



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet		
Kommunestyret		

Gammelverksgt. 2, innløsning av eiendommen gnr. 84, bnr. 233

Rådmannens forslag til innstilling:

- Stjørdal kommune kjøper eiendommen Gammelverksgata 2, gnr. 84, bnr. 233 av Paulsen Eiendom AS for kr 5.500.000,- + meglerkostnader på kr 25.000,- + tinglygingsomkostninger på kr 138.560,-.
- Kjøpet finansieres ved å belastes kommunens disposisjonsfond.

Til formannskapet:

- Kjøpekontrakt
- Takst fra Postbanken Eiendom AS
- Takst fra DnB NOR Næringsmegling
- Oversikt over prosjekteringskostnader

Til kommunestyret:

- Kjøpekontrakt

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen

Saksopplysninger

Paulsen Eiendom AS ervervet eiendommen gnr. 84, bnr. 233 i desember 2003. Men allerede i forkant av ervervet hadde firmaet, med tidligere grunneiers tillatelse, fått vedtatt en privat reg.plan for eiendommen i juni 2003. Planen er fortsatt gjeldende for området.

Med dette utgangspunktet ble det prosjektert en 4-mannsbolig. Salget gikk tregt, og etter hvert ønsket Paulsen Eiendom AS å endre fra 4 til 6 litt mindre boliger. I enighet med kommunen ble det søkt om en mindre vesentlig reguleringsendring sommeren 2007. Behandlingen av den saken ble utsatt i påvente av behandlingen utredning av ny veitrasè. Den 31.01.08 ble det i sak 1/08 fattet et vedtak i kommunestyret, om dele- og byggeforbud for området. Dette gjorde at Paulsen Eiendom AS ikke fikk gjennomført prosjektet med bygging og salg av de planlagte 6 boenhetene, og fikk båndlagt kapitalen han hadde lagt ned i eiendommen.

Medio januar 2007 ble bygning på eiendommen totalskadet av brann. Forsikringsselskapet betalte ut bare delvis erstatning i påvente av gjenoppføring av bygning. Gjenoppføringen på eiendommen ble naturlig nok vanskelig all den tid det ble nedlagt dele- og byggeforbud for området.

På nyåret 2012 ble det avholdt et møte mellom Paulsen Eiendom AS og kommunen, og partene kom til enighet om at kommunen skulle innløse eiendommen.

Adv.firma Vogt & Wiig v/adv. Terje Aas fremmet så i brev datert 16.04.2012, på vegne av Paulsen Eiendom AS, et krav på kr 7.101.950,-. Kravet var fordelt på følgende poster:

- Erstatning for tomtegrunn	kr 3.000.000,-
- Erstatning for prosjekteringskostnader	kr 904.450,-
- Erstatning for næringstap	kr 1.725.000,-
- Erstatning for tapt forsikringsutbetaling	<u>kr 1.472.500,-</u>
	<u>kr 7.101.950,-</u>

Krav om erstatning for tomtegrunn er basert på takst fra Postbanken Eiendom. Krav om erstatning for prosjekteringskostnader er basert ut fra fremlagt dokumentasjon fra Paulsen Eiendom AS. Krav om erstatning for næringstap er basert ut fra takst fra DnB NOR Næringsmegling. Krav om erstatning for manglende erstatningsutbetaling er basert ut fra differansen mellom den skadetakst og foreløpig utbetalt beløp.

Etter at ovennevnte krav ble fremsatt har det vært en del korrespondanse mellom partene. I et møte i november 2012 ble Paulsen Eiendom AS bedt om å få et klarere svar fra forsikringsselskapet vedrørende hvilke vilkår og under hvilke omstendigheter restbeløpet fra forsikringen ville bli utbetalt.

I møte den 28.01.2013 ble det bakgrunn av tidligere møter og korrespondanse fremmet et nytt forslag til løsning fra Paulsen Eiendom AS' side på kr 5.500.000,-.

Vurdering

Det er ingen tvil om at Paulsen Eiendom har kommet i en uheldig stilling etter at kommunen la ned dele- og byggeforbud på eiendommen. Og etter at kommunen på nyåret i 2012 aksepterte å innløse eiendommen har det kun vært snakk om til hvilken pris.

Rådmannens finner taksten fra Posten Eiendom rimelig. Likeså er prosjekteringskostnadene dokumentert i god nok grad. Det er naturlig nok større usikkerhet rundt størrelsen på det næringstap Paulsen Eiendom AS har hatt, men at han har hatt et tap synes ganske klart. Når det gjelder forsikringsutbetalingen ser det ut som at Paulsen eiendom går glipp av en utbetaling på i underkant av kr 900.000,-. Rentetap har ikke vært diskutert all den tid partene har vært innstilt på å komme i mål med en omforent løsning, men det kunne fort blitt et spørsmål i en rettslig tvist.

Ut fra ovennevnte finner rådmannen å kunne tilråde at kommunen inngår avtale om kjøp av Paulsen Eiendom AS' eiendom Gammelverksgt. 2, gnr. 84, bnr. 233 i Stjørdal, med en kjøpesum på kr 5.500.000,- + meglerkostnader på kr 25.000,- + tinglysingsomkostninger på kr 138.560,-. Til sammen kr 5.663.560,-. Størrelsen på meglerkostnadene fremkommer ikke av kjøpekontrakten, men er bekreftet fra adv. Terje Aas i e-post til kommunen