



Oslo kommune
Byrådsavdeling for byutvikling

Notat til bystyrets organer

Til: Byutviklingskomiteen
Fra: Byråden for byutvikling
Notat nr.: 76/2017

Dato: 09.03.2017
Vår ref (saksnr): 201504321-36

Arkivkode: 532

Unntatt offentlighet

Offl § 14 første ledd

10.03
Mer offentliggjort
eller avtale med
byrådsavdeling
for byutvikling

LYSOPP GÅRD - ENEBAKKVEIEN 460 B OG C - INNBYGGERFORSLAG

Per Anders Daa

Jeg viser til tidligere notat 317/2016 i anledning ovennevnte sak. I notatet gis en nærmere redegjørelse knyttet til forholdene ved eiendommen Lysopp gård og det mottatte innbyggerforslag. Det er nå foretatt nærmere undersøkelser vedrørende alternative løsninger for bruk av eiendommen basert på innbyggerforslaget.

Innbyggerforslaget er fremmet av 4 initiativtakerne. Formålet bak innbyggerforslaget er oppgitt å være å sikre bolig for initiativtakerne og etablere et kollektivt botilbud med fokus på LHBTQI-personer gjennom et organisert arbeids- og bosamvirke. Det skal videre være fokus på trygghet og økologi, beboerne skal være selvforsynt med dyrking av grønnsaker og enkelt dyrehold og de skal vedlikeholde eiendommen. Initiativtakerne har gitt uttrykk for at det er ønske om å inngå en avtale om leie av eiendommen.

Det kan i utgangspunktet tenkes tre alternative løsninger for å gi initiativtakerne rett til bruk av eiendommen. Det kan inngås en ordinær husleiekontrakt med samvirket, det kan avtales vederlagsfri bruksrett eller bygningene kan selges kombinert med en avtale om bortfeste av grunnen. Jeg kommer tilbake til konsekvenser av de ulike alternativene i pkt. 4 nedenfor, som alle har utfordringer.

Tomten tilknyttet bygningene er ikke fradelt, men er en del av et større gårds- og bruksnummer på nærmere 29 mål. Et eventuelt bortfeste utover 10 år forutsetter at det skilles ut egen tomt knyttet til bygningene med naturlig avgrenset utareal.

Likebehandling er et viktig prinsipp for Oslo kommune og saken bør også vurderes i lys av dette. Jeg viser her til EBYs anbefaling i brev av 07.09.2016 som ble oversendt komiteen som vedlegg til mitt notat av 317/2016.

1. Økonomi

Et rundt overslag tilsier at det vil innebære en kostnad på ca. 8,2 millioner å oppgradere bygningene til akseptabel standard for beboelse. Det legges til grunn at det ikke er aktuelt for kommunen å gjennomføre en slik oppgradering for så å leie ut eiendommen. Dersom kommunen skulle stå for utbedringen ville finansieringskostnadene første år utgjøre ca. 51 250 kroner pr. måned for et serielån med 20 års nedbetaling og 2,5 % rente. Rentekostnadene alene vil utgjøre ca. 17 000 kroner pr måned.

2. Byøkologi

Jeg har ikke gjort en faglig vurdering av om innbyggerforslagets ønsker om bruk av eiendommen kan betegnes som byøkologi. Jeg viser til definisjonen av byøkologi i mitt notat 317/2016 og definisjonen i Forprosjektrapport for Bykuben, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten:

«Byøkologi handler om samspillet mellom mennesker og natur i bymessig bebyggelse, samt byens helhetlige økologiske fotavtrykk, herunder klimagassutslipp, med fokus på bærekraft og tilpasningsdyktighet – økologisk, sosial og økonomisk – helt ned på nabolagsnivå.»

3. Tillatelser/lovpålagte krav

Som nevnt i notat 317/2016, er bygningene på Lysopp gård ikke tilknyttet vann og avløp. Det er opplyst fra Vann- og avløpsetaten (VAV) at så lenge eiendommen er registrert som ubebodd hos og bygningene ikke er i bruk, vil det ikke gis pålegg om utbedringer. Dersom eiendommen skal tas i bruk må det søkes om utslippstillatelse.

VAV opplyser videre at for å søke om utslippstillatelse må et konsulentfirma prosjektere en avløpsløsning for eiendommen og lage en rapport som legges ved søknaden.

Konsulenten/fagperson må ha hydrogeologisk og avløpsteknisk kompetanse. En slik rapport vil normalt inneholde grunnundersøkelser, forklaring av valg av avløpsanlegg, teknisk informasjon om anlegget, dokumentasjon på rensegrad, berørte interesser og så videre. VAV har utarbeidet retningslinjer med alternative løsninger for både gråvannsanlegg og separate toalettløsninger.

Det vises også til markalovens bestemmelser hvor det fremkommer at Bygge- og anleggstiltak i Marka er forbudt. I dette ligger blant annet fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg og opprettelse og endring av eiendom. Markaloven gir rom for at bestående bebyggelse kan videreføres.

For gjennomføring av de tiltak som er nødvendig for å oppgradere eiendommen til akseptabel standard for beboelse i form av installering av avløpsløsning, må det søkes om dispensasjon fra markalovens bestemmelser. Søknad sendes Plan- og bygningsetaten, som ikke kan gi dispensasjon uten Fylkesmannens godkjenning. Det samme gjelder etablering av dyrehold på eiendommen.

4. Eieransvar

Dersom kommunen skal beholde eierskapet til eiendommen har kommunen som nevnt i ovennevnte notat 317/2016 et eieransvar som kommunen ikke kan fri seg fra ved avtale. Etter plan- og bygningsloven § 31-3 må eier av fast eiendom sørge for at offentligrettslige krav og pålegg følges, blant annet at byggverk og installasjoner er i en slik stand at det ikke oppstår fare for skade på person, eiendom eller miljø. Det vises til forhold som følger av brannvern, el-anlegg, byggherreansvar/HMS og lignende.

Skulle det oppstå skade som følge av at kommunen ikke har overholdt sitt eieransvar, kan kommunen bli økonomisk ansvarlig. Ansvarsgrunnlaget bygger både på uaktsomhet og objektivt ansvar. Uaktsomhetsansvaret omfatter både aktive handlinger og unnlater. Det sentrale spørsmålet er om skaden/ulykken kunne vært unngått dersom kommunen burde ha handlet annerledes og den alternative handlingen hadde avverget skaden/ulykken. Objektivt ansvar vil si at eier kan bli ansvarlig uavhengig av skyld. For forhold som representerer et særpreget ekstraordinært faremoment ved bygningen, anses eier som å stå nærmest risikoen for skaden og er dermed ansvarlig.

5. Forhold til EØS-reglene

For det tilfellet at eiendommen skal overføres til initiativtakerne vederlagsfritt som ledd i en festeavtale eller det inngås en avtale om subsidiert leie eller vederlagsfri bruk, vil EØS-reglenes bestemmelser om ulovlig statsstøtte ikke komme til anvendelse så lenge samvirket ikke har som formål å drive noen form for økonomisk aktivitet, og dette faktisk etterleves.

6. Oversikt over alternative løsninger

Det foreligger ikke nok opplysninger om det samvirket som er tenkt etablert eller de aktiviteter som vil kunne føres på eiendommen til at det kan gis en uttømmende redegjørelse for de konsekvenser og vilkår de alteralternative løsninger fører med seg. Nedenfor gis en kortfattet oversikt over alternativene på bakgrunn av de opplysninger som er gitt i innbyggerforslaget.

Alternativ 1: Ordinær husleiekontrakt

- a. Krever ikke fradeling
- b. Kan være kortvarig, min. 3 år
- c. Kommunen har eieransvar, jf. pkt. 4 ovenfor
- d. Kommunen kan sette krav til bruk og drift, men adgangen er begrenset. Kan ikke avtale vilkår som er mindre gunstige for leieren enn det som følger av husleieloven.
- e. Utdfordrende mht. HMS-ansvar og byggherreansvar hvis vedlikehold inngår i vederlaget.

Alternativ 2: Vederlagsfri bruksrett

- a. Krever ikke fradeling
- b. Husleieloven kan komme til anvendelse selv om det ikke betales vederlag for bruken når det inngås avtale om oppgradering av eiendommen.
- c. Avtalen kan være kortvarig, også under 3 år
- d. Kommunen har eieransvar, jf. pkt. 4 ovenfor
- e. Kommunen kan evt. klandres for å overlate bruk av eiendommen til beboelse vel vitende om at den ikke tilfredsstiller offentligrettslige krav for formålet.
- f. Vederlagsfri bruksrett vil være å betrakte som en skattepliktig fordel for brukerne.

Alternativ 3: Salg av bygninger kombinert med festekontrakt

- a. Kommunen har ikke eieransvar for bygningene.
- b. Festekontrakten må inngås med arbeids- og boligsamvirket som en kontrakt om feste av tomt til annet enn bolighus og fritidshus slik at festetiden kan begrenses til under 10 år og fester ikke får rett til innløsning. For festeavtale under 10 år er det ikke krav til fradeling. Formålet med virksomheten og samvirkets vedtekter må være knyttet til festekontrakten. Kontrakten kan evt. inngås på vilkår om nominell/subsidiert leie.
- c. Kommunen kan sette krav til bruk og drift og at bygningene skal gå tilbake til kommunen ved endret formål og oppløsning av samvirket.

7. Anbefaling

Ut fra mitt ståsted vurderer jeg eieransvaret i denne saken som en alvorlig risikofaktor som ikke bør inngå i kommunens valg av løsning. Av de tre skisserte løsningene vil derfor alternativ 3 hvor eieransvaret til bygningene ikke ligger hos kommunen være å foretrekke. Valg av en konkret løsning bør i alle tilfelle kvalitetssikres av Kommuneadvokaten.

Gitt at bystyret ønsker å inngå en avtale med arbeids- og bosamvirket, kan byrådet gå i dialog med initiativtakerne for å skape et rammeverk for en avtale som senere kan legges fram for bystyret. Det bør forutsettes at initiativtakerne fremlegger en samlet plan for finansiering av kostnader til bygningsmessig oppgradering herunder tilrettelegging for beboelse i form av kostnader til utarbeidelse av rapporter og søknader om offentlige tillatelser og dispensasjoner, evt. til kjøp av bygningene. Videre bør det stilles krav til at samvirkets virksomhet på eiendommen ikke er i strid med markaloven.

Hanna E. Marcussen
byråd for byutvikling
Godkjent elektronisk