



MOLDE KOMMUNE  
Rådhusplassen 1  
6413 MOLDE

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Helge Mogstad, 71 25 84 44

## Molde kommune - vedtak i lovlighetskontroll etter kommuneloven - intensjonsavtale med MFK

Statsforvalteren har gjennomført en lovlighetskontroll av kommunestyrets vedtak i sak PS 92/24, og vi slår fast at vedtaket har blitt til på lovlig måte og har et lovlig innhold.

Vi viser til Molde kommunes oversendelse datert 03.01.25, mottatt her 29.01.25. Oversendingen gjelder krav om lovlighetskontroll av kommunestyrets vedtak om å inngå en intensjonsavtale med Molde fotballklubb/Molde Fotball AS (MFK).

### Saksgang

Molde kommunestyre gjorde den 24.10.2024 vedtak i sak PS-92/24 om at kommunen inngår en intensjonsavtale med MFK, med sikte på en endelig avtale for leie av areal for bygging av trenings- og garderobeanlegg på Lubbenes/Retiro, og oppretting av stiftelse for oppgradering og drift av Retiro-eiendommen.

Den 13. 11.2024 krevde fire representanter i kommunestyret lovlighetskontroll av dette vedtaket. De ber om en kontroll av om intensjonsavtalen er lovlig inngått.

Kommunestyret behandlet kravet om lovlighetskontroll den 19. 12 2024 i sak PS-114/24, der de stod fast på sitt vedtak i sak PS-92/24. Saken er deretter oversendt Statsforvalteren til endelig avgjørelse

### Vilkår for lovlighetskontroll

Et krav om lovlighetskontroll må være fremsatt av tre eller flere kommunestyrerepresentanter. Fristen for å fremme krav om lovlighetskontroll er tre uker fra vedtaket ble fattet, se koml. § 27-1. Det følger av koml. § 27-2, 1. ledd hvilke vedtak som kan gjøres til gjenstand for lovlighetskontroll, og det gjelder:

- Endelige vedtak fattet av et folkevalgt organ eller den kommunale administrasjon
- Vedtak om at et møte i folkevalgt organ skal holdes for åpne eller lukkede dører
- Vedtak som gjelder spørsmålet om habilitet



Vedtaket i sak 92/24 om å inngå en intensjonsavtale er et endelig vedtak fattet av kommunestyret. Kravet om lovlighetskontroll er fremsatt av fire kommunestyrerepresentanter innenfor den lovbestemte fristen. De lovbestemte vilkårene for at Statsforvalteren kan gjennomføre en lovlighetskontroll er oppfylt.

### **Om lovlighetskontroll**

Det sentrale formålet med en lovlighetskontroll er å avklare eventuell rettslig tvil ved det kommunale vedtaket uten å måtte gå til domstolene med saken. En lovlighetskontroll innebærer ikke full overprøving av vedtaket. Statsforvalteren skal ikke kontrollere kommunens frie skjønnsutøvelse med mindre det er snakk om myndighetsmisbruk. Statsforvalteren kan bare kontrollere de offentligrettslige sidene av vedtaket. Kommunen som privat rettssubjekt har avtalefrihet, og står rimelig fritt til å inngå de avtalene de selv ønsker. Kommunen kan likevel ikke avtale seg bort fra myndighetsrollen og en privatrettslig avtale kan ikke erstatte eller påvirke myndighetsutøvelsen.

Statsforvalteren skal etter å ha gjennomført en lovlighetskontroll, slå fast om vedtaket er lovlig eller ikke. Det skal ikke treffes nytt vedtak i saken, men Statsforvalteren kan oppheve vedtaket om det er ulovlig.

Statsforvalteren skal i en lovlighetskontroll kontrollere følgende:

- Er vedtaket fattet av et organ med myndighet til å fatte slikt vedtak?
- Har vedtaket blitt til på lovlig måte?
- Har vedtaket et lovlig innhold?

Det følger av koml. § 27-3, 2. ledd at Statsforvalteren kan avgrense lovlighetskontrollen til de anførselene som er tatt opp i klagen. I denne saken stiller klagerne spørsmål ved om vedtaket i sak 92/24 er lovlig inngått og om det har et lovlig innhold:

- 1) Er intensjonsavtalen lovlig inngått når vurdering av alternativ bruk av området er fraværende i saksframlegget, og når dette er til fordel for en bestemt privat aktør?
- 2) Er intensjonsavtalen lovlig inngått når den binder kommunen til å bruke inntektene som følge av avtalen på en bestemt måte?
- 3) Er intensjonsavtalen lovlig inngått når konsekvensene for natur og miljø i svært liten grad er belyst?

### **Er vedtaket blitt til på lovlig måte**

Det rettslig avgjørende for om vedtaket har blitt til på lovlig måte, er om saksbehandlingen forut vedtaket har vært forsvarlig. For saksbehandlingen av denne saken gjelder den generelle utredningsplikten om å sikre at saken er tilstrekkelig opplyst til at kommunestyret kan treffe et forsvarlig vedtak. Hvor godt opplyst en sak skal være, vil variere ut ifra hvilken type sak det er, sakens kompleksitet og konsekvenser av vedtaket.

Klagerne viser blant annet til at saksframlegget ikke viser noen vurdering av alternativ bruk av området, og at konsekvensene for natur og miljø i svært liten grad er belyst.

Kommunestyret har i sak PS 92/24 gjort et politisk vedtak om å inngå en intensjonsavtale med MFK. En intensjonsavtale er en foreløpig avtale mellom to parter, der avtalen gir uttrykk for at partene har en intensjon om å forhandle seg frem til en endelig avtale. Ordlyden i avtaleutkastet støtter opp om at intensjonsavtalen med MFK er en foreløpig avtale. Det fremgår av avtaleutkastet at avtalen er



inngått «med sikte på bygging av trenings-, garderobeanlegg og klubbhus på Lubbenes/Retiro, samt oppretting av stiftelse og finansiering av oppgradering og drift av Retiro-eiendommen.». Det er videre sagt noe om hvilke nærmere betingelser en endelig avtale skal basere seg på i punkt 2. I punkt 3.4 fremgår det at dersom avtalepartene ikke blir enige om vesentlige vilkår, så vil avtalen bortfalle.

Kommunestyret har her inngått en foreløpig avtale, og det er på det rene at det skal gjennomføres flere prosesser og forhandlinger før innholdet i en endelig avtale er klarlagt. Dette har betydning for hvilke krav som stilles til utredningen av saken.

Her er det særlig relevant å trekke frem at det skal gjennomføres en reguleringsplanprosess etter saksbehandlingsreglene i plan- og bygningsloven. Både vurderinger av alternativ bruk av området og konsekvenser for natur og miljø vil være aktuelle tema å utrede i planprosessen.

Det går frem av saksdokumentene at kommunestyret var kjent med de ulike interessene som gjør seg gjeldende i dette området, og at det er flere forhold ved arealbruken i området som må avklares i forbindelse med en planprosess.

Vedtaket i sak PS 92/24 omhandler en intensjonsavtale, som tar sikte på å trekke opp rammene for videre forhandlinger frem mot en endelig avtale. Vedtaket bygger videre på en forutsetning om det er skal gjennomføres en reguleringsplanprosess. Med bakgrunn i dette er det vår vurdering at saken var tilstrekkelig opplyst da vedtaket ble fattet. Statsforvalteren har ikke merknader til hvordan denne intensjonsavtalen er blitt til.

### **Har vedtaket et lovlig innhold**

Det sentrale ved Statsforvalterens prøving av om vedtaket har et lovlig innhold, er en klargjøring av at vedtaket ikke strider mot lov, og at det er basert på riktige lover og regler, samt at det ikke er et utslag av myndighetsmisbruk.

En intensjonsavtale er en privatrettslig avtale. Når Molde kommune inngår en intensjonsavtale med MFK om utvikling av dette området, så gjør kommunen dette som grunneier, og ikke som myndighet etter plan- og bygningsloven. Kommunen som grunneier og avtalepart har i stor grad avtalefrihet så lenge man ikke med rettsvirkning binder sin fremtidige forvaltningsmyndighet.

En intensjonsavtale viser kommunes vilje til et videre samarbeid med MFK for å utvikle området Retiro/Lubbenes som kommunen eier. Selv om intensjonsavtalen inneholder formuleringer om å ta i bruk et areal til konkrete formål, er den ikke tilstrekkelig i forhold til å realisere tiltakene avtalen beskriver. Dersom dette prosjektet skal realiseres slik intensjonsavtalen viser, må det utarbeides en reguleringsplan etter plan- og bygningslovens regler som kommunestyret får til behandling på ordinært vis. Før et evt. vedtak i kommunestyret om å godkjenne en reguleringsplan, skal saken gjennom en omfattende saksbehandling og høringsprosess der alle hensyn blir vurdert.

Vi slår fast at vedtaket i sak PS 92/24 har et lovlig innhold.



### **Statsforvalterens vedtak**

Statsforvalteren slår fast at Molde kommunestyre sitt vedtak PS-92/24 er lovlig. Kravet om lovlighetskontroll har ikke ført frem.

Med hilsen

Helge Mogstad (e.f.)  
spesialrådgiver

Frida Farstad Brevik  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*