



Sakspapir

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Ingebjørg Vamråk	FA - L70	17/725

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
162/17	Formannskapet	PS	21.12.2017
080/17	Kommunestyret	PS	21.12.2017

Framlegg om å inngå leigeavtale for Fedje Senter AS/Mulevegen 3

Vedlegg:

Avtale mellom Fedje kommune og Fedje Invest (L)(30249)

Nytt tilbud om overtaking av Fedje Senter AS. (L)(17464)

Nytt tilbud frå Fedje Senter AS. (L)(15325)

Leigeavtale (L)(39043)

Vedlegg (L)(39044)

Saksutgreiing:

Bakgrunn

Det blei i kommunestyresak 15/441 vedteke å kjøpe eit nøkkelferdig bygg i Mulevegen 3, for kr. 15.500.000. Tilbudet frå seljar var å kjøpe aksjane i Fedje Senter AS, som eig bygget, for denne prisen. Kommunestyret har dermed vedteke å kjøpe noko som ikkje er til sals. Det har ikkje på noko tidspunkt vore framsett tilbud frå seljar, om å kjøpe eit nøkkelferdig bygg. Tilboda som har vore framsette, har utelukkande dreia seg om å kjøpe Fedje Senter AS.

Trass vedtaket om å kjøpe eit nøkkelferdig bygg, er det inngått avtale mellom Fedje Invest AS, v/Terje Storemark, og Fedje kommune v/Vidar Bråthen, om å kjøpe Fedje Senter AS. Dette er i tråd med tilbudet, men altså ikkje i tråd med vedtaket i kommunestyresak som nemnt ovanfor. Det er neppe tvil om at kommunen er bunden av avtalen, då den er i tråd med tilbudet, og seljar har innretta seg etter denne i samarbeid med kommunen, kva gjeld nærare utforming, tidsaspekt for ferdigstilling, mm.

I framlegget til vedtak er det lagt opp til ei bestemt finansiering. Sjå vedlagde saksdokument. Finansieringsopplegget er ulovleg, då det er i strid med kommunelova § 50 å ta opp lån til kjøp av aksjar. Det vil sei at dersom ein kommune skal kjøpe eit bygg, anlegg eller anna varig driftsmiddel frå aksjeselskap, må kjøpet skje som innmatkjøp, dersom det skal lånefinansierast. Avtalen kan difor ikkje gjennomførast etter den finansieringsmodellen det blei lagt opp til.

Spørsmålet er korleis denne utfordringa skal handterast.

Vurdering

Rådmannen har forsøkt å klargjere nokre alternativ. Det er mellom anna brakt på det reine at det meste tyder på at kommunelova vil bli endra på det punktet som gjeld finansiering av kjøp av aksjer, for det formålet som det her er tale om. Meir presist blir det lagt opp til å gjere



Fedje kommune

det lovleg å lånefinansiere såkalla single purpose eigedomsselskap. Grunngevinga er at «risikoforholdene i rene eiendomsselskaper er...oversiktlige», og at det «ikke er uvanlig at selger bare ønsker å selje eiendommen ved å overdra aksjene i eiendomsselskapet», jf. NOU 2016:4 side 254-255. Ifølgje KS er det sannsynleg at den nye kommunelova trer i kraft i løpet av første kvartal 2019.

Etter rådmannen sitt syn er her tre alternative hovudmåtar å handtere saka, og eventuelt nokre kombinasjonsløyningar som gjev seg sjølv etter gjennomgangen av dei tre hovudalternativa.

Alternativ 1

Kommunen kan leige bygget fram til den nye kommunelova trer i kraft, for så å finansiere kjøpet mest mogeleg i tråd med det som var lagt til grunn i kommunestyrevedtaket. Rådmannen har bede seljar om å utareide avtaleframlegg for ei slik løysing. Framlegget (2 avtaleframlegg) ligg vedlagt. Dette er ei dyr løysing for kommunen. Her er òg nokre spørsmål knytta til tilskotet frå Husbanken. Desse må ein forsøkje å få svar på før ein vel endeleg løysing, noko som ikkje er heilt rett fram i og med at ein ikkje veit når lovendringa trer i kraft. Ein del av dette biletet er at, som tidlegare nemnt, tilskotet frå Husbanken blei ein del lågare enn det som var lagt til grunn eller foreventa, ved vedtak om kjøp.

Alternativ 2

Kommunen kan be seljar om å omgjere avtalen frå sal av Fedje Senter AS, til sal av innmat (bygget). Om så er vil det bli dyrare for Fedje kommune. Kor mykje dyrare er det venta at rådmannen vil få ein peikepinn på før saka skal handsamast i møte. Det er likevel viktig å vere merksam på at prisskilnaden har si forklaring i heilt grunnleggjande skattereglar som rammar seljar heilt ulikt, ut frå om han sel aksjar eller innmat. Kort fortalt fører den såkalla «fritaksmetoden» (skattelova § 2-38) til at gevinst ved sal av aksjar innan selskapssektoren, er friteke for skatt. Det er Fedje Invest AS som eig Fedje Senter AS. Sidan Fedje Invest AS er eit aksjeselskap, vil gevinsten vere friteken for skatt. Om Fedje Senter AS skulle selje innmaten (bygget) til Fedje kommune, derimot, ville gevinsten på bygget bli beskatta i selskapet (Fedje Senter AS). Poenget er at dette har ei direkte påverking på prisen til kommunen.

Alternativ 3

Kommunen kan gjennomføre kjøpet etter avtalen, med fondsmidlar, for så å selje bygget ut av selskapet (til kommunen), og deretter finansiere det i størst mogeleg grad i tråd med det som låg til grunn for kommunestyrevedtaket. Dette alternativet kan ved første augekast framstå som det rimelegaste, men det har visse aspekt ved seg som det er heilt nødvendig å klargjere før det ein tek eit val. Igjen er, til dømes, spørsmålet om finansieringa frå Husbanken eitt av emna som må belysast.



Fedje kommune

Konklusjon

Det er så mange uklarheiter ved kva dei ulike alternativa inneber, at dei bør utgreiast nærare før ein tek eit endeleg val. I mellomtida bør Fedje kommune inngå leigeavtale med Fedje Invest AS. Rådmannen ynskjer ikkje å delta i det vidare arbeidet med utgreiing av dei ulike alternativa, verken direkte eller indirekte. Arbeidet bør gjerast av ekspertar, og rådmannen ber om at politikarane oppnemner ei nemnd som skal stå for dialogen med ekspertane, fram til ferdig saksutgreiing.

Forslag til vedtak:

Fedje kommunestyre vedtek å inngå 2 avtaler med Fedje Invest AS, slik dei ligg føre i saksutgreiinga. Avtalane skal løpe inntil det er avklart mellom partane kva endeleg alternativ som blir valt.

Fedje kommunestyre vedtek å setje bort til fagfolk, arbeidet med utgreiing av saka og dei ulike alternativ, samt set ned ei nemnd som skal stå for dialogen med fagfolka i utgreiingsarbeidet.

Formannskapet - 162/17

F - behandling:

Ordførar (H) føreslår å sende saka vidare til kommunestyret utan tilråding frå formannskapet.

F - vedtak:

Ordførar (H) sitt framlegg vert samrøystes vedteke.

Kommunestyret - 080/17

K - behandling:

Rådmannen orienterte om at ho hadde fått informasjon om kor mykje ekstra det ville koste å kjøpe eit nøkkelferdig bygg, i den forstand at seljar gjer om avtalen. Dette alternativet hadde seljar avvist første gongen spørsmålet kom opp, men tok det til ny vurdering no i desember. Då ekstra kostnad ved å kjøpe bygget er oppgjeven til å bli i storleiken 1,2 MNOK, vil rådmannen tilrå dette alternativet i staden for det som er tilrådd i saksutgreiinga. Olav Nilsen Husa(Krf) reiser utsetingsforslag. Det vert votert over. Fire røysta for utsetting Olav Nilsen Husa(Krf), Ottar Tangen(Frp), Bjørn Solbakk(Frp) og Marit Solbakk Øien(Uavhengig)

Felles framlegg: Fedje kommune ber seljar om å omgjera avtalen frå sal av Fedje Senter AS til sal av Gnr.168 Bnr.335, Mulevegen 3, i samsvar med kommunestyrevedtak 088/15. Kommunen dekkar seljar sine dokumenterte utgifter med dette i storleik 1,2millioner kroner. Setter felles framlegget opp mot rådmannen sitt framlegg. Det vert votert over.



Fedje kommune

K - vedtak:

Fedje kommune ber seljar om å omgjera avtalen frå sal av Fedje Senter AS til sal av Gnr.168 Bnr.335, Mulevegen 3 i samsvar med kommunestyrevedtak 088/15. Kommunen dekker seljar sine dokumenterte utgifter med dette i storleik 1,2millioner kroner. Samrøystes vedteke.