



SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
16/2021	Formannskap/plan- og økonomiutvalet	PS	09.03.2021

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Helge Berset	FE-611	20/248

DRØFTINGSSAK - LEIGEFORHOLD OG FESTE AV BÅTPASS OG NAUSTTOMT PÅ KOMMUNAL GRUNN, VAKSDAL OG STANGHELLE

Vedlegg:

Vurdering av tomtefesteloven mm. - advokatbyrå SANDS

Tilsvar på førespurnad om interesse for kjøp av festa nausttomt ved Sildastadskjeret

Fellesforslag til vedtak, lagt inn i møteportalen av Kjartan Haugsnes, SV:

1. Formannskapet ber om at det vert sett i gang sak med sikte på at kommunen ikkje skal eige nausttomtene som omtala i saka.
2. Vaksdal kommune inviterer festarar til informasjonsmøte slik at innhaldet i dei juridiske vurderingane frå Sands og kommunen sitt utgangspunkt vert kjent for alle som vert råka.

Formannskap/plan- og økonomiutvalet - Sak 16/2021

FPØ - Behandling:

Amalie Johnsen Lunde, H stilte spørsmål ved sin habilitet i saka. Formannskapet vedtok samrøystes at Amalie Johnsen Lunde er ugild i medhald av fv.l. § 6 b). Ugild når vedkomande er i slekt eller svogerskap med part i saka.

Kjartan Haugsnes, SV stilte spørsmål ved sin habilitet i saka i samband med at han var ein av dei som kjøpte ut ein festa tomt på Sildastadskjæret i 2015. Formannskapet vedtok samrøystes at Kjartan Haugsnes ikkje er ugild.

Trond Olav Magnussen, H deltok som vara for Amalie Johnsen Lunde, H.

Formannskapet drøfta saka.

Kjartan Haugsnes, SV la fram felles forslag til vedtak frå formannskapet:

1. Kommunestyret ber om at det vert sett i gang sak med sikte på at kommunen ikkje skal

- eige nausttomtene som omtala i saka.
2. Vaksdal kommune inviterer festarar til informasjonsmøte slik at innhaldet i dei juridiske vurderingane frå Sands og kommunen sitt utgangspunkt vert kjent for alle som vert råka.

Fellesforslaget vart samrøystes vedteke.

FPØ - Tilråding/Vedtak:

1. Formannskapet ber om at det vert sett i gang sak med sikte på at kommunen ikkje skal eige nausttomtene som omtala i saka.
2. Vaksdal kommune inviterer festarar til informasjonsmøte slik at innhaldet i dei juridiske vurderingane frå Sands og kommunen sitt utgangspunkt vert kjent for alle som vert råka.

Bakgrunn

Vaksdal kommune er eigar av, og leiger bort grunnen under nausta på Sildastaskjæret, på Vaksdal. I FPØ sak 21/2020 vart det samrøystes vedteke å legge ut for sal dei tomtene på Sildastaskjæret som ikkje er utleigd, altså ledige tomter, og tomter som leigetakar ynskjer å kjøpe, for kr 70 000 eks. omkostningar. Det er no ingen ledige tomter att ved Sildastaskjæret. Det har tidlegare vore selt tomter her, seinast i 2015 til kr 50 000 per tomt eks. omkostningar (WebSak 15/788), og dagens leigetakarar har stilt spørsmål m.a. ved prisfastsetjing. Det er også noko uryddige forhold kring leige av kommunal grunn også på Stanghelle, som vi no ynskjer å ordne opp i.

Båtplass og nausttomt har vore leigd ut på Sildastaskjæret sidan 1960-talet, og har per dags dato ei svært låg leige på kr 400pr år. Satsen vart vedteken i 1996 og har sidan vore då vore uendra (ref. FSK/02287/95/102.1; 000190/96/SS). Det er no 20 leigetakarar på Vaksdal, med ei samla årleg inntekt på kr 8400 (ein leigetakar leiger to båtplassar). Det er grunn til å tru at mange innbyggjarar i kommunen kunne tenke seg båtplass og nausttomt til slike gunstige vilkår.

På Stanghelle kjøpte kommunen Gnr. 20 Bnr. 511 og 519 av ein privat grunneigar i 2009, og overtok då leigeforholda hans (WebSak 09/6210). Vaksdal kommune er kjent med at det ved eit av nausta vart betalt leige på 50 kr eller 100 kr kvart år fram til ca. 2007. Ei årleg festeavgift på 1000 kr med regulering etter 10 år vart vedteken i denne saka i 2009, men vi kan diverre ikkje sjå at denne avgifta har vore innkravd av Vaksdal kommune etter dette.

Ei naudsynt «opprydding» i leigetilhøva

Etter fjorårets vedtak i FPØ (Bygdeutviklingsutvalet sak 05/2020) kom det fram at Vaksdal kommune ikkje har leigekontraktar for Sildastaskjæret i arkivet. Interne lister over kven som leiger kva måtte oppdaterast. Alle naust med løpande leigeavtale ligg på kommunal grunn, gnr. 17 bnr. 1. Ved sal eller fornying av leige-/festeforhold må kvar tomt fradelast. Nokre av naustgrunnane på Stanghelle må også fradelast frå felles tomt. Dette utløyser delings- og oppmålingsgebyr, samt tinglysingsgebyr og dokumentavgift.

For å vurdere ulike framgangsmåtar ved sal, vidare festeavtale m.m. har Vaksdal kommune innhenta juridisk ekspertise frå SANDS advokatfirma som rettleiing, og deira notat er lagt ved denne saka. Konklusjonane i dokumentet som gjeld festeforholda ved Sildastaskjæret og på Stanghelle lyder som

fylgjande:

- Tomtefestelova kjem til anvendelse på forholdet.
- Eventuelt sal av tomter til leigetakarar / festarar føreset at det vert inngått avtale om dette (semje).
- Kommunen kan bringe festeforholdet til opphøyr ved å seie opp desse med to års varsel.
- Ved ei eventuell oppseiing kan resultatet anten verte ryddeplikt eller at kommunen må overta naust mot vederlag.
- Kommunen kan føreta oppregulering av den årlege festeavgifta basert på endring i pengeverdi frå oppstart av festeforholdet og fram til i dag.

Til informasjon for siste punkt: Leiga på Sildastaskjæret på kr 400 per år frå 1996 ville ifylgje konsumprisindeksen gitt ein ny pris på 660 kr i år. Leiga på Stanghelle på kr 1000 per år per frå 2009 kunne etter same prinsipp vore justert opp til kr 1250.

Kommunedirektøren legg fram ei sak til drøfting og avklaring om vidare handsaming for å ordne opp i forholda.

Aktuelle spørsmål for drøfting i FPØ:

1. *Skal kommunen seie opp dei gjeldande leigeavtalane på Sildastaskjæret og på Stanghelle, for så å starte på nytt og frådele tomter og tilby sal av desse ?*
2. *Skal dei som har dagens leigeavtalar då ha forkjøpsrett til nausttomtene, sidan dei fleste har naustbygning ståande på grunnen?*
3. *Kva skal vere salspris for tomtene?*

Ledige nausttomter på Sildastaskjæret vart selde for kr 50 000 i 2015, og i sak i fjor vart ein pris på kr 70 000 vedteken. Marknadsverdien er antatt vesentleg høgare enn dette.

4. *Kven betalar for oppmåling av frådelte tomter?*

Dette er relevant både ved vidare feste og sal, sjå notatet frå SANDS for rettleiing.

5. *Dersom ei vel å ikkje seie opp leigeavtalane, kva gjer kommunen vidare ?*
6. *Pris for feste av nausttomt?*

KPI justering av dagens pris på Vaksdal, og vedtatt pris av dei meir sentrale tomtene på Stanghelle, er mogleg.

7. *Kva med dei som ikkje vil kjøpe nausttomt, ved eventuelt avslutting av leigeforholdet?*

Leigeretten på inntil 10 år ved leige av bygning er utgått. Tinglysing av ein ny festekontrakt for vidare feste krev også oppmåling av tomt. Sal av tomt føreset semje mellom festar og bortfestar, alternativt kan forholdet seiast opp med to årig frist. Sjå notat frå SANDS for rettleiing og plikter som fylgjer av oppseiing.