



ADVOKATFIRMAET ALVER AS
Storgata 106
2615 LILLEHAMMER

Saksbehandler, innvalgstelefon
Marianne Wiken, 62 55 10 74

Klagebehandling - vedtak om inngåelse av opsjonsavtale mellom Øyer kommune og Hafjell Arena AS kommune og Hafjell Arena AS

Statsforvalteren viser til klage fra Advokatfirmaet Alver AS, på vegne av Welle Invest AS og Lilleputthammer Lekeland AS (heretter kalt klager), av 04.11.2021.

Klagen gjelder Øyer kommunestyre sitt vedtak av 21.10.2021 i sak 118/21 om inngåelse av opsjonsavtale med Hafjell Arena AS.

Klagen ble oversendt til oss fra Kommunal- og distriktsdepartementet den 11.01.2022, da myndigheten til å behandle klage over kommunestyrets vedtak iht. forvaltningsloven § 28 er delegert til Statsforvalteren.

Vi viser også til vårt brev av 28.02.2022 med vurdering av om det er klageadgang på vedtaket, hvor vi konkluderte med at vedtaket er et «enkeltvedtak» iht. forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav b, jf. bokstav a. Vedtaket kan dermed påklages iht. forvaltningsloven § 28. Vi har også lagt til grunn at Welle Invest AS og Lilleputthammer Lekeland AS ikke er part, men har rettslig klageinteresse i saken, jf. forvaltningsloven § 28 første ledd.

Statsforvalterens vedtak

Statsforvalteren opprettholder Øyer kommunestyre sitt vedtak av 21.10.2021 i sak 118/21.

Sakens bakgrunn

Øyer kommune mottok i januar 2021 anmodning om kjøp av tomt i Øyer sentrum fra Hafjell Arena AS. Tomten det ble anmodet om var en del av skoleområdet til Øyer ungdomsskole. Saken ble behandlet i kommunestyrets møte den 25.03.2021 i sak 43/21.

Kommunestyret vedtok følgende:

1. Kommunestyret er positive til prosjektet, men avslår søknaden om tomtekjøp.
2. Kommunestyret oppfordrer initiativtaker til å komme med ny anmodning om tomt hvor skoleeiendommen ikke er en del av tomten.
3. Kommunedirektør starter opp prosessen med forslag til opsjonsavtale, ny og



kvalitetssikret takst og legger denne fram for kommunestyret i sak om anmodning om ny tomt.

Øyer kommune mottok etter dette ny anmodning fra Hafjell Arena AS om å få rettigheter til å planlegge gjennomføring av det aktuelle prosjektet «Hafjell Arena» innenfor kommunens eiendom Gnr 8 Bnr 18. Prosjektet gjelder bygging av en flerbrukshall på ca. 8800 m2, samt et tilbygg på 3100 m2 som blant annet skal inneholde e-sportscenter, treningssenter, kafè, klasserom, kontorer og lager. Saken ble behandlet i formannskapet den 20.04.2021 og i Ungdomsrådet den 20.04.2021.

Det ble rett i forkant av formannskapets behandling av saken den 17.08.2021 mottatt anmodning om kjøp av tomt fra Welle Invest AS til fremtidig utvidelse av Lilleputthammer Familiepark. Formannskapet vedtok den 17.08.2021 å utsette saken, og ba samtidig om at henvendelsen fra Welle Invest AS ble vurdert. Kommunestyret vedtok den 26.08.2021 å utsette saken.

Det har vært en rekke møtepunkter mellom både politisk og administrativ ledelse i Øyer kommune der Welle Invest AS har forelagt sine framtidige planer, men det har ikke kommet noen direkte formell henvendelse knyttet til kjøp av tomt tidligere. Det sies i saksframlegget til kommunestyremøtet den 21.10.2021, at det likevel har det kommet tydelig fram i disse møtene at Lilleputthammer Familiepark har behov for mer areal for å sikre framtidig drift. Welle Invest AS har også gitt innspill på dette til arbeidet med kommunedelplan Øyer Sør, og har forholdt seg til videre arbeid med denne planen.

Det opplyses videre i saksframlegget at i etterkant av formannskapsmøtet den 17.08.2021, ble det avholdt et felles møte med Hafjell Arena AS og Welle Invest AS, for å søke å komme fram til en omforent løsning for området. I møtet ble det enighet om at Hafjell Arena AS skulle utarbeide skisser for tre alternative plasseringer for Hafjell Arena. Hensikten med dette er å søke å frigi deler av tomten slik at Welle Invest AS sitt behov for utvidelse av Lilleputthammer Familiepark kan ivaretas. Welle Invest AS har også skissert hvilken utnyttelse av området de ser for seg. Alternative skisser fra Hafjell Arena AS og Welle Invest AS er vedlagt saksframlegget.

Saken ble lagt fram for kommunestyre den 21.10.2021, med utkast til opsjonsavtale for Hafjell Arena AS. Saken ble lagt fram med to alternative innstillinger. Kommunedirektøren anbefalte alternativ A, som lød:

1. Kommunestyret avslår anmodning om kjøp av tomt fra Hafjell Arena.
2. Kommunestyret ber om at det utarbeides en mulighetsstudie for gnr 8/18. Arbeidet skal startes opp umiddelbart. Eventuelle kostnader legges frem i egen sak.

Alternativ B lød som følgende:

1. Kommunestyret godkjenner anmodningen fra Hafjell Arena AS.
2. Kommunestyret gir Hafjell Arena AS opsjon til deler av Gnr 8 Bnr 18 på grunn av:

3. Kommunestyret godkjenner vedlagt utkast til opsjonsavtale.
4. Kommunestyret ber administrasjonen legge fram sak knyttet til anmodning om kjøp av tomt fra Welle Invest AS.

Marthe Lang-Ree (Sp) fremmet forslag til vedtak fra Øyer Sp og Øyer SV, som ble vedtatt med 11 mot 10 stemmer. Kommunestyret i Øyer fattet den 21.10.2021 i sak 118/21 følgende vedtak:



1. Det har lenge vært et mål om utbygging på tomtearealet og tomten er avsatt til utbyggingsformål i sentrumsplan for Øyer Sentrum. Etableringen av en flerbrukshall og E-sportssenter med tilhørende næringsbygg vil bidra positivt til sentrum ved at næringsbygget fortetter et «tomt» areal det lenge har vært et politisk ønske om å bygge ut. Flerbrukshallen, E-sportssenter og næringsbygget vil supplere Hafjell som turistdestinasjon med viktig aktivitet i skuldresesonger og øke sjansen for et større belegg på hoteller og hytter og på den måten gi grunnlag for flere helårs arbeidsplasser. E-sportssenteret vil være et helt nytt tilbud i Øyer og Hafjell, både for lokalbefolkning, fritidsbeboere og turister og vil sammen med flerbrukshallen være unikt i norsk sammenheng. E-sport er en av verdens største idretter og E-sportssenteret i Øyer vil sammen med Cyberforsvaret på Jørstadmoen, E-sportforbundet på Lillehammer og E-sportlinja på Gausdal videregående bidra til at vår region kan være i førersete når det gjelder selve idretten, men også innen utdanning og forskning.
2. Kommunestyret godkjenner anmodningen fra Hafjell Arena AS og gir Hafjell Arena AS opsjon til deler av Gnr 8 Bnr 18 på grunn som grunnlag for etablering av en flerbrukshall med tilhørende forretningsbygg med følgende endringer i opsjonsavtalen:
 - a. «Opsjonen gjelder kun ved regulering og bygging av Hafjell Arena (flerbrukshall) slik den er presentert i power-pointpresentasjon datert 02.08.21 og i....» endres til «Opsjonen gjelder kun ved regulering og bygging av Hafjell Arena (flerbrukshall) slik den er presentert i Situasjonsplan A10-01 180821-A1 forslag alt. 2 - revidert og i....»
 - b. Tillegg i opsjonsavtalen punkt 7, sist i avsnitt 2: «Parkeringsareal over bakkenivå skal begrenses til et minimum innenfor gjeldende lover og forskrifter
 - c. Grøntarealet mellom skisse i opsjonsavtale og fotballbane tas med i opsjonsavtalen.

Opsjonsavtalen mellom Øyer kommune og Hafjell Arena AS ble inngått 04.11.2021.

Klage på kommunestyrets vedtak av 21.10.2021 i sak 118/21 ble framsatt 04.11.2021 fra Advokatfirmaet Alver AS, på vegne av Welle Invest AS og Lilleputthammer Lekeland AS.

Klagen ble behandlet av Øyer kommunestyret den 09.12.2021 i sak 137/21, og vedtaket av 21.10.2021 i sak 118/21 ble opprettholdt. Vedtaket lyder som følgende:

Øyer kommune finner ikke klagen begrunnet jf. forvaltningsloven § 33 annet ledd, og klagen sendes til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for endelig avgjørelse jf. forvaltningsloven § 28 annet ledd. Samtlige frister gitt i opsjonsavtalen begynner å løpe fra det tidspunktet avgjørelsen er endelig behandlet av klageinstansen.

Klager har utdypet klagen og kommet med tilleggsinformasjon i brev av 25.01.2022.

Vi viser for øvrig til sakens dokumenter, som forutsettes kjent.

Anførsler i klagen

I klagen anføres i hovedsak at saken ikke er godt nok utredet og at kommunen ikke overholder likhetsprinsippet. Klager anfører at vedtaket er ugyldig jf. forvaltningsloven § 41.



Anførsler om at saken ikke er tilstrekkelig opplyst og utredet

Klager anfører at saken ikke tilstrekkelig opplyst og utredet iht. forvaltningsloven § 17.

Klager viser til saksutredelsen til kommunestyremøtet 21.10.2021, der det blant annet uttales:

«Kommunedirektøren vil understreke at det ikke har vært nok tid til å gjennomføre en god prosess som sikrer en helhetlig gjennomgang av området der alle interessenter ivaretas. For å sikre dette mener kommunedirektøren at dette arbeidet burde vært en del av kommunedelplan Øyer Sør, men som et minimum være gjenstand for en mulighetsstudie. Bygging av Hafjell Arena som skissert vil gi sterke føringer på utviklingen av Øyer sentrum og kommunedirektøren mener det er avgjørende at alternativ bruk av dette arealet sees på i forbindelse med revidering av overordna plan. Eiendommen det her er snakk om er en eiendom med stort utviklingspotensial for Øyer sentrum. Kommunedirektøren mener det derfor er viktig at kommunestyret får synliggjort ulike potensialet for området gjennom å belyse ulike alternativer.»

Klager skriver videre at det nærmest er uforståelig at kommunestyrets flertall, med en så klar saksutredelse, likevel velger å ignorere dette og presse gjennom vedtaket. Saken har utviklet seg fra mars 2021 fra å være en ren flerbrukshall uten næringsareal, til i august og september å bli en flerbrukshall med et annet utseende og 5 000 m² større. Så sent som 12.10.2021 ble det innsendt enda en ny situasjonsplan fra Hafjell Arena. I utviklingen fra våren 2021 er det tegnet inn et nytt næringsareal og plasseringen av hallen er endret vesentlig. Ved de endringer som er foretatt er det ikke foretatt noen nærmere vurdering av konsekvensen for utviklingen av tomten, verken for Øyer sentrum eller for Lilleputthammer som bare kan utvikle seg sørover på Gnr 8 Bnr 18.

Det anføres også i klagen at kommunen har startet prosessen i feil ende ved at de binder opp arealet til formål som krever en reguleringsendring, og at Hafjell Arena har fått en klar forventning om en omregulering til formål som omfatter flerbrukshall. Klager anfører at denne skapte forventningen gjør at kommunestyret binder opp arealet til et formål som krever en reguleringsendring. Videre mener klager at saken ikke var tilstrekkelig opplyst før vedtaket ble fattet når det ikke er gjennomført mulighetsstudier. Det anføres at det må foretas en vurdering av hvordan tomten skal kunne utvikles der flere formål en flerbrukshall blir vurdert, og eventuelt hvordan man kan kombinere flerbrukshall med andre formål.

Klager anfører også at vedtaket i seg selv også viser at saken er for dårlig opplyst når en av begrunnelsene for å gi opsjon til Hafjell Arena er at: «Etableringen av en flerbrukshall og E-sportssenter med tilhørende næringsbygg vil bidra positivt til sentrum ved at næringsbygget fortetter et «tomt» areal det lenge har vært et politisk ønske om å bygge ut» Lilleputthammer har over flere år ønsket dette arealet for sitt formål. Det vises til at dette er påvist i saksutredelsen, og at Lilleputthammer i en rekke møter med kommunens politiske og administrative ledelse har fremlagt sine planer og behovet for mer areal.

Det anføres også av klager at så sent som 13.10.2021, to uker før kommunestyrets behandling av saken, sender Hafjell Arena nytt «situasjonskart». I fremlagt mail fra Hafjell Arena AS er det forklart at det nye situasjonskartet har korrekte størrelser i motsetning til tidligere situasjonskart som har betegnelsen «skisser». I de tidligere «skissene» var det ikke nøyaktige tegninger som hensyntok krav til «avstander iht brannforskrift/vei/nabo tomt etc». Restarealet som evt kan benyttes av Lilleputthammer blir med den nye situasjonsplanen redusert fra 4 215 m², til 2 983 m². Det må dermed legges til grunn at dette er den situasjonsplan som Hafjell Arena AS mener må legges til grunn som den riktige i forhold til deres planer. Klager skriver videre at det av saksutredningen



framkommer at kommunedirektøren ikke har hatt tid til å realitetsbehandle dette forslaget før kommunestyremøte. Kommunestyret vedtar likevel opsjonsarealet ut fra situasjonsplan A10-01180821-A1 forslag alt. 2, som Hafjell Arena AS tydelig mener ikke kan legges til grunn.

Anførsler om usaklig forskjellsbehandling

Klager anfører at det er foretatt en usaklig forskjellsbehandling som medfører at vedtaket er ugyldig. Da Lilleputthammer har inngitt bud på eiendommen som er det samme som Hafjell Arena AS, må kommunen ha en saklig grunn for å favorisere Hafjell Arena AS.

Det vises blant annet til i klagen at Lilleputthammer kan anvende arealet til sitt formål i samsvar med reguleringsplanen for Øyer sentrum, noe som ikke gjelder for Hafjell Arena. I en slik situasjon kan ikke et ønske fra flertallet i kommunestyret om å få en flerbrukshall i kommunen gi saklig grunn for å forskjellsbehandle Lilleputthammer og Hafjell Arena.

Det anføres også at når innledningen i vedtaket i kommunestyret er at: «Det har lenge vært et mål om utbygging på tomtearealet og tomten er avsatt til utbyggingsformål i sentrumsplan for Øyer Sentrum» er det påfallende at Lilleputthammer Familiepark, som kan utnytte tomten uten omregulering, ikke medtas i vurdering. For næringsdrivende må en reguleringsplan, som kommunen lager, være et verktøy for næringsdrivende til å lage langsiktige og forutsigelige planer så lenge de er i overensstemmelse med de planer kommunen lager.

Det anføres også at kommunestyret ikke gir en saklig begrunnelse for at akkurat Hafjell Arena AS får opsjonsavtalen, når det er flere interessenter til arealet, idet vedtaket kun inneholder fortrefeligheten ved en flerbrukshall uten å stille dette opp mot f.eks. Lilleputthammer som bidrar på de samme områder.

Klager viser også til at formannskapet ikke på noe tidspunkt behandlet tilbudet fra Welle Invest AS. Det er først i kommunestyremøte den 26.08.2021 at det blir vedtatt å utsette saken om opsjonsavtalen til Hafjell Arena AS som følge av tilbudet fra Welle Invest AS. Etter dette tidspunktet er det noen møter, og det kommer noen alternative forslag til løsninger på utforming fra Hafjell Arena. Det er likevel ingen samlet vurdering eller saksutredning av de to tilbudene, som dels er uforenlige. Som nevnt overfor ville en mulighetsstudie som involverte interessentene til området kunne harmonisert med ønskene fra partene og gitt muligheter både for Hafjell Arena og Lilleputthammer. Når Øyer kommune hevder de har vurdert utvidelsen av Lilleputthammer opp mot flerbrukshall, mener klager at dette ikke er riktig, og at saksutredelsen til vedtaket nettopp viser at dette ikke er gjort. Det anføres at det har vært et ensidig fokus på flerbrukshallen, og at det i helt begrenset grad er tatt hensyn til de andre partene.

Statsforvalterens vurdering av klagen

Kommunen står i utgangspunktet fritt til å selge eller feste bort en tomt kommunen eier til hvem de ønsker, på grunnlag av privat autonomi. Dette framgår blant annet av «Sparkesykkeldommen» (HR-2021-2510-A) avsnitt 55 hvor Høyesterett uttaler at:

«Utgangspunktet er at en kommune har den samme rettslige og faktiske rådighet over sine eiendommer som andre grunneiere. Som det er pekt på i HR-2012-1818-A avsnitt 53, kan imidlertid forvaltningen være bundet av visse offentligrettslige skranker også når den handler i kraft av sin privatrettslige autonomi.»

I dette tilfellet har vi vurdert at inngåelse av avtalen også innebærer offentlig myndighetsutøvelse, slik at dette dreier seg om et enkeltvedtak iht. forvaltningsloven. Statsforvalteren har likevel lagt vekt på at disponering av kommunens eiendommer, ved eks. salg og utleie, er noe som er opp til



kommunen, og ikke er lovregulert. I tillegg til forvaltningslovens regler om saksbehandling av enkeltvedtak, gjelder det ulovfestede forvaltningsrettslige prinsipper. Saksbehandlingen må være forsvarlig.

Statsforvalteren har vurdert de synspunkter som klageren har kommet med om at saken ikke er forsvarlig utredet, og at kommunestyret har foretatt en usaklig forskjellsbehandling.

Vurdering av om saken er forsvarlig utredet

Forvaltningsloven § 17 sier at forvaltningsorganet skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes. Dette er et sentralt forvaltningsrettslig prinsipp. Hvor store krav som skal stilles til saksutredningen, vil imidlertid avhenge av avgjørelsens karakter.

Prinsippet om at saken skal være forsvarlig utredet er også lovfestet i kommuneloven, som regulerer saksbehandlingen for vedtak som fattes i kommunestyret. Ifølge kommuneloven § 13-1 tredje ledd påhviler ansvaret for at en sak er forsvarlig utredet kommunedirektøren. Denne regelen må sees i sammenheng med kommuneloven § 11-3 fjerde ledd som sier at et folkevalgt organ kan utsette å realitetsbehandle en sak på saklisten med alminnelig flertall. Dersom et flertall i kommunestyret vurderer at en sak ikke er forsvarlig utredet, vil de kunne fatte vedtak om å utsette saken og pålegge administrasjonen å foreta ytterligere saksforberedelser.

Saksutredningen skal gi et faktisk og rettslig grunnlag for å treffe vedtak. Om bestemmelsen i kommuneloven § 13-1 tredje ledd heter det nærmere i forarbeidene (Prop. 46 L (2017–2018) side 62):

«Hva som ligger i kravet til forsvarlig utredning utover presiseringen som foreslås tatt inn, må i det vesentlige være opp til det folkevalgte organet å vurdere. Departementet kan ikke gi retningslinjer eller andre føringer for en slik vurdering. Hva som er forsvarlig vil blant annet kunne avhenge av sakens karakter, kompleksitet, tid til rådighet for utredningen og så videre. Dette betyr at hvis det folkevalgte organet faktisk realitetsbehandler en sak, må det implisitt legges til grunn at organet vurderte det slik at saken var forsvarlig utredet.»

Hva som kreves for at saken er forsvarlig utredet må ses opp mot at det ikke finnes lovfestede prosessuelle regler eller andre kriterier ved opsjonsavtaler om salg og utleie av kommunal eiendom. Bygging av Hafjell Arena (flerbrukshall) vil antakelig kreve at det vedtas en detaljreguleringsplan for området i tråd med dette formålet. Det er heller ikke noe krav om at kommunen må å foreta en mulighetsstudie før den inngår en opsjonsavtale om salg eller leie av en eiendom. Nærmere utredninger er imidlertid påkrevd i senere behandling av reguleringsplan iht. plan- og bygningsloven. Det er først når det søkes om omregulering av området at reglene i plan- og bygningsloven om reguleringsplaner kommer til anvendelse, og setter konkrete krav til prosessen og saksutredningen. I en detaljregulering vil man også få en demokratisk prosess der klager og andre parter vil kunne komme med innspill til reguleringsplanen.

Kommunedirektøren anbefalte å avslå anmodningen om kjøp fra Hafjell Arena AS, og at det blant annet skulle foreta en mulighetsstudie. Han opplyste imidlertid muntlig under kommunestyremøte den 21.10.2021 at saken var godt nok opplyst slik den forelå, før vedtaket ble fattet.

Prosjektet om flerbrukshall, og hvilken del av tomte de har ønsket å kjøpe har blitt endret underveis, og endret anmodning om kjøp eller leie ble framsatt 08.04.2021. Saken har vært til behandling i politiske organer flere ganger, og behandlingen ble utsatt etter at Welle Invest AS kom med et formelt tilbud om kjøp den 16.08.2021.



Det har vært opplyst for kommunestyret at også Welle Invest AS ønsket å kjøpe en del av samme tomt for en utvidelse av Lilleputthammer Lekepark. Dette kommer fram av saksframlegget og vedleggene til saksframlegget til kommunestyremøtet den 21.10.2021. Blant annet er brevet fra Welle Invest AS av 16.08.202, med anmodning om å kjøpe deler av Gnr. 8 Bnr.18 for utvidelse av Lilleputthammer Familiepark, en del av saksdokumentene. Brevet inneholder blant annet analyse og bakgrunnskunnskap, beskrivelse av planer om vannpark, følgene for Lilleputthammer familiepark dersom Welle Eiendom AS ikke får kjøpe tomten, redegjørelse av at Lekeland er en viktig aktør med tanke på sysselsetting, redegjørelse av parkens gjester, geografi, parkering og gangavstand til boenheter, økonomiske ringvirkninger, situasjonskart, bilder fra aktiviteter i parken mm. I brev av 26.07.2021 fra Welle Invest AS kommer det fram at de er sterkt imot at Øyer kommune inngår opsjonsavtale med Hafjell Arena AS, og at dette sperrer for utvidelse av Lilleputthammer Familiepark. Den langsiktige planen har vært å kunne utvide med vannaktiviteter og øke besøksmassen. Dette brevet er også vedlagt saksframlegget for kommunestyret den 21.10.2021. Også det som kom fram under ordskiftet under møtet tilsier at kommunestyremedlemmene er klar over hvilke to alternativer som står opp mot hverandre.

Under saksforberedelsen ble det også avholdt møter med Hafjell Arena AS og Welle Invest AS for å søke å komme fram til en omforent løsning for området.

Statsforvalteren mener det må legges til grunn at kommunestyret hadde tilstrekkelige opplysninger om begge tilbud om å kjøpe tomten, og interessentenes planer for den. Det er hovedsakelig Hafjell Arena AS sine planer om å bygge flerbrukshall som er beskrevet i selve saksframlegget, og Welle Invest AS har fått mindre plass her. Vi oppfatter likevel at det foreligger tilstrekkelig informasjon i saksdokumentene samlet sett for at kommunestyremedlemmene har kunnet sette seg inn i saken, og se de to anmodningene om kjøp opp mot hverandre. Både Hafjell Arena AS og Welle Invest AS sine planer for tomten framgår av saksdokumentene. De to alternative anmodningene om kjøp, som innebærer ulik bruk av tomten, kunne med fordel vært stilt opp mot hverandre i kommunedirektørens saksutredning og vurdering i selve saksframlegget for kommunestyret. Under noe tvil, anser vi likevel saken for å være forsvarlig utredet. Vi anser ikke ubalansen i saksframstilling som stor nok til å fastslå at saken ikke er forsvarlig utredet. I vurderingen har vi lagt vekt på det som er sagt innledningsvis om at kommunen i utgangspunktet står fritt til å selge eller feste bort en tomt kommunen eier til hvem de ønsker på grunnlag av privat autonomi, og at det ikke finnes lovregulerte krav i forbindelse med slike disposisjoner.

Vi viser også til at kommunestyret kunne ha fattet vedtak om å utsette saken, og pålegge administrasjonen å foreta ytterligere saksforberedelser, dersom det mente at det var behov for mer opplysninger om saken. Implisitt må dette oppfattes slik at kommunestyrets flertall mente at det ikke var behov for nærmere utredning av saken.

Klager anfører videre at kommunestyret med sitt vedtak har startet prosessen i feil ende ved at de binder opp arealet til et formål som krever en reguleringsendring. Vi viser i denne forbindelse til uttalelse fra Sivilombudet (SOMB-1982-47), hvor ombudet blant annet uttaler at:

"Utgangspunktet må være at en kommune ikke ved avtale eller ved andre former for forhåndstilsagn kan binde sin reguleringsmyndighet etter bygningsloven, blant annet fordi en slik binding vil skape vansker for en saklig, forsvarlig utøvelse av denne myndighet og på vesentlig måte redusere betydningen av den kontradiktoriske saksbehandling etter lovens § 27. Kommunen bør derfor i sine salgs- og utbyggingsavtaler holde reguleringsspørsmålet åpent, f. eks. ved en uttrykkelig bestemmelse om at de endelige avtalevilkår blir å fastlegge når reguleringen er stadfestet. Dette tilsies også av den omstendighet at kommunen ikke har



full rådighet over forholdet, idet den deler sin reguleringskompetanse med fylkesmann og departement.»

Statsforvalteren oppfatter at kommunen i opsjonsavtalen har holdt reguleringsspørsmålet åpent. Selv om kommunestyret ved inngåelse av opsjonsavtalen kan sies å ha skapt forventninger om hva kommunestyret mener tomta skal brukes til, kan ikke Statsforvalteren se at kommunen har bundet opp sin reguleringsmyndighet. Opsjonen gjelder kun ved regulering og bygging av Hafjell Arena (flerbrukshall) slik den er presentert i situasjonsplan AIO-01 180821 -A1 forslag alt. 2 -revidert og i anmodning om kjøp datert 08.04.21; hall 8880 m² og tilbygg til hall ca. 3100 m². Eventuelle endringer av prosjektet som avviker fra situasjonsplan A10-01 180821-A1 forslag alt. 2 - revidert eller i anmodning om kjøp skal godkjennes av opsjongiver.

Selv om kommunen skulle ønske en spesiell regulering av et område vil de måtte forholde seg til sektormyndigheter og fylkeskommune, som kan ha innsigelser. Kommunestyrets ønsker kan også endre seg etter et valg.

Søknad om reguleringsplan fra Hafjell Arena AS skal behandles på vanlig måte i kommunen, og dersom det ikke blir vedtatt en plan som forutsatt i avtalen, vil opsjonsavtalen falle bort.

Statsforvalterens konklusjon er etter dette at saken er forsvarlig utredet.

Vurdering av om det er skjedd usaklig forskjellsbehandling

Likhetsgrunnsetningen står sterkt i forvaltningsretten. På et overordnet nivå er det forankret i Grunnloven § 98, som slår fast at alle er like for loven, og at ingen må utsettes for usaklig eller uforholdsmessig forskjellsbehandling.

I «Alminnelig forvaltningsrett», 5. utgave, av Hans Petter Graver, del 2 kapittel 8, s. 120 skriver han blant annet at:

«Som ledd i kontrollen med forvaltningens myndighetsutøvelse kan domstolene kjenne ugyldig en avgjørelse som innebærer en umotivert forskjellsbehandling sammenlignet med andre som står i en tilsvarende situasjon. Ofte vil problemene dreie seg om hvorvidt de momenter som forvaltningen har lagt vekt på for å skille mellom sakene, er saklige slik at de kan begrunne forskjellsbehandling, se f.eks. Rt. 1974 s. 149 Sauda. Det avgjørende blir da å finne ut hvilke momenter som det saklig sett kan legges vekt på, se nærmere om dette kapittel 8.3. I noen tilfeller fremstår forskjellsbehandlingen som mer umotivert. Dette kan da i seg selv være grunnlag for å sette avgjørelsen til side, se f.eks. Rt. 1994 s. 60 New York. En avgjørelse kan også bli kjent ugyldig på grunn av at saken ikke er tilstrekkelig opplyst, dersom forvaltningsorganet ikke har hatt de nødvendige opplysninger for å vurdere om det er momenter i saken som kan tilsi at den bør behandles likt med andre tidligere avgjorte saker, se Rt. 1983 s. 1290 Bendiksen.»

Øyer kommunestyre har vurdert om den aktuelle tomte skal benyttes til utvidelse av eksisterende Lilleputthammer familiepark, eller om den skal benyttes til oppføring av en ny flerbrukshall med e-sportsenter mm. som Hafjell Arena AS ønsker. Kommunestyret har valgt å inngå opsjonsavtale med Hafjell Arena AS med formål om at det skal bygges flerbrukshall på tomte. Kommunen har imidlertid delvis hensyntatt Welle Invest AS sine behov for utvidelse av eksisterende familiepark ved å frigi 2,9 mål av tomten slik at Welle Invest AS vil kunne få en mulighet til å kjøpe dette arealet dersom de godtar betingelsene som kommunen setter.



Kommunestyret har begrunnet vedtak i vedtakets punkt 1, som er formulert slik:

«Det har lenge vært et mål om utbygging på tomtearealet og tomten er avsatt til utbyggingsformål i sentrumsplan for Øyer Sentrum. Etableringen av en flerbrukshall og E-sportssenter med tilhørende næringsbygg vil bidra positivt til sentrum ved at næringsbygget fortetter et «tomt» areal det lenge har vært et politisk ønske om å bygge ut. Flerbrukshallen, E-sportssenter og næringsbygget vil supplere Hafjell som turistdestinasjon med viktig aktivitet i skuldresesonger og øke sjansen for et større belegg på hoteller og hytter og på den måten gi grunnlag for flere helårs arbeidsplasser. E-sportssenteret vil være et helt nytt tilbud i Øyer og Hafjell, både for lokalbefolkning, fritidsbeboere og turister og vil sammen med flerbrukshallen være unikt i norsk sammenheng. E-sport er en av verdens største idretter og E-sportssenteret i Øyer vil sammen med Cyberforsvaret på Jørstadmoen, E-sportforbundet på Lillehammer og E-sportlinja på Gausdal videregående bidra til at vår region kan være i førersete når det gjelder selve idretten, men også innen utdanning og forskning.»

Statsforvalterens vurdering er at kommunens begrunnelse for å inngå opsjonsavtale med Hafjell Arena AS, viser at det er lagt vekt på saklige grunner i avgjørelsen, som antatt større aktivitet på Hafjell utenfor skuldresesongen, større sjanse for økt belegg på hoteller og hytter og økt sjanse for flere helårs arbeidsplasser mm.

Vedtaket medfører at Welle Invest AS ikke får opsjon på å kjøpe samme del av tomta. Den ulike behandlingen av de to anmodningene om kjøp, kan imidlertid ikke sies å være usaklig begrunnet.

Anførselene om at Lilleputthammer kan anvende arealet til sitt formål i samsvar med reguleringsplanen for Øyer sentrum, kan vi ikke se at har betydning for om det er foretatt en usaklig forskjellsbehandling. Selv om bygging av flerbrukshall vil kreve en omregulering, og utvidelse av Lilleputthammer ikke vil kreve dette, kan det ikke være usaklig forskjellsbehandling å inngå en opsjonsavtale om dette som krever omregulering. Det kommer fram av vedtaket at kommunestyret har lagt vekt på andre hensyn.

På denne bakgrunn konkluderer Statsforvalteren med at det er ikke skjedd usaklig forskjellsbehandling ved behandling av saken.

Statsforvalterens konklusjon mm.

Statsforvalteren har kommet til at saken er forsvarlig utredet, og at det ikke er skjedd en usaklig forskjellsbehandling. Vi kan ikke se at det foreligger saksbehandlingsfeil ved vedtaket. Forvaltningsloven § 41 om ugyldighet kommer derfor ikke til anvendelse.

Vedtaket opprettholdes.

Statsforvalterens vedtak er endelig og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Annet

Vi vil for øvrig bemerke at det forutsettes at salgssummen settes til markedsverdien på salgstidspunktet, i en eventuell kjøpekontrakt. Dette for å unngå at avtalen kommer i strid med EØS-regler om offentlig støtte. Statsforvalteren gjør ikke en nærmere vurdering av dette nå, da det framgår av opsjonsavtalen at eiendommen vil bli taksert ved inngåelse av kjøpekontrakt og at taksten vil utgjøre kjøpesummen.



Med hilsen

Jo-Bjørner Haugen (e.f.)
avdelingsdirektør

Marianne Wiken
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Øyer kommune	Kongsvegen 325	2636	ØYER
HAFJELL ARENA AS	Nordre Grenseveg 15	2615	LILLEHAMMER