

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Arnfinn Brasø

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Kommunestyret - Ørland kommune	

Tilbakekjøp av Steinerskolens eiendom gnr 67 bnr 238 på Brekstad

Vedlegg:

- 1 Kjøpekontrakt om fast eiendom - mellom Steinerskolen og Ørland kommune

Sakens bakgrunn og innhold

Kommunestyret hadde i møte 25.10.2012 til behandling en sak som gjaldt hvorvidt kommunen skulle benytte seg av den gjenkjøpsretten man har til å ta tilbake eiendommen gnr 67 bnr 238 som ble overdratt til Steinerskolen i 2010.

Kommunestyret fattet følgende vedtak:

- 1. I forbindelse med salg av eiendommen gnr 67 bnr 238, benytter Ørland kommune seg av den gjenkjøpsretten kommune har, slik det framgår av kjøpekontrakt mellom Steinerskolen og Ørland kommune datert 27.05.2010.*
- 2. Rådmannen gis fullmakt til å forhandle med selger om oppgjør for eiendommen på grunnlag av kjøpekontraktens bestemmelser i pkt 7.*

Det har vært en omfattende kommunikasjon mellom representanter for Steinerskolen og kommunens administrasjon for å bli enige om det som skal være prisen ved tilbakeføring av eiendommen til kommunen.

Det forslag til kjøpekontrakt som nå presenteres er forhandlet fram av ordfører og administrasjon sammen. Summen på kr 875.000 dekker det som Steinerskolen har som gjeld, - ca kr 600.000 til Ørland sparebank, ca kr 150.000 til Ørland kommune (kommunale avgifter) og ca kr 125.000 til andre kreditorer.

Administrasjonens vurdering

Det har vært stor uenighet mellom kommunen og Steinerskolen når det gjelder prisfastsettingen.

Administrasjonens utgangspunkt for forhandlingene har vært kjøpekontraktens pkt 7 hvor det heter:

Ved videresalg eller avvikling av skolevirksomheten har kommunen en ubetinget rett til gjenkjøp av eiendommen. Eiendommen kjøpes tilbake vederlagsfritt dersom eiendommen er heftelsesfri.

Dersom det hefter lån på eiendommen og lånet er brukt til standardheving av eiendommen betales verdien av standardhevingen — begrenset oppad til restlånet og

uansett maksimalt kr. 1,0 mill. Utførte bygge- og vedlikeholdsarbeider kompenseres ikke på annen måte.

Om det foreligger standardheving skal måles ut fra hvordan eiendommen fremsto ved opprinnelig overtakelse, og man skal se bort fra løpende vedlikehold og andre arbeider som er gjort for å holde eiendommen ved like. En standardheving må ha betydning for en alminnelig bruker av eiendommen dersom den skal tas i betraktning. Verdien av eventuell standardheving fastsettes med endelig virkning av takstmann partene blir enige om. Dette med mindre partene blir enige om noe annet. Før et eventuelt videresalg skjer skal Orland kommune varsles skriftlig med frist for svar innen 3 mnd etter brevets dato. Kommunen kan innen fristens utløp kreve at svarfristen forlenges i inntil tre måneder. Det samme gjelder dersom Steinerskolen skal avvikle sin skolevirksomhet på eiendommen.

Steinerskolen har tatt opp lån på ca kr 600.000 med pant i eiendommen. Steinerskolen har ikke kunnet dokumentere at dette lånet har finansiert det som i kontrakten er benevnt som "standardheving". På dette grunnlag burde derfor prisen for eiendommen ved tilbakeføring vært kr 0.

Lånet i banken er misligholdt og banken avventer derfor kommunens behandling før de iverksetter innfordring. Eiendommen vil da eventuelt bli tvangssolgt.

Rådmannens innstilling

1. Framlagte forslag til kjøpekontrakt mellom Steinerskolen og Ørland kommune, datert 26.04.13, godkjennes.
2. Avtalt kjøpesum, kr 875.000, finansieres med inntekter fra salg av tomt til Ørland sparebank.