



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 23/2874-21
Saksbehandler Thea Kristine Korneliussen

Utvalg	Møtedato
Formannskapet	17.10.2024
Kommunestyret	31.10.2024

Frikjøp av festetomt

Sted: Buvikveien 21 gnr. 16 bnr. 817, 819 og 823

Søker: Buvikveien 21 As v/ Dag Olav Hødnebø

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret viser til saksfremstillingen og godkjenner innløsning av næringsfestene på gnr. 16 bnr. 817, 819 og 823. Kommunedirektøren gis fullmakt til å forhandle om innløsningssummen.

Vedlegg

Situasjonskart

Festekontrakt 16-817

Festekontrakt 16-819

Festekontrakt 16-823

Takst alternativ 1

Takst alternativ 2

Juridisk vurdering - Spørsmål om avtalebinding - med kommentarer fra fester

Juridisk vurdering - Statsstøtterettslig vurdering - med kommentarer fra fester

Juridisk vurdering fra fester

Kommentarer til faktum fra fester

Kort resymé

Buvikveien 21 AS v/Dag Olav Hødnebo søker om innløsning av næringsfestene på gnr. 16 bnr. 817, 819 og 823. Saken var til behandling i formannskapet i februar og skulle deretter behandles i kommunestyret, men saken ble utsatt fordi formannskapet ønsket at det skulle innhentes juridisk bistand.

I sak 24/17 ble det vedtatt at kommunale næringsfester kan innløses på samme vilkår som bolig- og fritidsfester etter tomtefesteloven § 37, dvs. 25 ganger årlig festeavgift (justert etter konsumprisindeksen). Samtidig het det i reglementet som var gjeldende på søknadstidspunktet at ved salg av grunn innenfor 100-metersbeltet skal innhentes takst før politisk behandling. Administrasjonen har innhentet takst for tomtens verdi som næringstomt og tomtens verdi som boligtomt. I saken har det oppstått spørsmål om kommunen har bundet seg til å innløse tomtene etter reglene i 2017-vedtaket, og om en innløsning etter disse reglene vil innebære tildeling av ulovlig offentlig støtte.

Kommunestyret skal ta stilling til om næringsfestene i dette tilfellet skal innløses. Dersom det vedtas å innløse næringsfestene, må det tas stilling til hvordan innløsningssummen skal fastsettes.

Kommunedirektøren anbefaler at næringsfestene på gnr. 16 bnr. 817, 819 og 823 innløses og at kommunedirektøren gis fullmakt til å forhandle om innløsningssummen med kjøper.

Saksopplysninger

Saken var til behandling i formannskapet 07.12.2023 og i kommunestyret 14.12.2023, der det ble vedtatt å utsette saken fordi kommunestyret ønsket at området skulle ses på i sin helhet. I den saken ble det vedtatt at planinitiativet for Buvikveien 21 kunne videreføres med formål omregulering fra næring til bolig.

Saken var igjen til behandling i formannskapet 15.02.24 og skulle vært til behandling i kommunestyret 29.02.24. Formannskapet fattet følgende vedtak (sak 24/6):

Saken utsettes. Administrasjonen bes avklare saksbehandling og korrespondanse herunder innhente juridisk bistand. Saken fremmes på nytt for formannskapet.

I tråd med vedtaket er det innhentet juridisk bistand og saken fremmes nå til ny behandling i formannskapet og kommunestyret.

Eiendommens avgrensning vises på vedlagt situasjonskart. Eiendommen har strandlinje med bryggeanlegg og er bebygd med næringsbygg. Eiendommene er regulert til arealformålet industri i reguleringsplanen for Buvika. Buvikveien 21 AS har startet et planarbeid for eiendommene med hensikt å regulere til boliger. I mai 2024 ble det meldt oppstart av reguleringsplanarbeidet. Det har også vært jobbet med plan for området i 2006 med formål om å regulere til boliger, men søker trakk saken før sluttbehandling.

Dersom festetomtene ikke innløses vil festekontraktene løpe frem til festetiden er utgått, forutsatt at kommunen sier opp festeavtalene senest to år før festetiden er ute. Hvis festekontraktene ikke blir sagt opp innen fristen, vil festet løpe videre som et gjensidig oppsigelig festeforhold.

Festekontrakten for gnr. 16 bnr. 817 og 819 har en festetid på 99 år fra 1. juli 1964.

Festekontraktene kan derfor sies opp i 2061 med virkning fra 2063. Festekontrakten for gnr. 16

bnr. 823 hadde en festetid på 40 år fra 1. august 1968. Denne festekontrakten løp ut i 2008, og det foreligger nå en gjensidig rett til oppsigelse.

Ved en eventuell innløsning vil Buvikveien 21 AS overta hjemmelen til grunnen, og eiendommene vil gå over fra å være kommunale festetomter til å bli eiendomstomter.

Juridisk vurdering – Statsstøtterettslig vurdering knyttet til forvaltning av tomtefesteavtaler

Det er innhentet juridisk vurdering av to ulike spørsmål. Det ene vurderingen gjelder spørsmålet om innløsning av næringsfester etter vilkårene i tomtefesteloven § 37 innebærer ulovlig offentlig støtte. Vurderingen, som også inneholder festers kommentarer, er vedlagt

Vurderingen konkluderer med at det er en viss risiko for at innløsning av festekontrakten til Buvikveien 21 AS på vilkårene fra 2017-vedtaket vil utgjøre ulovlig offentlig støtte.

Flere vilkår må være oppfylt for at et tiltak skal regnes som offentlig støtte, og dermed er forbudt. I denne saken er det i første rekke fordelsvilkåret og samhandelsvilkåret som kan være tvilsomt.

I dette tilfellet foreligger det kun en **økonomisk fordel** dersom kommunen godtar innløsning av festekontrakten på vilkår som klart avviker fra det en normalt forsiktig markedsaktør ville gjort. En normalt forsiktig markedsaktør må generelt kunne antas å godta innløsning av en bortfestet eiendom til en pris som tilsvarer tomtens markedsverdi. Lengden av gjenstående festekontrakt kan spille inn i vurderingen.

Hvorvidt et tiltak kan anses tilstrekkelig markedsmessig til ikke å utgjøre en økonomisk fordel, beror også på det offentliges fremgangsmåte ved fastsettelsen av vilkårene i en avtale. Dersom det offentlige skaffer et forsvarlig grunnlag for å vurdere markedsverdien og sin egen forhandlingsposisjon, og opptrer på en forsvarlig måte for å ivareta sin posisjon best mulig vil det sjelden være grunnlag for å si at de endelige vilkår avviker fra det en normalt forsiktig markedsaktør ville godtatt.

De tre festetomtene har en samlet markedsverdi på kr 3 800 000 (med dagens regulering), og kr 16 000 000 (under forutsetning av et eiendommene omreguleres til bolig). Innløsning på 2017-vilkårene medfører en fordel som Buvikveien 21 AS ikke ville fått under normale markedsforhold. Størrelsen på fordelene er imidlertid uklar. Det følger av vurderingen at det mest presise i dette tilfellet antagelig vil være å innhente en takst basert på sannsynligheten for omregulering til bolig, hvor man gjør et visst fratrekk for risikoen for et negativt utfall i en reguleringsprosess.

Samhandelsvilkåret krever at et tiltak må være egnet til å påvirke samhandelen i EØS-området for å utgjøre statsstøtte. Sentralt i vurderingen er hva slags virksomhet støttemottaker driver. Det er konsernet som selskapet inngår i som må anses som støttemottaker. Det konkluderes med at det er en mulighet for at selskapet anses å drive i en viss grenseoverskridende konkurranse, men spørsmålet er usikkert.

Konklusjonen er at det er en viss risiko for at en eventuell innløsning av de tre festekontraktene til Buvikveien 21 AS oppfyller alle seks vilkår for å utgjøre statsstøtte etter EØS-avtalen artikkel 61.

Juridisk vurdering - avtalebinding

Den andre vurderingen gjelder spørsmålet om dialogen mellom kommunen og fester av kommunens eiendom kan anses som et bindende tilbud om innløsning av festetomtene.

Konklusjonen er at kommunen ikke har avtalerettslig bindet seg til innløsning av tomtene. De vesentligste konklusjonene er som følger:

- Avtalebinding forutsetter at det er gitt et forpliktende utsagn fra en person eller et organ i kommunen med kompetanse til å forplikte kommunen, eller eventuelt at avtalebinding har grunnlag i avtalerettslige regler om binding ved fullmaktsoverskridelse.
- Det er samlet sett sterk sannsynlighetsovervekt for at kommunen *ikke* har avgitt noe forpliktende utsagn om innløsning av tomtefestene.
- Et eventuelt forpliktende utsagn er uansett ikke avgitt av kommunen selv.
- Det er under enhver omstendighet lite sannsynlig at et eventuelt forpliktende utsagn avgitt gjennom en fullmaktsoverskridelse, kan binde kommunen etter avtalerettslige regler

Vurderingen bygger på flere skjønnsmessige kriterier. Dette gjør at det er en generell risiko for at andre jurister kan vurdere spørsmålene annerledes.

Søker har selv innhentet juridiske vurderinger. I tillegg har søkers advokat kommentert kommunens juridiske vurderinger. Dokumentene er vedlagt.

Kommunens rolle i saker som omhandler kommunal grunn

Foreliggende sak gjelder kun spørsmålet om eiendommen skal innløses eller ikke, og eventuelt til hvilken pris. Kommunestyret behandler saken som grunneier, ikke som plan- og bygningsmyndighet. Som grunneier står kommunen fritt til å inngå avtale om kjøp og salg, uavhengig av plan- og bygningsloven og forvaltningsloven. Kommunestyrets vedtak gjelder kun spørsmålet om innløsning/salg og er derfor ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens bestemmelser.

Økonomi

Hovedregelen for fastsettelse av innløsningssum for bolig og fritidsboliger følger av tomtfesteloven § 37. Det kommer frem av bestemmelsen at innløsningssummen skal være 25 ganger årlig festeavgift etter regulering på innløsningstidspunktet. Bestemmelsen gjelder ved innløsning av tomter som er festet bort til *bolig* eller *fritidsbolig*. Som følge av bystyrets vedtak i sak 24/17 kan prisen for innløsning av næringsfester beregnes etter denne regelen. Det vises til begrunnelsen i vedtaket:

«På den andre siden kan man innløse næringsfester basert på avtalen. I slike tilfeller er innløsningssummen et resultat av forhandling. Det kan i de fleste tilfeller medføre en høyere innløsningssum enn 25 ganger årlig festeavgift (KPI-justert). Det kan gi store variasjoner i innløsningssummene, lengre saksbehandlingstid og mulighet for rettslige tvister. Avtalene er kompliserte og må i et slikt tilfelle vurderes individuelt ved juridisk bistand. Dette anses som en tidkrevende prosess.»

Vedtaket medfører, etter administrasjonens vurdering, kun en mulighet til å innløse etter regelen i tomtfesteloven § 37, jf. at næringsfester *kan* innløses på samme vilkår som bolig- og fritidsfester.

I dette tilfellet betales det en samlet festeavgift på kr 5 033 per år for alle de tre eiendommene (festeavgiften ble sist oppjustert 01.01.2008). Justert etter konsumprisindeksen tilsvarte dette i september 2023 kr 7 534,99,-. Etter tomtfesteloven blir prisen for innløsning kr 188 375,- (7 534,99 x 25).

Et alternativ til å fastsette prisen på denne måten er å ta utgangspunkt i tomteverdien. Ved salg av grunn innenfor 100-metersbeltet, skal det innhentes takst, jf. reglementet som gjaldt på søknadstidspunktet.

I denne saken har administrasjonen innhentet takst fra en uavhengig takstmann. Det er innhentet to ulike takster, en under dagens forutsetning som næringseiendom (alternativ 1) og en under forutsetning om at det er tillatt å bygge boliger/leiligheter med samme volum og bebygd areal som dagens bebyggelse (alternativ 2).

Alternativ 1 viser en takst på kr. 3 800 000,- mens alternativ 2 viser en takst på kr. 16 000 000. Taksten i alternativ 2 er noe unøyaktig da det foreløpig er usikkert hva en eventuell ny reguleringsplan vil tillate.

Kommuneplan

Hovedmålet i kommuneplanen er «Sammen om et bærekraftig og levende samfunn».

Dersom eiendommen etter innløsning omreguleres til boligformål vil innløsning av eiendommene treffe hovedmålet i kommuneplanen ved at det legges til rette for utvikling av attraktive boligeiendommer. I kommuneplanen legges det vekt på god boligbygging og utvikling av et godt tjenestetilbud med gangavstand til servicefunksjoner og daglige gjøremål. Den aktuelle eiendommen har en attraktiv beliggenhet og avstanden til sentrum er kort. Innløsning av festetomtene er slikt sett i tråd med kommuneplanen.

Hvis eiendommen ikke omreguleres, vil området beholdes som næringsareal. Innløsning av næringstomt treffer hovedmålet i kommuneplanen ved at det legges til rette for videreutvikling av

næringsvirksomheten på eiendommen og at eier vil oppnå større forutberegnelighet for sin virksomhet.

Folkehelse og levekår

Ikke relevant for saken.

Klima og natur

Ikke relevant for saken.

Næringsperspektiv

I et næringsperspektiv vil Buvikveien 21 AS få større sikkerhet for utvikling av eiendommen dersom kommunen velger å innløse festetomten. Innløsning vil gi søker en forutberegnelighet ved at kommunen ikke kan kreve rådigheten over eiendommene tilbake ved festekontraktenes utløp.

Vurderinger

Næringsfeste og bolig-/fritidsfeste

Fordi det i denne saken foregår et reguleringsplanarbeid der søker ønsker eiendommen omregulert fra næring til bolig, må det knyttes noen bemerkninger til forskjellen mellom et næringsfeste og et bolig-/fritidsfeste.

Tomtefesteloven kapittel VI om rett til innløsning gjelder kun for bolig- og fritidshus. Dersom fester av en næringseiendom skal ha innløsningsrett, må dette komme frem av festeavtalen eller avtales senere. I dette tilfellet fremgår ingen rett til innløsning i festekontraktene. Kommunen som grunneier må derfor samtykke dersom eiendommene skal innløses.

Hvis festeformålet endres fra næringsfeste til bolig-/fritidsfeste, endres også retten til å kreve innløsning. Fester av bolig/fritidsbolig har innløsningsrett etter at festekontrakten har løpt 30 år og innløsningssummen skal fastsettes til enten 40% av tomteverdien eller 25 ganger årlig regulert festeavgift. Disse reglene gjelder ikke for festetomter med næringsformål.

En endring av det avtalte festeformålet krever bortfesteres samtykke. At eiendommen omreguleres til boligbebyggelse er ikke tilstrekkelig som et samtykke til endret festeformål, da denne tillatelsen gis av kommunen som planmyndighet. Det vil si at dersom søker omregulerer eiendommen til boliger, må grunneier enten samtykke til nye festeavtaler med boligformål eller samtykke til innløsning av eiendommen. Det vil imidlertid ikke være hensiktsmessig for kommunen som bortfester å endre formålet fra næring til bolig.

Fester har påpekt at festekontraktene ikke har et spesifikt avtalt festeformål. Hva som er formålet med festeavtalene, beror på hva som reelt sett var avtalt mellom partene ved avtaleinngåelsen av tomtefestene, og eventuelt også om grunneier har akseptert en endring eller utvidelse av formålet på et senere tidspunkt. Eiendommene i denne saken er brukt til næringsformål, og kommunen som grunneier har ikke akseptert en endring av formål. Festeforholdets formål er derfor næring.

Spørsmålet om det er inngått en bindende avtale om innløsning

Fester mener 2017-vedtaket i seg selv binder kommunen til innløsning, og at dette må praktiseres som en fast regel.

Kommunedirektøren mener at vedtaket ikke binder kommunen til innløsning. Det vises til vurderingen fra KS der det uttales at vedtaket i utgangspunktet er nærliggende å oppfatte som en vedtatt policy for kommunen selv. Festerne har ikke gitt noen motytelse i forbindelse med vedtaket. Etter KS sin vurdering er det derfor liten grunn til å tro at vedtaket i seg selv ga festerne rimelig grunn til å tro at kommunen forpliktet seg til en innløsningspris på 25 ganger årlig festeavgift. Det vises også til at bystyret i 2018 valgte å ikke godkjenne innløsning av gnr. 16 bnr. 1362 (Strandgata 6 – tidligere Esso, nå Park Cafe).

Fester mener videre at det i denne saken foreligger et tilbud og en aksept som følge av korrespondansen med administrasjonen, og at kommunen derved har inngått en bindende avtale om innløsning etter vilkårene i 2017-vedtaket.

Kommunedirektøren mener at det heller ikke er inngått noen bindende avtale om innløsning som følge av korrespondansen i saken. Det vises til de vedlagte vurderinger av spørsmålet der det

kommer frem at det samlet sett er sterk sannsynlighetsovervekt for at kommunen ikke har avgitt noe forpliktende utsagn om innløsning av tomtfestene.

Spørsmålet om kommunen skal innløse festetomtene

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i strandsonen der det kan være viktig at kommunen beholder sin posisjon som grunneier. Dersom kommunen beholder sin posisjon som grunneier kan festeavtalen sies opp to år før festetiden er ute, og kommunen får muligheten til å ta over råderetten til eiendommen når festetiden er ute. Festeavtalen kan ikke sies opp før dette tidspunktet.

I 2018 søkte fester av gnr. 16 bnr. 1362 (Strandgata 6 – tidligere Esso, nå Park Cafe) om innløsning av næringsfestet på denne eiendommen. I sak 22/18 valgte bystyret å ikke godkjenne innløsning. En stor del av begrunnelsen var eiendommens sentrale beliggenhet i strandsonen og i sentrum. Det ble presisert at det er viktig at Risør kommune beholder sine rettigheter som grunneier i Indre havn.

Eiendommen i denne saken har i likhet med Strandgata 6 en sentral beliggenhet i strandsonen. En forskjell på de to sakene er at Strandgata 6 har en attraktiv beliggenhet i sentrum. Havnearealene er likevel noen av de viktigste arealene kommunen forvalter og Buvikveien 21 er en attraktiv eiendom i et fremtidig næringsperspektiv. Det vil kunne oppstå tiltak og begrensninger som kan hindre annen utvikling dersom grunnen privatiseres.

Samtidig vil det ved privatisering av grunnen kunne legges til rette for en positiv utvikling av eiendommen. Dersom det omreguleres til boligbebyggelse, vil innløsning kunne bidra til å legge til rette for utvikling av attraktive boenheter.

I 2019 ble det inngått avtale om innløsning av næringsfestet til Risør Trebåtbyggeri Eiendom AS, Buvikveien 23, gnr. 16 bnr. 824 og 1276. Prisen for innløsning ble i den saken beregnet etter tomtfesteloven § 37. Innløsningssummen ble satt til kr. 64 914,-.

Selv om også dette var næringsfester het det i festekontrakten for gnr. 16 bnr. 1276 (tilleggstomt på 36 m²) at «Festet er uoppsigelig fra kommunens side, med mindre tomten eller deler av denne trenges til kommunalt øyemed til gjennomførelse av regulering eller lignende. I slike tilfeller har kommunen adgang til å ta tomten tilbake mot å erstatte bygningens verdi etter skjønn». Festekontrakten for gnr. 16 bnr. 824 hadde en festetid på 30 år fra 1963.

Saken har store likhetstrekk med foreliggende sak. I begge tilfeller er det tale om næringseiendommer i det samme området. Det er likevel flere momenter som skiller sakene fra hverandre. I innløsningssaken til Risør Trebåtbyggeri var den ene festekontrakten uoppsigelig, mens den andre festekontrakten hadde en gjensidig oppsigelsesadgang fordi festetiden var utløpt. Størrelse og beliggenhet er også ulik for de to tomtene og som næringstomt må Buvikveien 21 kunne sies å ha en større verdi. En annen forskjell er at da Trebåtbyggeriets eiendom ble innløst var det snakk om fortsatt næringsvirksomhet. For Buvikveien 21 er det snakk om planendring til boligformål.

Det er vanskelig å vite hvilket behov Risør kommune vil ha for eiendommen ved utløpet av festekontraktene. Det er også usikkert hvordan oppgjøret skal skje, dersom kommunen etter 40 år krever råderetten over tomtene tilbake. Kommunen som planmyndighet har vedtatt at reguleringsplanarbeidet med formål om omregulering til boligbebyggelse kan fortsette. Det er ikke hensiktsmessig eller økonomisk fordelaktig for kommunen å beholde grunneierposisjonen dersom det bygges boliger på eiendommen. Kommunedirektøren anbefaler derfor at festetomtene innløses.

Innløsningssummen

I tidligere vedtak (sak 57/09) het det at i strandområder/skjærgården med høy grunnverdi skal arealene takseres av kommunens takstutvalg. Taksering som følge av dette vedtaket ble lite brukt. I tillegg var det kun strandområder/skjærgården med høy grunnverdi som skulle takseres, og takstutvalgets medlemmer hadde ikke fagkompetanse. Nå skal alt salg av areal innenfor 100-metersbeltet takseres, uten hensyn til hvilken grunnverdi arealet har, og det skal benyttes godkjent takstmann.

Reglementet som gjaldt på søknadstidspunktet, ble vedtatt av bystyret i 2021. Det følger av punkt 9.3.1 at «Alt salg av kommunalt areal innenfor 100 metersbeltet og alt salg av areal over 300 kvm, samt salg innenfor planområdet for «Sentrumsplanen» skal vedtas av formannskapet. Dette gjelder ikke bolig og næringstomter i regulerte felt, eller grensejusteringer etter matrikelovens bestemmelser». Videre heter det at «Ved salg av grunn innenfor 100-metersbeltet skal det innhentes takst før politisk behandling. Taksering skal utføres av godkjent takstmann og bekostes av kjøper».

Innløsning av næringseiendommer der det ikke foreligger innløsningsrett er også å anse som salg av kommunalt areal. Forskjellen er at kommunen i tilfeller der festekontrakten ikke har utløpt, ikke har rett til å selge tomten til noen andre enn fester.

Dersom innløsningssummen fastsettes basert på 2017-vedtaket tilsvarer dette en pris på kr 188 375,-. Kommunedirektøren har innhentet juridisk bistand til å vurdere spørsmålet om en slik innløsningssum er i samsvar med statsstøtteregelverket. Det konkluderes med at det er en viss risiko for at innløsning etter dette regelverket vil anses som ulovlig offentlig støtte.

I vurderingen er det lagt til grunn at dersom det offentlige skaffer et forsvarlig grunnlag for å vurdere markedsverdien og sin egen forhandlingsposisjon, og opptrer på en forsvarlig måte for å ivareta sin posisjon best mulig, vil det sjelden være grunnlag for å si at de endelige vilkår avviker fra det en normalt forsiktig markedsaktør ville godtatt. Når det gjelder størrelsen på den eventuelle offentlige støtten er det vurdert at det mest presise i dette tilfellet antakelig vil være å innhente en takst basert på sannsynligheten for omregulering til bolig, hvor man gjør et visst fratrekk for risikoen for et negativt utfall i en reguleringsprosess. Lengden av gjenstående festekontrakt kan spille inn i vurderingen.

Fester mener at kommunens økonomiske interesse som bortfester frem til 2063 er begrenset til den løpende festeavgiften, og at verdien av en bortfestet tomt er noe helt annet enn verdien på en tomt uten påheftet festekontrakt.

Kommunedirektøren er ikke enig i at kommunens økonomiske interesse er begrenset til festeavgiften, da den ene festekontrakten kan sies opp og de to andre festekontraktene løper frem til 2063. Kommunen vil på det tidspunktet kunne si opp festekontraktene og få mulighet til å overta rådigheten over eiendommen. At to av festekontraktene har 40 år igjen av festetiden, kan likevel ha betydning for verdien. Dette tilsier at det er forsvarlig å redusere prisen noe.

Innløsningssum med utgangspunkt i markedsverdien kr 16 000 000

- Ved vurderingen av størrelsen på den eventuelle økonomiske fordelene skriver KS at det mest presise antagelig vil være å innhente en takst basert på sannsynligheten for omregulering til boliger, hvor man gjør et visst fratrekk for risikoen for negativt utfall i en reguleringsprosess.
- Ved å ta utgangspunkt i denne verdien er man i alle tilfeller innenfor reglene om offentlig støtte.
- Tas det utgangspunkt i taksten på kr 16 millioner bør det trekkes fra en viss sum med hensyn til utfallet av reguleringsprosessen.

Innløsningssum med utgangspunkt i markedsverdien på kr 3 800 000

- Markedsverdien på kr 3,8 millioner er dagens verdi, og gir et riktig bilde råtomtverdien på søknadstidspunktet. Kommunen selger ikke en ferdig regulert boligeiendom slik taksten på kr 16 millioner forutsetter.
- Lengden av den gjenværende festetiden kan påvirke markedsverdien av tomten. En lang gjenværende festetid kan redusere verdien siden fester har rett til å bruke tomten i mange år fremover. Omvendt kan en kortere gjenværende tid øke verdien, da tomten snart kan bli tilgjengelig for ny bruk eller utvikling. Med utgangspunkt i markedsverdien på kr 3,8 millioner kan det trekkes fra en viss sum med hensyn til gjenværende festetid på to av festekontraktene.
- Fester mener at verken verdien på 3,8 mill. eller verdien på 16 mill. er verdier som bortfester sitter på og som en markedsaktør ville lagt til grunn. Fester mener videre at kommunen har inngått en bindende avtale om innløsning basert på 25 ganger årlig festeavgift. Partene er uenige og har innhentet juridiske vurderinger av spørsmålene. Dette betyr at det er en risiko for at saken vil ende i rettslig tvist. De innhentede vurderingene

bygger på flere skjønnsmessige kriterier, noe som gjør at det er en generell risiko for at andre jurister kan vurdere spørsmålene annerledes.

- Dersom kommunen tar utgangspunkt i markedsverdien på kr 3,8 millioner og forhandler ut fra økonomiske kriterier og kommunens risiko i saken, skal det mye til for at man i ettertid mener at vilkårene innebærer et klart avvik fra markedsmessige betingelser, og dermed er i strid med reglene om offentlig støtte.

Kommunedirektøren vurderer at innløsningssummen bør fastsettes med utgangspunkt i markedsverdien på kr 3 800 000 og at kommunedirektøren bør gis fullmakt til å forhandle nærmere om prisen. Ved forhandlinger kan det tas hensyn til betydningen av gjenværende festetid. Som følge av uenighetene, usikkerhetsmomentene og kommunens risiko i saken antas det at dette vil være en forsvarlig måte å fastsette summen på og at dette ikke avviker fra det en normalt forsiktig markedsaktør ville godtatt.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at næringsfestene på gnr. 16 bnr. 817, 819 og 823 innløses og at kommunedirektøren får fullmakt til å forhandle om innløsningssummen. Kommunestyret kan fastsette et nærmere forhandlingsrom.

Alternativt vedtak

Kommunestyret viser til saksfremstillingen og godkjenner innløsning av næringsfestene på gnr. 16 bnr. 817, 819 og 823. Innløsningssummen fastsettes til kr 3 800 000,-.

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunestyret viser til saksfremstillingen og godkjenner innløsning av næringsfestene på gnr. 16 bnr. 817, 819 og 823. Kommunedirektøren gis fullmakt til å forhandle om innløsningssummen.