brev av 16.07.2014. Endeleg svarbrev kom frå kommuneadvokaten i brev dagsett 22.09.2014, sjå vedlegg. Hovudkonklusjonen til advokaten er at Masfjorden kommune ikkje har noko erstatningsmessig ansvar. På bakgrunn av dette gjekk det ut svarbrev frå kommunen den 24.10.2014, der kommunen skriv at ein ikkje har noko plikt til å ta økonomisk ansvar for ras sikring av eigedomen. Det vert mellom anna vist til side 3, nest

siste avsnittet i brevet frå kommuneadvokaten der det står:

Kommunens ansvar må vurderes opp mot de konkrete forhold på stedet slik de fremsto rundt årtusenskiftet. Kommunen hadde en plikt til å håndheve pbl. § 68, men omfanget av plikten vil bero på om kommunen hadde en oppfordring til å gi pålegg om undersøkelser da planen ble vedtatt og byggetillatelse gitt. Basert på de opplysninger som så langt foreligger, kan jeg vanskelig se at kommunens saksbehandling har vært uforsvarlig.

Vidare vart det vist til at det i byggjesøknaden frå ansvarleg søker den 20.04.2001 var kryssa av at det var tilstrekkeleg tryggleik mot rasfare. I brevet vart det til slutt presisert at det som gjeld behov for meir utgreiing og risikoreduserande tiltak på hytteeigedommen ville verta nærmare vurdert etter regelverket knytt til plan- og bygningslova.

Tiltakshavar tok på bakgrunn av svarbrevet kontakt med administrasjonen og det vart halde møte med han og kommunen den 27.11.2014. Administrasjonen viste her til brevet frå kommuneadvokaten, og grunneigaren fekk høve til å koma med sine argument. Det vart avtalt at grunneigar måtte koma med sine argument skriftleg, før administrasjonen eventuelt ville leggja saka fram til formannskapet.

Den 10.12.2014 kom det nytt brev med eige skriv vedlagt frå grunneigar Torgeir Nordland, og her vert det argumentert med at kommunen ikkje har vurdert rastilhøva skikkeleg når reguleringsplanen var til handsaming og til slutt godkjent den 23.05.2000. Det vert vidare vist til statleg Rundskriv T-5/97 om arealplanlegging og utbygging i fareområde, og at det konkrete området har ein topografi som gjer det naturleg å sjå nærare på rasfare før ein reguleringsplan vert godkjent. I vedlegget vert det vidare vist til til tre konkrete saker, der kommunar andre stadar har teke på seg ansvar for hus og hyttetomter, som er bygd eller planlagt i rasfarlege område. På bakgrunn av dette vert tilhøve knytt til skadeerstatningslova drøfta, og eigar konkluderer med at Masfjorden kommune sit med ansvaret. Vidare vert det vist til brevet frå kommuneadvokaten knytt til tidlegare dommar som er gjort i andre saker knytt til ras, mellom anna ei sak i Eidsivating lagmannsrett dagsett 28.05.2014, der spørsmålet var om Lom kommune hadde erstatningsansvar. Nordland meiner at desse dommene ikkje er relevante for si sak, samt at skråningar som er brattare enn 22,5 grader bør undersøkast i følgje retningsliner i Bergen kommune, og at hellinga i fjellsida bak hytta hans er på heile 45 grader. Vidare viser han til at rasfaren for hans eigedom er stadfesta større enn 1/100 år, og at det er ti gonger større fare enn det regelverket opnar for i høve frittliggjande hytter. Nordland meiner på bakgrunn av sine argument at det ikkje er rett at han skal ta kostnadane med rassikring av hytta si.

For å sikra ei forsvarleg sakshandsaming har administrasjonen i e-post av 28. januar i år spurd føretaket Sweco Norge AS om tilbod på kva eit arbeid med prosjektering av sikringsarbeidet vil koste. I svarbrev av 3. februar skriv Sweco at det er pårekeleg med ein kostnad rundt krone 85.000,- inkludert arbeid med sluttrapport etter ferdig utført sikring. Dei tek atterhald om at avdekking av vegetasjon med vidare kan medføra behov for ytterlegare prosjekteringsarbeid. På spørsmål om kva sjølve det fysiske sikringsarbeidet med godkjent føretak kan koma til å kosta skriv Sweco følgjande:

«Vi har tatt med det vi utfra forrige befaring antar er nødvendig sikring for å få fritidsboligen i henhold til gjeldende regelverk med henblikk på skred. Merk at det er knyttet usikkerhet til omfang av sikring siden skråningen delvis er vegetasjonsdekket. Det kan avdekkes behov for mer omfattende sikring etter vegetasjonen i skråningen er rensket. Estimert på kostnad for sikringen er av samme grunn veldig usikkert. Stedene som må sikres er vanskelig tilgjengelig og arbeidet må trolig i stor grad gjøres av taulag. Sweco anslår et grovt estimat på 200-250.000,- for utførelsen av sikringsarbeidet. Sikringsarbeidet må utføres av 3.part.»

Det betyr at den samla kostnaden med prosjektering og etterfølgjande fjellsikringsarbeid er estimert til ein stad mellom krone 285.000 - 335.000,- , med atterhald om at uforutsette kostnader kan koma til.

Vurdering

Administrasjonen meiner dette er ei vanskeleg sak, og har stor forståing for den uheldige situasjonen grunneigaren har kome i. Det endelege omfanget av sikringsarbeidet veit enn ikkje før det er gjort eit grundig prosjekteringsarbeid. Dei faglege vurderingane til Sweco Norge AS har ikkje administrasjonen kompetanse til å overprøva, og ein legg difor til grunn deira situasjonsskildring og faglege vurderingar.

Denne saka handlar difor om kommunen sitt vidare engasjement i saka. Slik ein ser det kan Masfjorden kommune framleis visa til den juridiske vurderinga frå advokat Sætre, og ut frå det halda fast at kommunen ikkje har noko ansvar for å gjennomføra rasvurdering med etterfølgjande rassikring bak eigedomen på gnr. 24 bnr. 27. Det kan igjen medføra at kommunen risikerer å koma i rettsak, om grunneigar ønskjer å køyra saka vidare etter skadeerstatningslova. Då vil saka vert tungt vurdert frå alle sider, først i forliksrådet og seinare i tingretten om ein ikkje kjem til forlik. Spørsmål knytt til tidlegare sakshandsaming og vurderingar gjort av Masfjorden kommune etter plan- og bygningslova sine reglar då reguleringsplanen vart godkjent, og seinare under sjølvbyggjesakshandsaminga m.v. vil då verta grundig gjennomgått og analysert, jf. brev frå advokat Sætre.

Ei rettsak mellom partane vil fort kunne koma til å kosta minst like mykje som omfanget av arbeidet med rasprosjektering og rassikring. Å gå inn i forhandlingar med grunneigar, for å prøva å koma til ei minneleg ordning med grunneigar, kan difor og vera ein alternativ strategi, noko rådmannen i denne saka ber formannskapet også vurdera. Eventuelle verknader knytt til presedens knytt til eventuelle framtidige liknande saker må då og vurderast. Ønskjer formannskapet å gå vidare med ei forhandlingslinje, er det viktig at rådmannen får fullmakt til å gjennomføra forhandlingane, og at ein avklarar i vedtaket om resultatet må slutthandsamast/ godkjennast i politisk organ.

Saka vert med dette lagt fram til formannskapet til nærmare drøfting og vedtak.

Konklusjon

Rådmannen meiner at Masfjorden kommune ikkje har noko ansvar for å tinga rasvurdering eller gjennomføra rassikringsarbeid knytt til fritidsbustad på gnr. 24 bnr. 27. Samstundes vil ein peika på at dette er ei vanskeleg sak med fleire implikasjoner, og at saka uansett kan verta rettsleg vurdert.

Sakspapir

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Kristian Moen	FE - 251	15/118

Saknr	Utval	Type	Dato
028/2015	Formannskapet	PS	10.02.2015
	Kommunestyret	PS	

Utvida låneramme formidlingslån - Husbanken

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Masfjorden kommune søker om lån hjå Husbanken som Startlån for vidare formidling med totalt kr 2 500 000 for 2015.

Lånet nedbetalast over 15 år som serielån utan avdragsfri periode.

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Masfjorden kommune har i samband ved vedteke budsjett for 2015 søkt husbanken om kr 500 000 i lån til vidareformidling. I samband med innkomne søknader om startlån frå kommunen er det ikkje nok frie midlar til å dekke etterspurnaden.

Den vedtekne låneramma vert no føreslått auka med kr 2 mill. kr. til totalt kr. 2,5 mill. kr. i 2015.

Fakta

Startlån er ei ordning der kommunen tildeler lån til personer som ikkje får lån i andre kredittinstitusjonar, eller ikkje får tilstrekkeleg lån til å finansiere eigen bustad. Startlån er behovsprøvd og kommunen skal mellom anna vurdere om søkjaren har langvarige problem med å finansiere eigen bustad, og at søkjaren har utnytta mogleg sparing innanfor dei aktuelle inntektene og nødvendige utgifter til livsopphald gir.

Desse krava kan fråvikast i saker der det er barn i husstanden, eller andre særlege sosiale eller helsemessige utfordringar tilseier at det må sikrast trygge, gode og stabile butilhøve innan kort tid. Vidare kan husstandar som har problem med å dekke buutgiftene, få refinansiert eksisterande lån om dette bidrar til at husstanden kan bli buande i bustaden sin. Lån kan og gjevast når det er for å oppretthalde eit arbeidsforhold eller hindrar utvikling av det lokale næringslivet.

Den som får tildelt lån må kunne nedbetale lånet over tid, og framleis ha nok pengar att til andre naudsynde utlegg.

Masfjorden kommune har i sitt økonomireglement følgjande reglement for startlån

17.1 Formål

Startlån skal medverke til at husstandar med bustadetableringsproblem skal få sjansen til å etablere seg og bli buande i nøkterne og gode bustader.

Husstandar med etableringsproblem er husstandar som har behov for heil eller delvis finansiering frå kommunen. Finansieringa skal gi husstanden stabile buforhold.

17.2 Kven kan få lån?

Startlån er behovsprøvd og kan omfatte unge i etableringsfasen, barnefamiljar, einslege forsørgjarar, funksjonshemma, flyktningar, personar med opphaldsløyve på humanitært grunnlag og andre økonomisk vanskelegstilte husstandar.

Lånsøkjjarar må dokumentera at dei framtidige inntektene til husstanden medrekna eventuelle stønader er tilstrekkelege til å greia renter og avdrag på lån i tillegg til vanlege levekostnader. Dokumentasjonen skal givast i form av ei eigenvurdering av økonomien etter låneopptaket. Kommunen kan krevja ytterlegare dokumentasjon.

Søknaden vil bli avslått dersom kommunen meiner lånsøkjaren ikkje vil greie dei framtidige betalingskyldnadene.

Alle husstandsmedlemmer som er med på å skaffe nødvendig inntektsgrunnlag, bør normalt også vere låntakarar.

17.3 Kva det kan givast lån til

- Kjøp av bustad

Startlån kan ytast til kjøp av bustad, anten som topp- eller fullfinansiering.

- Utbetring

Startlån kan brukast til utbetring av bustaden.

- Oppføring av bustad

Startlån kan brukast til toppfinansiering, saman med grunnfinansiering frå Husbanken eller andre finansinstitusjonar.

- Refinansiering

Startlån kan nyttast til refinansiering av dyre lån dersom det resulterer i at husstanden får ein reell sjanse til å bli buande i bustaden.

- Førehandsgodkjenning

Kommunen kan gi ei skriftleg stadfesting på at lånsøkjaren vil få startlån dersom søkjaren finn ein høveleg bustad med kjøpesum innanfor eit bestemt beløp.

Kommunen vil vurdere kva behov husstanden har, både når det gjeld bustad og finansiering. Valet av bustad og finansieringsløyving føreset at husstanden kan bli buande i bustaden. Uansett er det ein føresetnad at bustaden ikkje er dyrare enn at søkjaren kan greie buutgiftene over tid og framleis ha att nødvendige midlar til livsopphald.

Nærmare om bustaden

Bustaden skal vere rimeleg og nøktern i forhold til prisnivået på staden. Kva som er ein akseptabel kjøpesum, kan derfor variera noko frå stad til stad. Særleg vil det kunne vera aktuelt å godta høgare pris i pressområde. For bustader i burettslag vil både kjøpesum og

del av fellesgjeld bli lagde til grunn for vurderinga.

17.4 Låneutmåling – finansieringspakkar

Låneutmålinga blir fastsett innanfor 100 % av kjøpesummen, nybyggingskostnadene, utbetningskostnadene eller verdien av bustaden, pluss eventuelle kostnader. Storleiken på lånet vil òg, som nemnt under punkt 2, avhenga av husstanden sin økonomi og dessutan av låneutmåling frå annan långivar.

Startlån kan givast som topplån eller fullfinansiering Som prinsipp legg kommunen til grunn at di meir vanskelegstilt husstanden er, di større del av finansieringa kan vere startlån. For særleg vanskelegstilte husstandar kan startlånet brukast i kombinasjon med bustadtilskot.

17.5 Rente- og avdragsvilkår

Startlån blir ytt med utgangspunkt i Husbanken sine rente- og avdragsvilkår.

Normalt gjeld følgjande vilkår:

Flytande rente

Inntil 25 års nedbetalingstid

Ingen avdragsfri periode

2 terminar pr. år

17.6 Trygd for lånet

Ved startlån fastset kommunen sjølv kva slags trygd som skal krevjast.

17.6 Klagerett

Det er høve til å klaga på vedtak kommunen har gjort om tildeling, utmåling, avvising og avslag på lån. Klagen må vera skriftleg og skal sendast det kontoret i kommunen som har gjort vedtaket. Klagen må grunngivast og skal nemne det vedtaket ein klagar over, og kva slags endring ein ønskjer. Klagefristen er tre veker frå meldinga om vedtaket er komen fram. Dersom klagen ikkje får medhald, blir han send til klagenemnda i kommunen (formannskapet).

Konklusjon

Tilrår at Masfjorden kommune aukar opp årets lån hjå Husbanken som startlån frå 500.000,- til kr. 2.500.000 for vidare tildeling med for 2015. Lånet tilrår ein vert nedbetalt over 15 år som serielån utan avdragsfri periode. Lånemottakar får normalt startlån med utgangspunkt i Husbanken sine rente- og avdragsvilkår, som inneber flytande rente, inntil 25 års nedbetalingstid, ingen avdragsfri periode og 2 terminar pr. år. Dette inneber at kommunen betalar ned sine lån raskare enn det ein får inn i rente- og avdrag.