

Arkivsak-dok. 26/01556-1
Saksbehandler Anne Karine Frigaard

Saksgang
Formannskapet 2023 - 2027

Møtedato
26.03.2026

Sak nr.
40/26

Evigvarende festekontrakter til næringsformål - fastsettelse av pris for innløsning

Innstillingssak.

Medsaksbehandlere: Erlend Oliver Eriksen

Kommunedirektørens innstilling:

For evigvarende festekontrakter til næringsformål, som er uoppsigelige og ikke kan reguleres med annet enn konsumprisindeks, kan festeren innløse tomten til 25 ganger oppregulert festeavgift på innløsningstidspunktet.

Vedlegg:

1. Saksutskrift fra 2014 - Bortfeste av næringstomter i Sarpsborg kommune – prinsipper for regulering, forlengelse/fornyelse og innløsning
2. Takster fra 2019 (Pål-Henning Degnes) og 2023 (Claus Norsted)

Sammendrag:

Østfoldbygg V AS fester eiendommene, 1/2246 og 2373 (gamle ABB), av Sarpsborg kommune. Festekontrakten er datert 28.06.1946, er evigvarende og uoppsigelig for bortfester og reguleres med konsumprisindeksen (KPI) hvert 10. år. Samlet areal er rundt 32 mål. Festeavgiften utgjør i dag 108 235 kroner.

Bygningsmassen er gammel, energikrevende og har stort vedlikeholdsetterslep. Leieinntektene er lave og gjør det vanskelig å finansiere nødvendige investeringer. Fester hevder at banker og investorer vurderer festetomter som mindre attraktive enn eiertomter, og ønsker å innløse tomtene.

I 2014 vedtok bystyret at næringsfester kan innløse til takst hvis tomten ikke er av strategisk betydning for kommunen. Kommunen har tidligere tilbudt innløsning til nærmere 30 millioner kroner, som er siste takst på eiendommene. Dette har fester avslått.

Kommunen har 20 næringsfestekontrakter. Én er evigvarende (Østfoldhus V AS) og tre er på 200 år (Fosby Petico Eiendom AS, Strand Unikorn og Camah Holding AS). De øvrige er tidsbestemte. I praksis er 200 års kontrakter økonomisk likestilt med en evigvarende kontrakt. Sistnevnte kontrakter har lave festeavgifter og sammen med Østfoldhus V AS utgjør disse til sammen 113 000 kroner.

Vedtaket fra 2014 skiller ikke mellom tidsbegrensede og evigvarende kontrakter, selv om risiko og verdi er svært forskjellig. For en evigvarende og uoppsigelig kontrakt vil markedsverdien av grunnen i praksis tilsvare nåverdien av fremtidige festeinntekter. Med en kapitaliseringsrente på 4 prosent er nåverdien av kommunens festeinntekter ca. 2,8 millioner kroner. 4 prosent samsvarer også med boligfestemodellen, der evigvarende festekontrakter innløses til 25 ganger festeavgiften ($1/0,04 = 25$). Kommunedirektøren mener derfor at evigvarende næringsfeste bør innløses etter samme prinsipp. Dette gir kommunen samme økonomiske resultat som å beholde festeinntektene. Samtidig får fester mulighet til å investere i bærekraftige og attraktive næringsarealer i samsvar med kommunens næringspolitikk.

Kommunedirektøren anbefaler at det gjøres et unntak for evigvarende næringsfestekontrakter. En innløsning til 2,8 millioner kroner gir kommunen en engangsinntekt som kan brukes til investeringer med bedre avkastning eller nedbetaling av gjeld, uten økonomisk tap.

Utredning:

Østfoldbygg V AS fester eiendommene, 1/2246 og 2373 (gamle ABB), av Sarpsborg kommune. Festekontrakten er datert 28.06.1946, er evigvarende og uoppsigelig for bortfester og reguleres med KPI hvert 10. år. Samlet areal er rundt 32 mål. Festeavgiften utgjør i dag 108 235 kroner.

Den eksisterende bygningsmassen på eiendommene består av store, energikrevende arealer med høye driftskostnader. Vedlikeholdsetterlepet er betydelig, og leieinntektene er lave. Fester ønsker å gjennomføre nødvendige investeringer som energireduserende tiltak, oppgradering av bygninger og forbedring av uteområdene. Dagens leieinntekter er ikke tilstrekkelige til å finansiere slike tiltak.

Fester opplever at banker og investorer vurderer festetomter som mindre attraktive enn eiertomter. Det er vanskeligere å få lån fordi banken krever mer egenkapital og bedre sikkerhet. Fester mener dette gjør det krevende å realisere nødvendige og bærekraftige investeringer. Derfor ønsker fester å innløse festekontrakten.

Innløsning av næringsfeste reguleres av festekontrakten og har ikke samme vern i tomtefesteloven som bolig- og fritidsfeste (som innløses til 25 ganger oppregulert festeavgift). I 2014 vedtok bystyret (vedlegg 1) følgende: *«For tomtefeste til næring, industri og forretningsvirksomhet kan festeren innløse sin festetomt til takst, dersom tomten ikke er av strategisk viktig betydning for kommunen som eiendomsforvalter.»*

Vestengveien 40 er i kommuneplanen avsatt til sentrumsformål. Dagens regulering er Forretning/kontor/industri.

Kommunens delegeringsreglement gir formannskapet følgende myndighet: *«Fatte beslutning om salg av kommunal eiendom som ikke er av vesentlig strategisk eller økonomisk betydning, samt i enkeltsaker beslutte at kommunen skal gjøre unntak fra gjeldende retningslinjer for salg av kommunal eiendom.»* Ut fra dette anser kommunedirektøren at saken kan avgjøres av formannskapet.

Innløsning til takst er ikke realistisk

Østfoldbygg V AS har mottatt tilbud fra kommunen om å innløse eiendommene til takst. Kommunen har innhentet takster fra Pål Henning Degnes i 2019 (23,2 millioner kroner) og fra Claus Norsted i 2023 (29,2 millioner kroner). Begge takstene fremgår av vedlegg 2 og er avslått av fester.

Østfoldbygg V AS presiserer at det ikke vil være aktuelt å innløse eiendommene til takst og mener det er nåverdien av fremtidige festeinntekter som er den reelle økonomiske verdien for kommunen som bortfester (for evigvarende, uoppsigelige festeforhold med KPI-justering). For fester gir driften av eiendommen ikke en avkastning som kan forsvare en kjøpesum på 30 millioner kroner. Taksten reflekterer markedsverdien som ubebygd selveiertomt, sett bort fra festekontrakten, og speiler ikke den økonomiske nytteverdien for fester. Takstverdien ligger mange ganger høyere enn både avkastningspotensialet og nåverdien av fremtidige festeavgifter. Fester mener at takstverdien ikke gjenspeiler en pris som faktisk kan oppnås i markedet. Innløsning blir derfor ikke et reelt alternativ.

Når fremtidige inntekter skal konverteres til et engangsbetrag i dag (nåverdi), benyttes en kapitaliseringsrente. Dette er for å finne riktig erstatningsnivå. Fester viser til praksis i det private eiendomsmarkedet der evigvarende festekontrakter omsettes til verdier basert på en langvarig og risikofri rente, typisk renten for 10-årige statsobligasjoner justert for risiko og inflasjon. Østfoldbygg V AS legger i samsvar med dette til grunn rundt 4 prosent rente. 4 prosent er i overensstemmelse med Høyesteretts dom fra 2025, der retten presiserte prinsippene for kapitalisering av fremtidige inntektstap i ekspropriasjonssaker. For Østfoldbygg V AS gir dette en innløsningspris på rundt 2,7 millioner kroner. Fester mener dette er den reelle markedsprisen for tilsvarende avtaleforhold. Dersom taksten legges til grunn, vil festeforholdet fortsette som før og planlagte bærekraftige investeringer i bygningene uteblir.

Kommunens vedtak skiller ikke mellom evigvarende og tidsbestemte kontrakter

Sarpsborg kommune har i dag 20 festekontrakter til næringsformål. Av disse er én evigvarende med festeavgift på 108 235 (Østfoldhus V AS), og tre er på 200 år med en samlet festeavgift på 4 400 kroner. Dette er Fosby Petico Eiendom AS, som i 2021 ønsket å innløse, men takket nei til takstverdi, Strand Unikorn og Camah Holding AS (som i 2022 ønsket innløsningsstilbud, men prosessen ble avbrutt. Samlet utgjør festeinntektene for kommunen 113 000 kroner. Økonomisk sett vil en horisont på 200 år i praksis gi samme resultat som en evigvarende kontrakt. De øvrige kontraktene er tidsbestemte og inngått for kortere perioder.

Kommunens vedtak fra 2014 skiller ikke mellom tidsbestemte og evigvarende festekontrakter. Begge innløses til takst. I evigvarende festekontrakter uten oppsigelsesrett har fester en sterk posisjon. Slike kontrakter anses som stabile og forutsigbare med lav risiko. Festeavgiftene ligger ofte langt under dagens markedsnivå og forblir lave fordi de kun justeres med KPI. Selv om fester ikke eier tomten, er behovet for innløsning mindre. Ved tidsbestemte kontrakter er risikoen derimot betydelig høyere. Fester må forholde seg til kontraktens utløp, reforhandlinger og usikre fremtidige kostnader. Dette gir en langt sterkere motivasjon for å eie tomten enn i evigvarende kontrakter. Kommunedirektørens mener det derfor er vesentlig å skille mellom evigvarende og tidsbestemte kontrakter ved innløsning.

Kommunedirektørens anbefaling

Å fortsette dagens praksis vil hindre utvikling av tomtene på festers hånd. En slik konsekvens er ikke i samsvar med kommunens intensjon bak vedtaket fra 2014. Intensjonen var at festere skal få innløse sine næringseiendommer dersom tomten ikke er strategisk viktig for kommunen. Samtidig skal grunneier sikres en rimelig avkastning gjennom innløsningsbeløpet. For evigvarende festekontrakter tilsvarer denne avkastningen nåverdien av fremtidige festeavgifter. Om kommunen mottar et engangsbetrag som tilsvarer nåverdien av alle framtidige festeinntekter, eller mottar årlige festeinntekter i all fremtid, vil dette slå økonomisk likt ut for kommunen. Kommunen vil aldri oppnå en merverdi ved å videreføre festeforholdet. Trolig vil kommunen stå bedre økonomisk ved å motta innløsningsbeløpet nå, og investere midlene i tiltak som potensielt kan gi høyere avkastning på pengene.

Så lenge en innløsning til nåverdien av festeinntektene ikke medfører noe økonomisk tap for kommunen, anbefaler kommunedirektøren at det gjøres et unntak fra kommunens vedtak i 2014. 4 prosent avkastningsrente tilsvarer regneteknisk 25 ganger årlig festeavgift ($1/0,04=25$). Kommunedirektøren foreslår at evigvarende festekontrakter (uten oppsigelsesrett og kun KPI-regulering) kan innløses til et beløp tilsvarende 25 ganger oppregulert festeavgift. Kontraktene har klare likhetstrekk med evigvarende festekontrakter til boligformål som etter tomtefesteloven innløses på samme måte (25 ganger oppregulert festeavgift). Unntaket vil gjelde 4 av 20 kontrakter til næring. For Østfoldbygg V AS tilsvarer det en innløsningssum på rundt 2,7 millioner kroner. For samtlige fire kontrakter gir det en innløsningssum på rundt 2,8 millioner kroner.

For Østfoldhus V AS vil en innløsning til 2,7 millioner kroner gi fester økonomisk handlingsrom til å investere i attraktive og bærekraftige næringsarealer uten økonomisk tap for kommunen. Kommunedirektøren vurderer at løsningen også vil støtte opp under kommunens næringspolitikk ved å legge til rette for attraktive og tilgjengelige næringsarealer for de næringsdrivende i kommunen.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse

Økonomi:

Evigvarende næringsfestekontrakter gir til sammen årlige festeinntekter på rundt 113 000 kroner. Østfoldbygg V AS har den høyeste festeavgiften med 108 235 kroner per år. De øvrige har en festeavgift på til sammen rundt 4 400 kroner per år. Inntektene justeres med KPI. Dersom kommunen innløser alle festetomtene til 25 ganger festeavgiften, får kommunen rundt 2,8 millioner kroner. Dersom Østfoldhus V AS innløser festetomtene til 25 ganger festeavgiften, får kommunen rundt 2,7 millioner kroner nå.

Et unntak fra takst medfører at det blir realistisk for fester å innløse festetomten og kommunen får summen av alle fremtidige festeinntekter utbetalt som et engangsbeløp i stedet for ved årlige innbetalinger. Innløsningssummen kan kommunen investere i tiltak som gir bedre avkastning eller til nedbetaling av gjeld. Kommunen vil aldri tjene mer på å fortsette festeforholdet enn ved å innløse tomten til 25 ganger festeavgiften nå.

Kapitaliseringsrenten på 4 prosent er i samsvar med helt ny rettspraksis for beregning av tapte, fremtidige inntekter ved ekspropriasjon. Renten benyttes også ved omsetning i det private eiendomsmarkedet for lignende kontrakts posisjoner. Evigvarende næringsfeste har også klare likhetstrekk med evigvarende boligfeste som innløses til 25 ganger oppregulert festeavgift etter tomtefesteloven. Regneteknisk utgjør 4 prosent det samme som å gange med 25.

Miljø:

En innløsning til 25 ganger oppregulert festeavgift kan bidra til å sikre bærekraftige investeringer i festers næringsarealer.

Folkehelse:

Ikke relevant.