

Sivilombudsmanen

Besøksadresse
 Akersgata 8, inngang 'Tollbugata'
 Postadresse
 Postboks 3 Sentrum, 0101 Oslo

Tel 22 82 85 00
 Grønt nummer 800 80 039
 Telefaks 22 82 85 11
 post@sivilombudsmanen.no

Agderposten
 Miriam Grov
 Postboks 8
 4801 ARENDAL

S | OM

Vår referanse
 2008/2064

Deres referanse

Vår saksbehandler
 Edvard Aspelund

Dato
 27.11.2008

SAK OM INNSYN I TAKST PÅ KOMMUNAL EIENDOM

Ombudsmannen viser til brev mottatt her 26. september 2008, der ombudsmannen ble anmodet om å undersøke et avslag på en begjæring om innsyn i dokument nr. 10 i sak 07/581 vedrørende verdivurdering av tomt i Grimstad kommune. Videre vises det til løpende korrespondanse, sist brev herfra 16. oktober 2008.

- /. Vedlagt følger kopi av brev 18. november 2008 med vedlegg fra Fylkesmannen i Aust-Agder.

Eventuelle merknader bes gitt innen 11. desember 2008.

For ombudsmannen



Edvard Aspelund
 førstekonsulent

Vedlegg
 Kopi: Fylkesmannen i Aust-Agder



FYLKESMANNEN I AUST-AGDER

Sivilombudsmannen
Postboks 3 Sentrum
0101 Oslo

Sivilombudsmannen	
År/Saksnr.	Dok.nr.
08/2064	9
25 NOV. 2008	
Ark.kode	93
L.nr.	Saksbet. EAS
Te.	

Deres ref.
08/2064

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
Sak nr. 2008/2863 / HTK

Dato
18.11.2008

GRIMSTAD KOMMUNE - DOKUMENTINNSYN I SAK ANG. KOMMUNAL EIENDOM

Det vises til ombudsmannens brev datert 16.10.08. Fylkesmannen har forelagt saken for kommunen ved brev datert 20.10.08 og mottatt tilsvart fra kommunen datert 07.11.08. Det vises til de vedlagte kopier.

Ad p. 1:

Det aktuelle dokumentet av 07.04.08 inneholder bla. redegjørelser for og konkrete forslag til forhandlingsstrategier og verdivurderinger/forvaltning i anledning en søknad fra et privat firma om bygging av hotell på kommunens eiendom på Torskeholmen.

Dokumentet er innhentet i forkant av forhandlingene. Forhandlingene har i følge kommunens brev datert 07.11.08 enda ikke startet. Det foreligger en konkret byggesøknad og arbeid med utarbeidelse av reguleringssplan for området pågår.

Fylkesmannen har nå behandlet innsynsaken i henhold til Justisdepartementets rundskriv G-69/98 av 24.09.1998 om innskjerping av praktisering av offentlighetsloven. Fylkesmannen har først vurdert hvorvidt det aktuelle dokumentet bør offentliggjøres. Etter en avveining mellom ønskeligheten av å gjøre opplysningsene i dokumentet offentlig kjent, herunder klagers hovedanførsel om ønskeligheten av økt konkurranse om kjøp av kommunens tomt, og kommunens behov for å unnta dokumentet, er fylkesmannen kommet til at dokumentet ikke bør offentliggjøres i den aktuelle, konkrete forhandlingssituasjonen kommunen står overfor, jf off.I. § 2 siste ledd om meroffentlighet.

Det foreligger etter fylkesmannens syn et reelt og saklig behov for å gjøre unntak.

Fylkesmannen legger til grunn at det ved vurderingen av om det er påkrevd etter off.I. § 6 f.I nr. 2 a å nekte innsyn i et dokument av hensyn til en forsvarlig gjennomføring av kommunens økonomiforvaltning, må foretas en helhetsvurdering hvor evt. særlige behov for offentlighet avveies mot de skadevirkninger offentlighet kan medføre, jf. A. Frihagen- Offentlighetsloven bind II 1994 s. 120 flg.

Det er fylkesmannens syn at det er påkrevd å unnta dokumentet fra offentlighet fordi kommunens aktuelle forhandlingsposisjon vil bli svekket i betydelig grad ved offentliggjøring. Det er tale om forvaltning av meget betydelige økonomiske verdier. Det er noe vanskelig å beskrive nærmere på

hvilken måte og i hvilken grad forhandlingsposisjon vil bli svekket uten å gå inn på/avsløre det nærmere innholdet i dokumentet.

Ombudsmannen stiller spørsmål om det i denne sammenheng har betydning at dokumentet ikke er utarbeidet av kommunen selv "og således neppe gir uttrykk for kommunens syn på verdispørsmålet". Fylkesmannen vil vise til at dokumentet er utarbeidet av et sakkynlig takseringsfirma og at det bygger på en rekke forutsetninger som kommunen har gitt for den sakkynlige vurderingen. Det er derfor grunn til å regne med at kommunen vil benytte seg av/legge betydelig vekt på det som fremgår av dokumentet.

Det er imidlertid påregnelig at kommunen vil prøve å oppnå en bedre avtale/pris enn det som fremgår av dokumentet. Strategi- og verdivurderingene i dokumentet vil da kunne bli brukt av den private part mot kommunens evt. avvikende syn på verdispørsmålet. Kommunen vil da vanskelig kunne begrunne en høyere verdi enn den som fremkommer av dokumentet.

Til ombudsmannens spørsmål om innholdet i dokumentet er av en slik karakter at også andre vil kunne innhente lignende opplysninger, bemerkes at dokumentet som nevnt er basert på en rekke forutsetninger gitt av kommunen som "andre" ikke nødvendigvis vil ha tilstrekkelig kjennskap til.

Videre vil forslagene i dokumentet til forhandlingsstrategier og verdivurderinger være av verdi for kommunen også ved evt. *fremtidige* forhandlinger med andre private parter.

Ad.p.2:

Med fylkesmannens anførelse om at kommunen ikke bare skal ta hensyn til *rene økonomiske interesser* sikttes til at det for kommunen ikke bare vil være et spørsmål om pris ved *salg* av eiendommen. Kommunen skal føre en *forsvarlig økonomiforvaltning* som kan tilsi en annen forvaltning av eiendommen enn salg/avgivelse av eiendsretten. Kommunens forvaltning vedr. salg/bortleie av eiendom må kunne skje i et langsiktig perspektiv. Det vises til Frihagens Offentlighetsloven bind II 1994 s.120 flg.

Ad p. 3:

Fylkesmannen har redegjort foran for de hensynene som taler *mot* offentliggjøring. Fylkesmannen kan ikke se at det er viktige offentlige hensyn som taler *for* offentliggjøring på det nåværende tidspunkt. Klager har som kjent anført at offentliggjøring av dokumentet/verdivurderingen av eiendommen kan føre til økt konkurranse som kan føre til høyest mulig pris ved salg.

Ombudsmannen stiller spørsmål om det ble vurdert å gi delvis innsyn, for eksempel ved at *spesifikke vurderinger og angivelse av verdier* ble utsatt. Delvis innsyn ble vurdert, men fylkesmannen kan ikke se at det vil være noe særlig behov/interesse for klager/offentligheten å få innsyn i de opplysninger i dokumentet som *ikke gjelder* vurderinger og angivelse av verdier, jf også klagers hovedbegrunnelse for innsynskravet. De opplysninger som gjelder strategier og vurderinger og angivelse av verdier utgjør for øvrig den vesentligste delen av dokumentet.

Ombudsmannen stiller videre spørsmål om det vil kunne være aktuelt med innsyn på et senere tidspunkt. Dersom de aktuelle forhandlingene fører frem og prosjektet blir realisert, vil det foreligge en ny situasjon som tilsier en ny vurdering av innsynskravet. Det vises ellers til kommunens brev av 07.11.08.

Ad. p. 4:

Klageren har anført at kommunens endring av hjemmel for å nekte innsyn har hindret henne i å kommentere kommunens avslaghjemmel/vedtak overfor fylkesmannen. Fylkesmannen viser til at *klager skal ha fått tilsendt gjenpart av kommunens oversendelsesbrev til fylkesmannen*, og at klager har hatt anledning i tiden mellom 11.06. og 22.07.08 til å kommentere den endrede hjemmelsanvendelsen overfor fylkesmannen. Klagers syn på saken med den hjemmel kommunen og fylkesmannen har anvendt er for øvrig nå kjent etter klagen til ombudsmannen. Fylkesmannen

kan ikke se at det i klagen til ombudsmannen er fremført noe nytt som skulle tilsi at fylkesmannens vedtak kunne fått et annet innhold, jf. fvl. § 41.

Fylkesmannen har ikke ytterligere merknader i saken.

Med hilsen

Svein Åril
Kst. fylkesmann

Hans Thomas Knudsen
Avd.dir.

Vedlegg



GRIMSTAD KOMMUNE

Teknisk sektor

Kommunaltekniske tjenester

Fylkesmannen i Aust-Agder
Justis- og byggesaksavdelingen
Serviceboks 606
4809 ARENDAL

Fylkesmannen i Aust-Agder

10 NOV. 2008

Sak

Dok.

Ark.

Saksb.

Vår ref.: 08/967-7 IAAS

Deres ref.:

Arkiv: 611

Dato: 07.11.2008

2008/2863/HTK

GRIMSTAS KOMMUNE - AD KLAGESAK OM DOKUMENTINNSYN

Grimstad kommune har bl.a. gjennom omtale i media blitt kjent med planer for oppføring av hotell på nærmere angitt sted i havna. En realisering av planene forutsetter erverv av kommunal grunn. Den potensielle utbygger har vært i kontakt med politikere i kommunen og deretter fremsatt byggesøknad som er behandlet av Kommunestyret i møtet 28. januar 2008, sak 009/08. Det vises til kopi av møteboka som tidligere er vedlagt saken. På denne bakgrunn har kommunen som grunneier innhentet en ekstern verdivurdering av eiendommen og det er denne kommunen har unntatt fra offentlighet (dok 10 i sak 07/581). Situasjonen er p.t. uforandret - det er mao. ikke avklart noe mht realisering av prosjektet eller kommet i gang konkrete forhandlinger om grunneverv. Kommunens vurdering er at man har et legitimt behov for at den sakkynlige verdivurdering som kommunen har innhentet - inntil videre ikke gjøres offentlig kjent. Selv om kommunen formelt ikke er bundet av foreliggende verdivurdering, vil denne være et sentralt innspill og i praksis veie tungt i eventuelle fremtidige avtaleforhandlinger. Det er riktig nok idag uavklart, men det vil med stor grad av sannsynlighet kunne bli et spørsmål om kommunens avtalerettelige kompetanse (privatautonomi) og muligheten for å oppnå avtalevilkår på markedsmessige vilkår.

Kommunen er innforstått med at en ikke har plikt til å unnta det aktuelle dokumentet fra offentlighet, men vi fastholder likevel at det på nåværende tidspunkt ikke bør utvises meroffentlighet. Meroffentlighet vil isåfall, etter kommunens oppfatning, klart vanskeligjøre muligheten for å ivareta kommunens økonomiske interesser i fremtidige avtaleforhandlinger. Sålenge det pågår en prosess om arealbruken, og dette spørsmålet fortsatt er uavklart, vil kommunen som grunneier utvilsomt ha et saklig behov for - og lovhemlet adgang til - å bevare "egne" verdivurderinger internt. Rapporten inneholder faktaopplysninger om hjemmelsforhold, arealopplysninger og utnyttelsesgrad. Slike opplysninger er kjent fra offentlige registre og arealplaner for området. Kommunen oppfatter det slik at det ikke er av interesse for avisene at det utvises delvis offentlighet for disse opplysningene.

Avslutningsvis bemerkes at kommunens oppfatning av meroffentlighet vil kunne revideres "når det på grunn av den forløpne tid eller av andre årsaker er åpenbart at de hensyn som har begrunnet unntak fra offentlighet, ikke lenger er til stede," jf offentlighetsloven § 7 første ledd. En vil kunne komme tilbake til dette når det foreligger en mer avklart situasjon mht realiseringen av hotellplanene.

Med hilsen



Inger Aaseby Skorstad
Fagansvarlig Havn
Tlf. dir. 37 25 01 69

Postadresse: Besøksadresse: Telefon: Telefaks: Bankgiro: Org.nr.:
Rådhuset Arendalsveien 23 37 25 03 00 37 04 49 55 2840 20 00017 864964702
4898 Grimstad E-post: oss@grimstad.kommune.no

**FYLKESMANNEN I AUST-AGDER**

Sivilombudsmannen
Postboks 3 Sentrum

0101 Oslo

Deres ref.
08/2064

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
Sak nr. 2008/2863 / HTK

Dato
24.11.2008

GRIMSTAD KOMMUNE - DOKUMENTINNSYN I SAK ANG. KOMMUNAL EIENDOM

Det vises til Fylkesmannens brev datert 18.11.08 og telefonsamtale med Deres saksbehandler i dag.

De nevnte vedleggene ettersendes herved.

Med hilsen

Hans Thomas Knudsen
Hans Thomas Knudsen
Avdelingsdirektør

Vedlegg