Arkivsak-dok. 128 - 15 

Saksbehandler: Kristine N. Meinkøhn

Behandles av: Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF 20.08.2015

**Hommersandbakken 5 – tilbakebetaling for manglende vedlikehold.**

**Bakgrunn for saken:**

Riska Helselag avsluttet i januar 2014 et nesten 30 år langt leieforhold i Hommersandbakken 5, «Klokkargården». Boligen bærer preg av manglende utvendig vedlikehold i hele leieperioden og Sandnes Eiendomsselskap KF må ta stilling til om vi skal kreve tidligere leietaker tilbakebetaling for det manglende vedlikeholdet eller om vi skal la denne saken ligge som følge av det betydelige arbeid Riska Helselag på frivillig basis har lagt ned i bydelen.

**Om eiendommen:**

Sandnes kommune eier både denne og de omkringliggende eiendommene som ligger like ovenfor Stemmen i Hommersåk, se vedlegg 1 (kartutsnitt). Her er det flere bygg som benyttes av foreninger og lag.

Den aktuelle eiendommen inngår i et område som i en eldre reguleringsplan er avsatt til offentlige formål, helsesenter. I kommuneplanen er området avsatt til offentlig og privat tjenesteyting.

**Sakens historikk:**

I 1987 ble det inngått vederlagsfri leieavtale mellom Sandnes kommune (SK) og Riska Helselag (RH) om vederlagsfri leie av Hommersandbakken 5.

Kontraktens ordlyd om leie/vedlikehold: ”For våningshuset betalers inntil videre ikke leie men RH må selv dekke utgifter til drift av huset, så som strøm, renhold, vedlikehold og lignende”. (Kontrakten følger som vedlegg 2).

Utvendig vedlikehold av eiendommen er uteblitt. Dette har resultert i at kledning, vindu og altan må skiftes ut. Kostnadsestimat på dette arbeidet ble i 2011 satt til NOK 685.000,-

Leieforholdet opphørte januar 2014 da Riska Helselag ble oppløst. Oppsparte midler hos RH ble da overført Nasjonalforeningen for folkehelsen. SEKF har i e-post til Nasjonalforeningen for folkehelsen oppfordret til at de midler som lå igjen i Riska Helselag ved foreningens opphør, NOK 200.000,-, skulle utbetales SEKF for å utbedre Hommersandbakken 5.

SEKF vedtok våren 2014 at AKIR (Amatørkunstnerene i Riska) ble nye leietakere av Hommersandbakken 5. Kontrakt med AKIR er signert og boligen er tatt i bruk. Leien er vederlagsfri og tidsubestemt. Leietaker har ansvar for og dekker alle kostnader med oppgradering og vedlikehold av bygget.

Bydelsutvalget i Riska støtter dette vedtaket. De tilføyer at det manglende vedlikeholdet til Riska Helselag bør kompenseres med midler i henhold til helselagets kassebeholdning/overføring av oppsparte midler til Nasjonalforeningen for Folkehelsa. Disse midlene skal brukes til oppussing, se vedlegg 3.

Nasjonalforeningen for folkehelsen svarer på bydelsutvalgets uttalelse 21.05.2014. Her fastslås det at utvendig vedlikehold av eiendommen ikke er bra. Dette har de tidligere tatt opp med Sandnes kommune uten at de har fått respons. Midlene er nå overført til Nasjonalforeningen og det er sentralstyret som må ta avgjørelsen om bruk av midlene. Avslutningsvis står det i brevet at en bør komme frem til en minnelig ordning hvor det også blir tatt med det betydelige arbeid Riska Helselag på frivillig basis har lagt ned i bydelen, se vedlegg 4.

Dette brevet har ikke SEKF svart på.

AKIR etterspør nå midler til den oppussingen de er i gang med/skal i gang med på eiendommen (skifte kledning, nye vindu, ny altan med mer).

**Vurdering:**

Det er på det rene at eiendommen utvendig ikke er blitt vedlikeholdt av leietaker. RH/Nasjonalforeningen for folkehelsen har heller ikke nektet for at dette ansvaret påhvilte dem. Dette taler for at SEKF har et rettmessig krav som følge av manglende vedlikehold.

På den andre siden kan det faktisk stilles spørsmål om det er noe uklart hvorvidt RH hadde ansvar for utvendig vedlikehold da den skriftlige avtalen er svært generell på dette punktet. Det vil da være et viktig moment hvordan partene har oppfattet avtalen. Har utleier påpekt ovenfor leietaker at de har et vedlikeholdsansvar de ikke fyller opp? En kan ikke se at kommunen, som utleier, i den lange leieperioden etterspurte utvendig vedlikehold. Det kan virke urimelig å kreve dekning for manglende utvendig vedlikehold ved leieforholdets opphør, mens det ikke er blitt påpekt i løpet av en lang leieperiode. Den generelle hovedregel er at huseier har ansvar for utvendig vedlikehold mens utleier har ansvar for innvendig vedlikehold. Også dette taler i retning av at SEKF ikke bør kreve tidligere leietaker for manglende utvendig vedlikehold.

Etter en helhetsvurdering, hvor usikkerhet omkring tolkning av avtalen og den støy som ventelig vil bli omkring saken sett i lys at eier ikke har fulgt opp leieforholdet på dette punkt i perioden, mener daglig leder det i denne saken ikke kreves midler fra Nasjonalforeningen for folkehelsen tilsvarende det beløp RH har overført organisasjonen. Dette må likevel ikke bli førende for evt andre saker der frivillige organisasjoner er involvert, men heller medføre at SEKF som nå har ansvaret for alle byggene i kommunen, tettere følger opp de leieavtaler selskapet har med eksterne for å unngå å komme i tilsvarende situasjon. Måten selskapet er organisert på tydeliggjør da også ansvaret for slike saker på en god måte.

**Forslag til vedtak:**

* SEKF krever ikke tilbakebetaling fra Nasjonalforeningen for Folkehelsa det beløp organisasjonen har fått fra Riska Helselag etter deres opphør i forhold til evt manglende utvendig vedlikehold av Hommersandbakken 5, Hommersåk («Klokkargården»). Årsaken til dette er at det har gått lang tid uten at Sandnes kommune har kommet med noe krav om vederlag og at organisasjonen som en har hatt leieavtale med er opphørt.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 13.08.2015

Torbjørn Sterri

daglig leder

Vedlegg:

1. Kartutsnitt
2. Leiekontrakt
3. Saksprotokoll Riska bydelsutvalg, Sak 11/14
4. Brev fra Nasjonalforeningen for folkehelsen