

Snøfuglia Velforening
Hammergjerdet 4
7350 Buvika

Kontrollutvalget i Skaun kommune

Buvika 07.01.2017

Sak til kontrollutvalget – Veinett i Snøfuglia Velforening

Velforeningen har over lengre tid forsøkt å løse utfordringer knyttet til veiene tilhørende velforeningen, og har på eget initiativ undersøkt de faktiske forhold nærmere og gjort seg noen betraktninger knyttet til de forholdene som er avdekket. Dette brevet har til hensikt å belyse de faktiske forhold, og de utfordringer de medfører knyttet til de samfunnsmessige konsekvensene rent økonomisk og knyttet til ansvarsforhold.

Som følge av konkurs hos utbygger har velforeningen ingen å juridisk person å rette sine krav om utbedringer av mangler på vei mot. Velforeningen har forsøkt å få til løsninger med tidligere utbyggere, nåværende utbyggere og kommunen. Alle disse fraskriver seg ethvert ansvar for veiforholdene og kommer med motstridende informasjon om hvorfor de ikke har ansvar for manglene på veien.

Det vises til Pbl § 1, «Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.» samt «Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.»

Dette tilfellet mener vi illustrerer at lovens tekst ikke er ivaretatt, og at ansvaret for en bærekraftig utvikling og forutsigbarhet forvitres slik at ingen juridisk person er ansvarlig ved konkurs, det er enkelte boligkjøper som sitter igjen med ansvaret. De planer og vedtak som er fattet har ikke i tilstrekkelig grad sikret bærekraftig utvikling eller forutsigbarhet hverken for den enkelte, samfunnet eller fremtidige generasjoner. Som følge av dette må ikke velforeningen bare besørge ny vei, vi må også bekoste delvis fjerning og utbedring av den eksisterende vei.

Årsakene til dette er komplekse juridiske forhold, og en mangel på presedens på tydelige ansvarsforhold hos de involverte partene.

Kommunen innrømmer ikke at de har noe juridisk ansvar for å vurdere om utbygger er i stand til å fullføre et prosjekt. Kommunen har ikke gjort noen kredittvurdering eller innhentet informasjon om utbygger har økonomi til å oppfylle kravene som kommunen stiller i utbyggingsavtalen.

Det eksisterer et strengt regelverk for offentlige anskaffelser hvor det kreves at leverandører leverer kredittvurderinger. Det gjør at bl.a. kommunen innhenter kredittvurdering fra leverandører av toalettpapir, kopimaskiner og andre innkjøp.

Rent juridisk stiller vi oss undrende til at ikke stilles tilsvarende krav når kommunen inngår avtaler som samfunnsmessig omfatter langt høyere beløp enn innkjøp av toalettpapir og kopimaskiner.

Fra et økonomisk faglig synspunkt vitner dette om at kommunen ikke har forstått hensikten med å kreve kredittvurderinger ved innkjøp. Hensikten med å innhente kredittvurderinger fra leverandører er å forhindre at avtale motparten blir forhindret fra å levere de forpliktelser som avtalt. Dette reduserer risikoen for at samfunnet, representert ved kommunen, løper en økonomisk risiko ved konkurs.

At kommunen ikke innhenter denne informasjonen ved inngåelse av utbyggeravtaler er for oss uforståelig. Dette gjør at ingen, utenom utbygger selv, har en oversikt over om utbygger kan oppfylle de forpliktelser som utbyggeravtalen angir. Den fremstår svært lite hensiktsmessig for samfunnet å pålegge den enkelte bolig- eller tomte kjøper å innhente denne informasjonen selv. Dette kommer i tillegg til det eksisterende ansvaret som boligkjøper har for å kredittvurdere boligselger. Videre er det svært tvilsomt om den enkelte boligkjøper er i stand til å vurdere informasjonen fra en kredittvurdering av utbygger.

Konsekvensen er at risikoen for konkurs hos utbygger og økonomisk mislighold overføres til den enkelte bolig- eller tomte kjøper. Vi kan vanskelig se at den enkelte boligkjøper kan forventes å forstå sannsynligheten for mislighold hos utbygger. Denne praksisen kan vanskelig være til det beste for samfunnet.

Kostnadene ved at kommunen krever å få innlevert en kredittvurdering ved inngåelse av utbyggeravtale er minimale for samfunnet, kostandene er omtrent kr 100 hos de fleste leverandører av kredittinformasjon. Konsekvensen ved å ikke innhente den er i vårt tilfelle en kostnad som er estimert til rundt kr 3 000 000 - 4 000 000. Dette utgjør for oss som boligkjøpere enn betydelig risiko, og vi stiller spørsmål om kommunen kan inngå en slik avtale med denne risiko for innbyggerne uten at kommunen vurderer risikoen. Og på hvilken måte bidrar dette til en forutsigbar og bærekraftig utvikling for den enkelte og samfunnet?

Velforeningen består p.t. av 61 boenheter + ca 16 planlagte som vi kjenner til, ved de første henvendelsene til kommunen om dårlige veiforhold var det 42 boenheter i velforeningen. Velforeningen har gjentatte ganger opplyst til kommunen om dårlige veiforhold, og påpekt av belastningen knyttet til nye boliger medfører en rekke utfordringer, og at dette vil skade veien ytterligere. Tiltross for dette har kommunen godkjent utbygningene. Dette har medført at veinettet har blitt ytterligere skadet som følge av tungtransport, som slått fast i vedlagte rapport fra Veidekke. Veinettet har ikke vært dimensjonert for de utbygninger som er foretatt. Det er kommunen som har godkjent dimensjonering av veien.

De innspill velforeningen har kommet med tanke på utbygninger, og nye utbygges ansvar for å utbedre vei slik at den har en standard som samsvarer med trafikkbelastningen har ikke blitt fulgt opp av kommunen. Kommunen har på denne måten bidratt til at velforeningens veinett har fått akselerert slitasjen, og ikke lenger er i samsvar med det trafikkgrunnlaget som er i området. Dette fremkommer av rapporten fra Veidekke. Når vi har forsøkt å følge opp de ulike utbyggerne så innrømmer heller ikke de noe ansvar, og vil ikke ta noen kostnader knyttet til utbygningene da de argumenter for at de ikke har noen kontraktsmessige forhold til velforeningen, og at skadene uansett ikke skyldes nøyaktig deres utbygning.

Velforeningen har med den tilgjengelige kompetanse forsøkt å ivareta forpliktelsene etter beste evne. Dette er ofte utfordrende i små velforeninger og representerer et annet vesentlig moment. Skaun kommune har de seneste år opprettet en rekke velforeninger knyttet til utbygninger. Dette er ofte små enheter som får ansvar for hvert sitt lille område med vei og fellesområder. Den kommunale veibyggingen fremstår som ikke eksisterende sammenlignet med fremveksten av private veier i kommunen.

Det er ingen oversikt over antall velforeningen og private veier som vi er kjent med. Men vi estimerer at de siste fem år er opprettet i overkant av 30-40 velforeninger i kommunen. Disse velforeningene har ansvar for å besørge egne brøyteavtaler, gatebelysning, strøm til gatebelysning, vedlikehold av veier, juridisk oppfølging av forpliktelser og komme med innspill på nye utbygninger, samt at de alle er regnskapspliktige og må føre regnskap og rapporterer dette.

Kostandene med å opprette 30-40 velforeninger som må sørge for disse forholdene selv er imot all økonomisk teori. Små enheter som må ivareta denne type oppgaver og ansvar vil medføre vesentlige kompetanse gap og utgjør en stor økonomisk risiko for samfunnet. Det er ingen forskning eller annen dokumentasjon som sannsynliggjør at styrene av alle disse små velforeningene er kompetente eller har evner til å ivareta de komplekse oppgavene som de er satt til å forvalte. Tvert imot så finnes det flere eksempler fra de seneste år på at velforeninger ikke lykkes med å ivareta forpliktelsene på en god måte.

Ironisk nok så er Skaun kommune en av de kommunene som sterkt iverer for interkommunale samarbeid nettopp fordi større organisasjoner og driftsenheter gir stordriftsfordeler og sikrer god kompetanse. Dette er ikke unik for Skaun, men bygger på rasjonell argumentasjon, økonomisk teori og etablert forskning på hvordan man mest mulig effektivt og hensiktsmessig kan løse denne type kommunale oppgaver.

Her mener vi kommunen argumenterer strekt inkonsistent. På de områder der kommunen selv har ansvar så bygger de selv opp større enheter, eller inngår i interkommunale samarbeid eller andre samarbeidsformer, for å sikre effektiv drift og god kompetanse. På de områdene hvor de tidligere har hatt ansvar men nå delegerer det bort, så oppretter de svært mange små enheter som ikke i like stor grad kan løse oppgavene effektivt eller med samme kompetanse.

Dette kan ikke være til samfunnets beste. Man kan ikke på den ene siden argumentere for at store enheter er til samfunnets beste når det skjer i kommunal regi, men i det øyeblikk oppgavene ikke lenger er kommunal så er det til det beste at enhetene er så små som mulig. Dette er ekstremt inkonsistent, og bør redegjøres for i større grad enn hva vi har fått fra Skaun kommune per dags dato. Kommunen har i møter henvist til at deres argument på dette punktet er den generelle samfunnsutviklingen tilsier at dette er måten å løse det på. Vi er kjent med at flere andre kommuner overtar veinettet etter at utbygger har ferdigstilt dette. Som poengtert i tilsvar fra fylkesmannen er det ikke noe som hindrer kommunen i å overta veien.

Videre har saken blitt utførende å følge opp fra velforeningens side som følge av en rekke mindre små feil, som i seg selv ikke er så kritikk verdig, men som i sum vanskeliggjør oppfølging fra vår side.

Flere parseller av veinettet er ikke skilt ut, og fremkommer fortsatt som utmark til den opprinnelige gården i området. Tiltros for dette har samtlige av de titalls eiendommene mottatt ferdigattest, etter at de fikk igangsettingstillatelse. Vi mener dette viser at kommunen ikke har hatt kontroll på prosessen i denne utbygningen. Reguleringsplanen for området er også utarbeidet slik at det er gitt flere titalls dispensasjoner i ettertid, dette gjør at vi ikke lenger oppfatter at reguleringsplanen i vesentlig grad er et styrende dokument med tanke på utviklingen i området. Den tekniske planen

med dimensjonering av veier avviker også fra anbefalingene i andre kommuner ifølge rapporten fra Veidekke.

Noen av de seneste boligene er også oppført slik at alt overflatevannet fra eiendommene, og skråningene bak eiendommene renner ut i asfaltkanten og således eroderer massen under asfalten med veibygningen på. Når vi tar dette opp med kommunen så henviser vi til at utbygger har ansvaret for dette, og de ikke på noen måte er ansvarlig for private veier. Dette registrer vi også med noen undring, da boligene er oppført på en veiparsell som ikke er korrekt utskilt, og velforeningen således ikke ble varslet om utbygningen eller fikk mulighet til å komme med innspill som kunne hindret skadene på veien. Igjen bidrar dette til at velforeningen får vesentlige kostnader med å rette opp feil som følge av det vi oppfatter som svak saksbehandling.

Som en side kommentar har velforeningen også vært i kort kontakt med de andre velforeningene i nærområdet for å se på muligheten til fusjon for å oppnå stordriftsfordeler. I denne sammenheng er vi også kjent med at flere av de andre velforeningene har hatt lignende utfordringer som oss. Eksempelvis ble boligfeltet i Møllebakken nylig tildelt veinavn, nærmere 3-4 år etter at de første flyttet inn i feltet. Vi er kjent med at dette har ført til flere vanskelig episoder med AMK og andre nødetater da de ikke har funnet frem til riktig eiendom. Denne informasjonen har vi inntrykk av at fylkeslegen også er kjent med, og har informert kommunen om.

Videre har vi også blitt kjent med at kommunens administrasjon har informert kommune politikerne om at veiene i området i oppført «i henhold til plan». Når vi har påpekt at vi ikke er enige i dette for administrasjonen, så henviser de til at referansen viser til at det fysisk eksisterer en vei. At den er evt. ikke er oppført ihht. teknisk plan som er godkjent for området er ikke relevant ifølge administrasjonen. Dette bør kommunens politikere være oppmerksom på. At en vei er oppført i henhold til plan betyr altså at det finnes en vei, uavhengig av tilstand, og planverk ifølge kommunens administrasjon.

I sum har vi som velforening vanskelig å se at kommunens bruk av velforeninger sikrer bærekraftig utvikling og forutsigbarhet for den enkelte og samfunnet. Vi kan også vanskelig se at praktiseringen av loven bidrar til dette. Om dette skyldes lovens utforming eller praktiseringen av denne er for oss ikke relevant i denne sammenheng, vi konstaterer bare at slik loven er utformet har den i vårt tilfelle, og muligens flere andre tilfeller i Skaun kommune, ikke ført til en praksis for har bidratt til bærekraftig utvikling og forutsigbarhet for den enkelte og samfunnet.

Vi ber om deres vurdering av hvordan loven, og dens praktisering i dette tilfellet har bidratt til en bærekraftig utvikling og forutsigbarhet for den enkelte og samfunnet. Vi mener å ha illustrert noen eksempler på at det ikke er tilfellet ovenfor, og er derfor svært interessert i vurdering fra dere.

Sekundært så håper vi at kommunen endrer sine rutiner for fremtiden slik at lignende situasjoner ikke oppstår.

Med hilsen

Roy Andreassen

Snøfulia Velforening