

REFERAT |KRS| Kommunalutvalget (2007-2015) d. 24-02-2009

Møtedato Tirsdag d. 24. februar 2009 kl. 09:00

Møtested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Industrigata 15 - salg, anke på verditakst.....	3
---	---

Sak 12/09: Industrigata 15 - salg, anke på verditakst

Vedlegg

Vedlegg 2 Takst av 27.05.08

Vedlegg 1 Utdrag av takstmandatet

Vedlegg 4, Mail fra PTL AS og J.H. Hodne

Vedlegg 3 Anke over verditakst



Dato: 13.02.2009
Saksnr.: 200707622-5
Arkivkode E: 611 &55
Saksbehandler: Nils Erik Hessen

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
24.02.2009

Industrigata 15 - salg, anke på verditakst

Sammendrag:

Kommunalutvalget vedtok den 31.10.07 å selge Industrigata 15 til Vallhalla Verksted AS (VVAS). Eiendommen ble deretter taksert til kr 8 mill. Vallhalla Verksted har anket takstresultatet for ny behandling i Kommunalutvalget. Vedtak om salg er ikke et enkeltvedtak etter forvaltningsloven men Rådmannen har likevel akseptert at saken fremmes.

Ved opprettelse av kjøpekontrakt ble VVAS usikker på om taksten var basert på riktige forutsetninger. Etter gjennomførte samtaler mellom berørte parter og tilhørende avklaringer er det på det rene at takstgrunnlaget er basert på riktige forutsetninger. Taksten representerer markedsverdien gitt en omsetning i det frie marked. Deler av de øvrige anførte momenter må håndteres av kommunen som eier i selskapet slik det er redegjort for i saksfremstillingen.

Alternativ takst er vurdert men anbefales ikke ettersom det ikke har fremkommet nye momenter i saken. Eiendomssjefen anbefaler at anken ikke tas til følge.

Dersom Kommunalutvalget, på bakgrunn av at salget skjer til et heleid kommunalt selskap hvis formål ikke er av forretningsmessig karakter, likevel finner å kunne selge eiendommen under takst, fremsettes alternativt forslag til vedtak. Saken er forelagt Rådmannen som er enig.

Forslag til vedtak:

1. Anken fra Vallhalla Verksted AS tas ikke til følge.

Alternativt forslag til vedtak

2. Industrigata selges for kr 3 mill. For øvrig i hht tidligere vedtak.

Ole Dag Myhrstad
Eiendomssjef

Terje Karlsen
Avdelingsleder

Trykte vedlegg:

Vedlegg 1: Utdrag av takstmandatet
Vedlegg 2: Takst av 21.05.08
Vedlegg 3: Anke over verditakst
Vedlegg 4: Mail fra PTL AS

Utrykte vedlegg:

Se KRIS sak 200807500 dok 2

Bakgrunn for saken :

Saken her gjelder overføring av fast eiendom mellom kommunen og Vallhalla Verksted AS heretter kalt VVAS, et heleid kommunalt aksjeselskap.

Kommunalutvalget vedtok i sak 100/07 den 31.10.07 å selge Industrigata 15 til VVAS i hht takst, hvor kommunale virksomheter sikres leierett og kommunal forkjøpsrett etableres.

Saksfremstilling:

Daglig leder i VVAS ble umiddelbart etter at ovennevnte vedtak ble fattet orientert om KU's positive vedtak og anmodet om å igangsette utviklingsprosessen mens det formelle ble ordnet.

I hht gjeldende eiendoms- og boligpolitikk kjøper og selger Kristiansand kommune fast eiendom i hht. markedsverdi. Dersom eiendommen ikke naturlig kan omsettes ved fritt salg benyttes takst for å fastsette verdien. Takstpersonene som benyttes skal være habile og med godt kjennskap til markedet for den eiendom som takseres og skal ha tillit i eiendomsmarkedet.

Våren 2008 ble det derfor utarbeidet et takstmandat som i tid sammenfalt med vårt behov for verdsetting av diverse "sentrale eiendommer i Kristiansand". Eiendommen ble derfor fasett inn i samme takstmandat og lagt inn som en enkeltstående eiendom. (Takstmandatet i sin helhet er på 42 sider og kan leses i KRISS dokument 200807500-2.) Vi vedlegger derfor bare et utdrag av de sider som har relevans for eiendommen, jfr. vedlegg 1.

Takstmennene eiendomsmegler Frode Kulien og eiendomsmegler Jens Helge Hodne ble engasjert og avga takst over eiendommen den 27/5-08. Verdien ble fastsatt til kr 8 mill. jfr. vedlegg 2.

Anke:

VVAS som kjøper har anket verdivurderingen for ny behandling i KU. Salg av eiendom er ikke et enkeltvedtak etter forvaltningsloven men Rådmannen har akseptert at saken fremmes.

VVAS gjør gjeldende fire forhold. Disse fremgår i sin helhet i vedlegg 3:

1. Taksten er basert på feile forutsetninger

Vår kommentar:

I forbindelse med utarbeidelse av kjøpekontrakten mellom kommunen og VVAS ble de deler av taksten som omhandlet Industrigata 15 gjengitt, herunder setningene;

"Takstmennene er kjent med at det pågår et regulerings- og utviklingsarbeide for eiendommen på industriområdet på Lund.

"Generelt forutsettes det at de eiendommer som er regulert til offentlig formål blir godkjent til bolig/næring."

VVAS ble etter dette usikker på hvorvidt takstforutsetningene og verdien som takstmennene hadde satt, hadde blitt fastsatt ut fra en riktig påregnelighet bruk av eiendommen. Det ble avholdt samtaler og utvekslet mailer for å søke en avklaring på dette.

Eiendomsmegler Jens Helge Hodne besvarer henvendelse fra VVAS's konsulent i saken – PTL AS v/Jan Willy Føreland pr mail av 02.12.08 på denne måten:

"Da vi vurderte eiendommen var det vårt utgangspunkt, på vanlig måte, at vi vurderer hva vi tror en vanlig kjøper vil betale for eiendommen om den ble frembudt for salg. Det er riktig som du skriver at det ikke pågår en reguleringsprosess hvor den aktuelle eiendommen er inkludert. Det er imidlertid riktig at det er flere aktører som vurderer hvordan også denne delen av Lundsletta i fremtiden bør utvikles. Vi tror at flere av disse ser et potensial i eiendommen på tross av hva kommuneplanen sier om den aktuelle delen av eiendommen. Vi opprettholder således vår takst.

Vi har ikke i taksten, eller i grunnlaget for denne, ment noe spesielt om tidsperspektivet for realisering. Vi er selvfølgelig kjent med at det er stor risiko knyttet til realiseringstidspunkt. Denne risikoen er skjønsmessig tatt hensyn til i vurderingen."

Jan Willy Føreland bekrefter etter dette i pr mail av 16/1-09 til oss at en ikke har innvendinger til takstforutsetningene;

"Jeg bekrefter at det ikke er grunnlag for merknader mot det takstmandatet som er gitt, jfr verdivurderingen datert 27.05.08 s. 2."

men stiller spørsmål ved selve taksten

"Det er derimot grunn til å stille spørsmål ved de vurderingene takstmennene har gjort. I rapporten s. 5 heter det:

"Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med fasade mot Østre Ringvei. Takstmennene er kjent med at det pågår et regulerings- og utviklingsarbeide for eiendommen på Industriområdet på Lund."

Vi har fått opplyst fra Jens Helge Hodne at verdivurderingen reflekterer muligheten for at området kan omreguleres til mer attraktive formål (bla bolig). Vi har påpekt at kommunedelplanen for Lund fastsetter at det aktuelle området skal opprettholdes som område for næring/lettindustri som en buffer mot havneområdet.

Mailene i sin helhet er gjengitt i vedlegg 4.

Taksten representerer etter vårt syn markedsverdien gitt en omsetning i det frie marked, selv om kjøper kanskje ikke er tilfreds med begrunnelsen for taksten, – i praksis kjøpesummen.

2. Krever å få kjøpe eiendommen for maks kr 3 mill.

Vår kommentar:

Saken har tatt uforholdsmessig lang tid – det skal innrømmes. Eiendomssjefen har derfor søkt etter en minnelig løsning ved fornyet kontakt med VVAS for om mulig kunne finne et forhandlingsresultat i intervallet kr 3 – 8 mill. Dette er avvist av VVAS.

Tross tidsforbruket i saken er det vår oppfatning at verdien er fastsatt på riktig grunnlag.

VVAS har tatt ansvaret for å utvikle eiendommen videre, herunder engasjert prosjektleder/konsulent for arbeidet. Vi har forståelse for VVAS' krav om å få kjøpt eiendommen så rimelig som mulig men kravet her kan ikke imøtekommes.

3. Finansielle eierkrav

Vår kommentar:

Dette er forhold som ligger utenfor Kristiansand Eiendom's (KE) ansvarsområde. Om nødvendig vil Rådmannen som eier fremme forslag til holdning omkring dette spørsmål ved neste generalforsamlingen i VVAS.

4. Ekstraordinær generalforsamling dersom styrets krav ikke innfris,

Vår kommentar:

Dette er også forhold som ligger utenfor KE's ansvarsområde og ansees som et rent styreanliggende i VVAS.

Alternativ takst

Vi har vurdert å innhente alternativ takst. Vi har imidlertid kommet til at våre takseringsforutsetninger (takstmandat) ikke ville bli nevneverdig endret.

Vi legger til grunn at eiendommen er solgt i hht. KU's vedtak 100/07. Det synes derfor heller ikke å være grunn for å justere takseringstidspunktet.

Verdien er fastsatt ut fra en skjønnsmessig vurdering av eiendommens omsetningsverdi ved et fritt salg i markedet basert på de gjeldende reguleringsmessige føringer som gjelder.

Det er likevel sannsynlig at finanskrisen, med tilhørende omslag i eiendomsmarkedet, vil gi en lavere omsetningsverdi i dagens marked.

Konklusjon

Vi anbefaler at kommunen ikke tar anken til følge basert på ovennevnte fremstilling. Dersom kommunalutvalget likevel, ettersom overdragelsen gjelder til et heleid kommunalt selskap hvis formål ikke er av forretningsmessig karakter, finner det forsvarlig å selge eiendommen under takstverdien, fremmes alternativt forslag til vedtak.

Det fremgikk imidlertid av takstforutsetningene at gjeldende reguleringplan av 14 okt 1953 for eiendommen er industriformål. Gjeldende kommunedelsplan for Lund forutsetter at eiendommen også i fremtiden nyttes til kontor- industri.