

Arkivsaknr:	2018/933
Arkivkode:	
Saksbehandler:	Helge D. Akerhaugen

Offl § 13, jfr Fvl § 13, 1. ledd

Saksgang

Formannskapet

Møtedato

18.10.2018

Salg av tomt i Sundsfjord - Kjøpekontrakt

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Saken utsettes.
2. Rådmannen engasjerer kommuneadvokaten til en juridisk gjennomgang saken og forslaget til kontrakt.

Vedlegg

- 1 Utskrift fra proff.no Sundsfjord Datapark AS
- 2 Utskrift fra proff.no Arctic Host AS
- 3 Utkast til tomtekjøpekontrakt m/gjeldsbrev
- 4 Søknad om kjøp av industritomt i Sundsfjord
- 5 Brev fra Sundsfjord Datapark AS, opsjon på kjøp av tomt
- 6 Opsjonsavtale 20. februar 2018

Bakgrunn for saken:

Formannskapet behandlet den 06.09.2018 i sak 52/2018 salg av tomt i Sundsfjorden til Sundsfjord Datapark AS. Formannskapet vedtok salg, men i pkt 4 i vedtaket ble det lagt inn forutsetninger og vilkår som skulle innarbeides i kjøpekontrakten. Det foreligger nå et forslag til kjøpekontrakt og saken legges frem for behandling i formannskapet.

Rådmannen har valgt å unnta saken fra offentlig innsyn så lenge formannskapet drøfter kontraktsvilkårene jmf §13 Off.l .

Når saken er ferdig behandlet av formannskapet og kontraktsvilkårene er godkjent mener rådmannen at saken kan gjøres offentlig jmf § 5 Off.l.

Vurdering:

Vedlagt denne saken ligger et forslag til kjøpekontrakt. Det er innarbeidet punkter slik formannskapet vedtok. Det er bestemmelser om frist for å benytte tomten/etablere virksomhet og vilkår om tilbakekjøp dersom virksomhet ikke igangsettes innen fristen.

Det er også innarbeidet et pkt om gevinstdeling dersom tomten videreselges til en ny aktør. Punktene beskrives nærmere nedenfor.

Krav om aktivitet og tilbakekjøp

I kontrakten er satt krav om aktivitet og etablering av virksomhet innen tre år. I motsatt fall har kommunen en tilbakekjøpsrett. Aktivitet/etablering er ikke nærmere beskrevet. Men i alle møter og samtaler om saken er det lagt til grunn at det er snakk om dataparkvirksomhet. Dette er også lagt til grunn av formannskapet i sak 52/2018. Videre er det klart at kommunens motivasjon for å selge næringsareal er å få etablert nye arbeidsplasser.

Fra media har vi fått med oss at Ballangen kommune har gjennomført et tomtosalg der forutsetningen var etablering av dataparkvirksomhet med i størrelsesorden 300 arbeidsplasser. Kjøper har iflg media endret aktivitet og det er nå snakk om å etablere kun et fåtall arbeidsplasser, opp mot 30 er blitt nevnt. For Ballangen kommune synes det som om forutsetningene er betydelig endret. Saken fra Ballangen viser at det er viktig for kommunen å være tydelig på og sikre seg at forutsetningene for tomtosalget blir oppfylt. I Gildeskål kommunes tilfelle selges tomten til en aktør, Sundsfjord Datapark AS, som selv har til hensikt å selge tomten videre til en annen aktør som er den som skal starte virksomhet. Dette reiser et spørsmål om hvordan kommunen kan sikre seg at aktivitetskravet blir overført til den nye eieren. Det reiser også spørsmål om hvordan kommunen kan kreve aktivitetskravet oppfylt og når tilbakekjøpsretten skal iverksettes. Hvem skal være parter i en slik sak? Det er åpenbart at kommunens kontraktspart er første kjøper, Sundsfjord Datapark AS, men det er andre kjøper som ikke har oppfylt kravene. For rådmannen fremstår det som uklart hvordan kommunen kan komme i posisjon til å forhandle med den andre kjøperen.

Når det gjelder tilbakekjøpsretten må vi reise de samme spørsmålene. Hvem skal vi kreve tomten tilbake fra? Kommunen er ikke kontraktspart med andre kjøper. Tilbakekjøpsprisen er den samme som kjøpesummen. Spørsmålet blir da om det er den første eller andre kjøpesummen som gjelder i et slikt spørsmål.

Slik saken er satt sammen nå er tilbakekjøpsspørsmålet og kommunens mulighet for å gjennomføre dette uklart. En rettslig konflikt om disse spørsmålene kan være ressurskrevende og kostbar. Uansett vil en sannsynlig konsekvens være at tomten ligger ubenyttet over lang tid, etter at det først har gått tre år, og uten mulighet for andre å komme inn og etablere virksomhet mens prosessen pågår.

Gildeskål kommunes motivasjon for å selge tomten i første omgang er at kommunen ønsker seg flere arbeidsplasser. Aktivitetskravet og tilbakekjøpsretten er det viktigste middelet kommunen kan bruke for å lykkes med å få flere arbeidsplasser. Rådmannen mener derfor at all tvil og risiko rundt dette forholdet må reduseres til et minimum.

Rådmannens syn er at denne situasjonen bare oppstår fordi kommune har vedtatt å selge tomten til en part som selv har til hensikt å selge tomten videre. Dersom kommunen isteden

selger tomten til den som faktisk skal etablere virksomhet selv, vil disse spørsmålene kunne løses direkte mellom kommunen og kjøper. Etter rådmannens syn vil dette redusere risikoen.

Kommunens mål er å bruke tomter for salg og utleie for å skape nye arbeidsplasser i kommunen. For kommunen er det et selvstendig poeng å være i direkte kontakt med den som skal etablere slik virksomhet. Det er det som er vanlig. Det er også naturlig å bruke megler og konsulenter for å få dette til og så betale det de skal ha for å legge til rette for et salg, som et konsulentoppdrag.

Gildeskål kommune er i denne situasjonen fordi det er inngått opsjonsavtaler i forkant av kontraktsforhandlinger og vedtak om salg. Opsjonsavtalen er inngått den 20 februar 2018. Rådmannens undersøkelser viser at denne opsjonsavtalen, betegnet "Håndgivelse", ble inngått for å sikre at Sundsfjord Datapark s.u.s kunne gå i reelle forhandlinger med en kjøper om det bestemte arealet i Sundsfjorden.

Avtalen gir Sundsfjord Datapark s.u.s en ensidig rett til å omgjøre opsjonsavtalen til en kjøpekontrakt. Forutsetningene for dette er at det varsles byggestart, noe som ikke er gjort foreløpig. Videre er det forutsatt at kjøpesummen skal betales innen en uke etter inngåelse av kontrakt. Dette er senere endret til selgerkreditt i den avtalen som nå er til behandling.

Rådmannen mener at formannskapet må vurdere å omgjøre sitt vedtak om salg av tomten til Sundsfjord Datapark AS og heller søke å få en salgskontrakt direkte med den aktøren som skal etablere virksomhet, for å sikre at det reelt kan settes makt bak kravet om etablering innen en frist og kravet om tilbakelevering.

I og med at det er inngått opsjonsavtaler og det har vært forhandlinger, anbefaler rådmannen at dette spørsmålet forelegges kommuneadvokaten for en vurdering før man tar en avgjørelse.

Gevinstdeling

Det er i avtalen lagt inn et punkt om gevinstdeling mellom kommunen og Sundsfjord Datapark AS, dersom tomten selges videre med gevinst. Kommunen skal ha 10% av gevinsten. Gevinsten er regnet ut etter fradrag av kostnader ved salget. Herunder 600 000,- kr som Arctic Host AS, som har tilrettelagt salget, har hatt som kostnader.

I arbeidet med denne saken (etter FSK 06.09), er kommet opplysninger om at utleie av industritomter til dataparkvirksomhet, også er aktuelle muligheter. Leiepriser som er nevnt er betydelig høyere enn det vi ser i festekontrakter vi har ellers. I et slikt tilfelle er det ikke snakk om gevinst og kommunen vil derfor ikke få ta del i merverdien som er skapt gjennom etableringen. Det må vurderes om det skal innarbeides i kontrakten at ved utleie av tomten skal kommunen ha 10% av leiesummen hvert år, lik gevinst ved et salg.

Andre forhold

Gjennom sitt eierskap i SNU deltar Gildeskål kommune med 20% i Arctic Host AS. Arctic Host AS er det selskapet som i flere år har arbeidet for å få etablert dataparkvirksomhet i Salten og Nord-Norge. Kommunen har på initiativ fra Arctic Host deltatt i møter med aktuelle dataparkselskaper som vurderte etablering i Sundsfjorden. I forbindelse med at arbeidet ble konkret rettet inn mot en aktør ble kommunen invitert til å gi en "håndgivelse" (opsjon) på tomten i Sundsfjorden til et nytt selskap under stiftelse, Sundsfjorden Datapark s.u.s. Det er de samme personene som opptrer både for Arctic Host og Sundsfjorden Datapark s.u.s. I februar 2018 fremstod ikke dette som noe annet enn at det var det samme. I dag er det klart at Sundsfjord Datapark AS er 100 % eid av Lasse Bang, som er daglig leder og aksjonær i Arctic Host AS. Kommunen er invitert til å selge tomten til Sundsfjord Datapark AS og en eventuell gevinst ved videresalg vil tilfalle dette selskapet og ikke Arctic Host AS.

Dette forholdet er tatt opp av de andre aksjonærer i Arctic Host AS. Slik rådmannen forstår det er kravet at Sundsfjord Datapark AS skal være et 100% eiet datterselskap av Arctic Host AS og ikke privat eiet av Lasse Bang, slik at gevinsten ved et videresalg tilfaller Arctic Host AS og kan brukes til å videreutvikle dette selskapet.

Konklusjon:

Etter rådmannens syn er det for store uklarheter og risiko knyttet til kontrakten slik den er innrettet, med tanke på om kommunen har en reell mulighet til å kreve og sette makt bak et krav om aktivitet på tomten. Videre er det uklarhet om hva aksjonærene i Arctic Host blir enige om hvem som skal eie tomten i Sundsfjorden og hvem gevinsten ved videresalg skal tilfalle. Rådmannen anbefaler derfor at saken utsettes og at kommunen søker juridisk bistand.