

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
18/42	Formannskapet - Ørland kommune	15.11.2018
18/47	Formannskapet - Ørland kommune	06.12.2018
	Kommunestyret - Ørland kommune	

TILBAKEKJØP AV AREAL I BREKSTADBUKTA

Rådmannens innstilling

Som et ledd i arbeidet med tilbakekjøp av arealer i Brekstadbukta vedrørende de eiendommer saken omfatter, sender kommunen varsel om søksmål til hjemmelshaverne.

Sakens bakgrunn og innhold

Saken gjelder kommunens kontrakter om salg av (hovedsakelig) fjæregrunn i Brekstadbukta i perioden 2001 – 2007. Bakgrunnen for at området da ble lagt ut for salg var et ønske om å få utviklet Brekstadbukta til næringsområde. Kontraktene inneholdt bl.a. følgende bestemmelser:

Pkt 4, 2. ledd: *Kjøperen forplikter seg til å fylle opp tomten etter tempo som tilsvarende at hele tomtearealet er oppfylt innen 3 år fra kontraktsdato.*

Pkt 5: *Når tomten er ferdig oppfylt skal den bygges ut i henhold til reguleringsplan for området og for øvrig etter krav som stilles av offentlige myndigheter. Det settes følgende frister for byggingen på tomta:*

- *Byggearbeidene må være igangsatt innen 3 år etter at tomta er oppfylt.*
- *Kommunen skal fastsette dato for når tomta anses som oppfylt. Kjøperen skal gis skriftlig beskjed om denne datoen*
- *Tomta må være ferdig utbygd innen 10 år regnet fra dato for ferdigstillelse av oppfyllingen*

Pkt 6: *Hvis kommunen selv har behov for hele eller deler av det aktuelle tomtearealet til eget bruk eller for videresalg, eller at oppfyllingen ikke skjer i det tempo som er forutsatt og/eller at byggefristene blir oversittet, kan kommunen forlange å få tilbakeskjøttet tomten, eller deler av denne. Ved tilbakeskjøting er kommunen kun forpliktet til å betale:*

- *Den kjøpesum for grunnen som er betalt uten tillegg av renter*
- *Den refusjon som er betalt uten tillegg av renter*
- *For den oppfylling som er foretatt. Oppfyllingen betales etter en sats på kr 60.00 pr. kvm ferdig oppfylt areal. Dersom tilbakeskjøtingen skjer før oppfyllingen er ferdig, godtgjøres oppfylt areal med kr 30,00 pr. kbm.*

Det har siden 2016 vært kontakt og dialog mellom hjemmelshaverne og kommunen for å

komme til enighet om betingelsene for å få tomtene tilbakeskjøtet med grunnlag i at de inngåtte kjøpekontraktene ikke er oppfylt på de punktene som omfatter utbyggings- og ferdigstillingspunkt.

Det gjelder følgende eiendommer – jfr vedlagte kartutsnitt:

Gnr/bnr	Hjemmelshaver	Dato for kjøpekontrakt	Frist for ferdigstilling
68/338	Grinnen Eiendom AS	03.07.2001	03.07.2014
68/335	Grinnen Eiendom AS	29.06.2004	29.06.2017
68/334	Thor Gjøl AS	03.07.2001	03.07.2015
I tillegg har det vært dialog med Snorre Fremstad som eier av 68/363			
68/363	Fremstad AS	19.01.2007	19.01.2020

Det er ikke kommet til enighet mellom partene. Hjemmelshavernes begrunnelse for å avvise kommunens krav knytter seg i hovedsak til at de mener at kommunen har vært for passive ift oppfølgingen av kontraktene og at det har foregått usaklig forskjellsbehandling i forhold til andre i området hvor kommunen har akseptert videresalg.

I drøftinger i formannskapet 31.08.2017 ble administrasjonen gitt i oppdrag «å lande» saken lagt til grunn følgende føring:

« I tilfeller hvor frister er overskredet bør Ørland kommune innløse tomter ihht kjøpekontrakter»

Etter at dette oppdraget ble gitt er det gjennomført flere forhandlingsmøter mellom kommunen og grunneierne der også kommunens advokat har deltatt, -uten at det ble oppnådd enighet. Kommunen har som en del av forhandlingene gitt skriftlige tilbud til hjemmelshaverne uten at det så langt er kommet tilbakemelding fra noen av eierne.

Med bakgrunn i denne situasjonen, og i samråd med kommunens advokat, var det administrasjonens råd at det burde sendes varsel om søksmål til de 3 eierne. Begrunnelsen for å sende et varsel var en tro om at det ville bidra til økt forhandlingsvilje og dermed bidra til å løse saken.

Denne løsningen ble drøftet politisk, men med en konklusjon om at det var svært lite ønskelig å komme i en situasjon der det ble et rettsoppgjør mellom kommunen og kommunens innbyggere.

Med dette som bakgrunn ble de 3 eierne invitert til å fremme sine krav til kommunen for frivillig å tilbakeskjøte de aktuelle tomtene. Tilbudet er at de skal ha refundert kr 250/kvm for den delen av tomtene som er fylt opp med masser.

Dette gir følgende kostnader for evt tilbakekjøp:

Eier	Areal (kvm)	Kjøpesum betalt til ØK	Tilbakekjøp ihht kontrakt (kr 60/kvm)	Tilbakekjøp ihht tilbud (kr 250/kvm)*2
Grinnen Eiendom AS	10.153	10.811	619 991,-	2 538 250,-
Grinnen Eiendom AS	4.433	120.045 *1	386 025,-	1 108 250,-
Thor Gjøl AS	10.307	18.656	1 137 076,-	2 576 750,-

Fremstad AS	5.370	13.425	335.625,-	1.342.500,-
-------------	-------	--------	-----------	-------------

*1 Inkl tomteteknisk refusjon.

*2 Det er ikke tatt hensyn til grad av oppfylling, men som om hele arealet er oppfylt.

Administrasjonens vurdering

Administrasjonen vurderer at det foreligger 3 alternativer for å løse situasjonen.

Alternativ 1 er at det varsles søksmål mot hjemmelshaverne, alternativ 2 er å imøtekomme hjemmelshavernes krav om å få godtgjort kr 250/kvm og alternativ 3 er å videreføre de inngåtte kontraktene ved at tidsfristen for ferdigstillelse forlenges.

Alternativ 1

Det er en juridisk vurdering at kommunen ved å ta saken til retten vil ha rimelig gode muligheter for å vinne fram. Kommunen har en ubetinget og ikke tidsbegrenset rett til å ta tomtene tilbake – uavhengig av om de frister som ellers nevnes i kontrakten er oppfylt eller ikke. Dette følger av ordlyden i pkt 6, 1.ledd.

Det er også en juridisk vurdering at den alminnelige foreldelsesfristen på 3 år ikke vil gjelde og at kommunens rett til tilbakekjøp ikke er foreldet.

Alternativ 2

Tilbakekjøp med grunnlag i det krav hjemmelshaverne har satt vil utløse en kostnad for kommunen på kr 7 565 750,-.

Alternativ 3

Kontrakten med hjemmelshaverne videreføres ved at fristen for igangsetting av byggearbeidene (jfr pkt 5) forlenges til 31.12.2019 og at tomte er ferdig utbygd innen 31.12.2020.

Dersom disse fristene ikke oppfylles, kan kommunen ta tilbake tomtene på de vilkår som opprinnelig ble fastsatt.

Kontraktens pkt 7, angående videresalg skal videreføres i ny kontrakt, sammen med, men ikke begrenset til kontraktens pkt 6 og 8.

Vurdering av alternativene

Det er administrasjonens vurdering at alternativ 1 anbefales, med bakgrunn i kommuneadvokatens utredning, samt et ønske om å forvalte eiendommene i Brekstadbukta til fellesskapets beste, både økonomisk og med tanke på å styre utviklingen i Brekstadbukta.