

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet - Ørland kommune	

GODKJENNING AV KONTRAKT MELLOM FORSVARSBYGG OG ØRLAND KOMMUNE OM KJØP AV EIENDOMMER I RØD STØYSONE

Rådmannens innstilling

1. Formannskapet godkjenner framlagte kjøpekontrakt vedrørende kjøp av eiendommer i rød støysone.
2. Kjøpet, med avgifter beløper seg til kr 831 074,- og finansieres ved salg av eiendom.

Sakens bakgrunn og innhold

Kommunestyret behandlet i møte 25.10.2018, som sak 18/76 – «Utvidet bruk av Ørland kommunes forkjøpsrett til eiendommer i rød støysone som forsvarsbygg erverver»

I henhold til møteprotokollen ble det fattet følgende vedtak:

1. Kommunestyret godkjenner det framlagte forslaget, datert 19.09.2018, til endringer i «Retningslinjene for erverv og videresalg av eiendom som er ervervet av Forsvarsbygg».
2. Kommunestyret ber om at det legges fram et forslag til avtale mellom Forsvarsbygg og kommunen som regulerer de praktiske og økonomiske forholdene knyttet til kommunens erverv av de eiendommer i rød støysone som Forsvarsbygg har ervervet og som de skal videreselge.
3. Kommunestyret delegerer til formannskapet å godkjenne avtalen mellom Forsvarsbygg og kommunen.

Forsvarsbygg sendte ut et formelt varsel om avhending av overskuddsareal i brev av 04.02.2019 – Vedlegg 1.

Forsvarsbygg ble varslet om at Ørland kommune ønsket å overta de aktuelle eiendommene, samt kommunestyrets vedtak i brev av 25.02.2019 – Vedlegg 2

Det er til nå gitt formelt varsel om avhending av 65 selvstendige gårds- og bruksnummer. Disse er gitt en takst på kr 771.515,- i samlet verdi.

Administrasjonen vil kjøpe og videreselge eiendommene i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer for erverv og videresalg av eiendom, vedtatt i formannskapet 23.03.2017, sak 17/8.

Kontrakten

Etter vedtaket er det utarbeidet en kontrakt, for bruk mellom forsvarsbygg og kommunen – vedlegg 3.

Kontrakten vil være et utgangspunkt for alle eiendommer, men det vil naturlig bli noen variabler for enkelteiendommer, der det måtte passe.

Kostnader pr eiendom, kjøp

Med bakgrunn i vedtak vil det ved kjøp framkomme kostnader som her vil bli belyst, selv om mye på nåværende tidspunkt er uklart.

I tillegg til kjøpesum skal kjøper ved overtagelsen bære alle utgifter i forbindelse med salget. Dette vil f.eks se slik ut:

Kjøpesum:	kr xxx,-
Dokumentavgift: (2,5 % av kjøpesummen)	kr xxx, eller kr 250,- (kjøpesum under 10 000,-)
Tinglysningsgebyr for skjøte:	kr 525,-
Tinglysningsgebyr pr pantedokument	kr ikke aktuelt
Grunnbokutskrift (per stk.)	kr ikke aktuelt
Tinglysninga av målebrev:	kr ikke aktuelt
Administrasjonsgebyr	kr 0,- (avtale mellom Fb og ØK)

Dette gjør at kostnaden for de fleste eiendommer (unntatt 7 stk) som er varslet avhendet, blir foruten kjøpesum på kr 775,-

Kostnader på eiendommer varslet avhendet:

Benevnelse	Antall	mrk	
Samlet verdi	65		kr 771 515,-
Dokumentavgift 2,5 %	7	2,5% av kjøpesum	kr 10 934,-
Dokumentavgift minstesum	58		kr 14 500,-
Tinglysnings- gebyr, kr 525,-	65		kr 34 125,-
		Sum	kr 831 074,-

Utfordringer

1. Prinsipielt skal alle eiendommer tilbakeføres til interesser som grenser til den eiendommen som avhendes. Man må være forberedt på at det i enkelte tilfeller kan oppstå situasjoner der ingen ønsker å overta eiendommen. Kommunen vil da stå som eier, og ikke få omsatt eiendommen, med de økonomiske forhold (ikke få tilbake kjøpesummen) det vil medføre.

2. Ved neste formelle varsel om avhending, vil de fleste større landbrukseiendommer legges ut. Takstene vil da være vesentlig høyere, uten at vi i dag kjenner disse. Forutsetninger om snarlig videresalg vil også her være gjeldene, men kommunen vil måtte ha et forhold til det økonomiske mellomværende mellom kjøp og salg. Man vil tilstrebe å ha kjøper klar når kommunen overtar fra forsvarsbygg, slik at tiden mellom kjøp og salg fra kommunen til tilgrensende eiendom, eller andre vil, bli marginal.

Administrasjonens vurdering

Ørland kommune har vedtatt å kjøpe eiendommer som forsvarsbygg avhender i rød støysone. Vedlagte kontrakt vil bli brukt som en mal, og tilpasset den enkelte eiendom ved behov. Administrasjonen vil bestrebe seg på å få omsatt de kjøpte eiendommene snarest, etter kjøp.

Vedlegg:

- 1 Formelt varsel om avhending av overskuddsareal - landbrukseiendommer fra støysonen i Ørland kommune - offentlig avklaring
- 4 Ørland kommunes brev om benyttelse av forkjøpsrett i rød støysone
- 4 Utkast til kontrakt mellom Forsvarsbygg og Ørland kommune om kjøp av eiendommer i rød støysone