

Til: Potensielle styremedlemmer i Austrheim kommunale eige-domsselskap AS

Frå: Dagleg leiar i Austrheim kommunale eige-domsselskap AS

Austrheim kommunale eige-domsselskap AS

Austrheim kommune ønskjer å overføra fleire faste eige-domar (kommunale bustadar) til eit heileigd aksjeselskap (AS). Dette AS'et er tidlegare AS Austrheim Nærings-selskap.

Det kommunale aksjeselskapet har som føremål å forvalta eige-domsporføljen, mest teneleg, for Austrheim kommune. Selskapet skal leige ut omsorgs- og kommunale utleigebustadar til brukarar som kommunen har eit spesielt ansvar for. I hovudsak gjeld dette brukarar som har vanskar med å få seg bustad i den private marknaden eller har eit særskilt behov for omsorgsbustadar. Selskapet skal oppnå dette ved å eige, kjøpe og selje eige-domar till bustadføremål, samt byggje ut, drifte og vedlikehalde eige-domar til bustadføremål til brukargruppa. Selskapet kan også byggje ut, drifte, vedlikehalde og forvalte andre eige-domar som skal nyttast til kommunale eller andre offentlege føremål. Selskapet skal ikkje ha føremål å drive kommersiell verkmed.

Austrheim kommune har sett på korleis ein kan omorganisere dette samstundes som ein kan sikre, blant anna, MVA-handsaming i størst mogeleg grad tilsvarer fradrags-/kompensasjonsrett. I denne samanheng finnes det ulike modellar på eige-domar skal overførast frå kommunen til eit eige subjekt – AS-et, men endeleg modell er ikkje avgjort ennå. Under finn de beskriving av dei ulike modellane som vurderast:

1. «Direkte-utleige» modellen

AS-et kan leige bustadane direkte ut til dei ulike brukarane. Kvar brukaren tildeles ein spesielt tilrettelagt omsorgsbustad (baset på medisinske kriteria eller liknande), og samstundes mottek helse- og omstorgstenester frå kommunen kan AS-et si verksemd med bustadutleige være kompensasjonsberettiga.

2. «Sale-and-lease-back» modellen

Eit alternativ til direkte utleige er kan vera at bygningsmassen overførast til AS-et og leiest attende (i sin heilskap) til kommunen. Det vidare forholdet til bruken av eige-domane hjå kommunen blir meir eller mindre som før, men med nokre unntak.

Rettsleg sett er det framleis AS-et som eig eige-domane, og nyttar desse til utleige. Utleige av fast eige-dom er i utgangspunktet unntatt MVA, men det likevel gjeast avgiftspliktig ved ein frivillig registrering. AS-et som utleigar vil, under frivillig registrering, kunne oppnå fradragsrett for inngåande MVA tilsvarande som «brukar» i vårt tilfelle Austrheim kommune, ville hatt fradrags- eller kompensasjonsrett om ein framleis eigde bygga sjølv.

Modellen som vert valgt for drift av AS-et er naudsynt viktig, og ikkje endeleg avgjort, men ennå viktigare er nok avtala mellom kommunen og AS-et. Diverre er det for tidleg å sei noko om korleis

denne då den kjem etter val av modell.

Finansiering

I tilfellet av overtaking av eigedomane frå kommunen vert det ein betydeleg finansiell transaksjon. For at AS-et skal kunne få tatt lån av denne størrelsesart er det vesentleg at selskapet har god egenkapital og/eller at kommunen stiller med garanti. Ein kommunal garanti gjer at marknaden vil sjå gunstig på selskapet og dets verke gjennom gode rentevilkår. Dette er grunna at kredittrisikoen vil vere mykje lågare. Standard banklån er noko ein ser på som mogeleg finansiering, men erfaring visar til at sertifikat- og obligasjonsmarkanden vil nok vera gunstigare for selskapet. Per dags dato kan det sjå ut til at finansieringa sikrast med ein fleirårleg obligasjon gitt at kommunen er villeg til å stila med garanti.

Bjarne Ve Sæbø
Dagleg leiar
Austrheim Kommunale Eigedomsselskap AS