



Balsfjord kommune

-for framtida

Balsfjord kommune

Arkiv: 21/3094
JournalpostID: 22/2165
Saksbehandler: Øyvind Korsberg
Dato: 27.01.2022

Saksframlegg

| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
|---------|---------------|------------|
| 020/22 | Formannskapet | 10.02.2022 |

Frafall av for- og tilbakekjøpsrett

Saksopplysninger:

I formannskapsmøte 3.4.2017 ble det behandlet salg av eiendom og følgende vedtak fattet:

Balsfjord formannskap avhender eiendommen gnr 29 bnr 175 til Nord -Norsk Maskinutleie AS i henhold til bud på kr. 250.000,-

Det stilles følgende betingelser til kjøpet:

- 1) Dersom kjøpet ikke realiseres oppgitte planer for eiendommen innen tre år, skal Balsfjord kommune ha tilbakekjøpsrett på eiendommen.*
- 2) Dersom kjøper planlegger å selge eiendommen videre, skal Balsfjord kommune ha forkjøpsrett på eiendommen. Ved evt gjenkjøp fra Balsfjord kommune, skal kommunens salgspris benyttes som kjøpesum, pluss de kostnader som vet er påløpt fra overtakelsen. Til dette benyttes en takst.*
- 3) Kjøper dekker saksomkostninger, herunder tinglysningsgebyrer og dokumentavgift.*
- 4) Det skal foretas en kartlegging av eksisterende grenser for eiendommen.*
- 5) Rådmann gis fullmakt til å inngå salgskontrakt med Nord -Norsk Maskinutleie AS.*

I 2021 ble eiendommen lagt ut for salg til prisantydning kr. 3 990 000. Rådmannen ble gjort oppmerksom på salget og betingelser i salgsavtalen som er gjeldene, og gjorde eier oppmerksom på dette. Eiendomssalget ble trukket fra markedet ganske umiddelbart.

I ettertid har det vært jevnlig kontakt mellom kommunen og selgers advokat. I forbindelse med eventuelt tilbakekjøp til kommunen hevder selger at prisen for eiendommen vil være de utgifter og investeringer som er gjort, som er lik prisantydning, og eier har bl.a. opplyst følgende:

Når det gjelder utgifter som er medgått fra eiendommen ble ervervet og frem til i dag er de på om lag 2 millioner kroner. Ifølge regnskapet for 2020 var kostnadene på vel 1 million kroner. I tillegg ble det tatt opp lån fra Nord Norsk Isolering AS og ca. 600 timer i medgått tid, til sammen utgjør dette kr. 510 000. Det er benyttet 4500 kubikk masser som kostet ca. kr 247 500 (2017-pris). Det har også vært utgifter til leie og flytting av lager, herunder transportkostnader. Det er kostnader til et bygg som skulle ha vært på plass i 2020. Covid 19, uklar reguleringsplan mm. har gjort at en realisering av planene er satt på vent. Netto påløpte kostnader er nok på minimum 2 millioner frem til nå.

Eiers advokat trekker i tvil om vilkårene i den inngåtte kjøpekontrakten er juridisk holdbar, kommunen har ikke fått dette vurdert juridisk.

Vurderinger:

Rådmannen har med selvsyn sett at det er gjort investeringer på eiendommen, i hovedsak som beskrevet av eier. Selger mener at dersom kommune skal benytte seg av avtalen vil salgsprisen på om lag kr 3.990 000 være gjeldene. Rådmannen finner det lite hensiktsmessig at kommunen skal benytte seg av for- og tilbakekjøpsretten siden det er gjort konkrete investeringer på eiendommen og kommunen har heller ikke behov for eiendom til eget bruk. Slik rådmannen vurderer eiendommen og tiltakene som er gjort, legger det klare føringer for videre bruk av eiendommen om disse investeringer hensyntas. Det er dessuten reist tvil om det juridiske grunnlaget i salgsavtalen, uten at kommune har vurdert dette nærmere.

Rådmannens innstilling:

Balsfjord kommune frafaller for- og tilbakekjøpsrett for eiendommen gnr 29 bnr 175 som eies av Nord-Norsk Maskinutleie AS.

Formannskapet 10.02.2022:

Behandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

FSK- 020/22 Vedtak:

Balsfjord kommune frafaller for- og tilbakekjøpsrett for eiendommen gnr 29 bnr 175 som eies av Nord-Norsk Maskinutleie AS.