

Arkivsak-dok. 23/34851-7
Saksbehandler Anne Karine Frigaard

Saksgang
Formannskapet 2023 - 2027

Møtedato
30.11.2023

Sak nr.
118/23

Unntatt offentlighet ihht

Forkjøpsrett til kommunale leiegårder - St. Maries gate 70 og 72 samt Sandesundsveien 9

Innstillingssak.

Medsaksbehandlere: Jens-Otto Løkkevik, Robin Ørjan Brynildsen, Bård Andersen

Kommunedirektørens innstilling:

Sarpsborg kommune benytter ikke lovbestemt forkjøpsrett ved overdragelse av leiegårdene St. Maries gate 70, St. Maries gate 72 og Sandesundsveien 9.

Vedlegg:

Brev datert 12.10.23 fra Ræder Bing advokatfirma AS om overdragelse av leiegårdene St. Maries gate 70, St. Marie gate 72 og Sandesundsveien 9 (sladdet versjon pga forretningshemmeligheter)

Sammendrag:

En kommune har forkjøpsrett når eiendomsrett til leiegård i kommunen blir overført til andre enn staten eller den fylkeskommune der eiendommen ligger, etter leiegårdsloven.

17. oktober mottok Sarpsborg kommune melding om at SKB Eiendom AS utfisjonerer tre leiegårder fra eierselskapet, se vedlegg 1. Fisjonen gjelder leiegårdene St. Maries gate 70 og 72 samt Sandesundsveien 9. Kommunedirektøren har ikke delegert myndighet etter lov om forkjøpsrett til kommunale leiegårder. Saken må derfor behandles politisk. Vedtak om å nytte kommunens forkjøpsrett må være gjort innen fire måneder etter at kommunen har mottatt komplett melding fra selger. Fristen utløper 17. februar 2024.

Kommunedirektørens vurdering er at oppkjøp av bygård(-er) med leietakere ikke er forenlig med kommunens pågående arbeid med nedsalg av kommunale utleieboliger. Bygårdene overdras med leietakere og vil på kort sikt ikke avhjelpe kommunens behov for egnede boliger til sine brukergrupper. Kommunen har vedtatt en strategi om å øke antall tilvisningsavtaler hos private utbyggere og redusere antallet eide boliger.

Med dagens usikre boligmarked vil et strategisk oppkjøp av eiendom i sentrum innebære en betydelig økonomisk risiko. Kommunedirektøren vurderer at et oppkjøp av leiegårder, med etterfølgende utleieforvaltning for det private leiemarkedet, ligger utenfor kommunens

naturlige rolle som eiendomsforvalter og utvikler. Slike oppkjøp vil i tillegg være ressurskrevende. Kommunedirektøren anbefaler ikke at kommunen benytter sin forkjøpsrett.

Utredning:

En kommune har i henhold til lov av 29.04.1977 om kommunal forkjøpsrett til leiegårder (heretter leiegårdsloven) forkjøpsrett når eiendomsrett til leiegård i kommunen blir overført til andre enn staten eller den fylkeskommune der eiendommen ligger.

17. oktober mottok Sarpsborg kommune melding om at SKB Eiendom AS utfisjonerer tre leiegårder fra eierselskapet. Utfisjoneringsen gjelder leiegårdene St. Maries gate 70 og 72 samt Sandesundsveien 9, se vedlegg 1. Eiendommene overdras ved fisjonene til selskaper som p.t. er under stiftelse og derfor ennå ikke har fått tildelt organisasjonsnummer. Fisjon omfattes av leiegårdsloven. Kommunedirektøren har ikke delegert myndighet etter leiegårdsloven og det er ikke vedtatt en instruks på dette området. Saken må derfor behandles politisk.

Siden kommunedirektøren innstiller på at kommunen ikke benytter sin forkjøpsrett, fremmes saken til avgjørelse i formannskapet. Dersom formannskapet ønsker at kommunen skal benytte forkjøpsretten må saken gå videre til bystyret for vedtak om bevilgning.

Det følger av lovens § 6 at vedtak om å nytte kommunens forkjøpsrett må være gjort innen fire måneder etter at kommunen har mottatt komplett melding fra selger. Kommunedirektøren har vurdert meldingen mottatt 17.10.23 som komplett jf. forskrift fra 1993 om hvilke opplysninger som skal gis i melding om salg av leiegårder. Fristen utløper 17.februar 2024. Partene kan ikke disponere rettslig over eiendommene uten kommunens samtykke mens forkjøpssaken pågår. Selger har derfor anmodet kommunen om å gi svar snarest.

Utvalg for plan, miljø og teknikk behandler 29.11.23 sak 17/23 *Detaljreguleringsplan for Kvartal 256 - utlegging til offentlig ettersyn*. Sandesundsveien 9 er en del av denne planen. Kommunedirektøren anbefaler i den saken at kommunen som planmyndighet legger planen ut til offentlig ettersyn, og med det åpner for en utvikling av kvartalet slik det er planlagt i privat regi. Kommunedirektøren anser at «planforslaget bidrar til sentrumsplanens målsettinger om en kompakt by der 40% av befolkningsveksten og minimum 40% av arbeidsplassveksten skal skje i sentrum».

Type leiligheter/lokaler

De tre leiegårdene er annonsert som følger på eierselskapets hjemmeside:

- **St. Maries gate 70**

Oppført i 1977 og har fire etasjer pluss loft og underetasje. I 2009 ble den ombygd og leiligheter ble etablert i bygget, samt at fasaden ble gjort om. 2-roms leiligheter i 2-4. etasje. Restaurantlokale i underetasje og 1. etasje. 10 stk. tidsbegrensede leieforhold inkludert næringsleietaker. Ingen enheter er ledig.



St. Maries gate 72

Eiendommen er oppført i 1946 og har fire etasjer pluss loft og kjeller. 2 og 3 roms leiligheter i 2.- 4. etasje. Forretningslokaler i 1. etasje. 9 stk. tidsbegrensede leieforhold inkludert 2 næringsleietakere. 1 stk. bolig ledig.



- **Sandesundsveien 9**

Eiendommen er oppført i tre etasjer. Bygget har 2-og 3-roms boliger i 2. til 3. etasje. Kontorer og næringslokaler i 1. etasje. 12 stk. tidsbegrensede leieforhold inkludert 5 næringsleietakere. 3 stk. tidsubestemte leieforhold. 1 stk. ledig næringslokale.



Pris:

Når forkjøpsretten gjøres gjeldende, er utgangspunktet at kommunen trer inn i erververens rettigheter og plikter. I dette tilfelle skjer overdragelsen ved fisjon. Det er derfor ikke inngått noen bindende avtale om salg som kommunen trer inn i. I henhold til leiegårdsloven skal verdien da fastsettes til «omsetningsverdi». Dette betyr at verdien fastsettes på grunnlag av ekspropriasjonserstatningsloven § 5. Ved uenighet om verdien vil denne måtte fastsettes ved rettslig skjønn, jf. § 7 nest siste ledd. I henhold til verdivurderinger fra Heilo Eiendom AS har St. Maries gate 70 og 72 samt Sandesundsveien 9 en markedsverdi på hhv. ca. 16, 25 og 30 millioner kroner. Fisjonen er basert på verdier som fremgår av fisjonsbalansen.

Kommunens rolle og formålet med forkjøpsretten

Kommunen kan benytte forkjøpsretten på egne vegne, på vegne av leierne eller på vegne av en studentskipnad. Loven har et boligsosialt formål og skal legge til rette for at leietakere kan bli eiere, men også bidra til å sikre studentboliger og kommunale utleieboliger. Det er kommunen som bestemmer om forkjøp skal gjøres gjeldende.

Et forkjøp på kommunens vegne er en av flere måter å skaffe seg kommunale utleieboliger på. Men der boligene er bebodd ved overdragelsen, må kontraktene utløpe før kommunen kan benytte boligen som et utleieobjekt. Det er ikke undersøkt når kontraktene utløper. Et forkjøp på vegne av leierne, kan skje når disse ønsker å overta leiegården som borettslag eller eierseksjonssameie. Kommunens rolle vil da være å tilrettelegge prosessen for leietakerne. Leietakerne må bestemme seg for kjøp og stille nødvendig økonomisk garanti i god tid før kommunens frist utløper. I en slik prosess må informasjon til leietakerne, avstemning om kjøp og oppretting av garantier skje relativt raskt.

Vurderinger

Et forkjøp vil kreve ressurser av kommunen i form av informasjon til leietakerne, gjennomgang av leiekontrakter, verdivurderinger, FDV-kostnader, byggets og leilighetenes tekniske tilstand og øvrig arbeid med tilrettelegging av prosessen. Kommunedirektøren anser at et oppkjøp av leiegårder, med etterfølgende utleieforvaltning for det private leiemarkedet,

ligger utenfor kommunens naturlige rolle som eiendomsforvalter og utvikler. Kommunen har ingen vedtatt instruks for dette, slik flere andre kommuner som for eksempel Oslo kommune har. Kommunedirektøren vurderer at det vil være nødvendig å kjøpe bistand til å gjennomføre en slik forkjøpsprosess. Kommunens økonomiske situasjon tilsier heller ikke at det er fornuftig å kjøpe en hel bygård(-er) i dagens usikre marked.

Ut fra verdivurderingene er det snakk om høye verdier. Kommunedirektøren finner det ikke forenlig med utkast til Handlingsplan 2024-2027 å bruke midler på oppkjøp av bygård(-er) nå. En investering vil binde opp betydelige midler og det er usikkert om det er den typen leiligheter kommunen på sikt vil ha behov for til sine brukergrupper. Kommunen har i 2023 startet et prosjekt med nedsalg av kommunale utleieboliger over en 8-års periode. Utfordringen i dag er at kommunen taper penger på utleieboligene fordi for mange leiligheter ikke er egnet eller tilrettelagt for kommunens brukergrupper og derfor blir stående tomme. Bystyret har derfor vedtatt en strategi der man vil arbeide for å øke antall tilvisningsavtaler hos private utbyggere og redusere antallet eide boliger. Tilvisningsavtaler innebærer at Husbanken yter et grunnlån til utbygger for å bygge boliger som kommunen får adgang til å disponere. Kunnskapsgrunnlaget har vist at tilvisningsavtaler er det klart gunstigste alternativet for kommunale utleieboliger. Det vil også være behov for å kjøpe noen leiligheter i perioden. Det er avsatt 15 mill. kr til kjøp av boenheter i prosjektet. Kommunedirektøren anbefaler ikke å benytte de avsatte midler til forkjøp av en bygård.

Å investere i disse leiegårdene for å sikre seg sentrumsnære eiendommer vil ifølge kommunedirektøren innebære en betydelig risiko for tap i dagens usikre marked. Kommunen har heller ikke økonomi og kapasitet til å tilrettelegge for forkjøp på vegne av leietakerne. Arbeidet med nedsalg av kommunale utleieboliger har til formål å sikre kommunens egne leietakere ved å gi de muligheten til å eie sin egen bolig eller få leie egnet bolig. Kommunedirektøren vurderer det slik at kommunen i dag ikke er rigget for å benytte seg av forkjøpsretten, hverken til eget bruk eller til fordel for leietakerne.

Dersom kommunen bruker forkjøpsretten til å kjøpe Sandesundsveien 9 vil det kunne vanskeliggjøre realisering av reguleringsplanen for kvartal 256. Det er etter kommunedirektørens syn ikke ønskelig da denne planen bidrar positivt til sentrumsutvikling.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Kommunedirektørens forslag til Handlingsplan 2024-2027 med årsbudsjett for 2024 viser at kommunen planlegger store innsparinger i den kommende 4- års perioden. I forslaget til handlingsplan er det innarbeidet 5 mill. kr årlig til strategisk oppkjøp og utvikling av eiendom. Det er i tillegg innarbeidet 15 mill. kr årlig til kjøp av erstatningsboliger som følge av nedsalget av kommunalt disponible boliger.

Hvis kommunen benytter sin forkjøpsrett for en eller flere eiendommer må det innarbeides ytterligere investeringsmidler ved bystyrets behandling av Handlingsplan 2024-2027. Økte renter og avdrag vil være om lag 1,3 mill. kr, 2 mill. kr og 2,4 mill. kr for henholdsvis St. Maries gate 70, 72 og Sandesundsveien 9. Det er da forutsatt at investeringen lånefinansieres i sin helhet. I tillegg vil det påløpe årlige kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold. Forventede årlige leieinntekter for kommunen anslås til 1-1,5 mill. kr per enhet.

Miljø:

Ikke vurdert.

Folkehelse:

Ikke vurdert.