



# Loppa kommune

## Møteinnkalling

Utvalg: Formannskap  
Møtested: Kommunestyresalen, Loppa Rådhus  
Dato: 03.09.2012  
Tid: 08:30

Forfall meldes til utvalgssekretær som sørger for innkalling av varamenn. Varamenn møter kun ved spesiell innkalling.

Saksnr	Innhold	Lukket
PS 43/12	Referatsak	
RS 4/12	Tilbakemelding ang. fordeling av skjønnsmidler for 2013	
PS 44/12	Vedtak av planprogram for kommuneplanens samfunnsdel	
PS 45/12	Forsøl Øksfjord AS - søknad om kostnadsdekning ved flytting av kjølevifte.	
PS 46/12	Etablering av nytt kommunalt boligforetak i Loppa kommune Eventuelt	

Jan-Eirik Jensen  
Ordfører (s)

### Innkalling er sendt til:

Navn	Funksjon	Representerer
Jan Eirik Jensen	Leder	KP
Gjermund Amundsen	Medlem	AP
Stein Erland Thomassen	Medlem	SP
Thorbjørn Johnsen	Nestleder	H
Linda Rostrup Martinsen	Medlem	H
Ståle Sæther	Varamedlem	H/KP/SP
Grethe Lill Olsen	Varamedlem	KP/H/SP
Anneli Vestre	2.varamedlem	SV/AP

## **PS 43/12 Referatsak**

RS 4/12 Tilbakemelding ang. fordeling av skjønnsmidler for 2013



Fylkesmannen i Finnmark  
Statens hus  
9815 VADSØ

Deres ref.

Vår ref.  
2012/535-/150/ØK

Sted/Dato.  
Øksfjord 17.08.2012

### **Tilbakemelding ang. fordeling av skjønnsmidler for 2013**

Det vises til Fylkesmannens henvendelse til kommunene datert 25.06.2012.

Loppa kommunes generelle økonomiske situasjon forutsettes kjent for Fylkesmannen. Loppa kommune var Robek-kommune tidlig på 2000 tallet og var nødt til å iverksette tiltak for å bringe kommuneøkonomien i balanse. De senere år har vi på grunn av iverksatte tiltak og stram økonomistyring hatt fine regnskapsresultat og helt i tråd med KS sine anbefalinger. Det er viktig å påpeke at dette ikke kom helt av seg selv, men heller som et resultat av hard jobbing og prioriteringer ut fra gjeldende økonomiske rammer. Ved nøktern forvaltning og fornuftig ressursbruk så har vi klart oss relativt godt på mange områder de senere år.

I forhold til Fylkesmannens fordeling av skjønnsmidler for 2013, ber vi om at følgende forhold blir tatt i betraktning hva angår Loppa kommune:

#### **Rammetilskudd**

Den største bekymringen for rådmannen er utviklingen i folketallet fremover. Det er ikke hyggelig lesning når SSB sine prognoser viser 667 innbyggere i Loppa i 2030. Samtidig forventes det at elevtallet faktisk mer enn halveres de neste ti årene, mens det blir omtrent like mange småbarn og gamle over 80 som i dag.

Den nominelle veksten i de frie inntektene var på landsbasis i 2012 på 4,3 %. I Loppa var denne på 1,3 %. Den reelle veksten korrigert for deflatoren (lønns og prisvekst) ga Loppa en reell nedgang i rammetilskuddet i forhold til 2011, på hele -2,14 %. Ingen kommuner i Finnmark hadde en dårligere vekst enn oss for 2012.

Nedgangen skyldes blant annet at folketallet i aldersgruppen 0-15 år og 23-66 år går ned. Spesielt er nedgangen i aldersgruppen 3-15 år en betydelig årsak til lav vekst i rammeoverføringene. En kostnadskreven gruppe der utgiftsbehovet er stort. Den totale nedgangen i folketallet gir også utslag i form av en lavere vekst i innbyggertilskuddet og Nord-Norges tilskuddet. Dette har de siste årene slått hardt ut for Loppa.

Rådmannen ser med spenning frem til at statsbudsjettet skal legges frem i oktober og hvordan kriteriene i inntektssystemet vil påvirke rammeoverføringen for 2013.

#### **Ressurskrevende tjenester**

I 2011 bygde Loppa kommune en bolig for personer med bistandsbehov, tilpasset for 5 brukere. Dette for å dekke behovet for økt etterspørsel av tjenester til utviklingshemmede. Ved siste rapportering,

rapporteringsåret 2011, hadde Loppa kommune 1 bruker innenfor denne tjenesten. Fra og med inneværende år vil Loppa kommune ha 3 brukere som fyller kriteriene for ressurskrevende tjenester, hvorav den ene vil være særdeles ressurskrevende. For Loppa kommune vil dette bety at en fra og med budsjettåret 2013 vil få en betydelig økning i kommunal egenandel for disse tjenestene. Sannsynligvis vil sum egenandel **øke fra ca 2 mill i 2011 til ca 5 mill i 2013**. For en kommune på vår størrelse vil en slik økning i tjenestetilbudet være betydelig og kunne gi utslag i en reduksjon av øvrig kommunal tjenesteyting.

For inneværende år vil vår rapportering se omtrent slik ut:

2012: Total ressursinnsats 4 590 000. Refusjon 2 488 000. Kommunal egenandel 2 102 000.

Foreløpig har Loppa kommune ingen ressurskrevende brukere som har vært under toppfinansieringsordningen, men som har falt ut etter å ha passert 67 år.

### **Rassikring**

Deler av området rundt Øksfjordfjellet er skredvurdert av NGI og tiltak må iverksettes på Ystnes for å sikre seks bolighus i området. Prosjektering av sikringstiltak forventes å være ferdig fra NGI innen utgangen av oktober. De sikringstiltak som er foreslått av NGI er bygging av skredvoll eller bygging av støtteforbygninger. Foreløpige kostnadsberegninger varierer alt etter hvilket tiltak som velges, men ett sted mellom 13 – 25 millioner kroner må påregnes. Kommunestyret i Loppa vil etter beregningene fra NGI ta saken til politisk behandling. Selv om det finns støtteordninger for sikring av skred, så vil Loppa kommune få en betydelig egenandel i dette prosjektet. Vi kan ikke legge ved en beregning på hvilke årlige merkostnader dette vil medføre siden vedtak ikke er fattet, men ønsker likevel å nevne saken i forbindelse med fordelingen av skjønnsmidlene for 2013.

### **Vannkvalitet/vannverk**

Kommunen har foretatt kvalitetssikring/ revisjon, jfr tidligere tilsendte rapport, av forhold omkring kommunens vannverk. Det arbeidet som må igangsettes for å få tilfredsstillende forhold er svært kostnadskrevende og helt umulig å gjennomføre godt nok på kort sikt. Dette medfører at vi til nå kun har utført nødoperasjoner når problemene har oppstått. Uten eget mannskap til å gjennomføre slike reparasjoner, så kan dette bli en krevende øvelse i tiden som kommer.

### **Kommunale kaier**

Siden Loppa i stor grad består av vegløse samfunn er kommunale kaier en nøkkelfaktor i vår infrastruktur. Som vi nevnte – og dokumenterte i 2008 så vil det koste 10 – 12 millioner å sette samtlige aktuelle kaianlegg i forsvarlig stand. Vi har hittil ikke vært i stand til å prioritere annet enn de mest prekære manglene.

### **Skolebygg**

Loppa kommune har i dag 3 skoler i drift. Alle disse behøver betydelige oppgraderinger for å tilfredsstillere dagens krav. Hittil har vi ikke klart å følge opp alt dette. Bergsfjord skole skal riktignok renoveres og utbygges for 7 millioner kroner i løpet av 2012. Ser man kostnadene opp mot antall elever i Loppa-skolene så er dette en riktig dyr fornøyelse. Selv om elevtallene synker så må boligmassene holdes ved like. Byggene er store, driftskostnadene høye og investeringer i form av oppgraderinger er kostnadskrevende.

### **Kirken/kirkebygg**

Kirkelig fellesråd har slitt med å balansere drifta de seneste år. Dette har medført at kommunens overføring til Fellesrådet har økt betydelig. Videre må kommunene som kirkeeier foreta nødvendige oppgraderinger av tilnærmet samtlige kirkebygg.

### **Kommunale bygg/boliger**

I perioden 2008-2012 så har vi hatt mangel på kommunale utleieboliger. I takt med den satsningen som skjer på næringssiden, så er dette ett stort problem. Loppa kommune vurderer nå hvilke tiltak



som skal iverksettes og hvor stort ansvar kommunen skal påta seg i forhold til dette. I tider med kontinuerlig innsparing har kommunen opparbeidet seg ett betydelig etterslep i forhold til vedlikehold av kommunale bygg/boliger. Her vil vi i tiden som kommer være nødt til å foreta oss betydelige utbedringer. Vi har ikke kostnadsberegnet dette eksakt, men erkjenner at dette også vil påløpe seg til store beløp.

### **Økonomisk sosialhjelp**

Kommunen hadde frem til etableringen av Nav-kontor god styring på sosialhjelpskostnadene. De senere årene registrerer vi derimot en massiv økning i utbetalingene. Vi har budsjettet med kr. 900 000,- til økonomisk sosialhjelp for 2012, en økning på hele 20 % fra 2010. Men allerede nå kan det se ut som om dette er for lite. Rådmannen antar at NAV innen sosialdelen etablerer gode rutiner for sitt totale arbeide, slik at dette problemet ikke er "kommet for å bli".

### **Næringsutvikling**

Loppa kommune er inne i sitt siste år som omstillingskommune. I løpet av 2011 og 2012 har vi hatt store investeringer knyttet til næringsrelaterte prosjekter. Vassdalen industriområde er ett nytt næringsområde. Loppa kommunes egenandel i prosjektet har vært på over 12 mill, hvor 8 mill er vedtatt som nytt låneopptak. Resterende er oppsparte fondsmidler og tilskudd fra andre. Prosjektet skal sørge for at tilrettelegging av nye arbeidsplasser blir mulig og at dette kan gi ringvirkninger for det etablerte lokale næringsliv.

Omstillingsstyret jobber også med prosjekter som sentrumsutvikling, tilrettelegging for trivsel og rekrutteringsproblematikk. Til dette er det forventet en del kommunal medfinansiering, selv om de midlene som har vært avsatt til slikt formål, er brukt opp og vel så det. Men det er ett sterkt politisk og administrativt ønske om å fortsatt holde ett høyt fokus på næringsutvikling.

Nå som omstillingsperioden ved utgangen av 2012 er over og de ekstra 2 millionene fra Finnmark fylkeskommune opphører, må oppgaver knyttet til fremtidig utviklingsarbeid prioriteres og finansieres sammen med andre lovpålagte oppgaver. Nok en krevende øvelse som i praksis betyr at hvis man skal holde samme "trykk" på utvikling, så må det gjøres plass til en slik prioritering i budsjettprosessen nå i høst. En prioritering som rådmannen ser kan bli meget vanskelig ut fra rådende betingelser.

### **Generelt**

Loppa kommune har over tid gjennom god budsjett disiplin og forsvarlig økonomistyring etablert en relativt god og stabil kommuneøkonomi. Rådmannen registrerer likevel at det i tiden som kommer vil kunne bli problematisk å håndtere forholdene like godt.

2011 var i Loppa målestokk ett kjempe år hva angår investeringer, med investeringer på 32,5 millioner kroner. Med slike store investeringer så vil reglene rundt bokføring av investeringsmoms påvirke netto driftsresultat. Loppa kommune hadde ett netto driftsresultat i 2011 på 9 %, noe som må betegnes som særdeles godt. Netto driftsresultat beregnes på grunnlag av driftsinntektene. I driftsinntektene inngår inntektene av moms på investering. Investeringsmomsen har kommunestyret i Loppa vedtatt å bruke (overføre til investeringsregnskapet) som finansiering av prosjektene. Hvis vi seg bort fra inntektsmomsen, eller hvis reglene som kommer i 2014 hadde vært iverksatt i 2011 angående endringer i bokføring av moms, så ville driftsinntektene i 2011 gå ned med 6,4 mill. Da ville netto driftsresultat for Loppa kommune vært på 4,3 % og ikke 9 %. Bakgrunnen bak tallene er særs viktig å merke seg, derfor velger rådmannen å nevne dette forholdet. Det er spesielt at investeringsmomsen for 2011 (og 2010) har påvirket vårt netto driftsresultat betydelig, kanskje mer enn i andre kommuner da våre investeringer har vært veldig store.

Lånegjelda per innbygger var større ved utgangen av 2011 og vil fremdeles være så stor at den er på smertegrensa til hva en liten kommune som vår kan tåle.

Vi har i 2012 holdt svært høy aktivitet på flere områder der spesielt investeringsprosjektene har krevd mye av oss, både politisk og administrativt. Vi er ikke mange i vår lille kommune, så det er derfor ekstra godt å se at vi kommer i havn med prosjektene våre på en god måte. Vår tro på fremtiden i

Loppa er umåtelig viktig og den vil være avgjørende for å lykkes med å utvikle loppasamfunnet til ett godt sted å være for innbyggerne.

På vegne av Loppa kommune ber jeg Fylkesmannen merke seg de innspillene som nevnes – og ta disse med i vurderingen ved fordeling av skjønnsmidler for 2013.

Med hilsen

Monika Olsen  
Økonomisjef/ass.rådmann

Kopi til:  
Kommunestyremedlemmene i Loppa kommune



Dato: 10.05.2012  
Arkivref: 2012/180-0 /  
140

Rannveig Kildal Ramtvedt  
rannveig.k.ramtvedt@loppa.kommune.no

Saksnr	Utvalg	Møtedato
39/12	Hovedutvalg for teknisk, plan og næring	21.08.2012
44/12	Formannskap	03.09.2012
	Kommunestyre	14.09.2012

## Vedtak av planprogram for kommuneplanens samfunnsdel

### *Vedtak i Hovedutvalg for teknisk, plan og næring- 21.08.2012*

Planprogram for kommuneplanens samfunnsdel vedtas slik det foreligger.

Enstemmig vedtatt.

### *Rådmannens forslag til vedtak:*

Planprogram for kommuneplanens samfunnsdel vedtas slik det foreligger.

### *Vedlegg:*

Planprogram for kommuneplanens samfunnsdel.

### *Saksutredning:*

Jf. plan-og bygningsloven § 4-1 skal det utarbeides et planprogram for alle planer som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, som grunnlag for planarbeidet. Planprogrammet fastsettes av kommunestyret.

Planprogrammet skal gjøre rede for:

- formålet med planarbeidet
- planprosessen med tidsfrister og deltakere
- opplegget for medvirkning
- hvilke alternativer som blir vurdert
- behovet for utredninger

## Innkommne høringer på Loppa kommunes planprogram.

Dato:	Høringsuttalelse fra:
19.6.	Andsnes velforening.
19.6.	Riksantikvaren
25.6.	Statens Vegvesen
27.6.	Finnmarkseiendommen
29.6.	Fiskeridirektoratet
29.6.	Direktoratet for mineralforvaltning
12.7.	Finnmark Fylkeskommune
12.7	Avinor
12.7	Sametinget
17.7	Grieg Seafood
19.7	Kystverket
23.7	Fylkesmannen i Finnmark
26.7	Norges vassdrags- og energidirektorat.
09.8	Reindriftsforvaltningen i Vest-Finnmark.

Høringsuttalelser med få / ingen merknader/innsjill:

### Norges vassdrags og energidirektorat (NVE):

NVE skal som høringspart bidra til at hensynet til vassdrag, flom-, erosjon- og skredfare samt energianlegg blir innarbeidet i kommunale arealplaner.

NVE s sektormyndighet er i hovedsak knyttet opp mot arealplan og vil derfor komme med innsjill til planprogrammet for arealplanen når det kommer. NVE minner om at samfunnsikkerhet bør være med som et tema i kommuneplanens samfunnsdel.

### Kystverket.

Kystverket viser til uttalelse pr 13.10 til varsel om igangsatt arbeid med kommunal planstrategi. Kystverket har for øvrig ingen øvrige merknader i saken.

### Grieg Seafood.

Grieg Seafood ser svært positivt på oppstart av planarbeidet i kommunen. Grieg Seafood viser til at gode og forutsigbare rammebetingelser for videre vekst i Loppa blir viktig. Grieg vil gjerne bidra med sin fagkompetanse innafor havbruk.

### Avinor.

Avinor har ingen merknader til oppstart av kommuneplan og høring av planprogram.

### Statens vegvesen.

Statens vegvesen stiller seg positiv til at Loppa kommune går i gang med dette arbeidet. Forslaget til planprogram er bra, og vegvesenet ser at samferdsel og infrastruktur er et av temaene som skal inngå i arbeidet. Vegvesenet har ingen merknader til andre temaer som bør inngå.

Statens vegvesen påpeker at det ved en senere anledning kan være greit å få forlenget høringsfrist for innsjill når fristen kommer i fellesferien.

### Riksantikvaren.

Riksantikvaren viser til at det er fylkeskommunen og Sametinget som representerer kulturminneforvaltningen i saker etter plan- og bygningsloven. Eventuelle merknader fra direktoratet vil innarbeides i fylkeskommunens og Sametingets uttalelser.

### Direktoratet for mineralforvaltning (DMF).

DMF ser det som svært viktig at kommunen gjennom planarbeidet sørger for at forekomster ikke bare av lokal viktighet, men også av regional og nasjonal betydning, blir tatt vare på. Her

vises det til "Nasjonale forventninger til regional og planlegging" vedtatt ved kongelig resolusjon 24.juni 2011.

DMF har ingen andre innspill til varsel om oppstart av kommuneplanrevisjon å elle planprogram.

#### Andsnes velforening.

Innspill fra Andsnes velforening er eneste lokale innspill. Disse innspillene vil bli best ivaretatt gjennom høringene som kommer når samfunnsdelen og arealplanen skal utarbeides.

### **Innspill fra Fylkesmannen i Finnmark, Finnmark fylkeskommune, Fiskeridirektoratet, Finnmarkseiendommen, Sametinget og Reindriftsforvaltningen i Vest Finnmark.**

#### Fylkesmannen i Finnmark.

Om planprogrammet. Fylkesmannen ønsker at de nasjonale miljømålene nevnes i den innledende delen, sammen med de regionale og lokale miljømålene. Videre anbefaler Fylkesmannen at relevante rikspolitiske retningslinjer og stortingsmeldinger nevnes. Den innledende delen bør også gi en beskrivelse av antatte virkninger av planforslaget for miljø, naturressurser og samfunn. Eksempler på samfunnsvirkninger kan være støy, tilgjengelighet etter prinsippene om universell utforming m.m.

Kommuneplanens samfunnsdel – tematiske innspill. Universell utforming bør drøftes og nedfelles i kommuneplanens samfunnsdel som en gjennomgående føring for videre planarbeid og for sektorenes virksomhet.

Det er viktig å etablere god medvirkning fra andre offentlige organer og private.

Fylkesmannen ser positivt på at Loppa kommune planlegger for å involvere barn, unge, eldre og funksjonshemmede i planarbeidet.

Folkehelse. Fylkesmannen viser også til ny **folkehelselov** som nylig er trådt i kraft. Denne sier noe om hvordan kommunene skal ivareta folkets helse. Fylkesmannen anbefaler at kommunen planlegger hvordan man skal få oversikt over befolkningens helsetilstand, hvordan helsen fordeler seg i befolkningen, og hvordan man skal integrere folkehelseperspektivet i kommunal planlegging.

Samfunnsikkerhet i kommuneplanen. Fylkesmannen er opptatt av at samfunnsikkerhetsperspektivet blir ivaretatt i kommunens planlegging og bør inn som tema ved utarbeidelsen av kommuneplanen. Kommunen bør være tydelig på hvordan samfunnsikkerhet og beredskap skal følges opp i kommunen. Kommunen anbefales å vedta en overordnet målsetting for sitt arbeid med samfunnsikkerhet og beredskap.

Marine områder. Lopp havet er foreslått som en del av nasjonal marin verneplan. Verneplan for Lopp havet vil berøre store deler av Loppa kommune. I løpet av 2012 skal Direktoratet for naturforvaltning sende ut høringsforslag med konsekvensutredninger for Lopp havet.

Fylkesmannen viser til at økende skipstrafikk, oljevirkosomhet og et eventuelt vern av Lopp havet kan medføre større utfordringer og strengere krav til bedre oljevernberedskap framover. Dette bør det tas hensyn til i arbeidet med kommuneplanen.

Landbruk. Fylkesmannen anser det som viktig at landbruk behandles i kommuneplanens samfunnsdel. Fylkesmannen anbefaler at Loppa kommune kartlegger kjerneområder for landbruk og bruker dette som utgangspunkt for sin videre kommuneplanlegging.

#### Sametinget.

Sametinget viser til Sametingets planveileder hvor det framgår viktige hensyn som må ivaretas for å sikre samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv. Å kartlegge og inkludere samiske hensyn lokalt er de enkelte planmyndigheters ansvar.

Sametinget ber Loppa kommune om å bruke ” Sametingets planveileder – Veileder for sikring av naturgrunnet for samisk kultur, næringsutvikling og samfunnsliv ved planlegging ” ved ferdigstilling av planprogram for kommuneplanens samfunnsdel, og i det videre arbeidet med kommuneplanens samfunnsdel.

Sametinget viser til at ”de ikke kan se at det fremkommer hvordan de nasjonale forventningene som omhandler samiske forhold er ivaretatt i planprogrammet.

Sametinget ser heller ikke hvordan planprogrammet konkretiserer det som sies om samiske forhold og hensyn til samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv.

Sametinget ber om at disse forholdene blir tatt hensyn til før kommunen vedtar planprogrammet.

Sametinget savner også en konkretisering av hvilke føringer, utviklingstrekk, med tilhørende utfordringer og muligheter, man ser i forhold til samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv i programmet.

Sametinget ber om at en slik konkretisering blir gjort og implementert i planprogrammet før det blir vedtatt.

**Samiske kulturminner.** Sametinget ber om at hensynet til samiske kulturminner inkluderes i planprogrammet.

**Samisk næringsutvikling i Loppa kommune.** Sametinget ber om at hensyn til samisk næringsutvikling inkluderes i planprogrammet.

### **Finnmark fylkeskommune.**

**Om planprosessen.** Fylkeskommunen oppfordrer kommunen til å gå bredt ut med planprosessen og informere og involvere interessegrupper og innbyggere i arbeidet i en tidlig fase. Fylkeskommunen viser også til at det skal etableres en ordning som ivaretar barn og unges interesser i planleggingen.

Fylkeskommunen minner også kommunen om muligheten til å be fylkeskommunen arrangere Regionalt planforum, hvor kommunens planer kan drøftes tidlig i planprosessen.

Erfaringsmessig er det fornuftig å gjøre dette både tidlig i planprosessen og før planprogram og planforslag sendes på høring.

#### **Samordning av regionalt og kommunalt planarbeid.**

Fylkeskommunen har ansvar for å legge til rette for samhandling mellom kommunene, fylkeskommunen og regionale statlige organer i regionens samlede planarbeid.

Noen kommunale planprosesser kan samordnes med de regionale planprosessene, spesielt gjennom faglige utredninger som f. eks videregående utdanning og kollektivtransport. Noe av det planarbeidet fylkeskommunen legger opp til kan supplere kommunale planer, og spare kommunene for en del overordnet arbeid. Samtidig har kommunene både rett og plikt til å delta i regionalt planarbeid.

Fylkeskommunen ønsker at Loppa kommune har dette med seg i sin vurdering av de ressurser som kommunen har tilgjengelig siden noen av planforslagene i den regionale planstrategien stiller store forventninger til at kommunene skal engasjere seg i planprosessene og oppfølging av planene.

### **Fiskeridirektoratet.**

Fiskeridirektoratet region Finnmark ser det som svært positivt at kommunen igangsetter arbeid med kommuneplanens samfunnsdel og deretter arealdel.

Fiskeridirektoratet viser til at Loppa er en viktig kommune for både fiskeri- og opprettsnæringen. Fiskeridirektoratet region Finnmark ser det som svært viktig at disse

næringene også blir prioritert i fremtiden. Direktoratet oppfordrer til tidlig dialog med aktørene slik at disse interesser blir ivaretatt i prosessen.

Fiskeridirektoratet viser også til at de er blitt varslet om oppstart av arbeidet med kommunal planstrategi, men har ikke mottatt den kommunale planstrategien (ettersendt).

Fiskeridirektoratet viser til at de vil ha alle planer som berører direktoratets fagområde til høring.

### **Finnmarkseiendommen.**

Finnmarkseiendommen (FeFo) har kommet med i alt 14 punktvis innspill til planprogrammet. I tillegg viser FeFo til at FeFo forutsetter at kommunen utarbeider kommuneplanens arealdel i samsvar med Sametingets retningslinjer for endret bruk av utmark.

FeFo viser også til at det er viktig at reindrifta som en selvstendig rettighetshaver på FeFo-grunn involveres på et tidligst mulig stadium. Dette for å sikre reindrifta reell innflytelse i planprosessen.

### **Reindriftsforvaltningen i Vest-Finnmark.**

Reindriftsforvaltningen beklager for sen tilbakemelding p.g.a ferieavvikling.

Reindriftsforvaltningen viser til erfaringer knyttet til kommunal planstrategi som omfatter planer hvor reindriftsnæringen blir berørt, tilsier at dialogen med reindrifta er avgjørende i forhold til framdriften av prosjektet. Det er derfor svært viktig at reindrifta involveres i all planarbeid som vil berøre utmarksarealene i kommunen, også når kommunal planstrategi skal vedtas. På denne måten vil man få de første signalene på tiltak som vil få innvirkning på reindrifta.

Reindriftsforvaltninga mener at de ulike reinbeitedistriktene i Loppa er en gruppe som kunne ha særlig interesse i arbeidet med kommunal planstrategi. Reindriftsforvaltninga mener at reindriften bør synliggjøres i kommuneplanens samfunnsdel. Dette mener de vil skape forutsigbarhet og tiltro til at kommunen også har fokus på reindriftsnæringa.

Reindriftsforvaltninga påpeker også at det påligger et ansvar på kommunen til å ivareta næringsgrunnlaget for den samiske reindrifta. Dette bør komme til uttrykk i kommuneplanens samfunnsdel. Reindrift som uttrykk for samisk næringsliv bør gjøres til grunnlag for særskilt behandling og vurdering i samfunnsplanleggingen.



Loppa kommune

**Slik skal  
planarbeidet  
gjøres!**

## *Planprogram*

for

Kommuneplanens samfunnsdel

2013-2024



## Innhold

1. Bakgrunn for planarbeidet.....	3
1.1    Kommuneplan.....	3
1.1.1    Planprogram .....	3
1.1.2    Kommuneplanens samfunnsdel .....	3
1.1.3    Kommuneplanens arealdel.....	4
1.1.4    Kommunal planstrategi.....	4
2. Satsingsområder .....	5
2.1 Visjon .....	6
2.2    Oversikt over temaer i samfunnsplanen .....	7
3. Planprosessen .....	8
3.1    Ansvars- og arbeidsfordeling .....	9
3.2    Fremdriftsplan for kommuneplanen .....	9
3.3    Medvirkning.....	10
4. Temaplaner.....	11

## 1. Bakgrunn for planarbeidet

I henhold til plan- og bygningsloven er alle kommuner pålagt å ha en kommuneplan som skal samordne samfunnsmessige og arealmessige aspekter ved utviklingen i kommunen.

Kommunestyret vedtok 16. mars 2012 planstrategien som fungerer som grunnlagsdokument for den videre planleggingen. Det er her formulert hvilke utfordringer og muligheter kommunen står ovenfor, og hvilke prioriteringer som skal gjøres i det kommende planarbeidet.

Loppa kommune har per i dag ingen fullstendig kommuneplan, kun en arealdel som er vedtatt revidering. Kommunen skal nå i gang med kommuneplanarbeidet, og i denne prosessen vil samfunnsdelen av kommuneplanen være grunnlag for revidering av arealplanen.

**Hensikten med planarbeidet er å lage et styringsverktøy for kommunen for den kommende fire års perioden, og utarbeide en langsiktig (12-årig) strategi frem mot 2024 for Loppa kommune som samfunnsutvikler og tjenesteyter.**

### 1.1 Kommuneplan

Kommuneplanen (forankret i PBL § 11) er kommunens overordnede planverktøy og skal legge føringer for ønsket utvikling i Loppa kommune i et 12 års perspektiv. Planen skal gi rammer for virksomhetenes planer, og lage bestemmelser for sammenhengen mellom utbygging og vern i arealsammenhenger. Kommuneplanen skal bestå av en samfunnsdel; langsiktig del samt fireårig handlingsprogram med økonomiplan, og en langsiktig arealdel med kart og bestemmelser.

#### 1.1.1 Planprogram

For alle planer som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal det utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet. Planprogrammet skal gjøre rede for:

- **formålet med planarbeidet**
- **planprosessen med tidsfrister og deltakere**
- **opplegget for medvirkning**
- **hvilke alternativer som blir vurdert**
- **behovet for utredninger**

Dette skal legges ut til offentlig ettersyn samtidig som varsling av planoppstart. Planprogrammet fastsettes av kommunestyret.

#### 1.1.2 Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel skal ta stilling til langsiktige mål og strategier for kommunesamfunnet som helhet, og for kommunen som organisasjon. Den setter rammer for utvikling av enkeltsektorer, samordning mellom sektorer, for prioriteringer og den samlede kommunale utviklingen.

**Den langsiktige delen skal definere mål, og finne strategier for å nå målene.**

Den fireårige handlingsplanen skal vise hvordan kommuneplanen skal følges opp, og denne skal revideres årlig. Den konkretiserer tiltakene innenfor kommunens økonomiske rammer.

### 1.1.3 Kommuneplanens arealdel

Kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen som viser sammenhengen mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Denne skal angi hovedtrekkene for arealdisponeringen, og sette rammene for ny arealbruk. Den skal omfatte:

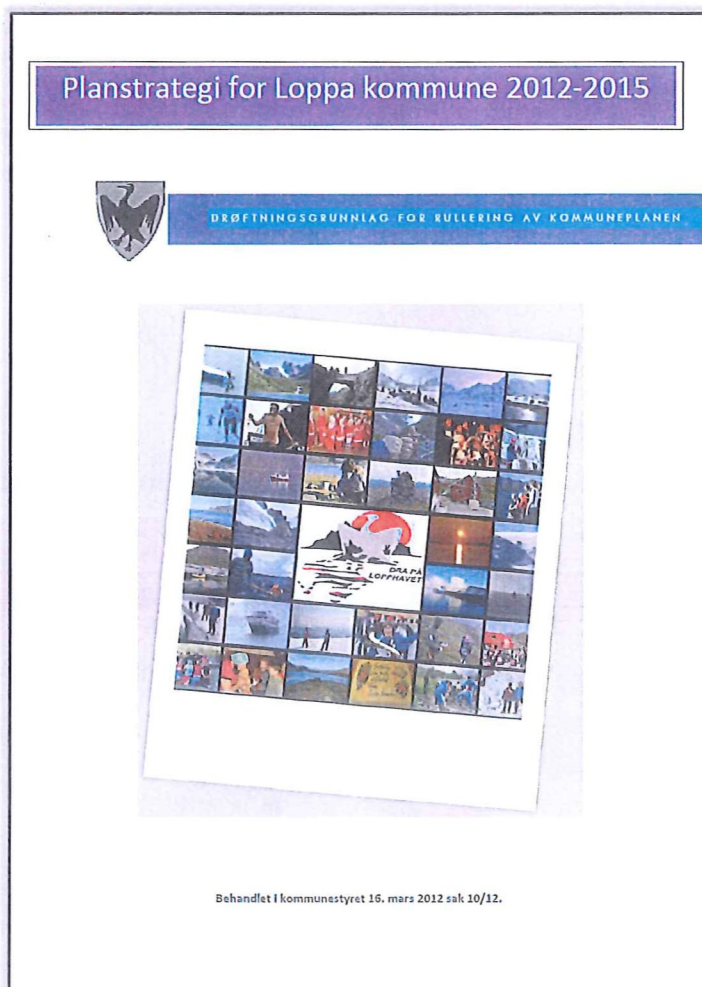
- plankart med hovedmål og hensynssoner for bruk og vern
- bestemmelser
- planbeskrivelse som viser hvordan nasjonale mål og retningslinjer er ivaretatt

Etter kommunens behov kan deler av planen detaljeres.

### 1.1.4 Kommunal planstrategi

I henhold til PBL § 10-1 skal kommunestyret minst en gang i hver valgperiode, og senest et år etter konstituering, vedta kommunal planstrategi. Dette har Loppa kommune gjort 16. mars 2012. Denne definerer de viktigste utfordringene og mulighetene, og fungerer som grunnlagsdokument for det videre planarbeidet.

Da Loppa kommune ikke har noen fullstendig kommuneplan ble det vedtatt å utarbeide samfunnsdel, med påfølgende revidert arealdel.



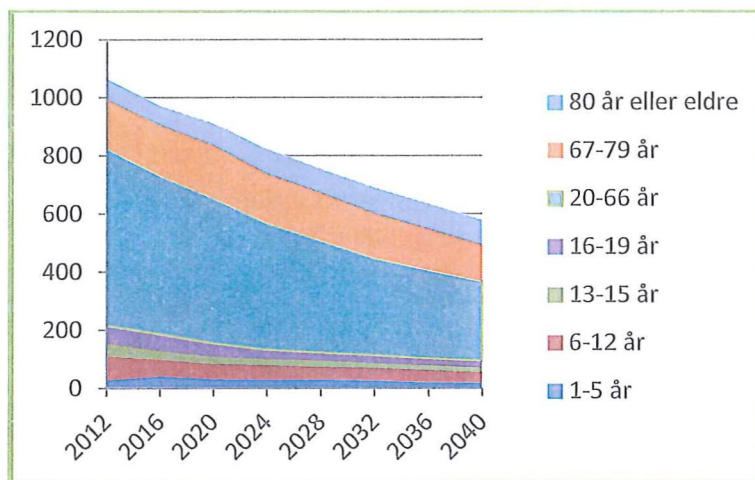


## 2. Satsingsområder

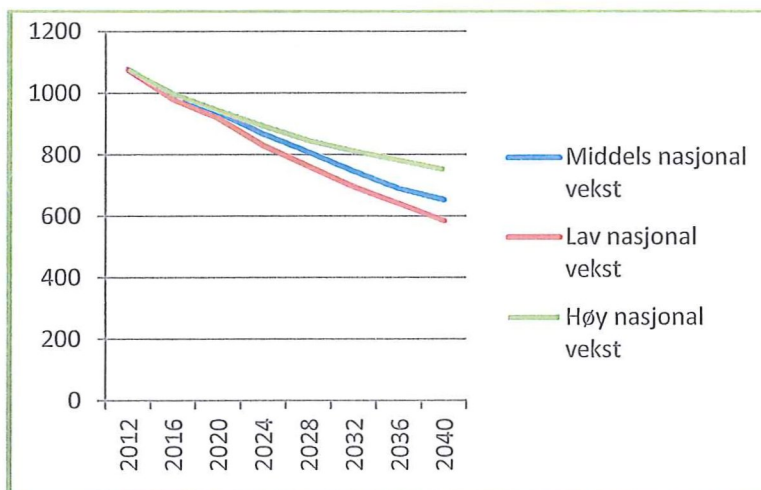
Gjennom arbeidet med kommunal planstrategi ble det avdekket en rekke utfordringsområder som kommunen bør sette fokus på i kommuneplanen. I kommuneplanen skal det defineres mål og utarbeides strategier for å nå disse målene, basert på utfordringene kommunen står ovenfor.

Vi vet at prognosene for folkemengde og befolknings sammensetning er negative. Det bør derfor være et overordnet mål å stagnere/snu denne trenden

*Fremskrevet folkemengde etter aldersgrupper. Kilde: SSB LLML*



*Fremskrevet folkemengde totalt*

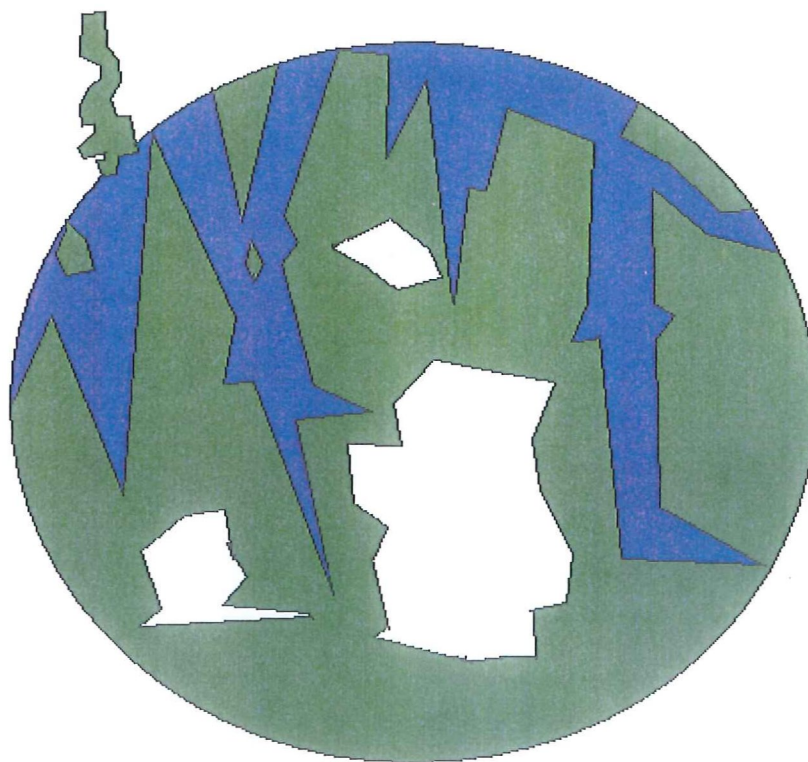


**Hvilke muligheter har vi til å påvirke denne negative trenden i en ny retning?** Gjennom å tenke helhetlig og langsiktig kan vi prøve å skape en positiv utvikling i kommunen vår. Viktige faktorer er å skape bærekraftige og attraktive bygder, sørge for høy grad av sysselsetting og gode forhold for næringsutvikling, jobbe for et stabilt og behovsstyrt tilbud innen kollektivtransport, samt bedre kommunikasjonsarbeidet rettet mot innbyggere og tilflyttere, næringsliv og turister.

## 2.1 Visjon

De tre hovedsatsingsområdene i planstrategien er - *levkår*, - *næringsliv, sysselsetting og kompetanse*, og - *identitet og omdømme*. Visjonene skissert under er basert på disse satsingsområdene. I kommuneplanen skal det fastsettes mål og strategier for å nå målene. Visjonene er retningslinjene det jobbes ut fra.

Visjon		
Glad i loppa	Driftig i loppa	loppa på verdenskartet
Loppa skal være et godt sted å bo for alle.  Befolkningen skal kunne være stolte over kommunen sin, og bevisst på alt som er fint her.  Loppa skal assosieres med god livskvalitet.	Loppa skal være et attraktivt sted for næringsvirksomhet.  Loppa skal være et godt sted å gå på skole, og kommunen skal ha høy grad av gjennomført utdanning utover grunnskole.  Loppa skal ha høy grad av sysselsetting.	Loppa skal assosieres med noe positivt utenfor kommunen for: <ul style="list-style-type: none"><li>- tilflyttere</li><li>- næringsliv</li><li>- turister</li></ul> Kommunikasjonen innad og utad skal være oppdatert og gjennomført.





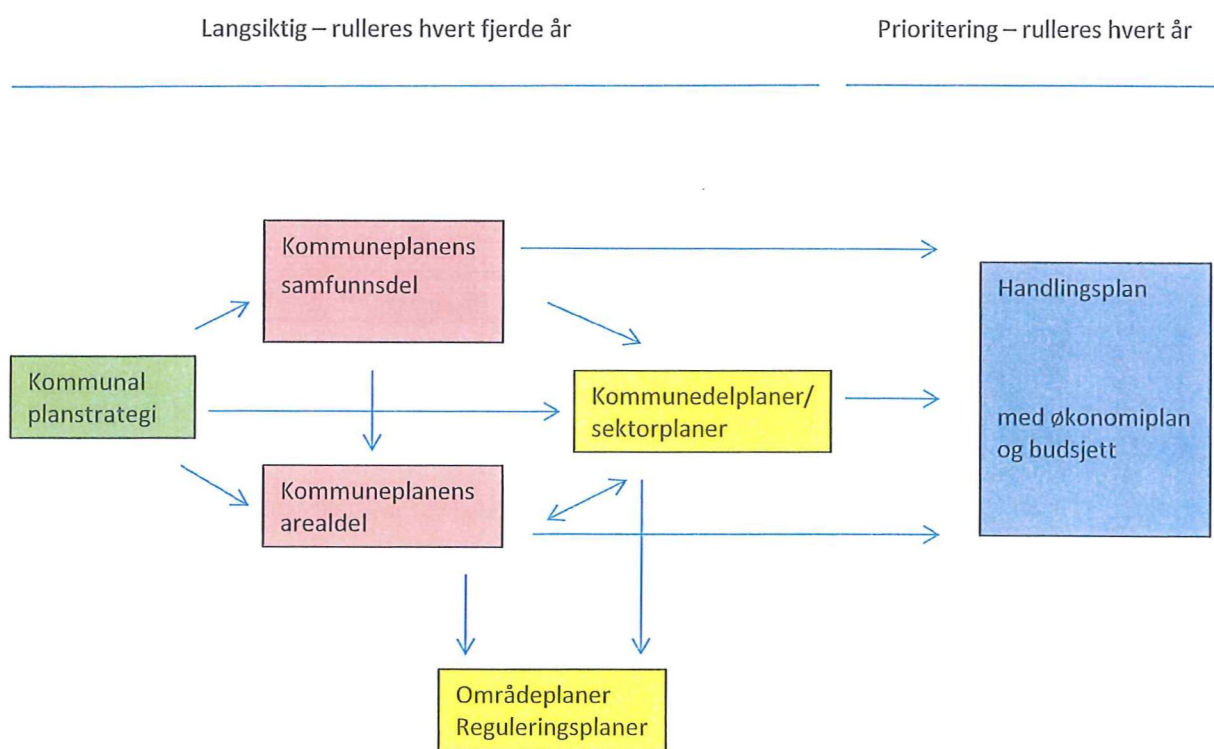
## 2.2 Oversikt over temaer i samfunnsplanen

Visjoner			KP 2013-2024
	Tema	Utfordringer	
Identitet og omdømme	Samfunnsutvikling og tjenester	<b>Hovedmål:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Legge til rette for befolkningsvekst</li> <li>Skape bærekraftige bygder</li> <li>Flere ut i arbeid og gode forhold for næringslivet</li> <li>Behovsstyrt offentlig kollektivtransport</li> <li>Bedre informasjonsarbeidet</li> </ul>	→
		<b>Oppvekst:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Skole- og barnehagestruktur</li> <li>Kompetanse og rekruttering i barnehage og skole</li> <li>Skolen som holdningsskaper: stolthet, sunnhet og samhold</li> <li>Gjennomføringsgrad i videregående skole</li> </ul>	→
		<b>Kultur og fysisk aktivitet:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tilrettelegging for gode fritidstilbud</li> <li>Godt samspill med utviklingslag, bygdelag og andre foreninger</li> <li>Tilrettelegging av møteplasser, fokus på fremkommelighet og estetikk</li> <li>Kulturtilbud for alle</li> <li>Fremheve viktige kulturminner</li> </ul>	→
		<b>Helse og omsorg:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Utvikling i kommunehelse</li> <li>Forebyggende arbeid</li> <li>Forberede møte med økende andel eldre og samhandlingsreformen</li> <li>Helse- og omsorgstilbud i hele kommunen</li> <li>Rekruttering og kompetanse</li> </ul>	→
		<b>Næringsutvikling og kompetanse:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rekruttering og kompetanse</li> <li>Attraktive forhold for eksisterende næringsliv og nyetableringer</li> <li>Sikre kritisk infrastruktur i hele kommunen</li> </ul>	→
		<b>Kommunikasjonsarbeid:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Identitet og omdømme</li> <li>Bruk av media, inkl. nettsider og sosiale media</li> <li>Informasjon til innbyggere, potensielle tilflyttere, næringsliv og turister</li> </ul>	→
	Langsiktig arealplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vedlikehold av kommunal eiendom</li> <li>Disponering av kommunal eiendom</li> <li>Bygdestruktur</li> <li>Sentrumsutvikling</li> <li>Næringsområder</li> <li>Samferdsel</li> <li>Tilrettelegging for rekreasjon og turister</li> <li>Ivareta historiske merker /kulturminner</li> </ul>	→
		Risiko- og sårbarhetsanalyse	→
<ul style="list-style-type: none"> <li>Kommuneplanens samfunnsdel</li> <li>Kommuneplanens arealdel</li> <li>Konkretisering gjennom tiltak i 4-årig handlingsplan med økonomiplan</li> </ul>			↓

### 3. Planprosessen

Figuren under illustrerer organiseringen av kommunens planverk og forholdet mellom disse. I planperiodene framover vil kommunal planstrategi rulleres hvert fjerde år, og man vil da se hvorvidt de øvrige planene må revideres, og i hvilken grad.

I arbeidet med kommuneplanen vil samfunnsdelen utarbeides før arbeidet med arealplanen settes i gang. Samfunnsdelen skal fungere som en overordnet "paraply" for de øvrige planene i kommunen. Denne skal inneholde hovedsatsningsområder og visjon. Kommunedelplaner og sektorplaner blir også utarbeidet i etterkant av samfunnsdelen, og vil påvirke arealdelen gjensidig. Kommunedelplaner sørger for utdyping av kommuneplanen, mens fagplanene konkretiserer hovedmålene og gjør dem anvendbare i sektorene. Handlingsplan med økonomiplan og budsjett rulleres årlig og viser prioriteringer og tildeling av ressurser.





### 3.1 Ansvars- og arbeidsfordeling

**Kommunestyret:** Vedtar kommuneplanens samfunnsdel.

**Hovedutvalg for teknisk, plan og næring:** Ansvarlige for planprosjektet.

**Rådmannens ledergruppe:** Ansvarlig for administrativ organisering.

**Plangruppe:** Består av prosjektleder og representanter for de ulike fagområdene i planarbeidet, samt representant for barn og unge, eldre, funksjonshemmede, næringsliv og utviklingslag.

**Temagrupper:** Arbeidsgrupper for de ulike temaene i planen. Består av fagkompetanse, sektorleder og prosjektleder.

### 3.2 Fremdriftsplan for kommuneplanens samfunnsdel

	2012						2013						
	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Sep	Apr	Mai	Jun	Aug	Sept	Okt	Nov/ Des
Utarbeide forslag til planprogram													
Vedtak oppstart kommuneplan			25.										
Høring planprogram			29.-10.										
Fastsetting av planprogram						14.							
Planutarbeidelse													
Folkemøte									1.				
Første gangs behandling													
Offentlig ettersyn													
Sluttbehandling													

Da samfunnsplanen skal legge føringene for arealplanen og de andre temaplanene er det naturlig at denne ferdigstilles før det øvrige planarbeidet starter opp. I løpet av høsten 2013 vil arbeidet med å finne samarbeidspartnere til arealplanen settes i gang, og planprogrammet for denne vil påbegynnes.



### 3.3 Medvirkning

I følge PBL § 5-1 skal enhver som fremmer planforslag legge til rette for medvirkning. I Loppa kommune skal det nå utarbeides samfunnsplan – en overordnet plan som skal legge føringer for langsiktig utvikling i hele kommunen. Loppa kommune ser det derfor som viktig at befolkningen involveres direkte gjennom folkemøter tidlig i planprosessen.

#### Innføring av "stedsutviklingsfestivalen" LOPPADAGEN:

- Hvem: kommunens befolkning
- Når: hvert år
- Hvor: på rundgang i kommunens bygder

#### **loppadagen 2013: lørdag 1. juni i Bergsfjord**

##### **Transport:**

- o Kommunen stiller med gratis transport til Bergsfjord lørdag morgen og tilbake lørdag kveld.

##### **Lokaler:**

- o Skolen/damperiet/telt på fotballbanen

##### **Mat:**

- o Lag og foreninger står for salg, evt. tilgjengelige griller

##### **Aktiviteter:**

- o Seksjonsvis kafébordebatt, inndelt etter de tre hovedsatsingsområdene
- o Politikerdebatt
- o Barnas idéverksted

##### **Kulturinnslag:**

- o Konsert m/ lokale talenter
- o Konkurranser og lignende.
- o Loppaquiz
- o Loppamarked

Det vil bli nedsatt en arrangementskomité som skal jobbe med planlegging og gjennomføring av denne dagen.

## 4. Temaplaner

Temaplanene vil gå i dybden og konkretisere innenfor de områdene det gjennom planstrategien er vedtatt at det skal satses på i den kommende planperioden. Disse planene vil bli utarbeidet i etterkant av samfunnsplanen, og på den måten sikre at det blir en god sammenheng mellom overordnede mål og faktisk handling.

For hver av planene skal det utarbeides et planprogram. Det er viktig for kvaliteten på planverket at arbeidsgruppa for hver enkelt plan består av relevant fagkompetanse.

- Arealplan
- Næringsplan
- Helse og omsorgsplan
- Plan for oppvekst og utdanning
- Plan for kultur og fysisk aktivitet
- Vedlikeholdsplan for kommunal eiendom
- Kommunikasjonsstrategi

Dersom det blir en god sammenheng mellom overordnede mål og konkretiseringen i disse utvalgte temaplanene legges samtidig et godt grunnlag for ønsket utvikling i kommunen.



Dato: 13.07.2012  
Arkivref: 2012/554-0 /

Terje Haugen

terje.k.haugen@loppa.kommune.no

Saksnr	Utvalg	Møtedato
45/12	Formannskap	03.09.2012

## Forsøl Øksfjord AS - søknad om kostnadsdekning ved flytting av kjølevifte.

### *Rådmannens forslag til vedtak:*

Forsøl AS gis avslag på søknad om økonomisk støtte til flytting av kjølevifte ved Øksfjordanlegget.

Begrunnelsen er at det ikke fins virkemidler i kommunen som kan gi tilskudd til slike formål.

### Klagerett.

Det kan klages på vedtaket. Klagefrist er tre uker fra den dag vedtaket kom fram.

For øvrig vises til vedlagte melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak.

### *Vedlegg:*

Ingen

### *Saksutredning:*

I forbindelse med oppstart av klippfisktørkeriet i Øksfjord ble det montert noen kjølevifter som medførte støyplager i nabolaget.

Det kom inn klager fra naboene på støyen fra viftene. Resultatet var at Forsøl Øksfjord AS flyttet viftene slik at støyplagen skulle bli mindre.

Flytting medfører kostnader. Det har vært en dialog mellom bedriften og kommunen. Her er det er lovt støtte fra kommunen til å dekke en del av kostnadene.

For å få klarlagt kostnadene har saksbehandler bedt om kopi av fakturaer som angår saken.

Det foreligger tre fakturaer:

- Jonsons Controls, fast pris på flytting av tørrkjøler/kondensator kr 102.900,-
- AB Elektro AS, skjøting av kabler pga flytting av tørrkjøl vifte m.m kr 12.928,-
- Alta Lastebilsentral, kranbilleie kr 6 439,50
- Kostnader i alt (eks mva) kr 122.267,50

Det framgår ingen steder om hvor stor støtteandel som er lovt. Dette kan sannsynligvis henge sammen med at en ikke viste hvor store kostnadene ville bli. Det er heller ikke vist til hvordan dette kan finansieres.

I forbindelse med oppstart av klippfisktørkeriet i Øksfjord ble det montert noen kjølevifter som medførte støyplager i nabolaget.

Det kom inn klager fra naboene på støyen fra viftene. Resultatet var at Forsøl Øksfjord AS flyttet viftene slik at støyplagen skulle bli mindre.

Flytting medfører kostnader. Det har vært en dialog mellom bedriften og kommunen. Her er det er lovt støtte fra kommunen til å dekke en del av kostnadene.

For å få klarlagt kostnadene har saksbehandler bedt om kopi av fakturaer som angår saken.

Det foreligger tre fakturaer:

- Jonsons Controls, fast pris på flytting av tørrkjøler/kondensator kr 102.900,-
- AB Elektro AS, skjøting av kabler pga flytting av tørrkjøl vifte m.m kr 12.928,-
- Alta Lastebilsentral, kranbilleie kr 6 439,50
- Kostnader i alt (eks mva) kr 122.267,50

Det framgår ingen steder om hvor stor støtteandel som er lovt. Dette kan sannsynligvis henge sammen med at en ikke viste hvor store kostnadene ville bli. Det er heller ikke vist til hvordan dette kan finansieres.

### *Rådmannens vurdering:*

Kommunen har to finansieringskilder hvor næringslivet kan søke støtte. Det er næringsfondet og fiskerifondet.

Fra regelverket for næringsfondet:

”Mindre investeringstiltak

Inntil 30 % tilskudd, maksimalt kr. 15 000,-.

Med mindre investeringstiltak menes:

Mindre investeringer til infrastruktur for å løse utfordringer for næringslivet og befolkningen i fellesskap.

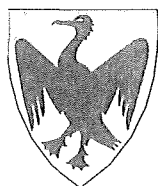
Tilskudd til bedrifter og enkeltpersoner faller utenfor tiltaket.”

Regelverket for næringsfondet gir ikke anledning til å gi tilskudd til investeringer til bedrifter.

Fiskerifondet.

Fiskerifondet er rettet mot fiskerne. Regelverket gir ingen mulighet til å gi tilskudd til fiskeindustribedrifter.

Verken næringsfondet eller fiskerifondet gir mulighet til å gi tilskudd til dette formålet. Dersom tilskudd skal gis, må det derfor finansieres på annen måte.



LOPPA KOMMUNE  
Rådmann

Saksframlegg

Dato: 16.08.2012  
Arkivref: 2012/631-0 /  
610

Bjørnar Tollefsen

bjornar.tollefsen@loppa.kommune.no

Saknsnr	Utvalg	Møtedato
45/12	Hovedutvalg for teknisk, plan og næring	21.08.2012
46/12	Formannskap	03.09.2012
	Kommunestyre	14.09.2012

## Etablering av nytt kommunalt boligforetak i Loppa kommune

### *Vedtak i Hovedutvalg for teknisk, plan og næring- 21.08.2012*

Senterpartiets representant Stein Thomassen ønsker at saken utsettes grunnet manglende økonomisk utredning.

Det ble avgitt 2 stemmer for Senterpartiet forslag mot 3 som vil realitetsbehandling. Saken blir realitetsbehandlet.

#### Leders forslag til vedtak:

Det etableres ikke et eget KF for boliger i Loppa. Loppa kommune utarbeider en tilstandsrapport over alle boliger i kommunen.

Kommunen har behov for at følgende utarbeides:

- Boliger til egne ansatte
- Boliger til sosiale behov

Boliger som det ikke er behov for selges til markedspris.

Loppa kommune iverksettes Vest-Finnmark kommunerevisjon IKS anbefalinger i rapport 2012 pk. 0,3:

- utarbeider overordnet politiske mål og strategier for eiendomsforvaltningen.
- utarbeider vedlikeholdsplaner for kommunale bygg.
- innfører rutiner som sikrer at det foretas jevnlig rapportering til kommunestyret om planlegging og gjennomføring av eiendomsforvaltning og bygningsvedlikehold.
- utarbeider realistiske budsjett for bygningsvedlikehold, som omfatter alle kjente utgiftsposter og som bygger på forventet utvikling.

Enstemmig vedtatt.

### *Rådmannens forslag til vedtak:*

- 1. Loppa kommune etablerer et nytt kommunalt eiendomsforetak iht. kommuneloven av nr.107 av 1999 kap. 11 jf. rådmannens fremlagte forslag til selskapsvedtekter.*
- 2. Det kommunale eiendomsforetakets navn skal være "Loppaboliger KF" som registreres i Foretaksregisteret.*
- 3. Loppa kommunale boligstiftelse omdannes og innlemmes i det nye kommunale eiendomsforetaket.*
- 4. Øvrige kommunale eiendommer som ikke ligger i Loppa Havn KF, overføres til det nye kommunale eiendomsforetaket.*
- 5. Husleien for alle de kommunale eiendommene for alle de kommunale eiendommene gjennomgås og fastsettes på nytt iht. husleielovens regler om justering av dagens husleie til gjengs leie med seks måneders frist til leietakerne før ny husleie tar til å gjelde.*
- 6. Rådmannen gis fullmakt til å forestå alle formelle forhold for gjennomføring av kommunestyrets vedtak i pkt. 1 – 6 ovenfor og til å bruke de ressurser som er påkrevd for å få vedtaket gjennomført.*
- 7. Rådmannen gis fullmakt til å inngå fremlagte Samarbeidsavtale mellom Loppa kommune og Loppaboliger KF.*
- 8. Hjemmelen for dette vedtaket følger av kommunens eierrådighet over sin eiendomsmasse, Stiftelsesloven § 46, 2.ledd og Kommuneloven § 62, 2.ledd.*

### *Vedlegg:*

- 1 Vedtekter for Loppa kommunale boligstiftelse*
- 2 Utkast til vedtekter for Loppa kommunale eiendomsforetak (KF)*
- 3 Utkast til samarbeidsavtale mellom Loppa kommune og Loppaboliger KF*

## *Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):*

Ingen

## **Saksutredning:**

### **1. Innledende bemerkninger**

En del av kommunens boligmasse ligger i dag i Loppa Boligstiftelse, org. nr. 974 453 290, som i praksis driftes av Loppe kommune.

Hovedtyngden av kommunens boligmasse ligger imidlertid direkte inn under Loppa kommune som sådan, og driftes av kommunen selv.

Det er rådmannens klare oppfatning at det bør etableres et nytt kommunalt foretak hvor alle nåværende eiendommer som er i kommunens eie og i Loppa boligstiftelse samles under ett.

Dette for klarere å få frem sammenhengen mellom kostnads- og inntektssiden ved driften av kommunens boligmasse, og for å kunne etablere et styre som kun har som oppgave å forvalte og videreutvikle kommunens boligmasse til fellesskapets beste.

Veilederen for kommunal eiendomsforvaltning pkt.1.1 på side 17, utarbeidet av Statens bygningstekniske etat i 2011, viser dessuten til at:

*"Utskilling av ansvaret for eiendommene i et eget foretak og innføring av leieavtaler, gjør at eiendom og forvaltning av denne blir synlig i den kommunale virksomheten. Dette både for eier (kommunestyret) og brukerne av byggene." [rådmannens utheving]*

---

Rådmannen er av den oppfatning at både økonomiforvaltning, drift- og vedlikehold av eiendomsmassen vil bli styrket ved en slik omorganisering av denne bygningsmassen.

Rådmannen er av den oppfatning at kommunalt foretak iht. Kommuneloven kap.11 er den mest hensiktsmessige organisasjonsformen for et slikt eiendomsforetak, noe som er nærmere begrunnet i pkt.4.1 nedenfor om "Valg av selskapsform".

### **2. Saksbehandlingen**

Saken har vært forberedt av rådmannen og administrasjonen.

Advokatfirma Freibu DA v/ advokat Eskild Freibu har bistått administrasjonen med å utrede ulike formelle sider ved eventuell omdannelse av Loppa boligstiftelse samt etablering av kommunalt foretak (KF).



Det tilligger kommunestyret å ta endelig beslutning i saken jf. kommuneloven § 62 som fastslår at kun *kommunestyret* selv kan beslutte å opprette kommunal foretak og til å sete husleien i eksisterende boligmasse til gjengs leie iht. husleieloven § 4-3.

For den boligmasse som ligger i Loppa kommunale boligstiftelse, må Kommunestyre beslutte at styret i Loppa kommunale boligstiftelse i medhold av Stiftelsesloven § 46, 2.ledd skal begjære stiftelsen *omdannet* slik at det inngår som del av det nye kommunale eiendomsforetaket.

Kommunen vil da måtte søke stiftelsestilsynet om tillatelse til å omdanne Loppa boligstiftelse til en del av det nye kommunale eiendomsforetaket. Gjennomføringen av kommunens eventuelle vedtak om omdannelse avhenger derfor at Stiftelsestilsynet godkjenner omdannelsen av Loppa boligstiftelse.

Fastsettelse av ny husleie iverksettes av styret i det nye eiendomsforetaket, og leietakerne har anledning til å bringe fastsettelsen av gjengs leie inn for domstolene/takseringsnemnd for overprøvelse.

Saken for øvrig følger kommuneloven og forvaltningslovens regler.

### 3. Saksopplysninger

Følgende eiendomsmasse vil bli *overført* til det nyetablerte kommunale foretaket:

**Alders og Trygdeboligen i Øksfjord**

Gnr 26 Bnr 209.

Hankenbakken 14, bygning: 192631998.

Hankenbakken 16, bygning: 192631998.

**Nerstranda, omsorgsbolig i Øksfjord.**

Gnr 26 Bnr 247.

Molveien 2, bygning:11673228.

**Parkveien 2. i Øksfjord.**

Gnr 26 Bnr 69.

Parkveien 2, bygning:300241258.

**LOPPA BOLIGSTIFTELSE (Ungdomsboligene i Øksfjord)**

**Gnr: 26 Bnr: 353. Lilleveien.**

4A, bygning: 11672345.

4B, bygning: 192638585.

4C, bygning: 192638593.

**Gnr:26 Bnr 350. Lykteveien.**

Lykteveien 2, bygning: 11672310.

Lykteveien 4, bygning: 192638623.

Lykteveien 6, bygning: 192638631.

**Gnr:26 Bnr 351. Lykteveien.**

Lykteveien 8, bygning: 11672329.

Lykteveien 10, bygning: 192638607.

Lykteveien 12, bygning: 192638615.

**Gnr:26 Bnr 352. Lykteveien.**

Lykteveien 5, bygning: 11672337.

Lykteveien 7, bygning: 1192638704.

**Gnr:26 Bnr 349. Tverrveien.**

4A, bygning: 11672388.

4B, bygning: 192638542.

4C, bygning: 192638550.

**Gnr 26 Bnr 147, Finnesveien 27 i Øksfjord**

Bygning: 192634407.

Bygning: 192634423.

Bygning: 192634415.

**Gnr 26 Bnr 149, Finnesveien i Øksfjord**

Bygning: 11671527 Garasje (leietaker Øksfjord slipp & Mek?)

**Gnr 26 Bnr 134, Finnesveien 37 i Øksfjord**

Bygning: 11670709 (leietaker Magne Pedersen, Container service)

**Gnr 26 Bnr 335, Skogveien 9 i Øksfjord**

Bygning: 11671926.

**Gnr 26 Bnr 181, Myrveien 4 i Øksfjord**

Bygning: 192633826 (forsikring sak/ rives/ skredfare)

**Gnr 26 Bnr 334, Njordveien 20 i Øksfjord**

Bygning: 192633338 (skipsekspedisjon).

**Gnr 26 Bnr 334, Njordveien 22 i Øksfjord**

Bygning: 192633311 (småbedriftssentret).

**Gnr 26 Bnr 150, Parkveien 6 i Øksfjord**

Bygning: 192633044.

**NB! Gnr 26 Bnr 3 med adresse parkveien 8 i Øksfjord**

Bygning: 192633052. er på hovedeiendommen til Loppa kommune.

**NB! Gnr 26 Bnr 3 med adresse Kirkeveien 11 i Øksfjord**  
Bygning: 192633036. er på hovedeiendommen til Loppa kommune.

**Gnr 26 Bnr 70, Strandveien 7 i Øksfjord**  
Bygning: 192632994.

**Gnr 26 bnr 419, Moloveien 23 og 25 i Øksfjord**  
Bygning 192631904.

**Gnr 26 Bnr 420, Moloveien 37 i Øksfjord**  
Leilighet i barnehagen.

**Gnr 26 Bnr 32, Moloveien 40 i Øksfjord**  
Bygning: 192631319.

**Gnr 26 Bnr 194, Keilaveien 13, 15 og 17. i Øksfjord**  
Bygning: 192630975.

**Gnr 26 Bnr 194, Keilaveien 7, 9 og 11. i Øksfjord**  
Bygning: 192630983.

**Gnr 26 Bnr 185, Ystnesveien 10 og 12 i Øksfjord**  
Bygning: 192630967.

**Gnr 26 Bnr 38, Ystnesveien 14 og 16 i Øksfjord**  
Bygning: 192630800  
Bygning: 192638577

**Gnr 26 Bnr 38, Ystnesveien 18 og 20 i Øksfjord**  
Bygning: 192630797  
Bygning: 192638569

**Gnr 26 Bnr 312, Platået 29,31,33, og 35 i Øksfjord**  
Bygning:3447901  
Bygning:192638712

### Nuvsvåg

**Gnr 18 Bnr 96. "Rabben" i Nuvsvåg**  
Bygning: 192638658.  
Bygning: 3447928.

**Gnr 18 Bnr 121." Slettmo" i Nuvsvåg**  
Slettmo 1. Bygning: 11671934.  
Slettmo 2. Bygning: 192638666.

### Bergsfjord

Gnr 14 Bnr 41 "Lærerbolig" i Bergsfjord  
Bygning: 192624576.  
(denne boligen er på samme gnr/bnr som Bergsfjord skole)

Gnr 14 Bnr 42" skoletomta 2, etg" i Bergsfjord  
Bygning: 192624614.  
( leilighet i barnehagen)

### Sandland

Gnr 5 Bnr 74" Sandland skole"  
Bygning: 192623693.  
( gjelder 2 leiligheter på Sandland skole)

Gnr 5 Bnr 132 på Sandland (Trygdebolig)  
Moen 1, bygning:192638690.  
Moen 2, bygning:192638682.  
Moen 3, bygning:11672051.

### *Rådmannens vurdering:*

Kommunene omkring i landet har valgt ulike løsninger for sin boligforvaltning; det kan være som en avdeling i kommunen (ofte underlagt teknisk etat), stiftelse, aksjeselskap eller kommunalt foretak (KF).

Sistnevnte selskapsform har blitt mer og mer aktuell de senere årene og viser utad i mye større grad enn andre selskapsformer at det er kommunens som står bak.

Opprettelse og drift av et "KF" er nærmere regulert i kommuneloven kapittel 11 og 12, og enkeltvise bestemmelser i andre lover.

Et "KF" skal ha vedtekter som bla. angir foretakets navn, formål og antall styremedlemmer samt kontoradresse.

Endringer i foretakets vedtekter skal treffes av kommunestyret som også velger et styre på minimum tre medlemmer. Styret ansetter daglig leder.

Et styre i et kommunalt boligforetak kan etter rådmannens vurdering med fordel begrenses til lovens minimum, dvs. tre medlemmer + evt varamedlemmer.

Vedtektene skal angi både ansvarsoppgavene for styret, og begrensninger i hvilket økonomiske ansvar selskapet kan påta seg.

Kommunens sosialetat vil ofte være bruker av boligforetakets ytelser og forutsetter et åpent og godt samarbeid partene imellom. Det kan være hensiktsmessig at denne etaten er representert i styret med et medlem og et varamedlem i foretaket.

Dette slik at kravene i Helse- og omsorgstjenesteloven nr.30 av 2011 § 3-7 om kommunens ansvar for å skaffe boliger til vanskeligstilte, blir hensyntatt forbindelse med forvaltning og videreutvikling av eiendomsmassen i selskapet.

\* \* \*

Før kommunen evt. beslutter brukt "KF" som selskapsform for sin boligmasse, ønsker rådmannen å gi en gjennomgang av hvilke andre aktuelle selskapsformer som finnes:

#### 4.2 Valg av selskapsform

Slik rådmannen vurderer saken foreligger det tre ulike juridiske organisasjonsformer som kommunestyret kan la eiendomsforetaket organiseres som:

- 1) Aksjeselskap (AS)
- 2) Interkommunalt selskap (IKS)
- 3) Videreføring av Loppa kommunale boligstiftelse
- 4) Kommunalt foretak (KF)

---

#### **Ad. 1) Aksjeselskapet som organisasjonsform for kommunalt eiendomsforetak ?**

Aksjeselskapet kjennetegnes ved at kommunens ansvar for driften av dette begrenses til den aksjekapital (minimum kr 30.000,- jf. Aksjeloven § 3-1, 1.ledd) som kommunen har skutt inn ved etableringen av aksjeselskapet.

Går dette aksjeselskapet konkurs berører dette ikke kommunens øvrige økonomi.

Underskudd i aksjeselskapet er styrets ansvar og berører ikke den øvrige kommuneøkonomien.

I et kommunalt foretak (KF) må kommunen ta det økonomiske ansvaret for et underskudd i et kommunalt foretak dersom ikke styret finner en finansiell løsning på dette selv.

Kommunestyret har som eier ikke direkte instruksjonsrett i alle interne forhold i et aksjeselskap. Det er en rekke regler i Aksjeloven som setter grenser for uttak av utbytte og hvilke beslutninger et aksjeselskap kan ta i forhold til kapitalforhold mv.

Reglene for aksjeselskaper er utformet med sikte på å gi eieren utbytte og å ivareta flere eieres interesser seg imellom, noe som ikke passer så godt på formålet for et kommunalt eiendomsselskap hvor formålet er å gi et botilbud til nyinnflyttere og andre.

Endelig er det valget av aksjeselskapsformen vanskelig forenelig med stiftelseslovens regler for omdanning av Loppa kommunale boligstiftelse. Dette dersom man foreslår den ideelle stiftelsens boliger overført til et aksjeselskap hvis formål er å gi eierne utbytte.

Rådmannen tror ikke aksjeselskapsformen er den rette organisasjonsformen for et nytt kommunalt eiendomsforetak i Loppa kommune.

Etablering av et kommunalt eiendomsselskap som skal sikre tilgang på boliger i kommunen, er jo ikke å anse som et høyrisikoprojekt.

Aksjeselskapsformen hadde passet bedre dersom det var tale om at kommunen skulle engasjere seg i et lokalt industriprosjekt hvor behovet for ansvarsbegrensning var fremtredende og det direkte styringsbehovet av virksomheten tilsvarende mindre.

## **Ad. 2) Interkommunalt selskap som organisasjonsform for kommunalt eiendomsforetak ?**

Interkommunalt foretak er en selskapsform som kan benyttes når *flere* nabokommuner går sammen i et selskap, for å løse en felles kommunal utfordring. Ofte brukt til avfallshåndtering for flere kommuner som har geografisk nærhet til hverandre.

Interkommunale selskaper er regulert i Lov om interkommunale selskaper nr.6 av 29.januar 1999.

Kommuneloven av nr.107 av 1999 § 27 har også regler om interkommunalt samarbeid som kan gripe inn i hvordan interkommunale selskaper skal driftes.

Et viktig kjennetegn for interkommunale selskaper er at de deltakende kommunene til sammen har et ubegrenset ansvar for selskapets forpliktelser, men at den enkelte deltakers ansvar er begrenset til en prosentdel av selskapets totale forpliktelser.

I et interkommunalt selskap (IKS) er det øverste organet representantskapet som oppnevnes av de deltakende kommunestyrene. Representantskapet velger styre som ansetter daglig leder.

Lov om interkommunale selskaper regulerer videre krav til budsjett, regnskap, økonomiforvaltning, eierskifte og avvikling.

Et interkommunalt foretak medfører en viss avstand rent organisatorisk mellom de deltakende kommunestyrene og styret i selskapet.

\* \* \*

Siden Loppa kommune ikke har noen naturlig samarbeidspartner i andre kommuner for etablering av et slikt kommunalt eiendomsforetak, anser rådmannen interkommunalt selskap (IKS) som en uaktuell organisasjonsform etablering av en kommunalt eiendomsforetak.

## **Ad. 3) Kommunalt foretak (KF) som organisasjonsform for kommunalt eiendomsforetak ?**

Kommunalt foretak iht. Kommuneloven kap.11 er det som gir mulighet for sterkest mulig kommunal styring og kontroll ved at kommunestyret utøver den direkte eierfunksjonen i selskapet, tilsvarende generalforsamling i aksjeselskap.

Dette fremgår av Kommuneloven av nr.107 av 1999 kap11, § 61,2.setning som fastslår at:

*"Kommunalt (...) foretak er en del av kommunen"* (rådmannens utheving)

---

Kommuneloven fastslår videre at:

§ 6. "Kommunestyre (...)."

*"Kommunestyret er de[t] øverste kommunale organe[t]"* (rådmannens utheving)

---

Dette innebærer at kommunestyret utgjør den *øverste* myndigheten i et kommunalt foretak iht. Kommuneloven kap.11.

Kommunestyret gir derfor ikke fra seg noen myndighet ved å organisere kommunens eiendommer i et kommunalt foretak.

Den daglige driften delegeres til daglig leder og et styre som kommunestyret selv utpeker, men denne myndigheten kan når som helst tilbakekalles eller overprøves av kommunestyret selv.

Hadde man i stedet valgt å samle kommunens eiendomsmasser i et *aksjeselskap* ville ikke kommunestyret hatt samme direkte styringsmulighet overfor forvaltningen av eiendomsmassen. Dette da kommunestyret og aksjeselskapet da ville utgjort *to ulike* juridiske personer og ansvarssubjekter.

Et kommunalt foretak er derimot *samme* juridiske person som kommunen, hvoretter kommunestyret utgjør foretakets øverste myndighet.

Forvaltningen av kommunens eiendomsmasse er et viktig verktøy i forhold til muligheten for kommunal bosetting rettet mot bestemte grupper, og det er ønskelig at kommune-styret etter en slik omorganisering har det siste ordet i viktige spørsmål som foretaket tar vedr bruk og utvikling av denne eiendomsmassen.

Siden det kommunale foretaket er en del av kommunen, kan det ikke gå konkurs. Foretaket skal ha en daglig leder som ikke samtidig kan inneha ledende verv i kommunen. Foretaket styret av et eget styre på minst tre medlemmer som kommunestyret utpeker.

Kommunestyret er selskapets øverste myndighet og utøver eierrollen i forhold til selskapet (tilsvarende som generalforsamling i et aksjeselskap).

Kommestyret har derfor en mye sterkere direkte styringsmulighet overfor eiendomsmassen via et kommunalt foretak contra et kommunalt aksjeselskap.

I visse saker har rådmannen dessuten direkte instruksjonsmyndighet overfor foretakets daglige leder.

Valg av kommunalt foretak (KF) som organisasjonsform vil sannsynligvis forenkle og/eller eliminere en rekke problemstillinger i tilknytning skatteplikt og MVA-refusjon.

Dette fordi denne selskapsformen er *spesialtilpasset* kommunens behov for å kunne skille ut deler av kommunens virksomhet som er særlig egnet for dette samtidig som skatt og regnskapsmessige forhold ikke kompliseres unødvendig.

Rådmannen finner videre grunn til å referere et utdrag fra Veilederen for kommunal eiendomsforvaltning pkt.2.3 på side 23, utarbeidet av Statens bygningstekniske etat i 2011:

*Et KF har, som illustrasjonen på forrige side viser, en noe mer selvstendig administrativ stilling enn en kommunal tjenesteenhet, men mindre frihet enn et IKS og et AS. KF-et har (som dette temaheftet illustrerer) likevel et bredt utvalg av verktøy som kan brukes for å nå eiers målsettinger.*

*For å lykkes som et KF er det dog viktig at disse verktøyene vedtas av eier, og at eier stiller disse verktøyene til disposisjon for foretaket. Det er viktig å merke seg at et kommunalt foretak, selv om det kan ta opp lån dersom eier har gjort vedtak om dette, ikke kan ta opp lån utenom de rammer kommunen forøvrig må forholde seg til.*

*Det er derfor de samlede kommunebudsjettene som utgjør det økonomiske handlingsrommet for foretaket. Avhengig av eiers ambisjon med eiendomsforvaltningen, skaper dette enten en ønsket begrensning eller et vanskelig hinder.*

*Et KF har et fundamentalt virkemiddel som ikke kan anvendes av kommunal eiendomsforvalter organisert under rådmannen. Det er muligheten til å beholde fondsavsetninger selv om kommunens basisorganisasjon skulle gå med underskudd og dermed måtte gjøre bruk av strykningsregelen. Dette er et viktig verktøy for måloppnåelse.*

*Et KF er ikke et eget rettssubjekt, og kan kun lykkes dersom kommunens øvrige beslutningsaktører legger til rette for dets virke. Modellen er derfor avhengig av et harmonisk samspill og en kompetanse i hele kommuneorganisasjonen om hvilke verktøy foretaket må ha for å fylle sine målsettinger.”*

\* \* \*

#### 4.3 Rådmannens samlede vurdering - konklusjon

Rådmannen anbefaler at den kommunale eiendomsmassen samles i et kommunalt foretak iht. kommunelovens regler kap.11, og aksjeselskap som alternativ organisasjonsform drøftes ikke nærmere.

I henhold til Kommuneloven § 62, 1.ledd er det videre kun kommunestyret selv som kan beslutte å *opprette* et slik kommunalt foretak iht Kommuneloven kap.11.



Dette er bakgrunnen for at rådmannen har forelagt denne saken for *kommunestyret*.

## 5. Omdanning/oppøsning av Loppa kommunale boligstiftelse

En god del av den boligmassen som Loppa kommune per i dag forvalter, ligger inn under Loppa kommunale boligstiftelse. Denne kommunale boligstiftelsen er underlagt Lov om stiftelser nr. 59 av 2001.

Stiftelsesloven definerer selv hva en stiftelse er;

### § 2 "Definisjon"

*"Med stiftelse forstås en formuesverdi som ved testament, gave eller annen rettslig disposisjon selvstendig er stilt til rådighet for et bestemt formål av ideell, humanitær, kulturell, sosial, utdanningsmessig, økonomisk eller annen art."*

---

Det som er spesielt med en stiftelse er at den er selveiende, dvs. at kommunen *ikke* utøver noen direkte eierrådighet over stiftelsen eller hva denne skal foreta seg.

Dette fremgår tydelig av Stiftelsesloven selv:

### § 3. "Rådighet over formuesverdien"

*"Når stiftelsen er opprettet, jf. § 2, har [Loppa kommune] ikke lenger rådighet over formuesverdien som er overført til stiftelsen."* [rådmannens utheving]

---

Oppøsning av en allerede etablert boligstiftelse, er derfor ingen kurant affære.

Det som imidlertid er overkommelig, er *omdanning* av en boligstiftelsen til et kommunalt foretak.

Når omdannelsen til kommunalt foretak er gjennomført kan boligene overføres fra Loppa boligstiftelse til det nye foretaket.

Omdanning av stiftelsen forutsetter at kommunen etter vedtektene i stiftelsen har *anledning* til å be om omdanning.

Gjeldende vedtekter i Loppa kommunale boligstiftelse § 12 gir kommunestyret i Loppa anledning til å omdanne stiftelsen så lenge stiftelsens formål videreføres i ny organisasjonsform.

Loppa kommunale boligstiftelse sitt *formål* fremgår av § 1 av stiftelsens vedtekter, som fastslår at;

*”stiftelsen har som formål å forvalte, erverve og/eller forestå oppføring av utleieboliger uten eget økonomisk formål”.*

---

Rådmannen er av den oppfatning at stiftelsens formål vil bli videreført i et nyetablert kommunalt eiendomsforetak. Dette slik at vedtektenes § 1 og vilkårene i Stiftelsesloven § 46, 2.ledd for omdanning vil være til stede.

Dette da dagens stiftelse fremstår som ”uheldig eller uhensiktsmessig” jf. stiftelsesloven § 46, 2.ledd. Dette siden når deler av eiendomsmassen ligger under kommunen direkte og øvrig del i egen stiftelse, noe som gir uhensiktsmessig drift og dårlig samordning av forvaltning, vedlikehold og videreutvikling av den samlede boligmassen sett under ett.

Hvor vidt lovens vilkår er oppfylt avgjøres av Stiftelsestilsynet hvor Loppa kommune etter at stiftelsen har besluttet seg omdannet, må *søke* om godkjenning av omdannelsesbeslutningen.

Etter at kommunestyret eventuelt har besluttet omdannelse av Loppa kommunale boligstiftelse vil omdannelsen bero på om Stiftelsestilsynet godkjenner omdannelses-beslutningen og den begrunnelsen som kommunestyret har lagt til grunn for omdannelsesbeslutningen.

Dersom kommunestyret beslutter Loppa kommunale boligstiftelse omdannet slik at denne innlemmes i det nyetablerte kommunale eiendomsforetaket, vil rådmannen på vegne av Loppa kommune søke stiftelsestilsynet om godkjenning av kommunens omdannelsesvedtak.

\* \* \*

Kommunestyret anses ved beslutning om omdannelse av Loppa kommunale boligstiftelse iht. pkt. 3 i ”Innstilling til vedtak” ovenfor, samtidig å ha gitt rådmannen nødvendige fullmakter til å søke Stiftelsestilsynet om godkjenning og eventuelt påklage avslagsbeslutning.

Herunder innbefattet å forestå all praktisk tilrettelegging i denne forbindelse samt bruk av nødvendig ekstern bistand til å få gjennomført alle påkrevde formaliteter.

## **6. Oppjustering av husleie i kommunens boligmasse til gjengs husleie**

For å kunne dekke løpende vedlikeholds- og oppgraderingskostnader samt at et kommunalt eiendomsforetak skal være økonomisk selvberende, bør nåværende leieavtaler gjennomgå med sikte på å få satt opp husleia til gjengs markedsleie.

Slik dette fungerer per i dag er driften av boligene ikke fullt ut økonomisk selvberende.

Dette innebærer at de som bebor disse kommunale boligene anser disse som så rimelige i forhold til lokale leiepriser for øvrig/kostnad ved egen eid bolig, at de ikke har incentiv til å kjøpe seg egen bolig i kommunen.

Disse kommunale utleieboligene får derfor ikke den funksjonen som foreløpig botilbud til de som kommer som nyetablerere/tilflyttere i kommunen i det nåværende leietakere benytter boligene som permanente botilbud i kommunen.

Det har også vært stilt spørsmålet om vedlikeholdet er så bra som det burde være – noe som henger sammen med at kommunen per i dag får leieinntekter betydelig under markedspris som gir beskjedne midler til oppgradering og vedlikehold.

Dersom disse boligene skal inn i et økonomisk selvdrevet kommunalt eiendomsforetak, er det tvingende nødvendig å få løftet husleienivået vesentlig nærmere markedspris enn i dag.

Husleieloven nr.17 av 1999 gir kommunen følgende rettslige adgang til oppsetting av husleia utover vanlig indeksregulering [rådmannens uthevinger]:

#### § 4-3. Tilpassing til gjengs leie

*Har leieforholdet vart i **minst to år og seks måneder** uten annen **endring** av leien enn den som kan kreves etter § 4-2, kan begge parter uten oppsigelse sette fram **krav** om at leien blir satt til **gjengs leie** på iverksettingstidspunktet ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår. Ved leiefastsetting etter første punktum skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leierens forbedringer og innsats.*

*Tilpassing av leien etter første ledd kan tidligst settes i verk seks måneder etter at det er framsatt skriftlig krav om det, og tidligst ett år etter at tidligere endring av leien ble satt i verk.*

*Blir partene ikke enige om hva som er gjengs leie, kan hver av dem kreve at den blir fastsatt etter bestemmelsene i § 12-2.*

----

Som det fremgår av loven ovenfor er eneste kriterium for å kunne sette opp leia til markedsleie, at leietaker har bodd i samme bolig i mer enn 2,5 år uten annen husleieendring enn indeksregulering.

Det er en seks måneders varslingsfrist for å sette i gang en slik oppjustering av husleia, slik at leieboerne har nok tid til å tilpasse seg det nye leienivået, eller å finne seg annen bolig.

Er leietakerne ikke enig med kommunens egen vurdering av hva korrekt markedsleie er for de respektive boligene, kan de kreve at det nedsettes en takstnemnd på tre medlemmer (takstmenn), som fastsetter hva riktig markedspris utgjør.

Rent formelt vil det være opp til styret i det nye eiendomsforetaket å beslutte dette. Kommunen skal jo opprette et styre på minst tre medlemmer i forbindelse etableringen av kommunalt foretak iht. kommuneloven.

I kraft av sin eierposisjon iht. kommuneloven § 61,2.ledd jf. § 6, kan kommunestyret beslutte slik oppjustering av husleie samtidig med beslutningen om opprettelse av kommunalt foretak.

Rådmannen innstiller derfor med dette, for så snart som mulig å sikre forsvarlig økonomi i et nytt kommunalt foretak, at fastsettelse av nye husleier besluttet samtidig med beslutningen om opprettelse av kommunalt foretak.

Dette slik at foretaket får markedsmessig tilpassede inntekter innen seks måneder deretter jf. halvårsfristen i husleieloven § 4-3 for oppjustering til gjengs leie.

## 7. Økonomiske konsekvenser av opprettelse av KF

### 7.1 Diverse forhold

Omdannelse av Loppa kommunale boligstiftelse og etablering av kommunalt eiendomsselskap vil nødvendigvis innebære en del ressursbruk fra rådmannens side.

Dette vil etter rådmannens oppfatning være vel anvendte midler da denne omorganiseringen vil gi bedre forvaltning og bedre samlet oversikt over kommunens eiendomsmasser.

Ved etablering av et KF vil det være naturlig at boligene beholdes av kommunen inntil foretaket har fått nok egenkapital til å overdra eiendommene til seg.

I denne overgangsperioden vil KF`et drifte boligene for kommunen og betaler da inn en rimelig andel av kommunens kapitalkostnader.

Overskudd må brukes til konsolidering av driftsselskapet.

Nye bygg kan sannsynligvis skaffes via KF`et ved fullfinansiering av Husbanken i form av lån og tilskudd. Muligens kan Kommunalbanken også være en hensiktsmessig finansiell samarbeidspartner.

De nærmere detaljer omkring regnskapsførsel, vedlikehold mv av boligmassen er nærmere regulert i en Samarbeidsavtale mellom Loppa kommune og Loppaboliger KF, se vedlegg 3.

### 7.2 Dokumentavgift

Et spørsmål er jo om det i forbindelse med omdanningen av stiftelsen påbeløper dokumentavgift på 2,5% som vil utgjøre en betydelig kostnad, og som må være utredet i saksfremlegget til politikerne.

Dette har å gjøre med at alle relevante kostnader ved etableringen av kommunalt foretak for kommunale eiendommer skal være *opplyst* politikerne når de tar stilling til saken.

Det følger av Departementets Veilederen for kommunal eiendomsforvaltning av 2011 pkt. 5.4/s.44 at slik intern overflytting av eiendomsmasse *ikke* utløser dokumentavgift.

## 8. Forholdet til annen lovgivning

### 8.1 Dekningsloven – krav om fremskaffelse av alternativ bolig

Dersom oppjustering av husleie fører til at en beboer ikke lenger makter å betale oppjustert husleie og tvangsmessig utkastelse av boligen derfor finnes sted, kan beboerne ha krav på at kommunen finner annen passende bolig for vedkommende.

Dette følger av Lov om fordringshavernes dekningsrett nr.59 av 1984 § 2-10 og ivaretas av Namsmannen/Tingretten og Loppa kommune.

Alternativt kan det være at vedkommende leietaker har krav på hjelp fra kommunen til å skaffe seg annen bolig i medhold av Helse- og Omsorgsloven, se nedenfor.

### 8.2 Forholdet til Helse-og Omsorgsloven – kommunens ansvar for å skaffe vanskeligstilte bolig – tildelingsprosedyrer

Hovedmålet for en hver kommune bør være at alle innbyggere skaffer seg bolig på egenhånd, enten som leier eller som leietaker i det private eiendomsmarkedet.

For personer som ikke er i stand til å skaffe seg egen bolig, har kommunen plikt til være behjelpelig. Det vises her til Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m. (helse- og omsorgstjenesteloven) nr.30 av 2011 fastslår følgende:

#### § 3-7. "Boliger til vanskeligstilte"

*"Kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemning eller av andre årsaker."*

---

Slik rådmannen ser det bør boligtildeling som kommer inn under Helse- og Omsorgstjenesteloven § 3-7, eller som personaltiltak for nytilsatte, foretas av kommunens sosialkontor eller personalkontor mv. iht. intern delegasjon som kommunestyret beslutter.

Dette må i så fall bygge på søknad fra vedkommende til kommunen iht. Helse- og Omsorgstjenesteloven § 3-7 hvor vedtak om rett slik bolig er fattet av kommunen ut fra en konkret behovsprøving.

Slik rådmannen ser det bør KF`et likevel gis anledning til uttale seg om slike tildelinger dersom det er tale om å gi borett til person som kan ødelegge bomiljøet, skape urimelig sjenanse for naboene.

Rådmannen har foreslått dette nærmere regulert i en samarbeidsavtale mellom Loppa kommune og Loppaboliger KF, se vedlegg 3.

Dersom det er en vanskeligstilt beboer i kommunens boligmasse hvor leieprisen skal settes opp til gjengs leie iht. Husleieloven § 4-3 jf. pkt. 6 ovenfor, kan det være at husleien ikke kan settes opp overfor vedkommende, eller at annen bolig til overkommelig leiepris må fremskaffes av kommunen.

### **8.3 Lov om offentlige anskaffelser**

Lov om offentlige anskaffelser gjelder også for kommunale foretak, og samme betryggende prosedyrer for gjennomføring av innkjøp til gunstigst mulig pris/betingelser, må også følges av det kommunale foretaket.

Dette må styret i KF`et forholde seg til på lik linje med Loppa kommune for øvrig.

Prosedyrer for slik innkjøp må utarbeides.

\* \* \*

## **9. Rådmannens tilråding**

På bakgrunn av dette saksfremlegget anbefaler rådmannen at innstillingen til vedtak ovenfor vedtas av kommunestyret.

VEDTEKTER  
FOR  
LOPPA BOLIGSTIFTELSE

§1

Loppa boligstiftelse er en selveiende institusjon som er opprettet av Loppa kommune og har som formål å forvalte, erverve og/eller forestå oppføring av utleieboliger uten eget økonomisk formål.

Boligene skaffes ved oppføring eller erverv av boliger, og leies ut uten innskudd eller lån fra leietakeren.

Stiftelsen har et særlig ansvar for å skaffe boliger til vanskeligstilte boligsøkere.

Styret kan fastsette nærmere regler for utleie av boligene, herunder om adgang til å ta opp personer i leierens husstand og adgang til midlertidig utleie eller framleie av boligene til andre når det foreligger særlige grunner for dette.

For leieforholdet gjelder særreglene som begrenser leierens disposisjonsrett over boligen etter husleielovens § 41.

Utgiftene ved stiftelsens virksomhet dekkes av leieinntektene og eventuelle tilskudd fra offentlige myndigheter. Private gaver eller andre tilfeldige inntekter kan også være bidrag til dekning av utgiftene.

§ 2

Boligene kan ikke avhendes uten samtykke fra Loppa kommune.

§3

Stiftelsen har sitt forretningskontor i Loppa kommune.

§4

Stiftelsen har en grunnkapital på kr. 600.000,-

## § 5

Stiftelsen skal ha et styre på 5 medlemmer og like mange varamedlemmer, hvorav 4 medlemmer oppnevnes av Loppa kommunestyre. Det siste styremedlemmet oppnevnes av leietakerne etter at disse har hatt anledning til å uttale seg. Varamedlemmer oppnevnes på tilsvarende måte. Styret velger selv leder og nestleder.

Funksjonstiden for styremedlemmer er fire år og følger den kommunale valgperioden.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede.

Når særlige grunner foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute.

## § 6

Et styremedlem må være myndig og ikke underlagt konkurskarantene etter aksjelovens regler.

## § 7

Styret skal forvalte stiftelsen og det som vedkommer den i samsvar med dens formål og vedtekter, lov om stiftelser og andre lover eller forskrifter som regulerer virksomheten.

Styret gjør vedtak i møte. Som styrets vedtak gjelder det som flertallet av de fremmøtte har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som lederen har stemt for.

Styret skal føre møtebok. Møteboken skal ha fortløpende sidetall, og inneholde de vedtak som styret gjør. Tid og sted for møtene samt meningsforskjeller mellom fremmøtte medlemmer skal fremgå av møteboken. Møteboken skal underskrives av de som er tilstede.

Styret representerer stiftelsen utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

## § 8

Stiftelsen skal ha daglig forretningsfører som tilsettes av styret. Forretningsføreren kan også være en juridisk person f.eks. et boligbyggelag eller regnskapsfirma. Han skal forestå den daglige ledelse og skal følge de retningslinjer og pålegg som styret gir. Videre skal forretningsføreren sørge for at regnskapsførselen er i samsvar med lov og vedtekter og at formuesforvaltningen er ordnet på en betryggende måte.



Forretningsføreren kan alltid representere stiftelsen utad i anliggender som faller innenfor hans myndighet.

### §9

Stiftelsens styre har plikt til å påse at bokføring og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Regnskapet skal følge kalenderåret og skal avsluttes senest 3 måneder etter dets utgang. Regnskapet skal føres etter regnskapsloven av 13. mai 1977 nr. 35 og etter lov om stiftelser § 10.

Bekreftet avskrift av årsregnskapet attestert av revisor skal innen en måned etter at årsregnskapet er fastsatt sendes inn til Fylkesmannen. Dersom årsregnskapet ikke gir tilstrekkelige opplysninger skal styret vedlegge en kort melding om stiftelsens virksomhet i regnskapsåret samt revisjonsberetning.

### §10

Godtgjørelse til forretningsfører og revisor fastsettes av styret. Godtgjørelsen skal stå i rimelig forhold til det arbeid som følger med vervet.

### §11

Som revisor for stiftelsen fungerer den som til enhver tid er revisor for Loppa kommune. Avtale med revisor gjøres av oppretteren eller den han har gitt fullmakt.

Revisoren skal ved datert påskrift attestere årsregnskapet. Han skal bekrefte at de attesterte verdier er tilstede for så vidt dette ikke går fram av depotoppgave fra bank eller saldooppgave fra bankinnskudd.

Forøvrig skal revisjonen utføres i samsvar med reglene i lov av 14. mars 1964 nr.2 om revisjon og revisorer samt forskrifter gitt i medhold av denne loven.

### § 12

Omdanning av stiftelsen eller endring i vedtektene kan bare gjøres av Loppa kommunestyre samt Den Norske Stats Husbank så lenge stiftelsen er låntaker i banken. Omdanning eller vedtekstendring må gjøres i samsvar med bestemmelsene i stiftelseslovens kap. VI. På de vilkår som følger av stiftelseslovens §§ 35 og 36 kan oppretteren selv endre vedtektenes §4 om stiftelsens grunnkapital, §5 første ledd første punktum om antall-styremedlemmer og §5 annet ledd om deres tjenestetid.

Ved eventuelt opphør av stiftelsen skal eiendelene nyttes til stiftelsens formål eller til andre nær beslektede formål.

## Vedtekter for Loppaboliger KF

### § 1. Loppaboliger KF

Loppaboliger KF (LKF) er et kommunalt foretak etablert av Loppa kommune og har som formål å drive eksisterende kommunale boliger og eventuelt skaffe nye for å dekke kommunens ulike behov vedr. boliger.

LKF er uten eget økonomisk formål. Utgiftene ved LKF's virksomhet skal dekkes av leieinntekter og eventuelle tilskudd fra offentlige instanser.

### § 2. Forretningskontor

LKF skal ha sitt forretningskontor i Øksfjord.

### § 3. Styret

LKF skal ha 3 styremedlemmer og 3 varamedlemmer. Loppa kommune velger 2 medlemmer (leder og nestleder) og 2 varamedlemmer mens 1 medlem og et varamedlem oppnevnes administrativt.

Medlemmene velges for 4 år og følger kommunens valgperiode.

### § 4. Styrets oppgaver

Foretaket ledes av styret, som har myndighet til å treffe avgjørelse i alle saker som gjelder foretaket og dets virksomhet. Styret påser at virksomheten drives i samsvar med foretakets formål, vedtekter kommunens økonomiplan og årsbudsjett og andre vedtak eller retningslinjer fastsatt av kommunestyret.

Styret ansetter daglig leder og dets myndighet omfatter også myndighet til å opprette og nedlegge stillinger og til å treffe avgjørelser i personalsaker, i den utstrekninga annet ikke er bestemt i vedtektene.

Styret skal føre tilsyn med daglig leders ledelse av virksomheten.

### § 5. Styremøter

Styrets leder sørger for at styret holder møter så ofte som det trengs. Medlem av styret og daglig leder kan kreve at styret sammenkalles. Om styret ikke for det enkelte tilfelle bestemmer noe annet, har daglig leder rett til å være til stede og til å uttale seg på styremøtene.

Styrets leder innkaller til styremøte. Innkallingen skal skje med rimelig varsel, og så langt mulig inneholde en saksliste.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede.

Styremøtet ledes av leder eller i dennes fravær, av nestleder. Dersom ingen av disse er tilstede, velgers en møteleder.

Styrets møter holdes for lukkede dører dersom ikke kommunestyret.

Det skal føres protokoll fra møtet. Protokollen skal underskrives av samtlige tilstedeværende styremedlemmer.

For øvrig gjelder bestemmelsene i § 68 punktene 5, 6, 7, 8, og 9 i kommuneloven.

#### **§6. Vedtak som må godkjennes av kommunestyre.**

Styret kan ikke fatte vedtak om forhold som kan binde Loppa kommune opp til økonomiske forpliktelser uten at dette er godkjent på forhånd av kommunestyre eller formannskapet dersom vedtaket vedrører annet enn foretakets formål.

#### **§7. Daglig leder**

Foretaket skal ha en daglig leder som forestår den daglige ledelse av foretaket. Daglig ledere er direkte underordnet styret og skal følge de retningslinjer og pålegg styret gir.

Daglig leder skal sørge for at foretakets bokføring er i samsvar med lov og forskrifter og at formuesforvaltningen er ordnet på betryggende måte.

Daglig ledelse omfatter ikke saker som etter foretakets forhold er av uvanlig art eller av stor betydning. Slike saker kan bare avgjøres av daglig leder dersom styret i det enkelte tilfelle har gitt vedkommende myndighet til det eller styrets beslutning ikke kan avvendes uten vesentlig ulempe for foretaket eller kommunen. Styret skal i så fall underrettes snarest mulig om saken.

#### **§8. Forholdet til kommunens administrasjon**

Administrasjonssjefen har innenfor styrets myndighetsområde ikke instruksjons- eller omgjøringsmyndighet overfor foretakets daglige leder.

Administrasjonssjefen kan likevel instruere foretakets ledelse om at iverksettelsen av en sak skal utsettes til kommunestyret har behandlet saken.

Før styret treffer vedtak i sak som skal behandles av kommunestyret, skal administrasjonssjefen være gitt anledning til å uttale seg om saken. Administrasjonssjefens uttalelse skal legges fram for styret ved dets behandling av saken.

### **§9. Representasjon**

Styret representerer foretaket utad. Det inngår avtaler på kommunens vegne innen foretakets formål.

Styret kan gi styremedlem eller daglig leder representasjonsrett etter første ledd.

Daglig leder representerer foretaket utad i saker som faller innenfor daglig leders myndighet etter kommunelovens § 71.

### **§10. Overskridelse av representasjonsretten**

Har noen som representerer foretaket utad, ved handling på vegne av foretaket overskredet sin myndighet, er handlingen ikke bindende for kommunen hvis med kontrahenten innså eller burde innsett at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville stride mot redelighet å gjøre disposisjonen gjeldende.

### **§11. Forskrifter om årsregnskap etter regnskapsloven.**

Styret må forsikre seg at regnskapsføringen blir utført i samsvar med behovet for betryggende økonomiforvaltning og kommunens samlede regnskapsrapportering.

# Samarbeidsavtale

mellom

Loppa kommune

og

Loppaboliger KF.

## Avtale

mellom

Loppa kommune (kommunen) og Loppaboliger KF (LKF)

vedr. drift av kommunale boliger.

Denne avtalen regulerer forholdet for drift og vedlikehold av kommunale boliger i Loppa kommune.

### 1. Generelt.

LKF har driftsansvaret for boligeiendommer eid av Loppa Kommune. I ansvaret inngår løpende vedlikehold inkludert betaling av kostnader knyttet til eiendommene og drift av disse. Vedlikeholdet skal utføres slik at en allmenn god standard kan tilbys brukerne, jfr. punkt 9, utfyllende bestemmelser. Kostnadene skal dokumenteres i form av tilfredsstillende regnskapsføring og i samsvar med lovgivning. Sykehjem inngår ikke i forvaltningsavtalen.

### 2. Økonomi.

Kostnadene nevnt under punkt 1 dekkes i form av husleie som betales av beboerne. LKF-et foretar innfordring av leiebeløpene, eventuelt inkasso ved forsinket eller mislighold av betaling. LKF betaler til kommunen en leie av byggene som eies av kommunen til dekning av kapitalkostnader samtidig som det tas hensyn til driftskostnadene og vakanser. Styret fastsetter husleien til beboerne samtidig som det søkes å finne et akseptabelt "sosialt leienivå" under hensyntagen til

kostnader, standard og beliggenhet. Leien skal justeres i tråd med den generelle kostnadsutviklingen og husleielovens regler.

### **3. Forholdet til leieboerne.**

For hver leieboer skal det foreligge leiekontrakt. Kontraktene skal baseres på husleieloven av 26. mars 1999 gjeldende fra 1.januar 2000.

Mislighold av leiekontrakten skal behandles iht, samme lov samt lov om tvangsfullbyrdelse av 13.aug. 1915.

LKF har rett til å kreve sikkerhet for mislighold av leieavtaler samt for skader utover ordinær slitasje som følger av normalt bruk.

Dersom kommunen ønsker å bruke redusert husleie som virkemiddel i rekrutteringen av personell skal differansen mellom fastsatt leie og redusert leie dekkes av kommunen.

### **4. Boligtildeling.**

Kommunen etablerer egne utvalg som forestår tildeling av boliger til ulike brukergrupper, basert på oppgaver fra LKF over ledige/egnede boliger. Tildelingene skal skje i nært samarbeid med LKF. LKF er sekretær for utvalgene og informerer boligsøkerne skriftlig om behandlingen med frist for aksept av eventuelle tilbud. Ved knapphet på boliger avgjør sosialsjef prioriteringen.

Dersom det er boenheter øremerket spesielle brukergrupper tildeles disse forløpende av kommunens ansvarshavende etat med melding til LKF som påser at nødvendige formalia vedr. leieforholdet etableres.

### **5. Informasjonsplikt**

Kommunen informerer fortløpende LKF om eventuelle boligbehov. Dersom boliger øremerkes/reserveres visse kategorier anses kommunen som leietaker av disse inntil innflytting skjer. For å unngå langvarige vakanser kan LKF leie ut boliger i det ordinære utleiemarkedet. Sistnevnte må skje i forståelse med kommunen.

#### 6. Leie til kommunen.

LKF refunderer kommunen 10% av inntektsført husleie til dekning av kommunens kapitalkostnader. Beløpet avregnes og betales etterskuddsvis pr kvartal.

Leien kan reforhandles årlig etter anmodning fra partene og før et nytt budsjettår begynner.

#### 7. Utfyllende bestemmelser.

LKF forplikter seg til å foreta nødvendig vedlikehold av alle boliger som disponeres av foretaket uavhengig av eierforhold. I en overgangsfase på 2 år kan kommunen delta i vedlikehold på bygg der kommunen har unnlatt å utbedre skader som kan medføre ekstraordinære kostnader for den overtakende part.

Ved etablering av denne avtale skal partene gjennomgå samtlige bygg for å avdekke mangler som er av betydning for framtidig drift.

LKF skal årlig planlegge og foreta vedlikehold etter en prioritering basert på overnevnte gjennomgang og mangler. Utvendig, normalt vedlikehold kan med fordel budsjetteres med en 10-års syklus.



LKF skal utarbeide årsregnskap og beretning til kommunen. Forhold av særlig betydning for kommunen kan vedlegges i egen melding.

#### 8. Opphør av avtalen

LKF kan bare si opp denne avtalen dersom de økonomiske rammebetingelsene ikke tillater videre drift.

Kommunen kan avvikle avtalen og overta driften dersom den finner dette formålstjenlig.

Øksfjord den

Loppa kommune

Loppaboliger KS

Rådmann

styreleder