



Arkiv: FA-L31, GBNR-108/1/2
JournalpostID: 22/21956
Saksbehandler: Line Merete Valle
Dato: 16.03.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
033/22	Alver formannskap	24.03.2224.03.2022
051/22	Alver kommunestyre	07.04.2022

Oppseiing av festeavtale - GBNR 108/1/2 - Lindås ungdomsskule

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Kommunestyret i Alver kommune vedtek å søke statsforvaltaren i Vestland om å samtykke til ekspropriasjon av gnr 108 bnr 1 festenummer 2 i Alver kommune. Kommunestyret gjev kommuneadvokaten fullmakt til å begjære skjønn for Hordaland tingrett til fastsetting av ekspropriasjonsvederlag

Alver formannskap 24.03.2022:

Handsaming:

Orientering ved tenesteleiar Line M.Valle

Endring i kommunedirektøren sitt framlegg:

Kommunestyret i Alver kommune vedtek å søke statsforvaltaren i Vestland om å vedta/samtykke

.....

Kommunedirektøren sitt framlegg, med endring, vart samrøystes vedteke.

FO- 033/22 innstilling:

Kommunestyret i Alver kommune vedtek å søke statsforvaltaren i Vestland om å vedta/samtykke til ekspropriasjon av gnr 108 bnr 1 festenummer 2 i Alver kommune. Kommunestyret gjev kommuneadvokaten fullmakt til å begjære skjønn for Hordaland tingrett til fastsetting av ekspropriasjonsvederlag.

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i formannskapet

Saka skal avgjerast i kommunestyret

Bakgrunn

Lindås ungdomsskule ligg på festa grunn. Den opphавеlege festeavtalen gjekk ut i 2014 og ein er no på ei løpande avtale med Opplysningsvesnets Fond (OVF). OVF bed om ny festeavtale, innløyising eller at kommunen flyttar frå tomta. Det har ikkje lukkast kommunen å einast med OVF om pris for tomta. Då det aktuelle arealet ikkje er regulert kan ikkje kommunen sjølv vedta ekspropriasjon, men må be statsforvaltaren om å samtykke til dette.

Kommuneadvokatkontoret legg fram saka:

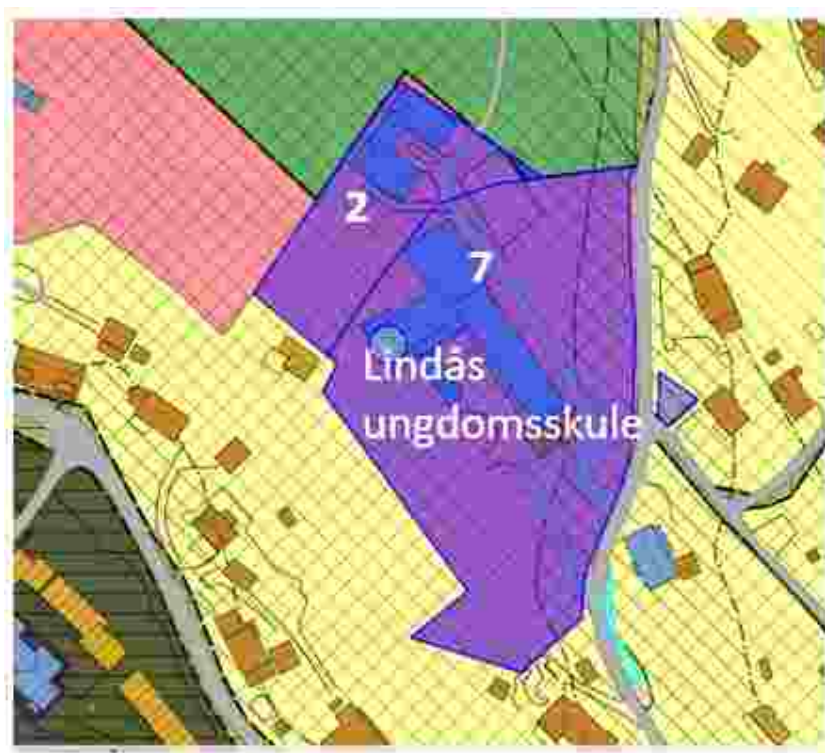
«Alver kommune fester gnr 108 bnr 1 fnr. 2, 4, 7, 42 og 49 på Lindås, fra Opplysningsvesnets Fond (OVF).

Utsnittet under viser aktuelle festetomter marker i lilla med festenummer i kvit. Hovudbruk merka orange.



Saksopplysninger:

Den aktuelle saken knytter seg til fnr. 2.



Arealet er i kommuneplanen avsatt til offentlig formål og benyttes i dag – sammen med feste nr 7 – til Lindås ungdomsskule. Eiendommen inneholder blant annet administrasjonslokale, skolekantine, helsesykepleierkontor m.m. På eiendommen er det også etablert ballbane og opparbeidet uteareal tilhørende skolen. Skolen ble oppført på slutten av 1960-tallet og eiendommen har vært benyttet som en del av skoleområdet stort sett hele skolens levetid.



Festeavtalen ble inngått for 99 år i 1915. Kontrakten utløp i 2014 uten at den ble sagt opp skriftlig. Fra dette tidspunkt ble avtalen forlenget på oppsigelse med lik oppsigelsesrett for fester og bortfester og ellers på samme vilkår som før, jf. tomtefesteloven § 10.

Vedlegg 2: Brev fra OVF m/vedlegg av 6. april 2017.

OVF viser til at kontrakten løper på oppsigelse og i mai 2020 bes kommunen tilbakemelde om den ønsker å

- inngå ny festekontrakt på nye vilkår
- innløse tomten til markedspris
- avvikle festeforholdet

Vedlegg 3: Brev fra OVF av 11. oktober 2019

Vedlegg 4: Brev fra OVF av 18. mai 2020

Siden det er eiendommens mulige utnyttelse som avgjør markedspris og aktuelle eiendom i kommunedelplanen er avsatt til offentlige formål, og er benyttet til offentlig formål, ba kommunen OVF synliggjøre hva de så for seg var markedspris på eiendommen. I den forbindelse viste kommunen til skjønn fra Bergen tingrett som gjaldt fastsettelse av ny årlig festeavgift for fnr. 49, og hvor kvm pris ble satt til NOK 110 pr kvm.

Vedlegg 5: E-post fra kommunen 8. juni 2020

Tilbakemelding fra OVF ble gitt i brev av 25. august 2020, hvor det ble anført at verdien måtte bygge på **tomtens påregnelige utnyttelse som boligtomt** og markedsprisen ble angitt til **NOK 600 pr kvm**.

På denne bakgrunn ble det gitt slikt innløsningstilbud til kommunen: 2639 m² x NOK 600 = **NOK 1 583 400,-**

Kommunen avsto tilbudet med henvisning til at det ikke var påregnelig med annen utnyttelse av tomten enn til **offentlig formål**, som også er i samsvar med nåværende kommunedelplan, hvor erfaringspris for slik eiendom ligger på mellom NOK 10 -20 pr kvm. Som mottilbud viste kommunen til Bergen tingretts skjønn – som gjaldt gnr 108 bnr 1 festenr 49 - hvor retten la til grunn at påregnelig utnyttelse var til friområde/offentlig formål og hvor verdien av arealet skjønnsmessig ble fastsatt til **NOK 110 pr kvm**. Med kommunens utgangspunkt, vil verdien ved en innløsning utgjøre: 2639 m² x NOK 110 = **NOK 290 290**.

Som et alternativ foreslo kommunen at saken ble bragt inn for Bergen tingrett til fastsettelse av markedsverdi gjennom avtaleskjønn.

Kommunen ble oppringt av OVF den 29. september 2020. I samtalen ble det tilbakemeldt at det ikke var aktuelt å la kommunen innløse tomten til foreslått pris (110 pr kvm). Det var heller ikke aktuelt å fastsette markedsverdi gjennom et avtaleskjønn for Bergen tingrett. OVF forslag var derfor å fastslå markedsverdien gjennom en uavhengig takst, men fondet var klar på at forutsetningen for taksten måtte være eiendommen som boligtomt.

Kommunen var like klar på at forutsetningen for taksten måtte være tomt til offentlige formål. En takst ville derfor være meningsløs så lenge man ikke kunne enes om hvilken tomteutnyttelse taksten skulle bygge på.

Vedlegg 6: Brev fra OVF av 25. august 2020.

Vedlegg 7: Kommunens e-post av 22. september 2020

Vedlegg 8: Utdrag av Bergen tingretts skjønn av 22. juni 2018

Da det ikke lyktes å komme til enighet, benyttet OVF sin rett til å si opp festeavtalen. Dette innebærer at festeavtalen opphører og at tomten må ryddes innen 6. oktober 2022.

Vedlegg 9: Brev fra OVF av 6. oktober 2020

Vurdering:

Som det fremgår ovenfor, gir situasjonen kommunen tre alternativer:

1. Den kan rydde tomten, la festeavtalen utløpe og tilbakelevere tomten til OVF.
2. Den kan innløse tomten til den pris fondet har fastsatt (dersom OVF gir aksept).
3. Den kan – etter søknad til statsforvalteren - ekspropriere eiendommen og kreve skjønn for Hordaland tingrett til fastsettelse av ekspropriasjonsvederlaget.

Ad. alternativ 1

Kommunen har og vil fortsatt ha behov for å benytte eiendommen i den daglige skoledriften og det vurderes ikke som et reelt alternativ å rydde tomten for tilbakeføring til OVF ved festeforholdets opphør i oktober 2022.

Ad. alternativ 2

Kommunedirektøren er av den oppfatning at dette er et lite godt alternativ av to grunner.

For det første ligger innløsningssummen fondet kreve betydelig høyere enn det kommunen mener er korrekt markedspris. Det vises til det som er sagt om dette ovenfor.

Derneft vil en kommunal aksept av en kvm pris på NOK 600, som fondet legger opp til, i realiteten innebære en aksept av at festetomtenes alternative påregnelige utnyttelse er som boligtomt.

Gitt den nære sammenhengen det er mellom tomteutnyttelse og verdsettelse, vil dette kunne få betydning i kommunens disfavør ved neste regulering av festeavgiften på festenr. 7 og 49, jf. bilag 8, og ved en eventuell fremtidig innløsning eller ekspropriasjon av de øvrige festetomtene i området.

Ad- alternativ 3

Selv om denne løsningen nok er den mest omstendelige og arbeidskrevende for kommunen, samtidig som den innebærer en viss økonomisk risiko, er den etter kommunedirektørens oppfatning likevel å foretrekke da den også har flere fordeler ved seg.

I mangel av reguleringsplan kan ikke kommunen selv vedta ekspropriasjon, jf. pbl. § 16-2. Den myndigheten ligger til statsforvalteren. Kommunen vil derfor måtte søke statsforvalteren om samtykke til ekspropriasjon. Statsforvalteren vil måtte treffe det formelle samtykket/vedtaket, mens kommunen vil måtte fremme skjønn til fastsettelse av erstatning for ervervet. Dette innebærer også at kommunen tilpliktet å dekke OVF sine «nødvendige kostnader» med skjønnet.

Fordelene med denne løsningen er at den vil gi en rettslig avklaring på hva som er påregnelig utnyttelse av eiendommen og samtidig hva som er markedspris for arealet ved denne utnyttelsen. Dette er normalordningen ved regulering av festeavgift og ved innløsning dersom partene ikke kommer til enighet. Vi mener det er gode muligheter for å nå frem med vårt syn i et rettslig skjønn, slik vi gjorde i skjønnet knyttet til regulering av festeavgiften for fnr. 49, se bilag 8.

Når retten i skjønn knyttet til fnr. 49, se bilag 8, la til grunn at alternativ påregnelig utnyttelse av eiendommen ville være friområde/offentlig bruk, vil en ny rettslig vurdering som trekker i samme retning, kunne sementere hva som er påregnelig utnyttelse også for de øvrige tilstøtende tomtene kommunen fester av OVF (festenr 7 og 49). Noe som vil få en positiv økonomisk effekt for kommunen ved fremtidige regulering og eventuelle innløsninger/ekspropriasjoner»

Konklusjon:

Kommunedirektøren rå kommunestyret i Alver kommune til å søke Statsforvalteren i Vestland om samtykke til ekspropriasjon av gnr 108 bnr 1 fnr 2 i Alver kommune. Vidare tilrår ein å gje kommuneadvokaten fullmakt til å begjære skjønn for Hordaland tingrett til fastsetjing av ekspropriasjonsvederlag.

Vedlegg:

16.03.2022	Vedlegg 2	1709397
16.03.2022	Vedlegg 3	1709398
16.03.2022	Vedlegg 4	1709399
16.03.2022	Vedlegg 5	1709400
16.03.2022	Vedlegg 6	1709401
16.03.2022	Vedlegg 7	1709402
16.03.2022	Vedlegg 8	1709403
16.03.2022	Vedlegg 9	1709404