



Tønsberg kommune

Tilleggsinnkalling for Havnestyret

Møtedato: 04.03.2019
Møtested: Bystyresalen, Tønsberg rådhus
Møtetid: 18:30

Sakliste

Saksnr.	Sakstittel
003/19	Innløsning av næringsfeste, Storgaten 2B (gnr.1002 bnr. 456)

Petter Berg
ordfører



Saksbehandler:
Svenn Terje Venjum, telefon: 33 34 89 52
Eiendomsutvikling

Innløsning av næringsfeste, Storgaten 2B (gnr.1002 bnr. 456)

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for nærings- og samfunnsutvikling	28.02.2019	011/19
Havnestyret	04.03.2019	003/19
Formannskapet	04.03.2019	018/19
Bystyret		

Rådmannens innstilling

1. Innløsning av næringsfeste, Storgaten 2B (gnr.1002 bnr. 456) for kr. 60.000.000,- godkjennes.
2. Rådmannen gis fullmakt til å inngå forliksavtale og avtale om innløsning av næringsfestet Storgaten 2B
3. Innløser bærer alle kostnader til oppmåling, fradeling og tinglysning.

28.02.2019 Utvalg for nærings- og samfunnsutvikling:

Møtebehandling:

Harald Haug Andersen (Ap) fremmet rådmannens alternative forslag:

Festetomten Storgaten 2B selges ikke. Tønsberg tingrett gjennomfører skjønnsbegjæring og en får avklaring på spørsmålene områdeverdi og festerente.

Rådmannens innstilling ble satt opp mot Andersens forslag. Rådmannens innstilling ble vedtatt mot 5 stemmer (Ap, V).

Etter dette har utvalg for nærings- og samfunnsutvikling fattet følgende vedtak:

UNS- 011/19 Vedtak:

1. Innløsning av næringsfeste, Storgaten 2B (gnr.1002 bnr. 456) for kr. 60.000.000,- godkjennes.
2. Rådmannen gis fullmakt til å inngå forliksavtale og avtale om innløsning av næringsfestet Storgaten 2B
3. Innløser bærer alle kostnader til oppmåling, fradeling og tinglysning.

Sammendrag:

Storgaten 2B AS fester eiendommen Storgaten 2B av Tønsberg kommune. Storgaten 2B AS og Tønsberg kommune v/EUT har en uenighet om tomteverdi og festerente hvor skjønnsbegjæring er fremmet og saken var berammet i Tønsberg Tingrett i desember 2018. Partene ble enige om å utsette behandling og har nå dialog om innløsning av festetomten.

Storgaten 2B og Tønsberg kommune v/EUT er enige om betingelsene og innløsningssum er satt til kr. 60.000.000,-.

Innledning – hva saken gjelder:

Storgaten 2B AS fester eiendommen Storgaten 2B (gnr.1002 bnr. 456) av Tønsberg kommune og søker med dette innløsning av næringsfeste.

Forenkling av metodikk ved salg av grunneiendom vedtatt av bystyret 07.09.2016 ligger til grunn for salget.

Faktagrunnlag:

Eiendommen har en flott beliggenhet mellom Gunnarsbøparken og Nedre Langgate. Eiendommen m/bygninger nyttes i dag til forretning inneholdende en dagligvarebutikk og sportsbutikk (XXL) med tilhørende parkeringsplass.



Tomten har et areal på 11 664 m². Det ble inngått ny festekontrakt etter kommunens standard bestemmelser i avtale om næringsfeste i 2005. Festetiden er 40 år med regulering av festeavgiften etter markedsleie i tilsvarende områder hvert 10 år og med justering i henhold til konsumprisindeksen etter 5 år. Festeavgiften fastsettes etter tomteverdi og festerente.

Ved inngåelse av kontrakt i 2005 var festeavgift satt til kr. 746.528,-
Justert med konsumprisindeks i 2010 ble festeavgift satt til kr. 828.440,-
I 2015 ble festeavgift regulert etter markedsleie (10 år) og festeavgiften ble satt til kr. 1.224,772,-

Rettslig grunnlag

Storgaten 2B AS og Tønsberg kommune v/EUT har en uenighet om tomteverdi og festerente. Saken var berammet i Tønsberg tingrett i desember 2018, partene ble enige om å utsette saken og har nå dialog om innløsning av festetomten.

I saksforberedelsene har partene innhentet egne takster som sammen med kommunens vedtatte rutiner danner grunnlaget for den innløsningssum som partene kan enes om.

I saksforberedelse har det fremkommet ny informasjon/kunnskap om bortfesterens ansvar for bestående bygninger etter utløpt festetid. I dette forholdet ligger det et latent pengekrav mot bortfester dersom det er (bygninger) verdier som går til spille i utrengsmål.

Feste er en form for leie av grunn til hus, jmf. tomteloven § 1 første ledd. Når festeforholdet er tidsbestemt har festaren ved festetidens utløp «rett og plikt til å ta bort hus og andre faste skipnader som festaren har på tomten» jmf. tomtfesteloven § 39. I praksis, i alle fall når det gjelder bebygde tomter i sentrum vil imidlertid § 40 gjelde. Den relevante delen av § 40 første ledd har følgende ordlyd:

«Dersom borttaking etter § 39 vil føre til at verdier går til spille i utrengsmål, kan både festaren og bortfestaren få rett til å krevje at bortfestaren tek over hus og faste tilskipingar med vederlag. Bortfestaren kan likevel ikkje påleggjast slik overtaking dersom festaren kan krevja tomta innløyst, eller dersom bortfestar tilbyr festaren å løyse inn tomta mot vederlag fastsette etter føresegnene i § 37»

Hvordan vederlaget til festeren skal fastsettes, fremgår av § 41 hvor første ledd og andre ledd første punktumlyder slik:

*«Når bortfestaren krev overtaking, skal vederlaget setjast til det det vil koste å føre opp tilsvarende hus og tilskipingar på tomta på overtakingstida, med frådrag for verdimink på grunn av alder og bruk i festetida.
Når festaren krev overtaking, skal vederlaget setjast til det verdet husa og tilskipingane har for bortfestar»*

Det foreligger to saker som er behandlet i Høyesterett om hvordan (bygg) skal behandles, herunder hvorvidt den rene tekniske verdien skal legges til grunn, eller om det er verdien av bruksverde.

Meget forenklet ga Høyesterett to uttalelser hvor de i 2016 uttrykte at den rene tekniske verdien ikke var tilstrekkelig for «å balansere verdiene» og i 2017, ga de uttrykk for at ren bruksverdi var for mye. Det eneste som til nå er omtalt og uttrykt av Høyesterett er at verdien ligger mellom teknisk verdi og bruksverdi.

I dette ligger det at ved utløp av festeforholdet vil ligge et potensielt latent pengekrav mot bortfester (kommunen) dersom tomten har bygg som kan medføre at «verdier går til spille i utrengsmål»

Forholdet til kommuneplanen:

Ingen konsekvenser for gjeldende kommunedelplan(byplan).

Vurderinger:

Tønsberg kommune v/EUT og Storgaten 2B AS har gjennom dialog blitt omforent om en forliksavtale og en avtale om innløsning av festetomt. Partene har hver seg innhentet takster og har gjennom forhandlinger blitt enige om innløsningssum stor kr. 60 000 000,-

I kommunens vedtatte rutine er konsekvensen at «verdier går til spille i utrengsmål» ikke belyst. Rutinen baseres på at innløsning av feste stort sett vil skje på et tidligere tidspunkt enn ved endt festeforhold.

Rutinen synliggjør/håndterer verdispørsmålet ved at det gis anledning for fradrag av eksisterende bygg gitt samme formål. Dersom eksisterende bygg endrer formål, betales differansen mellom verdene gitt etter nytt formål og eksisterende formål.

Ny kommuneplan og byplan gir nå muligheter for transformasjon av områder til andre formål en det bortfeste(næring) var tiltenkt til.

Kommunens standard kondisjoner på næringsfeste krever at fester må innløse festetomten før en kan utvikle til boligformål.

Partene har innhentet takster som er lagt til grunn i forhandlingene mellom partene. Takstene baseres på utnyttelse sett fra byplanens potensiale og med de begrensninger som ligger i nærliggende omgivelser.

Kommunens rutine avvikes i det at en nå gir mulighet for innløsning uten at det foreligger en reguleringsplan eller at eiendommen er under regulering.

Alternative løsninger:

Festetomten Storgaten 2B selges ikke. Tønsberg tingrett gjennomfører skjønnsbegjæring og en får avklaring på spørsmålene områdeverdi og festerente.

Festekontrakten gir årlige, tilnærmet risikofrie inntekter til kommunen. Festeavtalen er inngått etter kommunens standard bestemmelser i avtale om næringsfeste.

Festeavgiften kan reguleres hvert 5 år. Bestemmelsene inneholder klausuler om regulering av avgiften utenom avtalt reguleringstidspunkt dersom eiendommen gjennomgår reguleringsmessige endringer av vesentlig betydning for tomteverdi (endring i byggeformål, utnyttelsesgrad, adkomst, eksponering)

Økonomiske konsekvenser:

Eiendomsfondet tilføres innløsningssum kr. 60 000.000,-

Konsekvenser for næringsutvikling:

Innløsning kan medføre at utvikling av av eiendommen igangsettes raskere.

Helse- og miljøkonsekvenser:

Ingen

Konsekvenser for folkehelse:

Ingen

Konsekvenser for barn og unge:

ingen

Konsekvenser for sammenslåingen Re og Tønsberg:

Ingen

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler innløsning av næringsfeste, Storgaten 2B (gnr.1002 bnr. 456)

Rådmannen foreslår følgende innstilling:

1. Innløsning av næringsfeste, Storgaten 2B (gnr.1002 bnr. 456) for kr. 60.000.000,- godkjennes.
2. Rådmannen gis fullmakt til å inngå forliksavtale og avtale om innløsning av næringsfestet Storgaten 2B
3. Kjøper bærer alle kostnader til oppmåling, fradeling og tinglysning.

Videre behandling:

Endelig behandling i bystyret

Tønsberg, 15.02.2019

Geir Martin Viksand
rådmann

Svenn Terje Venjum
virksomhetsleder