

Særegne forhold som kan svekke tilliten avgjør habiliteten

Kommunal Rapport 15.06.2020

Når blir en eiendomsmekler inhabil?

SPØRSMÅL: En eiendomsmekler som virker i en kommune der vedkommende sitter i planutvalg og kommunestyre, vil i mange saker kunne ha en dobbeltrolle. Han og hans firma vil ha interesse av at det godkjennes etablering av flest mulig eiendommer og flest mulig bygninger. Jo flere salgbare objekt, jo større marked for eiendomsmekleren. Vervet vil, hvis søkerne ved hjelp av denne politikeren får godkjent sine søknader, kunne skaffe eiendomsmekleren flere kunder. Før fradeling og bygging, vil både tiltakshaver og mekler ha interesse av å få mest mulig klarhet i om prosjektet vil kunne godkjennes. Politikeren vil åpenbart måtte be om å få sin habilitet vurdert i saker der han har en rolle som mekler, men også utenom disse tilfellene, må det være grunn til å stille spørsmål ved om han er habil.

I konsesjonssaker vil en politiker som arbeider som eiendomsmekler ha økonomisk interesse av at det ikke utøves priskontroll etter konsesjonsloven § 9 a og at det heller ikke nektes konsesjon etter andre forhold i konsesjonsloven § 9. Vil da vedkommende kunne være habil?

Det hadde vært interessant med noen vurderinger av dette spørsmålet.

SVAR: Avgjørende for habiliteten er etter forvaltningsloven [§ 6](#) andre avsnitt om meklervirksomheten skal anses som «særegne forhold ... som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet». Dette må vurderes fra sak til sak, og her skal det «legges vekt på om «avgjørelsen kan innebære særlig fordel tap eller ulempe for ham selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til».

For en mekler som driver virksomhet i en kommune, vil en rekke ulike typer kommunale vedtak, f.eks. i saker om reguleringsplaner, tillatelser til fradeling og bygging, tilførselsveier, skole og barnehage, kunne ha stor betydning for etterspørsel etter hennes tjenester i området og dermed for inntektene fra virksomheten. Men som alminnelig regel vil slike forhold ikke gjøre henne inhabil. Så lenge det er tale om vedtak som angår et større antall eiendommer, og ikke bare én bestemt eiendom eller ett bestemt byggeprosjekt som meglerfirmaet er engasjert i, vil muligheten for gevinst ved slike kommunale vedtak ikke anses som «særegne forhold» eller «særlig fordel» for henne etter denne bestemmelsen. Men hvis det er tydelig at vedtaket vil kunne få ikke uvesentlig økonomisk betydning for virksomheten, bør hun uansett be om å få sin habilitet vurdert før den politiske saksbehandlingen begynner, også der det i og for seg synes rimelig opplagt at dette ikke er nok til å gjøre henne inhabil. Og om ikke gjør det, bør kommunedirektøren sørge for at det blir gjort.

På samme måte vil en mekler som er involvert i overdragelse av en eiendom, være inhabil når det tas stilling søknad om konsesjon for erverv av fast eiendom som skal avgjøres av kommunen (se konsesjonsloven [§ 9](#)), om til det skal legges vekt på – og dermed gis føringer for – prisen på eiendommen ved konsesjonsvurderingen. Hun vil derimot ikke være inhabil i mer generell debatt om hvordan kommunen bør vurdere slike spørsmål, eller ved avgjørelsen av disse ved overdragelser som hun ikke selv har noe direkte interesse i. Den interesse hun måtte ha i kommunens generelle linje i slike spørsmål, er ikke direkte og konkret nok til at vi kan si at det er tale om «særegne forhold» etter § 6.