

STRANDA KOMMUNE
Kontrollutvalet

MØTEINNKALLING

04.11.2013

Kopi til: Ordføreren
Revisor
Rådmannen

Medlemene av
Kontrollutvalet

INNKALLING TIL MØTE I STRANDA KONTROLLUTVAL

Det blir med dette kalla inn til møte

torsdag, 14.11.2013 kl. 16.05 i Formannskapsalen

SAKLISTE:

- Sak 27/13 - Godkjenning av møtebok frå møte 14. oktober 2013
 - « 28/13 - Vedkomande KOM-057/13 som gjeld avtale mellom Breeze Farstad AS og Stranda kommune
 - « 29/13 - Prosjektskisse forvaltningsrevisjon - Strandafjellet
- Eventuelt

Dersom det er vanskeleg å møte, gje melding på telefon 70 17 21 58 eller 97 60 57 83 til dagleg leiar eller e-post kontrollutval@kontrollutval.no.

Inge Gjærde
leiar
(sign.)

**KONTROLLUTVALET I
STRANDA KOMMUNE**

MØTEBOK

Møtedato 14.10. 2013 kl. 16.05

Møtestad: " Høgda "

Møtet vart leia av: Inge Gjærde

Elles til stades: Randi Strand Overaa, Magnar Furset og Svein Kvaløy.

= 4 voterande

Eva Rinde Habostad hadde meldt forfall.

Frå kontrollutvalsekretariatet møtte dagleg leiar Harald Rogne.

Frå kommunerevisjonen møtte dagleg leiar Kjetil Bjørnsen

Frå Stranda Kommune møtte ordførar Jan Ove Tryggestad, ass. rådmann Kjartan Lied og økonomisjef Ståle Anker Ljøen.

Det vart bestemt at sak 23/13 blir orienteringssak.

SAK 21/13

GODKJENNING AV MØTEBOK FRÅ MØTE 24. JUNI 2013

Kontrollutvalet sitt samrøystes vedtak:

Møtebok frå møte 24. juni 2013 blir godkjent.

SAK 22/13

VEDKOMANDE BUDSJETT 2014 – STRANDA KONTROLLUTVAL

Saksdokument frå kontrollutvalsekretariatet datert 09.10.2013.

Kontrollutvalet sitt samrøystes vedtak:

Kontrollutvalet sitt budsjett til kurs og reiseaktivitet blir sett til kr 40.000,00.

SAK 23/13

AVTALE MED BREEZE FARSTAD AS

Styreleiar Inge Gjærde orienterte. I forkant av møtet hadde det kome ei ny saksutgreiing frå rådmannen med nye opplysningar i saka. Desse nye opplysningane må bli innarbeidd i kontrollutvalet sine saksdokument før utvalet kan behandle saka.

Kontrollutvalet sitt samrøystes vedtak:

Saka blir oversendt til advokat for juridisk utgreiing. Kontrollutvalet vil på neste møte vedta ein uttale som skal leggst fram for kommunestyret 27. november 2013.

SAK 24/13

OPPFØLGING AV SELSKAPSKONTROLL I STRANDA KOMMUNE

Assisterande rådmann opplyste at eigarskapsmelding var under arbeid. Det vart frå utvalet mellom anna presisert behovet for styrevervregister, eigarstrategiar, administrativt ansvar for eigarskapsutøving og at saka burde ha prioritet.

Kontrollutvalet sitt samrøystes vedtak:

Kontrollutvalet vil følge opp saka.

SAK 25/13

PROSJEKTSKISSE FORVALTNINGSREVISJON - STRANDAFJELLET

Prosjektet kan vere omfattande og det er behov for avgrensingar. Avgrensingar som vart drøfta er:

- Salsprosessen
- Kva som skjedde i utbyggingsfasen
- Mulige forbetringar av prosessar
- Relasjonar mellom føretaket og aksjeselskapet

Kontrollutvalet sitt samrøystes vedtak:

Kontrollutvalet ber om ei projektskisse til neste møte.

SAK 26/13

**ORIENTERING OM DEN ØKONOMISKE SITUASJONEN I STRTANDA
KOMMUNE, JF 2. TERTIALRAPPORT 2013**

Saksdokument frå kontrollutvalsekretariatet datert 09.10.2013.

Kontrollutvalet sitt samrøystes vedtak:

Kontrollutvalet tek saka til orientering.

Inge Gjærde
leiar
(sign.)

Randi Strand Overaa
nestleiar
(sign.)

Magnar Furset
medlem
(sign.)

Svein Kvaløy
medlem
(sign.)

**SUNNMØRE
KONTROLLUTVÅLSEKRETARIAT IKS**

Kontrollutvalet i
Stranda kommune

Dato: 01.11.2013

SAK 28/13

**VEDKOMANDE KOM-057/13 SOM GJELD AVTALE MELLOM BREEZE
FARSTAD AS OG STRANDA KOMMUNE**

Som vedlegg følger:

1. Oversending frå Stranda kommune datert 02.07.2013 – KOM-57/13 med vedlegg
2. Notat frå Stenstrup Stordrange datert 04.10. 2013
3. Notat frå advokat Kjetil Kvammen datert 30.10.2013
4. FOR-163/05 av 19.12.2005
5. Brev frå Stranda kommune til Farstad Vaskeri datert 22.12.2005
6. FOR-008/06 av 04.01.2006
7. Møteprotokoll frå møte i formannskapet 09.01.2006
8. Formannskapet 23.01.2006 om FOR 008/06
9. Sakliste kommunestyremøte 01.03.2006
10. Sakspapir vedkomande KOM 13/06
11. Leigeavtale mellom Svemorka næringspark AS og Farstad vaskeri AS

I KOM-57/13 gjorde kommunestyret slikt vedtak:

1. *Stranda kommune kan ikkje sjå det ligg føre nokon avtale mellom Breeze Farstad AS og Stranda kommune*
2. *Stranda kommune avviser innbetaling av tilskot til Breeze Farstad på kr 532.000,- for 2011 og 2012.*
3. *Stranda kommune avviser at ein har forpliktingar til Breeze Farstad As, på eit årleg tilskot stort kr 250 000,- fram til 2016.*
4. *Kommunestyret bed om at kontrollutvalet granskar saka nærare.*

I formannskapet den 19.12.2005 – sak 163/05 vart det i punkt 2 fatta følgjande vedtak:

Stranda kommune vil bidra til at kostnadsnivået for ei slik etablering på Stranda ikkje skal overstige kr 250 /m2 for leige av lokalitetar samt nybygg, i Stranda Eigedomsselskap AS sitt lokale på Ødegård. I tillegg kjem kommunale avgifter.

Fem dagar tidlegare, 14.12.2005 hadde kommunestyret hatt møte. Denne saka var truleg ikkje klar for behandling då.

I brev datert 22.12.2005 blir Farstad vaskeri AS gjort kjent med vedtaket.

04.01.2006 i sak 008/06 fatta formannskapet følgjande samrøystes vedtak:

1. *Stranda kommune gjev kutt i utgiftene til husleige i tråd med tidlegare vedtak til Tekstilpartner Nord med kr 250.000 pr. år ved næringsetablering på Ødegård i lokala til Stranda Eigedomsselskap AS etter framlagde planar for nytt vaskeri.*
2. *Midlane vert å ta frå Firda Fondet for 2006. Frå 2007 vert dette innarbeidd i det ordinære driftsbudsjettet for Stranda kommune.*

Det blir presisert at begge vedtaka gjeld Stranda eigedomsselskap AS sitt lokale på Ødegård og ikkje lokala i Svemorka.

I formannskapet si møtebok frå møte 09.01.2006, sak 005/06 blir følgjande vedteke om sak 004/06:

Møteboka frå møte i FOR 04.01.06 blir godkjent slik ho ligg føre.

I sak 008/06, 23.01.2006 vart det presisert i møteboka for møtet 04.01.2006 at det skulle tilføyast at formannskapet hadde brukt hasteparagrafen, kommunelova § 13. Årsaka til bruken var ikkje oppgitt.

Kommunestyret hadde møte 01.02.2006. Formannskapet sin bruk av hasteparagrafen vart ikkje referert der. Også formannskapet hadde drøftingar om saka same dag. Det vart ikkje gjort vedtak i dette møtet.

I kommunestyremøte 01.03.2006 stod saka om Farstad vaskeri av 19.12.2005 og 01.02.2006 på sakskartet oppført som referatsak og bruk av kommunelova § 13. Formannskapssak 004/06 og formannskapssak 008/06 var ikkje nemnt i innkallinga.

Punkt 1 i kommunestyrevedtaket, sak 17/13

(Stranda kommune kan ikkje sjå det ligg føre nokon avtale mellom Breeze Farstad AS og Stranda kommune)

I eit notat datert 12. juni 2013 – vedlagt, kommenterer advokatfirmaet Stenstrup Stordrange DA (heretter kalla kommuneadvokaten) det med rettsleg bindande avtale. Her blir det presisert at ein munnleg avtale kan vere like bindande som ein skriftleg avtale og at det normalt ikkje er avgjerande om det ligg føre ein skriftleg avtale. Det går vidare fram:

Brevvekslingen mellom ordføreren og vaskeriet, sett i samanheng med faktiske innbetaling/ettergivelse som er foretatt av Stranda kommune i ettertid, gir isolert sett gode argumenter for at det er inngått en avtale om at kommunen skal kutte i husleien i 10 år. Ordningen er også kommet i stand etter at det er fremsatt konkrete tilbud mellom partene som er akseptert og deretter etterleyd av begge parter, i tillegg til at flere vesentlige avtalemomenter var på plass, noe som helt klart gir vaskeriet rimelig grunn til å tro at bindende avtale er inngått. Etter vår vurdering foreligger det tilstrekkelig holdepunkter for at det er inngått en – i utgangspunktet – rettslig bindende avtale.

Desse synspunkta synest vere samanfallande med dei frå advokatfirmaet Kjetil Kvammen.

Men notatet frå kommuneadvokaten tek også opp problemstillinga om rettslig binding av eit offentleg organ og at det i lovverket finnst reglar om avgjerdsmynde. Forventningar til bindande avtalar blir annaleis enn med avtalar mellom to private partar går det fram her.

Det ligg det føre ein underskreven leigeavtale mellom Svemorka Næringsbygg AS og Breeze Farstad AS (Farstad Vaskeri AS). Avtalen er underskreven i Bodø 20. mars (årstal manglar). Det går fram av avtaledokumentet at avtalen gjeld frå 01.10.2006 til 01.10.2016. Denne avtalen omhandlar forøvrig ikkje dei tema som kommunestyret ønskjer avklaring av.

Punkt 2 i kommunestyrevedtaket

(Stranda kommune avviser innbetaling av tilskot til Breeze Farstad på kr 532.000,- for 2011 og 2012.)

Punkt 2 i same kommunestyrevedtak går ut på at Stranda kommune avviser innbetaling av tilskot til Breeze Farstad på kr 532.000,- for 2011 og 2012.

I notatet frå kommuneadvokaten går følgende fram i oppsummeringa:

- 1. Stranda kommune bør bestride gyldigheten av inngått avtale ovenfor Breeze Farstad AS, hvorefter konsekvensen av dette er at forfalte påkrav fra Breeze Farstad ikke bør betales. Videre bør Stranda kommune heller ikke betale eller tilkjennegi vilje til å betale fremtidige påståtte forpliktelser i den tid Breeze Farstad AS anfører avtalen gjelder.*

Mitt råd er derfor at Stranda kommune ved undertegnede tilskriver Breeze Farstad AS og meddeler et slikt standpunkt.
- 2. Hva gjelder sakens øvrige spørsmål, herunder eventuelt forholdet til regelverket om offentlig støtte og eventuelt overtredelse av regelverket om offentlig anskaffelser, er vårt råd at dette foreløpig stilles i bero og at kontrollutvalget og/eller andre fortar en etterfølgende vurdering av disse sidene av saken.*

Kommuneadvokaten stiller spørsmål ved om avtalen er inngått av eit organ med avgjerdsmynde. Det blir vist til at det av framlagte innkallingar, møteprotokollar m.m. ikkje er fatta vedtak i formannskapet i medhald av kommunelova § 13 – hasteparagrafen. Det går vidare fram at det ikkje er sendt melding til kommunestyret jf. kommuneloven § 13-2.

Kommuneadvokaten er med utgangspunkt i mottekne dokument av den oppfatning at avtalen er ugyldig.

I eit seinare dokument datert 4. oktober 2013 konkluderer kommuneadvokaten med at vedtaket om å gi 250.000 kroner i årleg tilskot likevel er gyldig då vedtaket er gjort etter kommunelova § 13. Advokatfirmaet meiner avtalen likevel er ugyldig fordi ordføraren ikkje hadde fullmakt til å inngå avtale med firmaet.

Kommuneadvokateten sine synspunkt på tilskotet inn mot lovleg offentleg støtte blir drøfta seinare.

Advokat Kjetil Kvammen kjem til ein annan konklusjon enn kommuneadvokaten. Han nemner mellom anna at kommunen først i 2011 påberopte seg at det ikkje var ei plikt til å

oppfylle avtalen. Innsigelsen vart med andre ord ikkje fremma i rimeleg tid og kommunens passivitet kan ha gjort det vanskeleg for kommunen å få gjennomslag for at avtalen er ugyldig. Han meiner også at formannskapetets tilsagn av 04.01.2006 må bli sett på som fatta av kommunestyret. Advokat Kjetil Kvammen reiser spørsmålet om ikkje ordføraren si fullmakt kan tolkast inn i formannskapet (kommunestyret) sitt vedtak og at ordførar er bodbringer for eit gyldig vedtak.

Om hasteparagrafen § 13 i kommunelova

I møteboka til FOR-008/06 står det: *I møteboka frå møte i FOR 04.01.06 skal det stå at ein i F-sak 008/06: Næringsbygg Farstad vaskeri nytta hasteparagraf § 13 i kommunelova.*

Dette må vere ein korleksjon av møteboka frå formannskapsmøte 09.01.2006 der følgjande blir vedteke om sak 004/06:

Møteboka frå møte i FOR 04.01.06 blir godkjent slik ho ligg føre.

I KOM-013/06, 01.03.2006, Referatsaker, vart referatsakene tekne til vitande. Sak 1 og 2 av desse gjeld Farstad næringsbygg og dokumenta som var vedlagt saka er dok. id. 05/6957 datert 22.12.2005 og dok. id. 06/803 datert 07.02.2006. Kontrollutvalsekretariatet har kontakta Stranda kommune og motteke dei dokumenta kommunen opplyser låg ved saka. Dei mottekne dokumenta er rådmannen si tilråding og formannskapetets vedtak i FOR-163/05 der det mellom anna går fram at leiga ikkje skal overstige kroner 250 pr. kvadratmeter og FOR-008/06 om kutt i husleiga på 250.000 kroner pr. år.

I desse vedlegga til KOM-013/06 1. mars går det ikkje at fram at vedtaket er gjort etter kommunelova § 13. Dette går derimot fram av møteboka til FOR-008/06 som er ein korleksjon av møteboka i forhold til det som vart vedteke i formannskapet 09.01.06. Der følgjande står:

I møteboka frå møte i FOR 04.01.06 skal det stå at ein i F-sak 008/06: Næringsbygg Farstad vaskeri nytta hasteparagraf § 13 i kommunelova.

Etter lova kan kommunestyret sjølv bestemme at formannskapet skal ha mynde til å gjere vedtak i saker som skulle ha vore avgjort i kommunestyret når det ikkje er tid til å innkalle dette. Dette vilkåret skal reknast som bokstavleg slik at dersom det er mulig å samankalle rett organ, ville eit vedtak i hasterorganet vere gjort av eit ikkje kompetent organ og kan kjennast ugyldig. Melding om bruk av hasteparagrafen, kommunelova § 13 nr. 2 skal leggjast fram for kommunestyret i påfølgjande møte.

Det påfølgjande kommunestyremøte var. 01.02.2006, men referatsakene om Farstad Vaskeri AS vart først førelagt kommunestyret 01.03.2006. Av kommentarutgåve til kommunelova går det også fram at eit vedtak som er gjort i samsvar med korrekt utøving av hastekompetanse gjeld som om det er utført av det ordinært kompetente organet. Meldinga medfører ikkje nokon særskild rett for vedkomande organ til å overprøve eller forkaste vedtaket. Vedtaket kan berre omgjerst i den utstrekning det ordinære organet hadde kunna omgjere eit vedtak det sjølv hadde fatta.

Om bruken av § 13 skriv advokat Kjetil Kvammen mellom anna:

Kravet om at vedtaket «skulle gjerast kjent for kommunestyret» (pkt. 7.4.), kan ha blitt oppfylt. Orientering først i det kommunestyremøte som kom nærmest etter det som var «neste møte» gjør neppe hastevedtaket ugyldig. Dette bl.a. fordi kommunestyret etter det jeg kan forstå ikke hadde gjort noen mellomliggende vedtak der kjennskap til hastevedtaket kunne ha medført endringer.

Punkt 3 i kommunestyrevedtaket

(Stranda kommune avviser at ein har forpliktingar til Breeze Farstad As, på eit årleg tilskot stort kr 250 000,- fram til 2016)

Kommuneadvokaten skriv mellom anna:

Videre bør Stranda kommune heller ikke betale eller tilkjennegi vilje til å betale fremtidige påståtte forpliktelser i den tid Breeze Farstad AS anfører avtalen gjelder.

Dei same vurderingane som gjeld for punkt 2 gjeld også langt på veg for punkt 3. Ein kan vel ikkje utelukke at avtalen kan gjelde fram til 2016. Dette går også fram av kommuneadvokaten sitt notat av 12. juni 2013 der det mellom anna står:

Brevvekslingen mellom ordføreren og vaskeriet, sett i samanheng med faktiske innbetaling/ettergivelse som er foretatt av Stranda kommune i ettertid, gir isolert sett gode argumenter for at det er inngått en avtale om at kommunen skal kutte i husleien i 10 år. (Sjå saksutgreiinga nederst side 2)

Andre forhold

Rådmannen nemner i si saksutgreiing at slik støtte som her er gitt til ei enkelt bedrift er lovstridig i høve lovverket.

EØS-avtalen slår fast at støttebeløp under 200.000 euro over ein treårsperiode blir ikkje rekna som forbudt. Støtta som Stranda kommune gir til vaskeriet er kr 250.000 kroner pr. år samt årleg subsidie i dokumenta oppgitt til 600.000 kroner. Skal støttebeløp talfestast, må ein kjenne marknadsprisen på slike lokalar i Stranda kommune. Den går ikkje fram nokon plass.

Avtalen set grenser for støtte til næringsverksemd. Offentleg støtte som truar med å vri konkurransen og påverkar samhandelen i EØS-området er i utgangspunktet forbudt. Seks vilkår må då vere oppfylt:

1. Støtta må innebere ein økonomisk fordel for mottakaren
2. Støtta må vere gitt av staten eller av statsmidlar (gjeld også kommunar)
3. Mottakar av støtte må drive økonomisk aktivitet
4. Støtta må favorisere enkelte føretak eller produksjon av enkelte varer og tenester
5. Støtta må vri konkurransen eller true med å vri konkurransen
6. Støtta må vere egna til å påverke samhandelen mellom EØS-landa

Er alle vilkåra oppfylt, er støtta omfatta av forbodet. Og dersom eitt av vilkåra ikkje er oppfylt, inntreir heller ikkje forbodet.

Når det gjeld punkt 6 so gjeld støtteforbodet berre dersom støtta påverkar eller kan påverke samhandelen innanfor EØS. Dersom støtta kun har verknad internt i ein medlemsstat, eller kun har verknad for samhandelen med eit tredjeland gjeld ikkje forbodet.

Mandatet frå kommunestyret spesifiserer forøvrig ikkje ei vurdering opp i mot dette regelverket.

Kommuneadvokaten konkluderer i sitt notat av 4. oktober 2013 med at formannskapet fatta vedtak om at det skulle gjerast kutt i utgiftene til husleige utan å spesifisere kor lenge ordninga skulle vare. Dette medfører at kuttet i leigeavtalen er ugyldig fordi ein ikkje kan rekne ut nøyaktig tilskotsekvivalent for støtta i forkant av tildelinga. Som tidlegare nemnt skriv også kommuneadvokaten at det er gode argument for at avtalen varer i 10 år.

Advokat Kjetil Kvammen konkluderer ikkje med at støtta det her er snakk om er i strid med Lov om offentlig støtte.

Når det gjeld forholdet til Lov om offentlige *anskaffelser* derimot konkluderer advokat Kjetil Kvammen:

Det kan se ut som om anskaffelsesregelverket ble tilsidesatt. Her har imidlertid ikke forligget krav fra noen leverandør som mener seg forbigått og kontraktsytelsene er for lengst oppfylt. Dermed er det i dag en snevør krets av leverandører som i det hele tatt kan tenkes å ha søksmålsinteresse. De prosessuelle fristene tilsier at når mer enn to år har gått fra kontrakt ble inngått kan det heller ikke påstås at det skal ilegges sanksjoner for brudd på anskaffelsesregelverket.

Oppsummering.

Vedtaket om å garantere maksimal husleige til 250 kroner pr. kvadratmeter gjeld Stranda eideomsselskap AS sitt lokale på Ødegård. Det framtidige lokalet er ikkje nemnt i det vedtaket.

Verken rådmannen si saksutgreiing eller kommuneadvokaten sitt første notat har som utgangspunkt at vedtaket er fatta etter kommuneloven § 13 og ingen av desse dokumenta viser til møteboka frå FOR 008/06 der bruk av hasteparagrafen er nemnt. Dette kan indikere at vedtaket var ukjent for desse då saksdokumenta vart laga. I det andre notatet derimot er det lagt til grunn at § 13 er nytta.

Bruken av hasteparagrafen synest ha manglar ved at melding ikkje vart sendt kommunestyret i påfølgjande møte, men møtet etterpå og at vedlegga til KOM-13/06 som kommunen har sendt kontrollutvalsekretariatet ikkje inneheld nokon god dokumentasjon på bruken av kommunelova § 13 nr. 2. Dokumentasjon av den politiske behandlinga er ikkje god.

Uavhengig av formalitetar kan det vere sannsynleg at kommunestyret kjente til dei faktiske forholda omkring støtte til Breeze Farstad AS og at kommunestyret truleg kan ha akseptert realitetane i saka og har meint det var greitt. Dessutan kan ein rekne med at Breeze Farstad AS har vore i god tru. Kommunen har i fleire år akseptert avtalen og først i det siste protestert. Dette tilseier at skepsisen omkring bruken av § 13 ikkje treng å bli tillagt so mykje vekt, jf. også synspunkta til advokat Kjetil Kvammen.

Kommunestyret kunne også vere inneforstått med at subsidieringa som var tiltenkt lokala på Ødegård også kunne vere gjeldande for lokala på Svemorka. Det kan sjå ut for at både vedtak og avtale kan vere gyldige.

Lov om offentlige anskaffelser synest vere tilsidesett. Vidare blir ei innskjerping av rutinane for bruk av kommuneloven § 13 blir sett på som nødvendig. Det blir frå kontrollutvalsekretariatet sin advokat ikkje konkludert med at den økonomiske støtta er i strid med Lov om offentlig støtte.

Det er problematisk at kommuneadvokaten både meiner at avtalen ikkje er tidsavgrensa og samtidig meiner den kan gjelde i 10 år. (Jf. drøftingane ovanfor)

Av saksdokumenta frå 2005 og 2006 går det fram at saksbehandling er fråverande. Etter kommunelova § 23 nr. 2 er det rådmannen som skal sørge for at sakene er tilstrekkeleg utgreidde. Det har ikkje skjedd og det er kritikkverdig.

Saka blir lagt fram for kommunestyret med slik

u t t a l e:

1. Kontrollutvalet finn ut frå ei samla vurdering at kommunen truleg har gjort gyldig vedtak om å yte eit årleg tilskot til Breeze Farstad AS frå og med 2006. Kommunen sin avtale med Breeze Farstad AS kan truleg reknast som ein gyldig avtale. Kor lenge avtalen skal gjelde er ikkje heilt avklara.
2. Rutinane for dokumentasjon av politisk behandling av saker som har store konsekvensar for kommunen må innskjerpast slik at det i framtida ikkje blir tvil om kva vedtak som har blitt fatta. Saksbehandlinga som er rådmannen sitt ansvar må innskjerpast i samsvar med kommunelova § 23 nr. 2.
3. Det er behov for å styrke internkontrollen i saker som kjem inn under Lov om offentlige anskaffelser. Formålet med dette regelverket er m.a. å bidra til auka verdiskaping og effektiv ressursbruk basert på forretningsmessige omsyn og likebehandling. Kontrollutvalet tilrår at det blir utarbeidd klare retningslinjer for korleis kommunen skal sikre seg at desse retningslinene blir følgd.

Harald Rogne
dagleg leiar



Stranda kommune

Rådmannen

Saksbehandlar: Kjartan Lied

1

Melding om vedtak

Kontrollutvalet i Stranda

Vår ref.: 13/525-5

Dykkar ref.:

Arkiv: K1-

Dato: 02.07.2013

Avtale mellom Breeze Farstad og Stranda kommune

Det er no gjort følgjande vedtak i saka:

26.06.2013 KOMMUNESTYRET

KOM-057/13 Vedtak med 16 mot 8 røyster:

Svein Lunde og Dag Braseth ugild i sak 057/13

1. Stranda kommune kan ikkje sjå det ligg føre ein skriftleg avtale mellom Breeze Farstad As og Stranda kommune.
2. Stranda kommune avviser innbetaling av tilskot til Breeze Farstad. på kr 532.00,- for 2011 og 2012.
3. Stranda kommune avviser at ein har forpliktingar til Breeze Farstad As, på eit årleg tilskot stort kr 250 000,- fram til 2016.
4. Kommunestyret bed om at kontrollutvalet granskar saka nærare.

Med helsing
Stranda kommune

Kjartan Lied
Konstituert rådmann

Dette brevet er godkjent elektronisk i Stranda kommune og har derfor ikkje signatur.

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
18.06.2013	Avtale mellom Breeze Farstad og Stranda kommune	148555
02.07.2013	Brev Beeze Farstad as 18.06.13	148612
02.07.2013	Div. saksdokument/skriv	146730
02.07.2013	Notat frå Steenstrup Stordrange DA	148594

Postadresse:
Øyna 13
6200 STRANDA

Besøksadresse:
Øynasenteret

E-post
post@stranda.kommune.no

Telefon
70 26 80 00

Organisasjonsnr.
964 980 098

STRANDA KOMMUNE

SAKSPAPIR

SAKSGANG		
Styre, råd, utval	Møtedato	Saknr
FORMANNSKAPET	24.06.2013	088/13
KOMMUNESTYRET	26.06.2013	057/13
FORMANNSKAPET	26.06.2013	098/13

Saksansvarleg: Konstituert rådmann Kjartan Lied		
Saksbehandlar: Kjartan Lied	Arkiv: K1-	Arkivsaknr 13/525

Avtale mellom Breeze Farstad og Stranda kommune

RÅDMANNEN SI TILRÅDING TIL FOR:

Saka vert lagt fram utan tilråding

22.05.2013 FORMANNSKAPET

FOR-071/13 Vedtak samrøystes:

Svein Lunde og Anne Berit Tryggestad ugild i sak 071/13.

1. Formannskapet ber administrasjonen arbeide vidare med saka der det vart lagt fram ei juridisk vurdering.
2. Formannskapet ber også om at revisjonen går gjennom saka.
3. Saka må leggjast fram snarast og seinast 15. juni 2013

FRAMLEGG UNDER MØTET:

Framlegg frå AP v/Arild Ringdal:

1. Formannskapet ber administrasjonen arbeide vidare med saka der det vart lagt fram ei juridisk vurdering.
2. Formannskapet ber også om at revisjonen går gjennom saka.
3. Saka må leggjast fram snarast og seinast 15. juni 2013

Samrøystes

SAKSUTGREIING

Bakgrunn for saka

Då Breeze Farstad (Farstad Vaskeri) etablerte seg i Svemorka, vart det det i brev 12.06.06, gitt signal om at Stranda kommune gjev 250.000,- i årleg støtte som utbetalast etterskudsvis i januar. Stranda kommune har no fått krav for manglande innbetaling for 2011 og 2012.

Samla sum kr 530 399,- inkl. rentekostnader.

Rådmannen i Stranda kommune kjenner ikkje til ein slik avtale som er signert av begge partar, og vil be kommunestyre ta stilling til om innbetaling av krav frå Breeze Farstad skal gjennomførast.

Saksopplysningar

I formannskapet den 19.12.2005 i sak 163/05 vart det fatta følgjande vedtak:

1. *Formannskapet i Stranda kommune er svært positive til ei eventuell nyetablering av nytt vaskeri på Stranda med Tekstilpartner Nord.*
2. *Stranda kommune vil bidra til at kostnadsnivået for ei slik etablering på Stranda ikkje skal overstige kr 250 /m2 for leige av lokalitetar samt nybygg, i Stranda Eigedomsselskap AS sitt lokale på Ødegård. I tillegg kjem kommunale avgifter*

I saka var det lista opp tre vedlegg:

U 22.12.2005	Farstad vaskeri	NÆRINGSBYGG - FARSTAD VASKERI
I 10.01.2006	Tekstil Partner AS	MULIG RELOKALISERING AV - FARSTAD VASKERI AS
U 25.01.2006	Tekstil Partner AS	NÆRINGSBYGG - FARSTAD VASKERI

Den 22.12.2005 sendte så kommunen melding om vedtak til Farstad vaskeri med kopi til Stranda Eigedomsselskap AS.

Den 04.01.2006 i sak 008/06 fatta formannskapet følgjande samrøystes vedtak:

1. *Stranda kommune gjev kutt i utgiftene til husleige i tråd med tidlegare vedtak til Tekstilpartner Nord med kr 250.000 pr. år ved næringsetablering på Ødegård i lokala til Stranda Eigedomsselskap AS etter framlagde planar for nytt vaskeri.*
2. *Midlane vert å ta frå Firda Fondet for 2006. Frå 2007 vert dette innarbeidd i det ordinære driftsbudsjettet for Stranda kommune*

I brev frå Tekstil Partner Nor A/S den 10.01.2006, med tittel Mulig relokalisering av Farstad Vaskeri A/S, stempla inn 24.01.2006, står det:

Det vises til meget hyggelige samtaler rundt våre planer om relokalisering av Farstad Vaskeri A/S.

Vi vil benytte anledningen til å takke for den imøtekommenhet og driv som ordføreren har vist i denne saken.

Det foreligger fortsatt flere alternativer for lokalisering av vår virksomhet i Møre og Romsdal. For at styret skal kunne ha et bedre beslutningsgrunnlag ønsker vi konkretisert tilbud og betingelser for en etablering i kommunalt eide lokaler på Stranda i henhold til våre samtaler, Våre behov for produksjonslokaler er som følger

1. Lokaler : Totalt ca 1500m2 industrilokaler med 7 meters takhøyde og fyrhus. Skillevegg oppsatt mellom ren og uren side, Separate ramper for inn- og utlevering av tøy.
2. Elektrisitet : 400V innlagt til egen tavle, Fra denne må det kunne tas ut 220 V til 2-fase behov. 220V til mindre maskiner via egen trafo
3. Vann og Avløp dimensjonert for et forbruk inn på minimum 150 m3 per dag, ca 50 % av dette slippes ut via avløpet.
4. Infrastruktur opplagt for vann, damp, kondens, trykkluft i henhold til layout
5. Spillvarme fra produksjonen kan fritt utnyttes av utleier.

Styret skal ha nytt møte 12. januar og vil da vurdere dei ulike alternativ for ei framtidig satsing i Møre og Romsdal. Vi imøteser derfor en snarlig skriftlig tilbakemelding fra Dem vedrørende betingelser for etablering i lokale som spesifisert ovanfor. Vi ber samtidig opplyst om når slike lokaler eventuelt kan gjøres tilgjengelig for oss.

I brev frå Stranda kommune v/ordførar den 12.01.2006 til Tekstil Partner AS står det:

Viser til brev frå dykk ang relokalisering av Farstad Vaskeri als, samt tidlegare kontakt. Stranda kommune er svært positive til ei eventuell lokalisering av nytt vaskeri på Stranda. Vi har gjennom heile prosessen og i kontakt med dykk signalisert at vi ynskjer å strekke oss langt for å i møte kome dykkar behov for industribygg med dertil fasilitetar.

Vi har tidlegare tilbode dykk eit konsept med utgangspunkt i eit kommunalt bygg på Ødegård som vi kan bygge på etter dykkar behov.

Det vi derimot no har kome fram til som beste løysning er eit totalt nybygg i Stranda kommune sitt industriområde i Svemorka. Eit slik nybygg vil verte betre tilpassa dykkar behov samt at dette vil vere det raskaste og mest framtidsretta løysninga for alle partar.

Vi ynskjer å bygge dette som kommunalt næringsbygg, der Stranda kommune bygger og eiger, og bygger ut etter dei spesifikasjonane som dykk har beskrive til oss. Dette kan beskrivast slik:

1. Stranda kommune bygger nytt bygg , 1500 m2, 7 meters takhøgde med dertil fasilitetar etter dykkar behov.
2. Tekniske utføring som beskrevet i dykkar brev.
3. Husleie blir 250 kr pr m2.
4. Stranda kommune gjev eit tilskot på 250 000 kr årleg i leige perioden som kjem i fråtrekk på husleiga. Eventuelle framtidige ekstra rabattar på kommunale avgifter vil avkorte dette ekstra tilskotet tilsvarende.
5. Spillvarmen frå anlegget disponerast fritt for utleigar.
6. Bygget kan stå klart i løpet av juni mnd 2006.
7. Kommunen er i gang med oppretting av marknadsførings program for Stranda kommune i samarbeid med næringslivet og Aetat i regionen, og vil i den samanheng vere behjelpelig med å skaffe nødvendig arbeidskraft til bedriftene i kommunen.

Bygget blir oppført med disponibelt areal der infrastruktur som transportveg , parkering og nødvendig plass for ramper osv blir teke med. Bygget vil også inngå i eventuelle nye industribygg i området der fleire bedrifter vurderar etablering/nybygg der vi legger opp til felles tekniske fasilitetar, felles bemanna kantine osv.

Saka vart igjen drøfta i formannskapet den 01.02.2006 i sak 015/06, som hadde følgjande vedlegg:

U 22.12.2005	Farstad vaskeri	NÆRINGSBYGG - FARSTAD VASKERI
I 10.01.2006	Tekstil Partner AS	MULIG RELOKALISERING AV – FARSTAD VASKERI AS
U 25.01.2006	Tekstil Partner AS	NÆRINGSBYGG - FARSTAD VASKERI
I 01.02.2006	Tekstil Partner AS	INTENSJONSAVTALE
U 03.02.2006	Kjell Nordang AS	NÆRINGSBYGG - FARSTAD VASKERI

Under nye opplysningar i saka under saksutgreiing stod det:

I samband med at Farstad vaskeri AS har takka ja til å etablere seg vidare i Stranda med lokalisering i Svemorka, orienterte ordførar Frank Sve om arbeidet. Nordang AS har no teke på seg å føre opp bygget i Svemorka. Dei etablerer eit eige eigedomsselskap som står føre dette arbeidet. Når anlegget er ferdig vil Stranda Eigedomsselskap AS kjøpe anlegget tilbake som eit kommunalt næringsbygg. Arbeidet går føre seg i nært samarbeid med dei andre aktørane som har utbyggingsplanar i Svemorka. Stranda Eigedomsselskap AS er også med i planarbeidet

Under vurdering går det fram at:

Stranda kommune treng ikkje gjere nye vedtak i saka. Det har tidlegare vore orientert om at ein har flytta prosjektet frå Alvobygget til Svemorka, men med dei same føresetnadane som står i vedtaket

Den 01.02.2006 skreiv Tekstil Partner Nor A/S (leigetakar) og Stranda kommune (utleier) under ein intensjonsavtale den 1. februar 2006 som lød slik:

1. Denne Intensjonsavtalen danner grunnlaget for en fremtidig leiekontrakt mellom partene.
2. Tekstil Partner Nor A/S skal leie ca 2000 m3 næringslokaler på Svemarka Industriområde i Stranda Kommune. Lokalene skal brukes til drift av vaskeri.
3. Fasiliteter og øvrige spesifikasjoner skal være i henhold til brev fra Tekstil Partner Nor A/S til Stranda kommune datert 10 januar d.a.
4. Betingelsene i leiekontrakten framgår av brev fra Stranda kommune, datert 12. januar d.å., samt avklaringer gjort i møter og samtalar mellom partane etter denne dato.
5. Brev fra Tekstil Partner Nor A/S datert 10. januar d.å. samt brav fra Stranda kommune datert 12. januar d.å. inngår som vedlegg i denne avtale.
6. Avtalen er i 2 eksemplarer, en til hver av partene.

I brev til Kjell Nordang AS Svemorka den 03.02.2006 vart det sendt over ein avtale om oppføring av bygg i Svemorka på gnr 27, bnr 56 tilhøyrande Stranda kommune.

Avtalen var formulert ut slik:

Det vert med dette inngått avtale mellom Kjell Nordang AS som utbygger og Stranda kommune som grunneigar av gnr. 27, bnr 56 i Svemorka.

1. Kjell Nordang AS kan føre opp industribygg i Svemorka på gnr. 27, bnr. 56 tilhørende Stranda kommune.
2. Kjell Nordang AS kan transportere denne avtale til dotterselskap til Nordanggruppen til selskap under stifting.
3. Stranda kommune gir bank lov til å ta pant i oppført bygg. 6200 Stranda, den 03.02.06

I et notat til formannskapet frå Frank Sve av 20.02.2006 med tittel *Næringsbygg – Farstad Vaskeri* står det:

Viser til tidlegare informasjon ang saka.

Som alle er kjende med har Tekstilpartnar Nord a/s bestemt seg for å leggje sentralvaskeriet for regionen på Stranda.

Styret for selskapet hadde stort sett bestemt seg for Sula, men vi klarde å få eit samla styre til Stranda den 12/1-06 dagen då dette skulle avgjerast endeleg i styremøte i selskapet.

Tidlegare i prosessen har det vore signalisert frå Tekstilpartnar Nord a/s at behovet for næringsbygg areal var på om lag 1600-1800 m² inkl. kontordel og personale rom Dette var frå vår side tilbode gjennom utbygging på Alvo bygget. Det var då tenkt eit eller to påbygg med til saman om lag 1000 m² samt store ombyggingar av det gamle lokalet. Med bakgrunn i takhøgde som Tekstilpartnar Nord a/s måtte ha ca 7 meter samt tidsfristen for når bygget måtte vere klart, viste det seg at selskapet ikkje kunne gå inn for denne løysninga.

Frå entreprenør kom det og klare signal om at denne løysninga kom til å bli like dyr eller mogeleg dyrare en å bygge eit nytt og framtidsretta bygg i til dømes Svemorka.

Formannskapet har gjennom to vedtak signalisert stor vilje til å imøte komme Tekstilpartnar Nord a/s og legge til rette for ei nyetablering på Stranda. Dette har vi gjort gjennom ein garanti for husleige samt eit eige vedtak med støtte på 250 000 kr årleg.

Når det viste seg at vi klarte å få eit samla styre til Stranda den 12/1-06, vart det på svært kort varsel kalla inn til møte der eg tok med Varaordførar, Karl Andre Birkhol, Nærings sjefen, Sindre Langlo SE, og Kjetil Norddang, samt Frode Vinje frå ASVO produkter Stranda.

Til dette møtet hadde styreformannen med seg eit dokument frå Tekstilpartnar Nord a/s som sette opp kva behov bedrifta hadde for næringsbygg.

Dette var : 1500 m² næringsbygg 7 meter takhøgde, to rampar, samt fyrhus. Grensesnittet for bygget skulle vere innlagd til tavle for strøm, kapasitet for vatn/avløp, og at utleigar fritt kunne nytte spillvarmen frå anlegget, elles standard som tidlegare avtalt.

På møtet kom det klart fram at avgjersla vart teken denne dagen og at dei ikkje gjekk inn for ALVO bygget grunna takhøgde med mer.

Dokumentasjonen frå Tekstilpartnar Nord a/s viste klart at behovet for bygg var lavare enn tidlegare signalisert.

I møtet hadde vi ikkje anna val en å tilby eit nybygg i Svemorka på 1500m² etter beskrivingane frå selskapet. Frå entreprenør kom det klart fram at dette vart ei rimelegare løysning for kommunen samt at ein her fekk eit tenleg næringsbygg for framtida. I tillegg ville ein då klare tidsfristane for oppstart av vaskeriet i 2006.

Eg informerte FS den 1. 2/06 etter kommunestyremøte, då såg det ut for at formannskapet måtte avhalde eit tlfmøte den 3/2 -06. Dette møtet vart avlyst då det gjennom arbeidet med kommuneadvokaten kom fram fleire sider ved saka.

Det viste seg at den beste måten etter kommuneadvokaten si meinig var at ein oppretta eit "Aksjeselskap som eit interim selskap" der ein etter at bygget var ferdig kunne ta over av Eigedomsselskapet eller av eit eventuelt KF. Dette klarerte alt i forhold til lov om offentlig innkjøp, samt at ein då slapp dokumentavgifter, ved overdragelse av bygget. Fram til bygget er klart blir det laga ei leigekontrakt mellom selskapet under stifting og SE a/s, der dette kan overdragast til andre eller kontraherast til andre selskap.

Frå Tekstilpartner Nord a/s si side har det etter det omtalte styremøtet vorte signalisert at dei kan tenke seg å legge meir av verksemda si til Stranda.

Dette er svært gledeleg og det har også kome fram gjennom drøftingane om deltaljane for det nye bygget.

Eigarane av tomta i Svemorka har i samarbeid med SE og Kjell Norddang, og Tekstil partner Nord a/s arbeid ut plan for plassering av bygget samt utnytting av tomta. Slik det ser ut no har både PLA-Mek og Engeset Mek verkstad ynskje om å bygge snarast råd i tilknytning til vaskeriet. Dette vil føre til den største industriutbygginga i Stranda på svært mange år og omfatte meir en 5000 m². Dette har utan tvil blitt utløyst gjennom vaskeri saka, då ein ser store synergieffektar mellom bygga. Dette vere seg gjennom sjølve bygget, men og ved nytte av spillvarme som vassboren varme, felles areal kontor/personale, samt opparbeiding av tomta med dertil infrastruktur.

Etter desse drøftingane har Tekstilpartner Nord a/s kome opp i eit behov for næringsbygg på 2256 m² som vist på plan oversikt.

Under punktet økonomi stod det:

Stranda kommune har tidleg i saka signalisert eit areal i samsvar med Tekstilpartner Nord a/s på om lag 16-1800 m². her er også våre vedtak om husleige og tilskot gjeve etter.

Seinare har Tekstilpartner Nord a/s kome med formell beskrivelse av behov som var på 1500 m². Dette vil med andre ord seie at vi har ikkje kan sikre noko husleige over 1500 m² etter tidlegare vedtak. Det er og akseptert frå Tekstilpartner Nord a/s si side at all spillvarme er vår eigedom samt at vi kan korte ned vårt tilskot på 250 000 kr årleg i takt med ein eventuell kutt i vant/Avløps utgifter i forhold til eit totalforbruk på 40 000m³.

I ettertid har vi fått greie på at meir enn 50% av avløpet går ut som varme damp og ikkje i avløpet, dette vil seie at avløpsutgiftene til selskapet vil bli halvert. Dette utgjør om lag 200 000 kr i mindre utgifter for Stranda kommune. Her kan det bli meir dersom ein klarar å utnytte dette maksimalt, noko som må vere eit klart mål.

Dei 756 m² over det signaliserte behovet blir ei sak mellom eigar selskapet og Tekstil partner Nord a/s, der dei nok må betale marknads leige. Dette er selskapet klar over, men her må ein prøve å få ei så lav husleige som mogeleg til sjølvkost.

Kostnaden for kommunen var oppgitt å være slik:

250 kr x 1500 m² = 375 000 kr

50 000 eller 0 i årleg støtte.

650 kr x 756 m² = 491 400 kr

Samla husleige = 866 400 kr.

Medan samla utgifter i eit eventuelt KF var oppgitt slik:

20 000 000 kr 2,25% rente = 450 000 kr.

Avdrag = 500 000 kr.

Totalt = 950 000 kr.

Dett gir ein:

Differanse : 83 600 kr.

Ein pris som er 400 kr per m2 lågare enn marknadsleiga, utgjer for 1500 m2 i alt 600 000 kr. Rekneskap for Svemorka Næringsbygg AS i perioden 2006 til 2011 viser eit samla akkumulert negativt årsresultat på

3 517 000 kr, som per år gir eit gjennomsnittleg negativt årsresultat på 586 167 kr, altså om lag subsidieringa som det var lagt opp til.

Tabell: Rekneskap Svemorka næringsbygg AS, perioden 2006-2012

År	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Driftsinntekter	792 000	778 000	766 000	742 000	720 000	122 000
Avskrivning	416 000	416 000	617 000	477 000	477 000	131 000
Driftsresultat	283 000	266 000	61 000	201 000	205 000	-21 000
Sum finansinntekter	72 000	6 000	6 000	13 000	1 000	1 000
Sum finanskostnad	543 000	513 000	586 000	1 768 000	746 000	453 000
Årsresultat	-189 000	-242 000	-519 000	-1 554 000	-540 000	-473 000

I tillegg til ei låg husleige frå Stranda Eigedomsselskap AS yter kommunen eit tilskott på 250 000 kr per år, som delt på 1500 m2 gir ein ytterligare rabatt på 166,67 kr per m2. Prisen som selskapet betaler blir med andre ord 83,33 kr per m2. Denne prisen er ikkje indeksregulert i perioden 2006 til 2012, som hadde ein prisvekst på 11,6 %. Prisjusteringar inneber at 83,33 kr i 2006 er 93 kr i 2012, eller at 83,33 kr i 2012 er 74,6 kr i 2006.

Tabell: Forbruk vatn og avløp – Farstad Vaskeri AS 2006 – 2012

År	Teneste	Beløp eks. mva.	m3	kr per m3
2012	Vatn	253 828	23 590	11,44
	Avløp	221 303	22 175	12,04
2011	Vatn	245 436	22 810	10,76
	Avløp	213 985	21 441	9,98
2010	Vatn	146 167	25 779	5,67
	Avløp	109 772	24 232	4,53
2009	Vatn	151 613	27 566	5,50
	Avløp	121 290	27 566	4,40
2008	Vatn	148 143	26 935	5,50
	Avløp	118 514	26 935	4,40
2007	Vatn	100 275	19 100	5,25
	Avløp	80 602	19 100	4,22
2006	Vatn	1 029	203	5,07
	Avløp	828	203	4,01

Av årsrekneskapen for 2006 til Breeze Farstad AS går det fram av følgjande

Note 8 - Leasing/leieavtaler

Leie lokale:	2006	2005
Leie av lokale til lager	kr. 134 250	38 333
Leie av fabrikklokale 1.11-31.12.06	kr. 121 916	0
Sum leiekostnader	kr. 256 166	38 333

Det er inngått avtale om leie av produksjonslokaler for tiden 1.10.2006 til 1.10.2016. Årlig leie er beregnet til kr. 731 496.-

Vidare i notatet stod det at:

Ein bør i avtalen for dei 756 m2 som kjem i tillegg sikre seg at ein her dekker faktisk sjølvkost sjølv om renta skulle stige. Dette legger ein inn som eige punkt i husleige kontrakta med Tekstil partner Nord a/s.

Tekstil Partner Nord a/s har også låst seg i forhold til å vere ein leigetakar av eit næringsbygg ifølge eige skriv slik at dei ikkje kan "kaste" seg på saka.

Ut i frå dette trenger ikkje FS gjennomfør noko nye vedtak i saka.

Tekstil partner Nord a/s legger no opp til ein arbeidsstokk på om lag 35 personar samt snarleg mogeleg auke til om lag 50. dette er ei vesentleg bedrift for ei kommune som Stranda. I tillegg må ein tenkje på at sjølv utbygginga av anlegget blir utført utelukka av lokale entreprenørar som igjen gjev vesentlege skatte inntekter til kommunen i kanskje million klassen, og når dette utløysar bygging for to andre bedrifter, ja så er dette eit svært lukrativt prosjekt for kommunen.

I brev frå Tekstilpartnar Nord av 02.06.06 med tittel Ang tilskot til etablering av "nye Farstad vaskeri as" stod det:

Viser til tidlegare kontakt ang dette.

Stranda kommune har i vedtak gjeve 250 000 kr i årleg tilskot ang etablering av nytt vaskeri på Stranda. Dette er bekrefta gjennom kopi av vedtak til dykk.) Dette er også bekrefta i brev av 12/1-06.

For å gjennomføre dette på best måte for å unngå blanding mellom kommune og aksjeselskap har vi som forslag at denne støtta på 250 000 kr blir utbetalt direkte til dykk avregna pr 1/1 kvart år opp mot eventuell avgiftslette på kommunale avgifter jarnf brev av 12/1-06.

Håpar dette ikkje er noko problem for dykk, då det frå vår side gjelder å finne ein best mogeleg praktisk måte å gjennomføre dette på opp mot den kommunale drifta.

Ta gjerne kontakt ang dette dersom dykk har spørsmål ang dette.

Tilslutt presiserer brevet at:

Dokumentet behandlast konfidensielt .

I brev frå Farstad Vaskeri A/S den 26.04.2007 med tittel Vedrørende tilskudd etablering "Nye Farstad Vaskeri A/S" stod det:

Det vises til brev fra dere datert 2. juni 2006, vårt brev datert 16. juni 2006 samt diverse møter og samtaler om ovennevnte.

Vi ber om at tilskudd for 2007, kr. 250.000.-, utbetales til vår konto 8902.12.43664 innen 15. mai. d.å..

Tilskottet til Farstad Vaskeri A/S vart handtert slik at første termin på kommunale gebyr stod ubetalt. Dette gjaldt faktura av 13.03.07 på 251 633,00 kr, faktura av 26.03. 08 på 270 246,00 kr og faktura av 19.03.09 på 316 783,00 kr, faktura av 18.03.10 på 392 614,00 kr, i alt 1 231 276,00 kr. Den siste faktura av 18.03.10 vart gjort opp den 16.12.10, og 800 000 kr vart gjort opp med ei motrekning akonto mot tilskottet for åra 2007-2010.

I ein e-post frå økonomisjefen går det fram at det er gjort ein avtale om at beløpet skal reduserast dersom avgiftene blir lågare enn først antatt.

I ein annan e-post går det fram at etter berekninga for endeleg tilskot, er det utgiftsført kr 167 209,- i 2010 i tillegg til kr 800 000. (Vedtak om utbetaling av kr 250 000 pr. år, i tillegg til avtale om reduksjon av tilskot på basis av reduksjon i avgifter. Denne reduksjonen utgjør kr 32 791,-).

I e-post frå Jon Einar Oldernes den 26.02.2013 sendt til e-postmottak i Stranda kommune med emnetittel Vedrørande manglande utbetaling av støtte står det følgjande:

I henhold til avtale med Stranda kommune, da Breeze Farstad (Farstad Vaskeri) etablerte seg i Svemorka skal kommunen yte kr 250.000 i årlig støtte som utbetales etterskuddsvis i januar.

Vi registrerer at vi ikke har fått utbetalt støtten for verken 2011 (skulle vært utbetalt januar 2012) eller 2012 (skulle vært utbetalt i januar 2013)

Vi anmoder om at støtten for 2011 og 2012, totalt kr 500.000 utbetales snarest til vår konto 8902.12.43664.

Vurdering

Rådmannen ber om at saka blir drøfta på det politiske nivå, der ein må ta stilling til om Stranda kommune har forplikta seg til ein avtale over ti år slik Breeze Farstad hevdar i sitt krav. Saka har vore oppe til behandling i formannskapet, men ikkje lagt fram til behandling i kommunestyret.

Rådmannen finn heller ikkje ein signert avtale mellom partane. Slik Rådmannen vurderar det går her Stranda kommune inn å gir støtte/ subsidiar til ei enkel bedrift. Ei slik støtte er lovstridig i høve lovverket.

Vedlegg i saka:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
16.05.2013	Div. saksdokument/skriv	146730

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.

*

NYE OPPLYSNINGAR I SAKA

RÅDMANNEN SI TILRÅDING TIL FOR 24.06.13:

1. Stranda kommune kan ikkje sjå det ligg føre ein skriftleg avtale mellom Breeze Farstad As og Stranda kommune.
2. Stranda kommune avviser innbetaling av tilskot til Breeze Farstad, på kr 532.00,- for 2011 og 2012.
3. Stranda kommune avviser at ein har forpliktingar til Breeze Farstad As, på eit årleg tilskot stort kr 250 000,- fram til 2016.

24.06.2013 FORMANNSKAPET

FOR-088/13 Vedtak samrøystes:

Saka utsett

26.06.2013 FORMANNSKAPET

FOR-098/13 Tilråding til kommunestyret 5 mot 2 røyster

Svein Lunde ugild i sak 098/13

1. Stranda kommune kan ikkje sjå det ligg føre ein skriftleg avtale mellom Breeze Farstad As og Stranda kommune.
2. Stranda kommune avviser innbetaling av tilskot til Breeze Farstad. på kr 532.00,- for 2011 og 2012.
3. Stranda kommune avviser at ein har forpliktingar til Breeze Farstad As, på eit årleg tilskot stort kr 250 000,- fram til 2016.
4. Kommunestyret bed om at kontrollutvalet granskar saka nærare.

FRAMLEGG UNDER MØTET:

Framlegg frå FrP v/Fredmøy Wollen:

Saka vert utsett

Framlegget fekk 2 røyster

Framlegg frå FrP v/Fredmøy Wollen:

1. Stranda kommune står ved lag intensjonane som har vore mellom Stranda kommune og selskapet, ang. etablering av Farstad Vaskeri sitt nye anlegg i Svemorka
2. Stranda kommune sine forpliktelsar går ut 2015
3. Stranda kommune har alltid vore ei aktiv næringslivskommune som legg stor vekt på tilretteleggig av næringsverksemd, og har gjort dette gjennom fleire aktive tilretteleggingar og næringslivsmodellar i fleire tiår tilbake i tid og fram til i dag.
Såleis er kommune svært glade for at Farstad Vaskeri as vart etablert i Svemorka, eit selskap med sine tilsette og generell samfunnsøkonomiske effektar frå bedrifta, har gjeve gode inntekter til lokalsamfunnet på Stranda.

Framlegget fekk 2 røyster

Framlegg frå Petter Hjørungdal:

Pkt. 4.

Kommunestyret bed om at kontrollutvalet granskar saka nærare.

Framlegget fekk 5 røyster

26.06.2013 KOMMUNESTYRET

KOM-057/13 Vedtak med 16 mot 8 røyster:

Svein Lunde og Dag Braseth ugild i sak 057/13

1. Stranda kommune kan ikkje sjå det ligg føre ein skriftleg avtale mellom Breeze Farstad As og Stranda kommune.
2. Stranda kommune avviser innbetaling av tilskot til Breeze Farstad. på kr 532.00,- for 2011 og 2012.
3. Stranda kommune avviser at ein har forpliktingar til Breeze Farstad As, på eit årleg tilskot stort kr 250 000,- fram til 2016.
4. Kommunestyret bed om at kontrollutvalet granskar saka nærare.

FRAMLEGG UNDER MØTET:

Framlegg frå FrP v/Ole Jørgen Sve:

1. Stranda kommune står ved lag intensjonane som har vore mellom Stranda kommune og selskapet, ang. etablering av Farstad Vaskeri sitt nye anlegg i Svemorka
2. Stranda kommune sine forpliktelsar går ut 2015
3. Stranda kommune har alltid vore ei aktiv næringslivskommune som legg stor vekt på tilretteleggig av næringsverksemd, og har gjort dette gjennom fleire aktive tilretteleggingar og næringslivsmodellar i fleire tiår tilbake i tid og fram til i dag.
Såleis er kommunen svært glade for at Farstad Vaskeri as vart etablert i Svemorka, eit selskap med sine tilsette og generell samfunnsøkonomiske effektar frå bedrifta, har gjeve gode inntekter til lokalsamfunnet på Stranda.

Framlegget fekk 8 røyster

Saksutgreiing:

Syner vedtak i FOR 21.05.2013

Formannskapet ber administrasjonen arbeide vidare med saka der det vert lagt fram ei juridisk vurdering.

Formannskapet ber også om at revisjonen går gjennom saka.

Saka må leggjast fram snarast og seinast 15. juni 2013

Administrasjonen har etter møte fått ei juridisk vurdering av avtale mellom Breeze Farstad og Stranda kommune. Samstundes har Kommune Revisjon distrikt 3 i Møre og Romsdal komen med uttale i saka.(sjå vedlegg)

Etter Rådmannen si vurdering ligg her ikkje føre ein skriftleg avtale mellom partane, utover intensjonsavtalen. Stranda kommune har betalt inn til Tekstilpatnar Kr 250 000, frå 2006 til 2010, Etter Rådmannen si vurdering har det i denne saka skjedd ei subsidiering av eit beløp til ein privat aktør utan at dette har vore behandla i kommunestyret.

Rådmannen kan heller ikkje sjå at Stranda kommune er forplikta til å overføre kr 250 000,- årleg fram til 2016 slik som det blir kravd frå Breeze Farstad As (Tekstilpartner).

Vurdering:

*

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
18.06.2013	Notat frå Steenstrup Stordrange DA	148594
18.06.2013	Div. saksdokument/skriv	146730
18.06.2013	Brev Beeze Farstad as 18.06.13	148612

Stranda kommune
v/rådmannen
Øyna 13
6200 Stranda

Vår sakshandsamar:
Kurt A. Løvoll

Vår dato:

18.06.2013

Dykkar dato:

Vår referanse:

Dykkar referanse:

Vedr. avtale mellom Breeze Farstad og Stranda kommune

Vi viser til sak i formannskapet 22.05.2013: 071/13: *Avtale mellom Breeze Farstad og Stranda kommune*. Det vart gjort følgjande vedtak i denne saka:

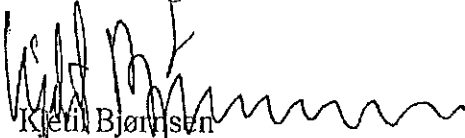
1. *Formannskapet ber administrasjonen arbeide vidare med saka der det vart lagt fram ei juridisk vurdering.*
2. *Formannskapet ber også om at revisjonen går gjennom saka.*
3. *Saka må leggjast fram snarast og seinast 15. juni 2013*

Vi har gått gjennom saka, og fakta synes godt framstilt i saksutgreiinga til rådmannen.

Revisjonen har i etterkant også fått juridisk vurdering frå Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA, der saka blir vurdert i høve til fullmakter og om avtalen er rettsleg bindande. Vi har ikkje kommentarar til desse problemstillingane ut over det som går fram av notatet.

Dersom det er ønskjeleg med ein gjennomgang knytt til konkrete problemstillingar ut over dette, for eksempel regelverk om offentlege anskaffingar og/eller regelverk om offentlig støtte, vil det etter vår vurdering vere naturleg at kommunestyret vurderer å be kontrollutvalet om å sjå nærare på dette.

Med helsing


Kjetil Bjørnsen
dagleg leiar


Kurt A. Løvoll
revisjonsrådgjevar

KOMMUNE

SAKSPAPIR

Styre, råd, utval	Motedato	Salnr
FORMANNSKAPET	19.12.2005	163/05

§5-13.2

NÆRINGSBYGG - FARSTAD VASKERI

RÅDMANNEN SI TILRÅDING TIL *:

*

19.12.2005 FORMANNSKAPET

FOR-163/05 Vedtak samrøystes:

1. Formannskapet i Stranda kommune er svært positive til ei eventuell nyetablering av nytt vaskeri på Stranda med Tekstilpartner Nord
2. Stranda kommune vil bidra til at kostnadsnivået for ei slik etablering på Stranda ikkje skal overstige kr 250 /m² for leige av lokalitetar samt nybygg, i Stranda Eigedomsselskap AS sitt lokale på Ødegård. I tillegg kjem kommunale avgifter

SAKSUTGREIING

Bakgrunn for saka

*

Saksopplysningar

*

Vurdering

*

Vedlegg i saka:

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.

*

Dokumentliste:

Nr	T	Dok.dato	Avsendar/Mottakar	Tittel
2	U	22.12.2005	Farstad vaskeri	NÆRINGSBYGG - FARSTAD VASKERI
4	I	10.01.2006	Tekstil Partner AS	MULIG RELOKALISERING AV - FARSTAD VASKERIAS
5	U	25.01.2006	Tekstil Partner AS	NÆRINGSBYGG - FARSTAD VASKERI



Stranda kommune

Servicekontoret

Saksbehandlar: Synnøve Lindset

Melding om vedtak

Farstad vaskeri
Olav Farstad
6200 STRANDA

Vår ref.: 05/1714-2

Dykkar ref.:

Arkiv: K2-U04

Dato: 22.12.2005

NÆRINGSBYGG - FARSTAD VASKERI

Det er no gjort følgjande vedtak i saka:

19.12.2005 FORMANNSKAPET

FOR-163/05 Vedtak:

1. Formannskapet i Stranda kommune er svært positive til ei eventuell nyetablering av nytt vaskeri på Stranda med Tekstilpartner Nord
2. Stranda kommune vil bidra til at kostnadsnivået for ei slik etablering på Stranda ikkje skal overstige kr 250 /m² for leige av lokalitetar samt nybygg, i Stranda Eigedomsselskap AS sitt lokale på Ødegård. I tillegg kjem kommunale avgifter

Med helsing

Synnøve Lindset
sekretær

Kopi til:
Stranda Eigedomsselskap AS

STRANDA KOMMUNE

SAKSPAPIR

Styre, råd, utval	Møtedato	Saknr
FORMANNSKAPET	04.01.2006	008/06

Saksansvarleg: Rådmann Ole-Johan Lillestøl		
Saksbehandlar: Ole-Johan Lillestøl	Arkiv: K2-U04	Arkivsaknr 05/1714

NÆRINGSBYGG - FÆRSTAD VASKERI

RÅDMANNEN SI TILRÅDING TIL *:

*

04.01.2006 FORMANNSKAPET

FOR-008/06 Vedtak samrøystes:

1. Stranda kommune gjev kutt i utgiftene til husleige i tråd med tidlegare vedtak til Tekstilpartner Nord med kr 250.000 pr. år ved næringsetablering på Ødegård i lokala til Stranda Eigedomsselskap AS etter framlagde planar for nytt vaskeri.
2. Midlane vert å ta frå Firda Fondet for 2006. Frå 2007 vert dette innarbeidd i det ordinære driftsbudsjettet for Stranda kommune

SAKSUTGREIING

Bakgrunn for saka

*

Saksopplysningar

*

Vurdering

*

Tekstil Partner Nor A/S
Postboks 4155 Jensvoll
8089 Bodø

Bodø 10. jan. 2006

Stranda kommune
v/ ordfører Frank Sve
Postboks 264
6201 Stranda

FRS

STRANDA KOMMUNE	
REG.NR. <i>06/079</i>	SAKSBEH. <i>0221</i>
24 JAN. 2006	
ARK.KODE P <i>404</i>	ARK.KODE S
J.NR. <i>05/1714</i>	DOK.NR. <i>4</i>

Mulig relokalisering av Farstad Vaskeri A/S

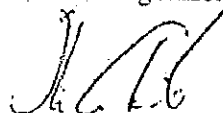
Det vises til meget hyggelige samtaler rundt våre planer om relokalisering av Farstad Vaskeri A/S. Vi vil benytte anledningen til å takke for den imøtekommenhet og driv som ordføreren har vist i denne saken.

Det foreligger fortsatt flere alternativer for lokalisering av vår virksomhet i Møre og Romsdal. For at styret skal kunne ha et bedre beslutningsgrunnlag ønsker vi konkretisert tilbud og betingelser for en etablering i kommunalt eide lokaler på Stranda i henhold til våre samtaler. Våre behov for produksjonslokaler er som følger

1. Lokaler : Totalt ca 1500m² industrilokaler med 7 meters takhøyde og fyrhus. Skillevegg oppsatt mellom ren og uren side, Separate ramper for inn- og utlevering av tøy.
2. Elektrisitet : 400V innlagt til egen tavle, Fra denne må det kunne tas ut 220 V til 2-fase behov. 220V til mindre maskiner via egen trafo
3. Vann og Avløp dimensjonert for et forbruk inn på minimum 150 m³ per dag, ca 50 % av dette slippes ut via avløpet. *75 m³ går i avløpet.*
4. Infrastruktur opplagt for vann, damp, kondens, trykkluft i henhold til layout
5. Spillvarme fra produksjonen kan fritt utnyttes av utleier.

Styret skal ha nytt møte 12. januar og vil da vurdere de ulike alternativ for en framtidig satsing i Møre og Romsdal. Vi imøteser derfor en snarlig skriftlig tilbakemelding fra Dem vedrørende betingelser for etablering i lokaler som spesifisert ovenfor. Vi ber samtidig opplyst om når slike lokaler eventuelt kan gjøres tilgjengelig for oss.

Med vennlig hilsen,


Ole Kr. Ertsvik
Styreleder
Tekstil Partner Nor A/S

Vedlegg : Layout for Vaskerioppsett

Postboks 4155 Jensvoll
8089 Bodø
Bodøsjøveien 50

Tlf : 75 56 59 00
Fax: 75 56 59 01

Bankforbindelse :
Nordlandsbanken ASA

Foretaksnr. :
983 883 524 MVA

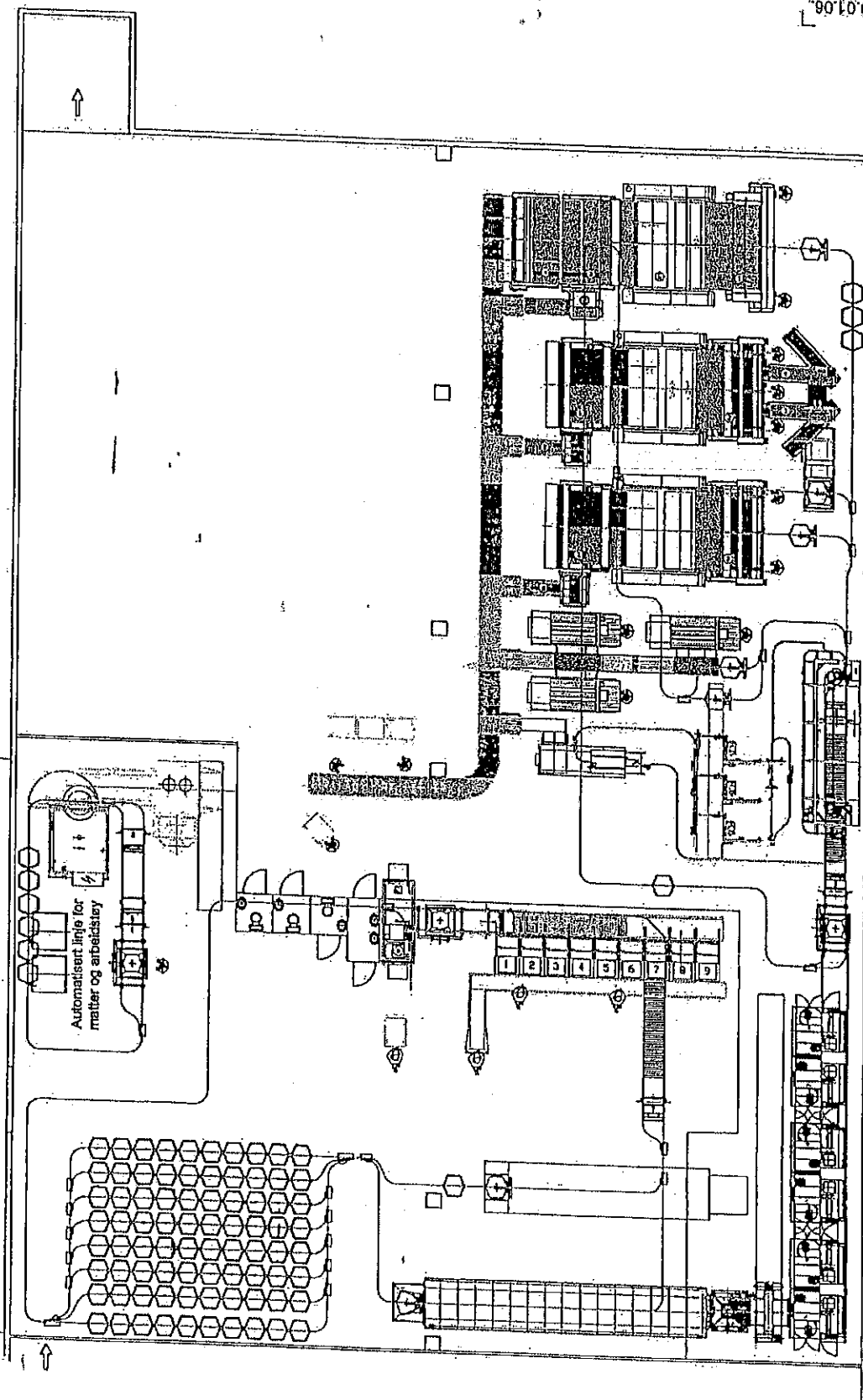
SIPANO

Foreløbig tegning 10.01.06
Skisseforslag

Udvælsesmulighed 500 kvm.

Utvendig lager - urent tøj
Med enkel tak-konstruktion

Automatiseret linje for
møbler og arbejdstøj





Stranda kommune Ordfører

Saksbehandler: Frank Sve

Til Tekstil Partner Nør a/s
V/Ole Kr. Ertsvik.
8089 Bodø.

Vår ref.: Frank Sve.

Dyktar ref.:

Arkiv:

Dato: 12.01.06

Relokalisering av Farstad vaskeri a/s.

Viser til brev frå dykk ang relokalisering av Farstad Vaskeri a/s, samt tidlegare kontakt.

Stranda kommune er svært positive til ei eventuell lokalisering av nytt vaskeri på Stranda. Vi har gjennom heile prosessen og i kontakt med dykk signalisert at vi ynskjer å strekke oss langt for å i møte kome dykkar behov for industribygg med dertil fasilitetar.

Vi har tidlegare tilbode dykk eit konsept med utgangspunkt i eit kommunalt bygg på Ødegård som vi kan bygge på etter dykkar behov.

Det vi derimot no har kome fram til som beste løysning er eit totalt nybygg i Stranda kommune sitt industriområde i Svemorka. Eit slik nybygg vil verte betre tilpassa dykkar behov samt at dette vil vere det raskaste og mest framidsretta løysninga for alle parter.

Vi ynskjer å bygge dette som kommunalt næringsbygg, der Stranda kommune bygger og eiger, og bygger ut etter dei spesifikasjonane som dykk har beskrevet til oss. Dette kan beskrivast slik:

1. Stranda kommune bygger nytt bygg, 1500 m², 7 meters takhøgde med dertil fasilitetar etter dykkar behov.
2. Tekniske utføring som beskrevet i dykkar brev.
3. Husleige blir 250 kr pr m².
4. Stranda kommune gjev eit tilskot på 250 000 kr årleg i leige perioden som kjem i fråtrekk på husleiga. Eventuelle framtidige ekstra rabattar på kommunale avgifter vil avkorte dette ekstra tilskotet tilsvarande.
5. Spillvarmen frå anlegget disponerast fritt for utleigar.
6. Bygget kan stå klart iløpet av juni mnd 2006.
7. Kommunen er i gang med oppretting av marknadsførings program for Stranda kommune i samarbeid med næringslivet og Aetat i regionen, og vil i den samanheng vere behjelpelig med å skaffe nødvendig arbeidskraft til bedriftene i kommunen.

Bygget blir oppført med disponibelt areal der infrastruktur som transportveg, parkering og nødvendig plass for ramper osv blir teke med. Bygget vil også inngå i eventuelle nye industribygg i området der fleire bedrifter vurderar etablering/nybygg der vi legger opp til felles tekniske fasilitetar, felles bemanna kantine osv.

Mvh

Frank Sve
Ordfører
Stranda kommune

Postadresse:	Besøksadresse:	E-post:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnr.
Postboks 264	Servicekontoret	post@stranda.kommune.no	70 26 80 00	70 26 80 01	964 980 098
6201 STRANDA	Øyna 13				

STRANDA KOMMUNE

SAKSPAPIR

Styre, råd, utval	Møtedato	Saknr
FORMANNSKAPET	01.02.2006	015/06

Saksansvarleg: Rådmann Ole-Johan Lillestøl		
Saksbehandlar: Ole-Johan Lillestøl	Arkiv: K2-U04	Arkivsaknr 05/1714

NÆRINGSBYGG - FARSTAD VASKERI

RÅDMANNEN SI TILRÅDING TIL *:

*

01.02.2006 FORMANNSKAPET

FOR 015/06:

Saka drøfta.

04.01.2006 FORMANNSKAPET

FOR-008/06 Vedtak samrøystes:

1. Stranda kommune gjev kutt i utgiftene til husleige i tråd med tidlegare vedtak til Tekstilpartner Nord med kr 250.000 pr. år ved næringsetablering på Ødegård i lokala til Stranda Eigedomsselskap AS etter framlagde planar for nytt vaskeri.
2. Midlane vert å ta frå Firda Fondet for 2006. Frå 2007 vert dette innarbeidd i det ordinære driftsbudsjettet for Stranda kommune

SAKSUTGREIING

Bakgrunn for saka

*

Saksopplysningar

*

Vurdering

*

Vedlegg i saka:

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.

*

Dokumentliste:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottakar	Tittel
2	U	22.12.2005	Farstad vaskeri	NÆRINGSBYGG - FARSTAD VASKERI
4	I	10.01.2006	Tekstil Partner AS	MULIG RELOKALISERING AV -FARSTAD VASKERI AS
5	U	25.01.2006	Tekstil Partner AS	NÆRINGSBYGG - FARSTAD VASKERI
6	I	01.02.2006	Tekstil Partner AS	INTENSJONSAVTALE
7	U	03.02.2006	Kjell Nordang AS	NÆRINGSBYGG - FARSTAD VASKERI

NYE OPPLYSNINGAR I SAKA TIL FOR 01.02.06:

RÅDMANNEN SI TILRÅDING TIL FOR:

Saka drøfta

Saksutgreiing:

I samband med at Farstad vaskeri AS har takka ja til å etablere seg vidare i Stranda med lokalisering i Svemorka, orienterte ordførar Frank Sve om arbeidet.

Nordang AS har no teke på seg å føre opp bygget i Svemorka. Dei etablerer eit eige eigedomsselskap som står føre dette arbeidet. Når anlegget er ferdig vil Stranda Eigedomsselskap AS kjøpe anlegget tilbake som eit kommunalt næringsbygg.

Arbeidet går føre seg i nært samarbeid med dei andre aktørane som har utbyggingsplanar i Svemorka. Stranda Eigedomsselskap AS er også med i planarbeidet

Vurdering:

Stranda kommune treng ikkje gjere nye vedtak i saka. Det har tidlegare vore orientert om at ein har flytta prosjektet frå Alvobygget til Svemorka men med dei same føresetnadane som står i vedtaket.

AVTALE.

Det vert med dette inngått avtale mellom Kjell Nordang AS som utbyggjar og Stranda kommune som grunneigar av gnr. 27, bnr 56 i Svemorka.

1. Kjell Nordang AS kan føre opp industribygg i Svemorka på gnr. 27, bnr. 56 tilhøyrande Stranda kommune.
2. Kjell Nordang AS kan transportere denne avtale til dotterselskap til Nordanggruppen til selskap under stifting.
3. Stranda kommune gir bank lov til å ta pant i oppført bygg.

6200 Stranda, den 03.02.06

Frank Sve
Ordfører.



Stranda kommune
Rådmannen

Saksbehandlar: Steinar Belsby

Kjell Nordang AS
Sveinørka
6200 STRANDA

Vår ref.: 05/1714-7

Dykkar ref.:

Arkiv: K2-U04

Dato: 03.02.2006

NÆRINGSBYGG - FARSTAD VASKERI

Vedlagt legg ein ved avtale om oppføring av bygg i Sveinørka på gnr 27, bnr 56 tilhøyrande Stranda kommune.

Med vennleg helsing

Steinar Belsby
Plan- og utviklingssjef

Vedlegg: Avtale.

02/02/06

06:00

STRANDA KOMMUNE 75565901

STRANDA KOMMUNE	
REG.NR. 06/731	SAKSBEH. OLLI
02 FEB. 2006	
ARKKODE P 004	ARKKODE S
J.NR. 05/1714	DOKNR. 6

leiesjongsavtale, 1. februar 2005

Mellom

Tekstil Partner Nor A/S
(leietaker)
Og
Stranda kommune
(utleier)

1. Denne leiesjongsavtalen danner grunnlaget for en framtidig leiekontrakt mellom partene.
2. Tekstil Partner Nor A/S skal leie ca 2000 m² næringslokaler på Svamørka Industriområde i Stranda Kommune. Lokalene skal brukes til drift av vaskeri.
3. Fasiliteter og øvrige spesifikasjoner skal være i henhold til brev fra Tekstil Partner Nor A/S til Stranda kommune datert 10 januar d.å.
4. Betingelsene i leiekontrakten fremgår av brev fra Stranda kommune, datert 12. januar d.å., samt avklaringer gjort i møter og samtaler mellom partene etter denne dato.
5. Brev fra Tekstil Partner Nor A/S datert 10. januar d.å. samt brev fra Stranda kommune datert 12. januar d.å. inngår som vedlegg til denne avtale.
6. Avtalen er i 2 eksemplarer, en til hver av partene

For Stranda kommune
STRANDA KOMMUNE
ORDFØRER
Frank Sve
Frank Sve, ordfører

For Tekstil Partner Nor A/S
Ole Kr. Ertrvik
Ole Kr. Ertrvik, styreleder

NOTAT

Til:

Mottakarar:

Formannskapet

Formannskapet

Frå:

Frank Sve

Dok.dato: 20.02.2006

Vår Ref: 05/1714-9

NÆRINGSBYGG - FARSTAD VASKERI

Viser til tidlegare informasjon ang saka.

Som alle er kjende med har Tekstilpartnar Nord a/s bestemt seg for å leggje sentralvaskeriet for regionen på Stranda.

Styret for selskapet hadde stort sett bestemt seg for Sula, men vi klarte å få eit samla styre til Stranda den 12/1-06 dagen då dette skulle avgjerast endeleg i styremøte i selskapet.

Tidlegare i prosessen har det vore signalisert frå Tekstilpartnar Nord a/s at behovet for næringsbygg areal var på om lag 1600-1800 m² inkl. kontordel og personale rom. Dette var frå vår side tilbode gjennom utbygging på Alvo bygget. Det var då tenkt eit eller to påbygg med til saman om lag 1000 m² samt store ombyggingar av det gamle lokalet. Med bakgrunn i takhøgde som Tekstilpartnar Nord a/s måtte ha ca 7 meter samt tidsfristen for når bygget måtte vere klart, viste det seg at selskapet ikkje kunne gå inn for denne løysninga.

Frå entreprenør kom det og klare signal om at denne løysninga kom til å bli like dyr eller mogeleg dyrare en å bygge eit nytt og framtidsretta bygg i til dømes Svemorka.

Formannskapet har gjennom to vedtak signalisert stor vilje til å imøte komme Tekstilpartnar Nord a/s og legge til rette for ei nyetablering på Stranda. Dette har vi gjort gjennom ein garanti for husleige samt eit eige vedtak med støtte på 250 000 kr årleg.

Når det viste seg at vi klarte å få eit samla styre til Stranda den 12/1-06, vart det på svært kort varsel kalla inn til møte der eg tok med Varaordførar, Karl Andre Birkhol, Næringssjefen, Sindre Långlo SE, og Kjetil Norddang, samt Frode Vinje frå ASVO produkter Stranda.

Til dette møtet hadde styreformannen med seg eit dokument frå Tekstilpartner Nord a/s som sette opp kva behov bedrifta hadde for næringsbygg.

Dette var : 1500 m² næringsbygg 7 meter takhøgde, to rampar, samt fyrhus. Grensesnittet for bygget skulle vere innlagd til tavlé for ström, kapasitet for vatn/avlöp, og at utleigar fritt kunne nytte spillvarmen frå anlegget, elles standard som tidlegare avtalt.

På møtet kom det klart fram at avgjersla vart teken denne dagen og at dei ikkje gjekk inn for ALVO bygget grunna takhøgde med mer.

Dokumentasjonen frå Tekstilpartner Nord a/s viste klart at behovet for bygg var lavare enn tidlegare signalisert.

I møtet hadde vi ikkje anna val en å tilby eit nybygg i Svemorka på 1500m² etter beskrivingane frå selskapet. Frå entreprenør kom det klart fram at dette vart ei rimelegare løysning for kommunen samt at ein her fekk eit teneleg næringsbygg for framtida. I tillegg ville ein då klare tidsfristane for oppstart av vaskeriet i 2006.

Eg informerte FS den 1. 2/06 etter kommunestyremøte, då såg det ut for at formannskapet måtte avhalde eit tlf møte den 3/2 -06. Dette møtet vart avlyst då det gjennom arbeide med kommuneadvokaten kom fram fleire sider ved saka.

Det viste seg at den beste måten etter kommune advokaten si meinig var at ein oppretta eit " Aksjeselskap som eit interim selskap" der ein etter at bygget var ferdig kunne ta over av Eigedomsselskapet eller av eit eventuelt KF. Dette klarerte alt i forhold til lov om offentlig innkjöp, samt at ein då slapp dokument avgifter, ved overdragelse av bygget. Fram til bygget er klart blir det laga ei leigekontrakt mellom selskapet under stifting og SE a/s, der dette kan overdragast til andre eller kontraherast til andre selskap.

Frå Tekstilpartner Nord a/s si side har det etter det omtalte styremøtet vorte signalisert at dei kan tenke seg å legge meir av verksemda si til Stranda.

Dette er svært gledeleg og det har også kome fram gjennom drøftingane om deltaljane for det nye bygget.

Eigarane av tomta i Svemorka har i samarbeid med SE og Kjell Norddang , og Tekstil partner Nord a/s arbeid ut plan for plassering av bygget samt utnytting av tomta. Slik det ser ut no har både PLA-Mek og Engeset Mek verkstad ynskje om å bygge snarast råd i tilknyting til vaskeriet. Dette vil føre til den største industriutbygginga i Stranda på svært mange år og omfatte meir en 5000 m². Dette har utan tvil blitt utløyst gjennom vaskeri saka, då ein ser store synergieffektar mellom bygga. Dette vere seg gjennom sjølve bygget, men og ved nytte av spillvarme som vassboren varme, felles areal kontor/personale, samt opparbeiding av tomta med dertil infrastruktur.

Etter desse drøftingane har Tekstilpartner Nord a/s kome opp i eit behov for næringsbygg på 2256 m² som vist på plan oversikt.

- Økonomi.

Stranda kommune har tidleg i saka signalisert eit areal i samsvar med Tekstilpartnar Nord a/s på om lag 16-1800 m². her er også våre vedtak om husleige og tilskot gjeve etter.

Seinare har Tekstilpartnar Nord a/s kome med formell beskrivelse av behov som var på 1500 m². Dette vil med andre ord seie at vi har ikkje kan sikre noko husleige over 1500 m² etter tidlegare vedtak. Det er og akseptert frå Tekstilpartnar Nord a/s si side at all spillvarme er vår eigedom samt at vi kan kørte ned vårt tilskot på 250 000 kr årleg i takt med ein eventuell kutt i vant/Avløps utgifter i forhold til eit totalforbruk på 40 000m³. I ettertid har vi fått greie på at meir enn 50% av avløpet går ut som varme damp og ikkje i avløpet, dette vil seie at avløpsutgiftene til selskapet vil bli halvert. Dette utgjør om lag 200 000 kr i mindre utgifter for Stranda kommune. Her kan det bli meir dersom ein klarar å utnytte dette maksimalt, noko som må vere eit klart mål.

Dei 756 m² over det signaliserte behovet blir ei sak mellom eigar selskapet og Tekstil partner Nord a/s, der dei nok må betale marknads leige. Dette er selskapet klar over, men her må ein prøve å få ei så lav husleige som mogeleg til sjølvkost.

Kostnaden for kommunen vil då bli:

250 kr x 1500 m² = 375 000 kr
50 000 eller 0 i årleg støtte.

650 kr x 756 m² = 491 400 kr

Samla husleige= 866 400 kr.

Samla utgifter i eit eventuelt KF:

20 000 000 kr 2,25% rente = 450 000 kr.
Avdrag = 500 000 kr.
Totalt = 950 000 kr.

Differanse : 83 600 kr.

Ein bør i avtalen for dei 756 m² som kjem i tillegg sikre seg at ein her dekkar faktisk sjølvkost sjølv om renta skulle stige. Dette legger ein inn som eige punkt i husleige kontrakta med Tekstil partner Nord a/s.

Tekstil Partner Nord a/s har også låst seg i forhold til å vere ein leigetakar av eit næringsbygg ifølge eige skriv slik at dei ikkje kan "kaste "seg på saka.

Utifrå dette trenger ikkje RS gjennomføre noko nye vedtak i saka.

Tekstil partner Nord a/s legger no opp til ein arbeidsstokk på om lag 35 personar samt snarleg mogeleg auke til om lag 50, dette er ei vesentleg bedrift for ei kommune som Stranda. I tillegg må ein tenkje på at sjølv utbygginga av anlegget blir utført utelukka av lokale entreprenørar som igjen gjev vesentlege skatteinntekter til kommunen i kanskje million klassen, og når dette utløyser bygging for to andre bedrifter, ja så er dette eit svært lukrativt prosjekt for kommunen.

Mvh

Frank Sve
Ordfører

Stranda kommune

Ordfører

Saksbehandler: Frank Sve

Til Tekstilpartner Nord
V/styreleder
Ole Kristian Ertsvik.

Vår ref.: Frank Sve.

Dykkar ref.:

Arkiv:

Dato: 02.06.06

Ang tilskot til etablering av "nye Farstad vaskeri as"

Viser til tidlegare kontakt ang dette.

Stranda kommune har i vedtak gjeve 250 000 kr i årleg tilskot ang etablering av nytt vaskeri på Stranda. Dette er bekrefte gjennom kopi av vedtak til dykk.

Dette er også bekrefte i brev av 12/1-06.

For å gjennomføre dette på best måte for å unngå blanding mellom kommune og aksjeselskap har vi som forslag at denne støtta på 250 000 kr blir utbetalt direkte til dykk avregna pr 1/1 kvart år opp mot eventuell avgiftslette på kommunale avgifter jamf brev av 12/1-06.

Håpar dette ikkje er noko problem for dykk, då det frå vår side gjelder å finne ein best mogeleg praktisk måte å gjennomføre dette på opp mot den kommunale drifta.

Ta gjerne kontakt ang dette dersom dykk har spørsmål ang dette.

Dokumentet behandlast konfidensielt.

Mvh

Frank Sve

Ordfører

Stranda kommune.



Stranda Kommune
v/ ordfører Frank Sve
Postboks 264
6201 Stranda

STRANDA KOMMUNE	
REG.NR. 07/2054	SAKSBEH. OLL
30 APR. 2007	
ARK.KODE p 404	ARK.KODE s
J.NR. 05/1714	DOK.NR. 10

Kopi
FRSV

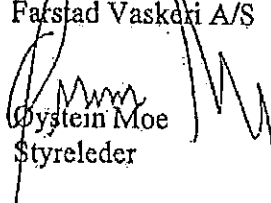
Bodø 26 april 2007

Vedrørende tilskudd etablering "Nye Farstad Vaskeri A/S"

Det vises til brev fra dere datert 2. juni 2006, vårt brev datert 16. juni 2006 samt diverse møter og samtaler om ovennevnte.

Vi ber om at tilskudd for 2007, kr. 250.000.-, utbetales til vår konto 8902.12.43664 innen 15. mai. d.å..

Med vennlig hilsen
Farstad Vaskeri A/S


Øystein Moe
Styreleder



Stranda kommune
Staben

Saksbehandlar: Økonomikontoret v/Torhild Erstad

Farstad Vaskeri AS
Svemorka
6200 STRANDA

Vår ref.: 11/719-1

Dyktar ref.:

Arkiv: K1-200

Dato: 04.03.2011

Motrekning komm. avg. - vedtak FOR 0008/06

Det har blitt tilvist kr 800 000 av 1 000 000 for 2007-2010, jf vedtak FOR 008/06.

Beløpet har gått til motrekning av følgende faktura for kommunale avgifter:

Faktura nr 1024196	251 633,-
Faktura nr 1028657	270 246,-
Faktura nr 1032952	<u>278 121,-</u> (delbet.)
Totalt motrekna	800 000,-

Restanse faktura nr 1032952	38 662,-
Kreditnota 6 % red. avløp 2007-2009	<u>-24 031,-</u>
Rest faktura nr 1032952	14 631,-

Kreditnota nr 1046059 er vedlagt.

Total reduksjon som går til frådrag i resterande tilskot for 2007-2010, jf vedtak:

2010:	8 760,-
2007-2009:	<u>24 031,-</u>
	32 791,-

Resterande tilskot for 2007-2010 vil etter dette bli 167 209,-. Restanse faktura 1032952 og gebyr trekte inkassosaker kr 6 500,-, blir motrekna i beløpet.

Kr 146 078,- vil bli utbetalt til konto 8902 12 43664 i dag.

Med vennleg helsing
Stranda kommune

Økonomikontoret v/Torhild Erstad
Konsulent

Dette brevet er godkjent elektronisk i Stranda kommune og har derfor ikkje signatur.

Kjartan Lied

Frå: Jon Einar Oldernes <jon.einar@storvask.no>
Sendt: 16. april 2013 15:41
Til: Kjartan Lied
Emne: FW: Vedr manglende utbetaling av støtte

Hei

Jeg registrerer at vi fortsatt verken har fått svar på denne henvendelsen eller utbetalt pengene vi har til gode

Kravet utgjør pr dato:

Støtte for 2011	kr 250.000
Forsinkelsesrente	kr 25.972
Støtte for 2012	kr 250.000
Forsinkelsesrente	kr 4.427
Totalt	kr 530.399

Jeg anmoder igjen om at vårt tilgodehavende snarest utbetales til vår konto 8902.12.43664.

Mvh

Jon Einar Oldernes
Økonomileder
tlf 924 52 817

BREEZE
FARSTAD AS

Frå: Jon Einar Oldernes
Sendt: 25. mars 2013 17:16
Til: 'post@stranda.kommune.no'
Emne: FW: Vedr manglende utbetaling av støtte

Hei

Jeg registrerer at dere ikke har besvart denne henvendelsen.
Kravet utgjør pr dato:

Støtte for 2011	kr 250.000
Forsinkelsesrente	kr 24.674
Støtte for 2012	kr 250.000
Forsinkelsesrente	kr 3.128
Totalt	kr 527.802

Jeg anmoder om at vårt tilgodehavende snarest utbetales til vår konto 8902.12.43664.

NOTAT

Ålesund 12. Juni 2013

Vår ref.: 1910422,1-123588. BJOCHR/BJOCHR

Ansvarlig advokat: Reidar Andresen

Til: Stranda kommune v/ rådmann Kjartan Lied

Frå: Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA
v/advokat Reidar Andresen

VEDRØRENDE BREEZE FARSTAD AS – ETABLERING AV VASKERI I STRANDA KOMMUNE

Det vises til Stranda kommunes e-post av 21. mai 2013 vedrørende Breeze Farstad AS, tidligere Farstad Vaskeri AS, hvor det ble anmodet om redegjørelse av Stranda kommunes forpliktelser tilknyttet subsidie av husleie overfor Breeze Farstad AS ved leie av Stranda Eiendomsselskap AS sine lokaler på Ødegård i Stranda Kommune.

1. Sakens bakgrunn

Sakens bakgrunn er grundig referert i saksframlegget til Stranda kommune, og vil derfor ikke bli referert i sin helhet her. Kort oppsummeres likevel følgende:

Breeze Farstad AS (eid av Tekstilpartner Nord AS) ønsket i 2005 å flytte virksomheten fra Stranda kommune til Sula kommune. I den anledning vedtok formannskapet i Stranda kommune den 19. desember 2005 at kommunen ville bidra til at kostnadsnivået til en etablering i nye lokaler i Stranda kommune ikke skulle overstige kr 250/m² ved leie av lokaliteter/nybygg i Stranda Eiendomsselskap AS sine lokaler på Ødegård. Dette i et forsøk på å beholde vaskeriet i kommunen.

Videre vedtok formannskapet den 4. januar 2006 at kommunen skulle kutte utgifter til husleie i tråd med tidligere vedtak med kr 250 000,- per år ved næringsetablering på Ødegård.

I brev korrespondanse den 10. og 12. januar 2006 ble avtalevilkår/tilbud og lokaler spesifisert nærmere av både ordføreren og vaskeriet. Forhandlingene dreide seg om lokaler i Svemorka.

Senere inngikk ordføreren avtale med Nordang AS vedrørende oppføring av Industribygg i Svemorka. Etter oppføringen skulle bygget overdras til Stranda Eiendomsselskap AS, og deretter leies ut til Breeze.

Den 1. februar 2006 ble det signert en intensjonsavtale mellom Tekstilpartnar (leietaker) og Stranda kommune (utleier), som skulle danne grunnlag for en fremtidig leiekontrakt mellom partene. Avtalen ble signert av Stranda kommune v/ordføreren.

Saken ble oppsummert og redegjort for i notat fra ordføreren til formannskapet den 20. februar 2006.

Ordføreren har videre i brev av 2. juni 2006 orientert Tekstilpartnar om at kommunen har vedtatt å gi kr 250 000,- i årlig tilskudd ved etablering av nytt vaskeri på Stranda. Av brevet fremgår at dette også er bekreftet gjennom kopi av vedtak til Tekstilpartnar, samt i brev fra kommunen av 12. januar 2006.

Det foreligger ingen skriftlig avtale mellom partene, utover intensjonsavtalen. Stranda kommune har likevel foretatt betaling til Tekstilpartnar fra 2006 til 2010, herunder etter purring fra Tekstilpartnar den 26. april 2007. Betaling for 2011 og 2012 har uteblitt, hvorefter Tekstilpartnar nå har purret på kommunen.

Kommunen ønsker nå en redegjørelse om Stranda kommunes eventuelle forpliktelser etter avtalen, herunder forpliktelse til å innvilge kutt i husleien i 10 år (fra 2006 til 2016), slik krevet.

2. Rettslige merknader

Etter vår vurdering har det i denne saken skjedd en form for bevilgning av et årlig beløp til en privat virksomhet i form av redusert i husleie ved leie av kommunaleid eiendom.

Økonomiske forpliktelser for kommunen kan eksempelvis oppstå gjennom privatretslige avtaler, noe som vil være aktuelt i denne saken. Spørsmålet er hvorvidt det ble inngått en rettslig bindende avtale her, hvem som eventuelt hadde beslutningsmyndighet, konsekvenser av eventuell overtredelse av beslutningsmyndighet, m.m.

Vi vil i det følgende redegjøre nærmere for de regler som kommer til anvendelse, samt komme med en foreløpig vurdering av saken.

2.1 Rettslig bindende avtale

I utgangspunktet er en muntlig avtale like bindende som en skriftlig avtale, og normalt er det derfor ikke avgjørende om det foreligger en skriftlig signert avtale.

I dette tilfellet er det imidlertid tale om rettslig binding av et offentlig organ, hvorefter det i lovverket er oppstilt regler hva gjelder beslutningsmyndighet, m.m. Av denne grunn er forventningen til når det er inngått en bindende avtale annerledes enn ved avtaler mellom to private avtaleparter.

Brevvekslingen mellom ordføreren og vaskeriet, sett i sammenheng med den faktiske innbetaling/ettergivelse som er foretatt av Stranda kommune i ettertid, gir isolert sett gode argumenter for at det er inngått en avtale om at kommunen skal kutte i husleien i 10 år. Ordningen er også kommet i stand etter at det er fremsatt konkrete tilbud mellom partene som er akseptert og deretter etterlevd av begge parter, i tillegg til at flere vesentlige avtalemomenter var på plass, noe som klart gir vaskeriet rimelig grunn til å tro at bindende avtale er inngått.

Etter vår vurdering foreligger det tilstrekkelige holdepunkter for at det ble inngått en i utgangspunktet – rettslig bindende avtale.

2.2 Beslutningsmyndighet

Til tross for at det i utgangspunktet er sluttet en avtale, er spørsmålet likevel om avtalen ble inngått av et organ med beslutningsmyndighet.

Det er kommunestyret som treffer endelige avgjørelser/beslutninger på vegne av kommunen, såfremt ikke annet fremgår av lov eller delegasjonsvedtak, jf. kommuneloven § 6.

Ut i fra sakens dokumenter kan vi ikke se at kommunestyret har fattet noe vedtak i saken.

Det er imidlertid fattet et vedtak av formannskapet hvor det fremgår at Stranda kommune gir kutt i utgiftene til husleie ved næringsetablering på Ødegård i lokalene til Stranda Eigedomsselskap AS.

Formannskapets kompetanse fremgår av kommuneloven § 8 nr. 3, og begrenser seg i utgangspunktet til behandling av forslag tilknyttet økonomiplan, m.m., såfremt ikke annet fremgår av fullmakt fra kommunestyret.

Vi er p.t. ikke kjent med at kommunestyret har fattet beslutninger som gir formannskapet handlerom utover bestemmelsen i kommuneloven.

Det legges også til grunn, basert på fremlagte innkallinger, møteprotokoller mv. at det ikke er fattet vedtak av formannskapet i medhold av kommuneloven § 13 ("hasteparagrafen"). Dette støttes også av at det ikke er sendt melding/meddelelse til kommunestyret, jf. kommuneloven § 13 – 2.

Uavhengig av ovennevnte, må ordføreren – dersom han skal kunne binde kommunen – handle innenfor sin fullmakt fra kommunestyret, jf. kommuneloven § 9 nr. 5.

Vikan ikke se at kommunestyret har gitt ordføreren noen fullmakt i denne saken.

Dersom formannskapets vedtak skjedde etter kompetanse fra kommunestyret, blir spørsmålet hvordan formannskapets vedtak skal forstås, samt hvorvidt formannskapet i tilfellet er gitt tilstrekkelig fullmakt til ordføreren til å inngå avtale på kommunens vegner.

I vedtaket fremgår det at kommunen skal gi kutt ut utgiftene til husleie ved næringsetablering på Ødegård i lokalene til Strande Eiendomsselskap AS etter fremlagte planer for nytt vaskeri.

Etter vår vurdering tilsier ikke vedtaket at ordføreren har fått fullmakt til å inngå bindende avtale med vaskeriet uten at avtalen først godkjennes av kommunestyret. Slik godkjennelse er vanlig praksis ved denne type beslutninger, og det er ikke noe i vedtakets ordlyd som tyder på at ordføreren har fått utvidet sin beslutningskompetanse. Vedtaket sier heller ingenting om avtalens varighet, lelevilkår, el.l. Vedtaket knytter seg også til lokaler på Ødegård, ikke på Svemorka. En slik presisering tyder uansett på at en eventuell fullmakt kun gjaldt lokaler på Ødegård.

Vi har heller ikke fått oversendt andre fullmakter som tilsier at ordføreren har slikt utvidet handlerom, jf. kommuneloven § 8 nr. 3.

Da delegasjonsvedtak ikke foreligger, synes en eventuell avtale klart å være inngått uten tilstrekkelig kompetanse.

2.3 Konsekvenser av feil beslutningsmyndighet

2.3.1 Ugyldig avtale?

Utgangspunktet er at ordføreren må handle innenfor sin kompetanse dersom kommunen skal bli bundet.

Til tross for ovennevnte kan Stranda kommune likevel være bundet dersom ordføreren må anses å være legitimert til å binde kommunen overfor utenforstående i god tro.

Normalt har ikke ordføreren legitimasjon til å binde kommunen, jf. langvarig praksis (blant annet Rt. 1933 side 385 og Rt. 1992 side 1642). Det kan likevel ikke utelukkes helt.

I en sak for Hålogaland lagmannsrett fra 2005 (LH-2005-57450) ble en lignende problemstilling vurdert. I den aktuelle saken var det spørsmål om en kommune hadde påtatt seg debitoransvar overfor en bank, etter diverse samtaler mellom kommunens ordfører og banken. Retten kom i dette tilfellet til at ordføreren ikke var legitimert, da banken fortløpende fikk oversendt de relevante kommunestyrevedtakene, og således hadde full informasjon om grunnlaget for ordførerens fullmakt. Det ble også vektlagt at ordføreren ved overskridelsen av fullmakten ikke påførte banken økonomisk tap.

I denne saken har ordføreren fremlagt et vedtak fra formannskapet for vaskeriet. Vedtaket gir imidlertid ikke ordføreren rett til å binde kommunen på alle ulike vilkår, og heller ikke grunnlag til å tro at kommunestyret har godkjent den avtale/de vilkår partene har diskutert.

På bakgrunn av ovennevnte er vår vurdering at avtalen med Tekstilpartner er ugyldig, da ordføreren ikke fremstår som legitimert.

2.3.2 Erstatning

Det kan videre stilles spørsmål ved hvorvidt Tekstilpartner har krav på erstatning grunnet ordførerens rettsstridige handlinger.

Normalt er det ikke grunnlag for erstatning dersom en ordfører går utover sine fullmakter.

I en dom fra Høyesterett fra 1992 (Rt. 1992 side 1642) ble imidlertid erstatning tilkjent overfor en som i god tro hadde stolt på, og innrettet seg etter en ordførers underskrift. I den saken var overtrampet fra ordføreren svært grovt.

I etterkant har dommen vært grunnlag for diskusjon, og i lys av en nyere sak fra 1995 (Rt. 1995 side 1688) fremstår rekkevidden av 1992-dommen som beskjeden. Det har også blitt stilt spørsmål ved hvorvidt erstatning bør tilkjennes, da det reiser åpenbare problemer ifht utgangspunktet om at forvaltningen ikke blir bundet dersom ens representanter går utenfor sin kompetanse.

Etter vår vurdering er det ikke grunnlag for erstatning i nærværende tilfelle, med bakgrunn i det vedtak Breeze fikk oversendt forutfor etableringen, da denne ikke gir grunnlag for å innrette seg avtale med ordføreren.

3. Videre fremdrift

Vårt råd til kommunen er basert på det ovennevnte:

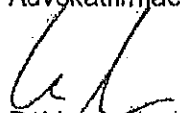
1. Stranda kommune bør bestride gyldigheten av inngått avtale ovenfor Breeze Farstad AS, hvorefter konsekvensen av dette er at forfalte påkrav fra Breeze Farstad AS ikke bør betales. Videre bør Stranda Kommune heller ikke betale eller tilkjennegi vilje til å betale fremtidige påståtte forpliktelser i den tid Breeze Farstad AS anfører avtalen gjelder.

Mitt råd er derfor at Stranda Kommune ved undertegnende tilskriver Breeze Farstad AS og meddeler et slikt standpunkt.

2. Hva gjelder sakens øvrige spørsmål, herunder eventuelt forholdet til regelverket om offentlig støtte og eventuelt overtredelse av regelverket om offentlig anskaffelser, er vårt råd at dette foreløpig stilles i bero, og at kontrollutvalget og/eller andre fortar en etterfølgende vurdering av disse sidene av saken.

Dersom noe skulle være uklart og/eller ufullstendig står jeg naturligvis til Deres nærmere disposisjon.

Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA



Reidar Andresen
advokat, partner

NOTAT

Alesund 4. oktober 2013

Vår ref.: 2037492.2-123588 BJØCHR/MØEKRI

Ansvarlig advokat: Monica Gjerde Sperre

Til: Stranda kommune v/ rådmann Kjartan Lied

Fra: Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA
v/advokat Christina Marie Bjørge

VEDRØRENDE BREEZE FARSTAD AS – ETABLERING AV VASKERI I STRANDA KOMMUNE

Det vises til notat av 12. juni 2013 i saken, hvorefter det har kommet nye faktiske opplysninger som nødvendiggjør en ny vurdering.

Den nye opplysningen består i at vedtaket fra formannskapet av 4. januar 2006 var et hastevedtak, jf. kommuneloven § 13.

1. Vurdering av avtale/vedtak

I notat av 12. juni 2013 ble det konkludert med at formannskapet ikke hadde kompetanse til å fatte vedtak, jf. kommuneloven § 8 nr. 3. Denne opplysningen er nå korrigert, da vedtaket er fattet etter kommuneloven § 13, således at konklusjonen her vil være at vedtaket av 4. januar 2006 er gyldig.

Jeg har – til orientering – ikke foretatt noen selvstendig vurdering av hvorvidt det var grunnlag for å fatte et § 13-vedtak i denne saken.

Som det fremgår av notat av 12. juni 2013 blir det – dersom formannskapets vedtak skjedde etter kompetanse fra kommunestyret – uansett spørsmål om hvordan formannskapets vedtak skal forstås, samt hvorvidt formannskapet har gitt tilstrekkelig fullmakt til ordføreren til å inngå avtale på kommunens vegner. Det må også vurderes hvorvidt vedtaket medfører at det er ytl/ytes ulovlig statsstøtte.

1.1 Avtale inngått av ordføreren i Stranda kommune

I vedtaket fra formannskapet fremgår følgende:

"1. Stranda kommune gjev kutt i utgiftene til husleige i tråd med tidlegare vedtak til Tekstilpartner Nord med kr 250.000 pr. år ved næringsetablering på Ødegård i lokala til Stranda Eigedomsselskap AS eller framlagde planar for nytt vaskeri.

2. Midlane vert å ta frå Fjrdå Fondet for 2006. Frå 2007 vert dette innarbeidd i det ordinære driftsbudsjettet for Stranda kommune."

Etter vår vurdering tilsier ikke ordlyden i vedtaket at ordføreren har fått fullmakt til å inngå bindende avtale med vaskeriet uten at avtalen først godkjennes av kommunestyret/formannskapet. Slik godkjenning er vanlig praksis ved denne type beslutninger, og det er ikke noe i vedtakets ordlyd som tyder på at ordføreren har fått utvidet sin beslutningskompetanse.

Vi har heller ikke fått oversendt andre fullmakter som tilsier at ordføreren har slikt utvidet kompetanse, jf. kommuneloven § 8 nr. 3.

Konsekvensen av dette, ref. notat av 12. juni 2013, er at den avtale ordføreren har inngått med Tekstilpartner er ugyldig.

1.2 Formannskapets vedtak – innhold m.m.

Spørsmålet blir da videre hvorvidt Tekstilpartner (nå: Breeze Farstad) kan bygge en rett på vedtaket av 4. januar 2006, samt hvilke rettigheter som kan gjøres gjeldende.

Vedtaket retter seg direkte mot Tekstilpartner Nord, noe som taler for at de kan bygge rettskrav på det.

Vedtaket angir imidlertid ikke noe om hvor lenge slike kutt skal gis, eller på hvilke vilkår.

I avtaleretten stilles det krav til at avtalen må være tilstrekkelig spesifisert for at man i god tro skal kunne bygge rett på den.

Det dreier seg her om en støtte på kr 250 000,- per år, uten begrensningstid. Dersom slik avtale skal anses å være inngått, vil det innebære en omfattende forpliktelse for Stranda kommune. Det kan således argumenteres for at Breeze Farstad ikke hadde rimelig grunn til å tro at kommunen mente å forplikte seg til en så omfattende og uspesifikk avtale uten at det senere ble avtalt nærmere vilkår, bla. tilknyttet avtalens varighet.

Ordlyden i vedtaket er videre klar på at det er gitt kutt i utgiftene til husleie ved næringsetablering på Ødegård i lokalene til Stranda Eigedomsselskap AS. Næringsetablering skjedde ikke på Ødegård, men i et annet lokale, ref. ugyldig avtale med ordføreren. At formannskapets vedtak gjaldt andre lokaler enn de Breeze Farstad senere overtok, kan også tale for at Breeze ikke hadde grunn til å tro at kommunens vedtak skulle kunne gjøres gjeldende.

På den annen side har kommunen gitt Breeze kutt i utgiftene til husleie i flere år. Slik praksis kan over tid ha dannet en forventning om at formannskapets vedtak fungerte som gjeldende avtale for de nyoppførte lokalene på Svemorka, særlig sett i sammenheng med ordførerens senere uttalelser.

Imidlertid hadde ikke ordføreren kompetanse til å inngå avtale om at vedtaket skulle gjelde for en annen eiendom, eller presisere avtalens varighet til ti år. Slik jeg ser det hadde heller ikke Breeze rimelig grunn til å tro at ordføreren hadde slik kompetanse.

Det kan da argumenteres for at Breeze ikke hadde noen berettiget forventning om at det var inngått noen avtale med de vilkår som fremgår i vedtaket, da vedtaket er for uspesifikt til at det kan bygges et rettskrav på dette.

2. Vurdering ad ulovlig statsstøtte

Det må – dersom vedtaket står seg – uansett stilles spørsmål ved hvorvidt det er ytt ulovlig statsstøtte i saken, da det gis reil til kutt i leieutgiftene med kr 250 000,- per år. Spørsmålet må vurderes opp mot EØS rettslige regler, innlagt i norsk lov ved EØS-loven § 1.

Det følger av EØS-avtalens art. 61 (1) at staten ikke kan gi støtte som "begunstige(r) enkelte foretak" og dermed "truer med å vri konkurransen" og "påvirker samhandelen mellom avtalepartene". Utgangspunktet er derfor at staten ikke kan gi støtte/subsidier til en enkelt bedrift.

Ved kommisjonsforordning nr. 69/2001, og den nå gjeldende nr. 1998/2006, er det imidlertid gjort unntak for såkalt "bagatellmessig støtte". Kommisjonsforordning nr. 1998/2006 trådte i kraft i Norge i 2007, og innebar at beløpet for bagatellmessig støtte ble hevet fra 100 000 EUR til 200 000 EUR for en 3 års periode, jf. forordningens art. 2 nr. 2.

Bakgrunnen for unntaksreglene er at støtte som ikke overstiger denne øvre grensen ikke blir ansett å påvirke handelen mellom avtalepartene eller å true med å vri konkurransen.

Etter formannskapets vedtak av 4. januar 2006 gis det kutt i husleie utgiftene med kr 250 000,- pr år. For en treårs periode vil dette innebære en støtte på kr 750 000,-, tilsvarende 92.399 EUR pr. d.d. Det kan dermed se ut til at Stranda kommunes kutt i leieutgiftene er lovlig.

Det følger imidlertid av forordningens art. 2 nr. 4 at den bare får anvendelse på støtte som "det er mulig å foreta en nøyaktig forhåndsberegning av brutto tilskuddsekvivalent for, uten å måtte gjennomføre en risikovurdering ("støtte med innsynsmulighet)". Videre følger det av bokstav b at:

"Støtte i form av offentlig kapitaltilførsel bare skal anses som bagatellmessig støtte med innsynsmulighet dersom den samlede tilførte kapitalen er lavere enn den øvre grensen for bagatellmessig støtte".

Da formannskapet fattet vedtak om at det skulle gis kutt i utgiftene til husleie med kr 250 000,- pr. år, uten å spesifisere varigheten av ordningen, er det ikke mulig å beregne nøyaktig brutto tilskuddsekvivalent for støtten i forkant av tildelingen.

Følgelig var Stranda kommunes kutt i leieutgiftene ulovlig, jf. EØS-avtalen art. 61 (1).

3. Oppsummering/konklusjon

Som nevnt ovenfor er jeg av den oppfatning at den avtalen ordføreren har inngått med Breeze er ugyldig.

Hva gjelder vedtaket fra formannskapet, er min vurdering at dette er for vagt/uspesifikt til at Breeze kan bygge noe rettskrav på det. Det er også min vurdering at vedtaket uansett medfører at kommunen yter ulovlig statsstøtte. Kommunen bør således fastholde at de ikke er forpliktet til å yte tilskudd til Breeze.

Ta gjerne kontakt dersom noe er uklart og/eller ufullstendig. Dersom dere har behov for en nærmere diskusjon rundt temaet, står jeg naturligvis til deres disposisjon.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA


Christina Marie Bjørge
advokat

NOTAT

Til
Kontrollutvalget i: Stranda
v/Kontrollutvalgssekretariat: SKS IKS

Dato for utarbeidelse av notatet: 30.10.2013

Sak: Kommunens avtaler med Breeze Farstad AS

Nærmere avgrenset til:

- vurdering av avtales gyldighet, særlig opp mot
 - koml. § 13, myndighet i hastesak
 - forbudet mot offentlig støtte, jfr. EØS-loven
- virkninger av eventuell ugyldighet
- anskaffelsesregelverket

*

Utfra de spørsmål som er stillet til meg i denne saken kan jeg kommentere følgende:

1. Bakgrunn, oppsummert

1.1. Spørsmål om kommunen er bundet av tilsagnet om årlige tilskott til virksomheten

Kommunens advokat (se advokat Reidar Andresens notat av 12.06.2013 til rådmannen) uttaler seg om hvem som hadde rett og legitimasjon til å opptre på kommunens vegne, dvs. de såkalte personelle kompetansespørsmål. Hans konklusjon innebærer følgende:

- avtalen er " – i utgangspunktet – rettslig bindende" for Stranda kommune, men likevel avtalerettslig "ugyldig" fordi
 - formannskapet hadde ikke kompetanse til å inngå avtalen på kommunens vegne uten å benytte "hasteparagrafen", § 13, hvilket ikke ble lovlig gjort
 - ordføreren var ikke legitimert, dvs. hadde ikke utad det som ofte benevnes som "det ytre skinn av rett" til å handle på kommunens vegne

Kommunens advokat (se advokat Christina Marie Bjørges notat av 04.10.2013) foretar følgende korrigeringer og tillegg i forhold til det foregående kollegaens notat fra juni d.å.:

- formannskapets vedtak av 04.01.2006 om å yte kr. 250.000 i årlig tilskott til husleie er gyldig, "...da vedtaket er fattet etter kommuneloven §13..."
- selv om vedtaket er gyldig, så er avtalen ugyldig fordi ordføreren ikke hadde fullmakt til å inngå avtale med vaskeriet, dvs. avtalen må "først godkjennes av kommunestyret/formannskapet"
- Breeze hadde ingen "berettiget forventning" om at støtte var avtalt, fordi
 - vedtaket angir ikke varigheten av tilskottene, dvs. vedtaket er for lite spesifikt til at det kan bygges noen rett på det
 - tilskottet skulle ytes ved etablering på Ødegård, ikke i Svemorka
 - ordføreren hadde ikke kompetanse til å presisere avtalen
- tilskottet var ulovlig offentlig støtte utfra EØS-avtalen fordi avtalen mangler opplysninger om varighet av tilskottsordningen

Jeg vil tilføye at dette siste argumentet om varigheten er uklart, se nedendor.

Jeg er for min del enig i det grunnriss av spørsmålsstillinger som kommunens advokater trekker opp. Men for meg synes det like naturlig å operere med at kommunen har gitt Breeze et tilsagn om driftstilskott på visse vilkår, i stedet for å tale om at kommunen har inngått en avtale om støtte.

Definisjonen fører i stor grad til de samme spørsmål. Spørsmålet blir nemlig om tilsagnet / avtalen lider av slike tilblivelsesmangler at kommunens forpliktelse kan sies å være ugyldig. I dette spørsmålet trekker jeg en noe annen konklusjon enn kommunens advokater. Jeg savner f.eks. en rimelig vektlegging av forholdet til passivitetslæren. Det faller også naturlig å minne om det kontraktsrettslige grunnprinsippet om lojalitet i kontraktsforhold. Også dette taler for at kommunen er bundet, men uten at jeg går nærmere inn på akkurat dette.

Avtalen / kommunens løfte (eller tilsagn) som nå er til vurdering har karakter av en privatrettslig avtale. Avtalen er ikke blitt til ved offentlig myndighetsutøvelse. Det er heller ikke spørsmål om avtalemessig binding av forvaltningsmyndighet. Selv om forholdet ikke er av utelukkende privatrettslig art, vil de privatrettslige regler i avtaleretten derfor ha stort gjennomslag. Den private parts rettsstilling må i utgangspunktet tillegges samme vekt som mellom private.

Jeg har dermed et noe annet syn på de nevnte konklusjonene og skal nedenfor begrunne dette.

1.2. Spørsmål om passivitet og godkjenning – virkninger partene imellom

Det kan stilles spørsmål om rettsfølgene av såkalt toleransefullmakt eller kombinasjonsfullmakt. Ved toleransefullmakt har fullmaktsgiveren (kommunestyret) forholdt seg passivt til fullmektigens (ordføreren) opptreden, og opptredenen ga Breeze grunn til å tro at fullmektigen hadde fullmakt. Ved kombinasjonsfullmakt foreligger forskjellige samvirkende forhold som gir Breeze begrunnede forventninger om at de organer som opptrer i kommunen har fullmakt.



Farstad Vaskeri AS, senere Breeze Farstad AS, har etter det jeg kan forstå oppfylt sin del av avtalen, (eventuelt at man sier at Breeze har oppfylt de vilkår som var satt for å motta tilskottet). Virksomheten var nærmest i en flytteprosess da den ble overtalt til å etablere seg påny og sikre sitt fotfeste på Stranda slik formålet var med avtalen om støtte. Avtalen kan derfor ha vært utslagsgivende for lokalisering av arbeidsplassene til Stranda. I så måte har bedriften innrettet seg og disponert i tillit til avtalen med kommunen.

Stranda kommune har på sin side også oppfylt avtalen/tilsagnet/løftet for så vidt angår årene 2006 – 2010, hvilket er et langt tidsrom. For å kunne oppfylle avtalen har det vært nødvendig at kommunestyret har bevilget midler, hvilket har skjedd disse årene. Jeg synes det derfor er vanskelig å hevde at ansvarlige organer i Stranda kommune ikke har kjent til virkningene av avtalen eller at en ikke har ønsket å oppfylle denne fullt ut.

På den annen side kan en heller ikke strekke dette så langt som at kommunen, kun ved sin behandling av årsregnskapene hvor forpliktelsene var regnskapsført, kan anses for å ha godkjent avtalen i ettertid.

Først i 2011 påberopte kommunen seg at man likevel ikke hadde plikt til å oppfylle avtalen. Begrunnelsen må være de som fremgår av kommuneadvokatens redegjørelse, altså forhold som angivelig har vært til stede helt fra tilsagnet ble gitt. En kan dermed si at denne innsigelsen ("reklamasjonen") fra kommunen, forsiktig uttrykt, ikke ble fremmet innen rimelig tid.

Passivitetsbetraktninger kan medføre at kommunen, p.g.a. passivitet under gitte omstendigheter kan være avskåret fra å påberope ulike ugyldighetsforhold slik at bindende avtale likevel må anses inngått.

Generelt tilsier et alminnelig obligasjonsrettslig prinsipp at en ugyldighetsinnsigelse kan gå tapt ved passivitet uten at det foreligger hjemmel for det, (jfr. f.eks. Rt. 1934 s. 613). I rettspraksis er det også lagt til grunn at en ugyldig avtale som har sitt utgangspunkt i en kompetanseoverskridelse, kan bli bindende ved passivitet, (Rt. 2000 s. 610).

Denne ulovfestede passivitetslæren er begrunnet i hensynet til å skape trygghet i omsetningslivet mot nye krav og innsigelser som den annen part er uventede. Den er også forståelig utfra bevishensyn og hensynet til forutberegnelighet når en part har innrettet seg i tillit til avtalen, egentlig slik som her.

Det må altså vurderes om en eventuell ugyldighet likevel under enhver omstendighet skal anses reparert i ettertid, utfra det synspunkt at kommunen stilltiende har akseptert avtalen/stått ved sitt tilsagn og foretatt oppfyllelse.

1.3. Formannskapetets myndighet

Jeg er enig med kommunens advokat i at den kompetanse formannskapet har etter kml. § 8 nr.3 ikke omfatter rett til å inngå avtale/avgi tilsagn med slike forpliktelser for kommunen uten at beslutningsmyndigheten er delegert, hvilket kommunestyret på dette område i prinsippet kan gjøre etter eget skjønn. Delegasjon som berører denne saken har da også funnet sted og jeg nevner som eksempel:

Den 04.07.2007 vedtok kommunestyret "Reglement for Stranda formannskap". Her ligger en viss delegering av beslutningsmyndighet:

- Etter pkt. 1.6. "Formannskapet kan gi ordføreren...mynde til å gjere vedtak i einskildsaker eller i saker som ikkje har prinsipiell karakter".
(Dette må kun gjelder på områder hvor formannskapet selv har beslutningsmyndighet, evt. i medhold av KL § 13 i den konkrete sak)
- Etter pkt. 4.0. "Formannskapet handsamar saker etter § 13 i KL (hastevedtak)"
"Vedtak som blir gjort av formannskapet etter tildelt hastekompetanse jfr. § 13 i kommunelova, skal gjerast kjent for kommunestyret" (pkt. 7.4.).
- Etter pkt. 5.0. "Godkjenning av avtalar etter reglement".
(Slikt reglement er ikke innhentet av meg)

1.4. Tildeling og bruk av formannskapets hastekompetanse, kml. § 13.

Slik myndighet har kommunestyret tildelt formannskapet, jfr. pkt. 4.0. ovenfor. Myndigheten gjelder i følge loven
"vedtak i saker som skulle vært avgjort av annet organ, når det er nødvendig at vedtak treffes så raskt at det ikke er tid til å innkalle dette." (§ 13 nr. 1).

Kravet er at kommunestyret "i dettes neste møte" skal ha orientering om vedtaket (§ 13 nr. 2).
Kommunestyret skal da ikke godkjenne vedtaket.

Tidligere ordfører Frank Sve gjør i notat av 20.02.2006 rede for at Stranda kommune den 12.01.2006 var tvunget til å legge på bordet som strakstiltak det tilbudet om kommunal støtte som formannskapet hadde vedtatt den 04.01.2006. Han hevder at dette måtte gjøres for å snu den beslutning som styret for vaskeriet var i ferd med å treffe denne dagen, nemlig flytting til Sula kommune. Det ser derfor ut til å ha vært en reell haste-situasjon.

Kravet om at vedtaket skulle "gjerast kjent for kommunestyret" (pkt. 7.4.), kan ha blitt oppfylt. Orientering først i det kommunestyremøte som kom nærmest etter det som var "neste møte" gjør neppe hastevedtaket ugyldig. Dette bl.a. fordi kommunestyret etter det jeg kan forstå ikke hadde gjort noen mellomliggende vedtak der rettidig kjennskap til hastevedtaket kunne ha medført endringer.

Mye taler derfor for å se formannskapets vedtak, og dermed avtalen, som bindende for kommunen. Dette er ut fra en generell forståelse av hva som antas å ha passert.

Jeg ser at kommuneadvokatene i sitt notat nr. 2 konkluderer med det samme.

Virkningene av dette er at formannskapets tilsagn av 04.01.2006 i ett og alt må bli å se på som truffet av kommunestyret. I den foreliggende situasjon virker dette heller ikke urimelig.

1.5. Virkningene av brudd på kml. § 13

Skulle man likevel ikke godkjenne at dette var et hastevedtak, er jeg bedt om å uttale meg om hva konsekvensen ville ha blitt.

Dersom forholdene den 12.01.2006 innebar en reell hastesituasjon som ikke var blitt kjent tidnok for kommunen, kunne tiden tenkes knapp for innkalling til et kommunestyremøte om saken. Formannskapetets vedtak av 04.01.2006 kunne i motsatt fall ha vært forelagt som innstilling til kommunestyrets møte den 01.02.2006.

Dersom saken kunne ha vært avgjort av kommunestyret, vil formannskapsvedtaket i utgangspunktet være ugyldig fordi det er truffet av uriktig organ. Det må kun sees på som en tilråding.

Dette er følgen av at en av avtalepartene, kommunen, ikke har godkjent avtalen. Da har Breeze Farstad AS i utgangspunktet ikke noen gyldig avtale å kreve oppfylt (forutsatt at andre forhold, f.eks. passivitet eller legitimasjonsvirkninger hos kommunen, overfor en godtroende part, ikke reparerer ugyldigheten).

Det følger av avtaleloven § 25 at en fullmektig "indestaar for, at han har fornøden fuldmagt". Så lenge det ikke tas forbehold betyr det at ordføreren som fullmektig (selv om han ikke var fullmektig i streng teknisk forstand) i utgangspunktet har et objektivt ansvar overfor medkontrahenten Breeze Farstad AS for mangelfull fullmakt. Dersom avtalen likevel ikke godkjennes av fullmaktsgiveren, dvs. kommunen, oppstår det dermed erstatningsplikt, dersom selskapet var i god tro. En privat part vil i mange tilfeller neppe stille spørsmål ved at en ordfører signerer med grunnlag i et formannskapsvedtak og således være i slik aktsom god tro m.h.t. gyldigheten av den avtalen man har inngått. I vurderingen av spørsmålet om god tro må det imidlertid tas hensyn at dette var en svært spesiell avtale som antagelig innebar et ganske uvanlig tilsagn om ensidige offentlige overføringer på ren individuell basis.

Som arbeidsgiver / fullmaktsgiver vil kommunen altså kunne bli erstatningsansvarlig for fullmektigens/formannskapetets manglende kompetanse i medhold av arbeidsgiveransvaret (husbondsansvaret), slik dette er nedfelt i lov 13. juni 1969 nr. 26 om skadeserstatning.

Her er dommen i Rt. 1992 s. 1642 som advokat Reidar Andresen viser til, relevant. Gamvik kommune ble her dømt til å betale erstatning som husbondsansvar for ordførerens saksbehandling omkring en garantistillelse, jfr. skadeserstatningsloven § 2-1. Høyesterett uttaler bl.a.:

"Såvidt jeg kan se, er det mye som taler for at det, slik forholdene i denne saken ligger an, foreligger ansvar for kommunen fordi ordføreren, som her har handlet, er ett av kommunens viktigste organer. Det vil si at ordførerens handlinger i erstatningsrettslig sammenheng anses som kommunens egne handlinger. Men erstatningsansvar kan også begrunnes etter skadeserstatningsloven § 2-1..."

Forutsatt at det aldri er truffet noe endelig vedtak av kompetent organ om å inngå avtalen, kan det derfor tenkes at kommunen kan bli presentert for et erstatningskrav fra selskapet. Som utgangspunkt kan det i så fall kreves ansvar for den såkalte positive kontraktsinteresse, dvs. at den private part krever å bli stillet som om avtalen likevel er gyldig, dvs. at erstatning tilsvarende de årlige tilskott kreves utbetalt.

Det må imidlertid presiseres at det er kun domstolene som med bindende virkning kan avgjøre et slikt eventuelt krav.

1.6. Kan tilsagnet/avtalen være ugyldig p.g.a. kompetansemangel ?

Kommuneadvokatene hevder at dette er tilfelle fordi ordføreren ikke hadde fullmakt til å inngå avtale med vaskeriet, dvs. avtalen måtte "først godkjennes av kommunestyret/formannskapet".

Jeg må si meg enig med kommuneadvokatene i utgangspunktet. En ordfører er i utgangspunktet ikke legitimert (har ikke "det ytre skinn av rett") til på egen hånd å inngå avtaler som forplikter kommunen, dvs. han mangler personell kompetanse. Slik vil det være dersom avtale ikke er behandlet eller godkjent av noen folkevalgte organer i kommunen. Hovedregelen er at ikke engang ordføreren antas å være legitimert eller ha kompetanse til å binde kommunen overfor en utenforstående tredjemann Breeze i større utstrekning enn det underliggende forhold tilsier. Kommunelovens hovedregel er således at det faktiske fullmaktsforholdet er avgjørende. Men for en privat part vil det kanskje ikke være enkelt å skaffe seg oversikt over de kompetanseforhold som følger av kommunelovens og kommunens regler og vedtak. Aktsomhetskravet på dette punkt for den private part, Breeze, kan vel ikke tolkes særlig strengt.

Spørsmålet blir om fullmakt skal innfortolkes i formannskapets (kommunestyrets) vedtak. Legger en til grunn at ordføreren er budbringer for et gyldig formannskapsvedtak som etter § 13 skal likestilles med et kommunestyrevedtak, der vilkårene ikke er andre enn at Breeze skal etablere seg på Stranda, så taler mye for at ordføreren har den fornødne personelle kompetanse i denne saken.

2. Nærmere om forbudet mot offentlig støtte

2.1. Jfr. L27.11.1992 nr. 117 Lov om offentlig støtte

Et eventuelt brudd på denne loven kan tenkes å være en annen ugyldighetsgrunn for kommunens tilsagn. Ingen kan gjøre rett gjeldende etter et lovstridig tilsagn. Kommuneadvokatene mener at tildelingen av støtte er ugyldig utfra disse reglene, jfr. ovenfor. Jeg vurderer dette slik:

Regelverket om offentlig støtte har som utgangspunkt at offentlig støtte til næringslivet er konkurransevridende og følgelig forbudt. Dette gjelder offentlig støtte som truer med å vri konkurransen og påvirker samhandelen i EØS-området. Unntak er likevel gitt, blant annet for å ha mulighet til å fremme viktige samfunnshensyn så som utvikling av distriktene, og stimulering til forskning og miljøtiltak.

Unntak er således gjort for såkalt bagatellstøtte, (benevnt som: "De minimis"). I følge EØS-avtalens vedlegg XV nr. 1ea (Forordning (EF) 1998/2006) reises det ikke innvendinger mot støtte som ikke overstiger 200.000 EURO (ca. NOK 1.500.000) over en treårsperiode, fordi den antas å være så lav at den ikke vil påvirke konkurransen. Støtten i nærværende sak opplyses samlet å ligge over denne grensen.

Alle planer om nye støttetiltak skal notifiseres (dvs. forhåndsmeldes) til ESA for godkjenning. (Forskrift av 14. november 2008 nr. 1213 gjelder dog unntak fra notifikasjonsplikt for offentlig støtte.) Der foreligger videre såkalte gruppeunntak, så som støtte til forskning, utvikling og innovasjon (FoU), miljøstøtte, investeringsstøtte til små og mellomstore bedrifter (SMB), osv.

Støtten fra Stranda kommune fremstår imidlertid som en ren støtte til drift som ikke faller inn under noen av disse gruppeunntakene.

2.2. Hva må til for at støtten skal være forbudt ?

Forbudsbestemmelsen finnes i artikkel 61(1) som oppstiller fem (man strides noe om hvorvidt dette er fem eller seks) kumulative vilkår for at støtten er forbudt. De to vilkårene som det etter mitt syn kan stilles spørsmål ved i denne saken er at

- støtten må vri konkurransen eller true med å vri konkurransen
Antagelig er vilkåret oppfylt utfra følgende:
Kommisjonen oppstiller nærmest en presumsjon for at støtte til enkelte foretak er konkurransevridende. Selv om det bare er ett foretak som er etablert i et område, kan støtten vri den potensielle konkurransen ved å vanskeliggjøre etableringen av nye foretak.
- støtten må være egnet til å påvirke samhandelen mellom EØS-landene
Spørsmålet her blir om den konkurransevridende effekten av (selektiv) offentlig støtte kan anses for å begrense seg til bare et nasjonalt marked.
Kommisjonen og EF-domstolen vurderer det slik at selv om et norsk foretak kun opererer på det nasjonale markedet, vil det at foretakets stilling styrkes på grunn av offentlig støtte kunne føre til at potensielle konkurrenter fra EØS-området får svekket sin mulighet til å etablere seg på det norske markedet.

Kommisjonen og juridisk teori har imidlertid lagt til grunn at det kan finnes tilfeller der samhandelen ikke vil være påvirket. For eksempel har ESA godtatt at subsidiert leie av lokaler for en privat barnehage i Oslo ikke kunne anses å påvirke samhandelen. Hvis det på grunn av avstand, mangel på infrastruktur, manglende handel mellom medlemsstatene eller særegenheter ved produktene eller tjenestene ikke foregår en handel mellom medlemsstatene.

(Kilde: Fornyings-, administrasjons- og kirkedepartementets nettside)

Det at Breeze Farstad AS er ett av 12 vaskerier i den landsdekkende Breeze-gruppen. (Kilde: www.breeze-gruppen.no).

Om dette er av betydning når støtten gis kun til ett foretak som ligger i distriktet, kan være tvilsomt.

Alle forhold vurdert under ett er jeg kommet til at støtten forventes å ha en mindre betydning for hele kjeden og dermed for potensielle konkurrenter fra EØS-området. Støtten begrenser seg primært til et regionalt marked. Undertegnede er for øvrig ikke kjent med at det i det hele foregår en handel mellom medlemsstatene av disse tjenestene.

Skal forholdet rammes, må det ha en EØS-dimensjon, dvs. tiltak som verken aktuelt eller potensielt har virkning utenfor den stat hvor støtten iverksettes, faller utenfor. En ren hypotetisk påvirkning omfattes ikke.

2.3. Hvor stor er støtten ?

Enklest er det å beregne det tilsagnet på at årlig støtte skal utbetales. Det årlige støttebeløpet skal utgjøre kr. 250.000.-.

Adskillig mer problematisk blir det å fastlegge hvor støtte som ligger i kommunens løfte om at husleien ikke skal overstige kr. 250.-/m². En må her beregne seg frem til differansen mellom dette beløpet, eventuelt om det er betalt en enda lavere pris, og en sannsynlig markedsleie. Dersom Breeze betaler markedsleie eller høyere, så foreligger det ikke støtte. Er markedsleien lavere enn kr. 250.-/m², foreligger det heller ikke støtte.

Dersom Breeze flyttet inn i et nybygg som var særskilt tilrettelagt for vaskerivirksomhet, kan en si at dette reduserte markedsprisen fordi få andre i det åpne marked kunne nyttiggjøre seg lokalene uten å foreta større investeringer.

Jeg har ikke forutsetninger for å anslå hva husleien ville ha vært uten kommunens tilsagn. Jeg kan derfor ikke tallfeste den mulige støttevirkning som kommunens vedtak har hatt og må derfor sette denne til null.

Et annet spørsmål er at i forhold til støtteregulverket så må konsernforhold sees på som et hele, f.eks. at datterselskap er inkludert. Det betyr at skal støttevolumet vurderes korrekt i forhold til EØS-regulverket, så skal Breeze sin virksomhet i andre kommuner i landet også vurderes og støtten summeres. Ikke bare rene subsidier, men enhver fordel som har de samme økonomiske effekter som rene pengeoverføringer er omfattet, og skal legges sammen.

Spørsmålet blir følgelig hvilken mulig støtte Breeze har mottatt i andre forbindelser andre steder. Likt med kommunal støtte skal også mulig støtte fra staten vurderes. Det siste er ikke det minst viktige, dersom slik støtte er mottatt.

Heller ikke i dette spørsmålet har jeg forutsetninger for å komme opp med et svar. En må da innhente og vurdere opplysninger fra Breeze, f.eks. årsregnskaper. Samtidig må en vurdere om støtte gitt gjennom offentlig (kommunens) eierskap og investeringer i det hele er å se på som en økonomisk fordel i EØS-avtalen art. 61(1) sin forstand. Gjennom en såkalt "markedstest" skal en finne ut om kommunens handlemåte kan sammenlignes med den hypotetiske private markedsaktør av tilsvarende størrelse og med lignende tidshorisont. Det sier seg selv at dette er vanskelige vurderinger. Men dersom bidraget/tiltaket fra kommunen overstiger eller skjer på andre vilkår enn det en privat aktør ville ha akseptert, vil fordelskriteriet være oppfylt overfor Breeze.

Etter dette legger jeg for min videre vurdering til grunn at støtten er kr. 250.000.- årlig, hvilket er det som er kjent.

2.4. De minimis (bagatellstøtte)

Kommuneadvokatene mener at støtten er ugyldig utfra at dette ikke er en bagatellstøtte fordi eksakt varighet ikke er bestemt. Jeg er ikke enig i dette.

Fra Fornøyings-, administrasjons- og kirkedepartementets nettside hitsettes:

Det vil si at støtte kun kan tildeles som bagatellmessig støtte når det er mulig å beregne nøyaktig støtteelement (brutto tilskuddsekvivalent) i forkant av tildeling og uten at det er nødvendig å gjøre en risikovurdering.

Dersom en kommune for eksempel ønsker å gi bagatellmessig støtte til et bestemt foretak i form av salg av tomt til under markedspris må den med sikkerhet kunne beregne støttebeløpet på forhånd.

Partner i advokatfirmaet Arntzen de Besche, Oslo, advokat Espen Bakken, som har praksis fra ESA, uttaler følgende til meg i epost:

Det er "ikke et krav at varighetene på støttetildelingene spesifiseres. Det avgjørende er at man faktisk kan fastslå hvilket beløp som er tildelt. Ved direkte overføringer vil det være enkelt. Og utgjør til enhver tid et tilstrekkelig grunnlag for å kunne beregne den brutto tilskuddsekvivalent for støtten i forkant av tildelingen. Det er viktig at også de andre vilkårene for bagatellmessig støtte er oppfylt for slike tildelinger".

Min konklusjon er at støtten fra kommunen ikke er forbudt etter EØS-regelverket.

2.5. Forholdet dersom støtten strider mot EØS-avtalen

Skulle konklusjonen være motsatt, skal en være klar over at Tekstilpartner/Breeze kan ha mulighet for å notifikere støtten til ESA, dvs. søke ESA om godkjenning, jfr. EØS-avtalen art. 59(2).

Men ulovlig støtte vil ellers treffe støttetakeren. Breeze skal da betale tilbake den støtte virksomheten har mottatt. Dette vil ofte ramme støttetaker hardt, generelt kan konkurs bli utfallet dersom mottatte støttebeløp er betydelige. Jeg presiserer at jeg har ingen informasjon som tyder på at nettopp Breeze ville ha kommet i en slik stilling. Men et krav om tilbakebetaling ville fulgt av det regelverket som gjelder som norsk lov.

Spørsmål om foreldelse av slike tilbakebetalingskrav er ikke helt avklart, jfr. en sak for Høyesterett berammet til desember 2013 som berører dette.

Forholdet til EØS-regelverket er slik at en best bør undergi det en særlig gjennomgang for å komme nærmere det som de autoritative fortolkere av regelverket antas å ville mene. Her er ikke rettspraksis av betydning i Norge, det hele dreier seg om EØS-rett.

3. Anskaffelsen

3.1. Er det foretatt en privat anskaffelse på vegne av kommunen ?

Det opplyses i ordførerens notat av 20.02.2006 at kommuneadvokaten i begynnelsen av 2006 hadde vurdert organisering og foreslått at bygging kunne skje i regi av et midlertidig selskap som kommunen kunne ta over "etter at bygget var ferdig". Det heter at "dette klarerte alt i forhold til lov om offentlig innkjøp". Tanken ser videre ut til å ha vært at overføring av aksjene i selskapet til kommunen ikke utløste dokumentavgift, selv om bygget, ved overføring av aksjene, gikk over til kommunen.

Etter det opplyste foreligger ikke kommuneadvokatens forslag i dag i skriftlig form. Det er derfor vanskelig å utlede noe nærmere om anbefalingene og hvordan de kan ha vært begrunnet.

I rådmannens saksutredning til møte 01.02.2006 står det imidlertid at

"Nordang AS har no teke på seg å føre opp bygget i Svemørka. Dei etablerer eit eige eigedomsselskap som står føre dette arbeidet. Når anlegget er ferdig vil Stranda Eigedomsselskap AS Kjøpe anlegget tilbake som eit kommunalt næringsbygg..... Stranda Eigedomsselskap AS er også med i planarbeidet".

Stranda Eigedomsselskap AS var også på dette tidspunkt heleid av Stranda kommune.

Daværende ordfører Frank Sve står som utsteder av en ensidig (usignert) erklæring datert 03.02.2006 benevnt "AVTALE". I dette dokumentet bekrefter ordføreren at "Det vert med dette inngått avtale" mellom kommunen og entreprenøren Kjell Nordang AS om oppføring av industribygg på kommunens tomt (gnr. 27 bnr. 56) i Svemørka. Entreprenøren er ikke oppført som part i, og har ikke signert, den fremlagte versjonen av "avtalen".

Avtalen, eller rettere sagt kommunens bekreftelse av at muntlig avtale er inngått, er samme dag, dvs. 03.02.2006, oversendt til Kjell Nordang AS av kommunens plan- og utviklingssjef.

Avtalen er uklar og mangelfull. Den gir kun entreprenøren en rett til å føre opp og pantsette et nybygg. Det står intet om eierforhold, kostnader og panterettens forhold til tomte. Det legges til grunn at bindende avtale likevel ble inngått til oppføring av bygget.

Det heter også i ordførerens notat at selv om det etter hvert kom frem at vaskeriselskapet likevel ikke hadde bruk så mye som 1.500 m² bygg, så ville det selskapet ikke hadde bruk for bli "eit tenleg næringsbygg for framtida".

At dette skulle være en kommunal anskaffelse som skulle disponeres for utleie ligger også klart i selve det omstridte formannskapsvedtaket fra 04.01.2006 der den økonomiske støtten skal gis nettopp i form av reduksjon av husleien. Vaskeriselskapet var altså ikke forutsatt å eie noen del av bygningsmassen. På samme måten ser det ikke ut for at entreprenøren skulle eie.

De forhold som er pekt på ovenfor gir et rimelig entydig signal om at bygget på kommunens tomt i realiteten ble reist i kommunens interesse. Det måtte allerede ved den planlegging som kommunen selv styrte være klart at dette i realiteten var tale om en offentlig anskaffelse.

Spørsmålet blir da om bygget ble oppført på kommersielle vilkår, jfr. formålet med anskaffelsesforskriften § 2 som bygger på at anskaffelsesregelverket gir et incitament til å tenke rent forretningsmessig. Det kan neppe gis noe fullstendig svar på dette.

Jeg forstår historikken slik at Nordang stiftet et ad hoc datterselskap som fullfinansierte bygget ved låneopptak og førte opp bygningen. Aksjene i dette selskapet ble deretter overført til Stranda Eigedomsselskap AS mot overtakelse av gjelden. Deretter innfusjonerte man ad hoc-selskapet ved opptak i Stranda Eigedomsselskap AS. Hvilket lån som derved fulgte over, og deretter ble enten refinansiert eller innfridd, har jeg ikke oversikt over. Jeg antar at byggeregnskap er tilgjengelig. Det ville være naturlig at Nordang beregnet seg sikkert alminnelig fortjeneste hos byggherreselskapet.

Dette synes å være en klar omgåelse av anskaffelsesregelverket da det i realiteten må være tale om en offentlig anskaffelse. Har entreprenøren mottatt annet enn alminnelig dekningsbidrag så er også forbudet mot offentlig støtte overtrådt i tilfelle der ikke foreligger gruppeunntak. Men det vil vel uansett dreie seg om bagatellstøtte > 200' Euro («de minimis»).

3.2. Virkningen av at private anskaffer på vegne av kommunen

Selv om offentlig finansiering av anskaffelsen ikke overstiger 50 % av kontraktsverdien, kan anskaffelser gjort av private, i dette tilfelle Kjell Nordang AS, falle innenfor anskaffelsesregelverket dersom anskaffelsen i realiteten gjennomføres på vegne av kommunen. Dette er særlig tilfelle når anskaffelsen i realiteten skjedde på vegne av kommunen som har vært med på både planlegging og finansiering og som hadde en så tydelig intensjon om å bli eier. I ordførerens notat av 20.02.2006 forklares nærmest begrunnelsen for denne organiseringen. Den kan være fornuftig utfra visse hensyn, men kollidere med andre, her anskaffelsesregelverket. Det er en risiko kommunen synes å ha tatt eller ikke vært klar over.

3.3. Krav til anskaffelsesform og forholdet til kontrakten(e)s verdi

For anskaffelser under EØS-terskelverdi (kr. 1,6 mill., for bygg- og anlegg kr. 43,5 mill.), men over nasjonal terskelverdi (kr. 500.000) må det enten benyttes åpen eller begrenset anbudskonkurranse eller konkurranse med forhandling.

For kontrakter som overstiger nasjonal terskelverdi (kr. 500.000) er det kunngjøringsplikt i Norge.

Kommunen må altså foreta en vurdering av anskaffelsens verdi for å kunne plassere anskaffelsen i forhold til terskelverdiene. Kommunen som oppdragsgiver må da gjøre et anslag over det samlede beløp (ekskl. mva.) som kommunen kan komme til å betale gjennom kontraktens levetid, dvs. for alle de kontraktene som omfattes av anskaffelsen, dersom det er flere. Verdiberegningen skal baseres på en forsvarlig vurdering og skal gjøres på tidspunktet for kunngjøringen.

En og samme anskaffelse kan ikke deles opp i flere mindre kontrakter for å komme under kr. 500.000.- slik at en f.eks. unngår å måtte kunngjøre anskaffelsen.

Konklusjon: Det kan se ut som om anskaffelsesregelverket ble tilsidesatt. Her har imidlertid ikke foreligget krav fra noen leverandør som mener seg forbigått og kontraktsytelsene er for lengst oppfylt. Dermed er det i dag en snever krets av leverandører som i det hele tatt kan tenkes å ha søksmålsinteresse. De prosessuelle fristene tilsier at når mer enn to år er gått fra kontrakt ble inngått kan det heller ikke påstås at det skal ilegges sanksjoner for brudd på anskaffelsesregelverket.

Konklusjon: Jeg antar at avtalen om årlig støtte kr. 250.000 ikke kan erklæres ugyldig på grunn av innholdsmangler, nærmere bestemt som stridende mot lovforbudet mot offentlig støtte. Etter lov om offentlig støtte § 6 kan tvilstilfelle om et støttetiltak skal anses å falle innenfor reglene forelegges departementet til avgjørelse.

Kjetil Kvammen
advokat

2

Ikkje offentlegA KOMMUNE

SAKSPAPIR

Styre, råd, utval	Møtedato	Saknr
FORMANNSKAPET	19.12.2005	163/05

§5-13.2
NÆRINGSBYGG - FARSTAD VASKERI

RÅDMANNEN SI TILRÅDING TIL *:

*

19.12.2005 FORMANNSKAPET

FOR-163/05 Vedtak samrøystes:

1. Formannskapet i Stranda kommune er svært positive til ei eventuell nyetablering av nytt vaskeri på Stranda med Tekstilpartner Nord
2. Stranda kommune vil bidra til at kostnadsnivået for ei slik etablering på Stranda ikkje skal overstige kr 250 /m² for leige av lokalitetar samt nybygg, i Stranda Eigedomsselskap AS sitt lokale på Ødegård. I tillegg kjem kommunale avgifter

SAKSUTGREIING

Bakgrunn for saka

*

Saksopplysningar

*

Vurdering

*

Vedlegg i saka:

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.

*

Dokumentliste:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottakar	Tittel
2	U	22.12.2005	Farstad vaskeri	NÆRINGSBYGG - FARSTAD VASKERI
4	I	10.01.2006	Tekstil Partner AS	MULIG RELOKALISERING AV - FARSTAD VASKERI AS



Stranda kommune
Servicekontoret

Saksbehandlar: Synnøve Lindset

5

Melding om vedtak

Farstad vaskeri
Olav Farstad
6200 STRANDA

Vår ref.: 05/1714-2

Dykkar ref.:

Arkiv: K2-U04

Dato: 22.12.2005

NÆRINGSBYGG - FARSTAD VASKERI

Det er no gjort følgjande vedtak i saka:

19.12.2005 FORMANNSKAPET

FOR-163/05 Vedtak:

1. Formannskapet i Stranda kommune er svært positive til ei eventuell nyetablering av nytt vaskeri på Stranda med Tekstilpartner Nord
2. Stranda kommune vil bidra til at kostnadsnivået for ei slik etablering på Stranda ikkje skal overstige kr 250 /m² for leige av lokalitetar samt nybygg, i Stranda Eigedomsselskap AS sitt lokale på Ødegård. I tillegg kjem kommunale avgifter

Med helsing

Synnøve Lindset
sekretær

Kopi til:
Stranda Eigedomsselskap AS

STRANDA KOMMUNE

SAKSPAPIR

Styre, råd, utval	Møtedato	Saknr
FORMANNSKAPET	01.02.2006	015/06

Saksansvarleg: Rådmann Ole-Johan Lillestøl		
Saksbehandlar: Ole-Johan Lillestøl	Arkiv: K2-U04	Arkivsaknr 05/1714

NÆRINGSBYGG - FARSTAD VASKERI

RÅDMANNEN SI TILRÅDING TIL *:

*

01.02.2006 FORMANNSKAPET

FOR 015/06:

Saka drøfta.

04.01.2006 FORMANNSKAPET

FOR-008/06 Vedtak samrøystes:

1. Stranda kommune gjev kutt i utgiftene til husleige i tråd med tidlegare vedtak til Tekstilpartner Nord med kr 250.000 pr. år ved næringsetablering på Ødegård i lokala til Stranda Eigedomsselskap AS etter framlagde planar for nytt vaskeri.
2. Midlane vert å ta frå Firda Fondet for 2006. Frå 2007 vert dette innarbeidd i det ordinære driftsbudsjettet for Stranda kommune

SAKSUTGREIING

Bakgrunn for saka

*

Saksopplysningar

*

Vurdering

*

Vedlegg i saka:

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.

*

Dokumentliste:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottakar	Tittel
2	U	22.12.2005	Farstad vaskeri	NÆRINGSBYGG - FARSTAD VASKERI
4	I	10.01.2006	Tekstil Partner AS	MULIG RELOKALISERING AV - FARSTAD VASKERI AS
5	U	25.01.2006	Tekstil Partner AS	NÆRINGSBYGG - FARSTAD VASKERI
6	I	01.02.2006	Tekstil Partner AS	INTENSJONSAVTALE
7	U	03.02.2006	Kjell Nordang AS	NÆRINGSBYGG - FARSTAD VASKERI

NYE OPPLYSNINGAR I SAKA TIL FOR 01.02.06:

RÅDMANNEN SI TILRÅDING TIL FOR:

Saka drøfta

Saksutgreiing:

I samband med at Farstad vaskeri AS har takka ja til å etablere seg vidare i Stranda med lokalisering i Svemorka, orienterte ordførar Frank Sve om arbeidet.

Nordang AS har no teke på seg å føre opp bygget i Svemorka. Dei etablerer eit eige eigedomsselskap som står føre dette arbeidet. Når anlegget er ferdig vil Stranda Eigedomsselskap AS kjøpe anlegget tilbake som eit kommunalt næringsbygg.

Arbeidet går føre seg i nært samarbeid med dei andre aktørane som har utbyggingsplanar i Svemorka. Stranda Eigedomsselskap AS er også med i planarbeidet

Vurdering:

Stranda kommune treng ikkje gjere nye vedtak i saka. Det har tidlegare vore orientert om at ein har flytta prosjektet frå Alvobygget til Svemorka men med dei same føresetnadane som står i vedtaket.

Møteprotokoll
for
FORMANNSKAPET

Møtedato: 09.01.2006

Møtestad: Rådhuset Norddal kommune

Møtetid: Kl. 13:00 – 16:30 + reis (ferge 12¹⁵ og 16⁴⁵)

Leiar for møtet var : Ordførar Frank Sve

Medlemmer:	Frank Sve, Jostein Hole, Berit Furset, Magnar Furset, Karl Andre Birkhol, Hallvar Fjørstad, Anne Berit Tryggestad
Fråverande medlemmer:	Anne Berit Tryggestad
Møtande varamedlemmer:	Fredmøy S. Wollen
Andre:	Ole-Johan Lillestøl
Anna:	Sammøte med formannskapet i Norddal kommune frå kl.13.00-15.45
Handsama saker: 005/06 - 007/06	
Underskrifter Vi stadfester med våre underskrifter at møteboka er ført i samsvar med det som vart vedteke på møtet.	
Utskrifter til: Medlemmer og varamedlemer, Sunnmøringen – Sunnmørsposten – Radio Storfjord Liabygda Nærmat, Brødr. Maraak Geiranger, Sparebanken Møre Hellesylt, Biblioteket Kommunerevisjonen	

Saksliste:

Sak nr.	Saktittel
005/06	GODKJENNING AV MØTEBOK
006/06	REFERATSAKER
007/06	UTFORDRINGAR FOR KOMMUNE NORGE - DEBATTHEFTE KS

005/06: GODKJENNING AV MØTEBOK

RÅDMANNEN SI INNSTILLING TIL VEDTAK:

Møteboka frå møtet i KOM 14.12.05 blir godkjend slik ho ligg føre.

Møteboka frå møtet i FOR 04.01.06 blir godkjend slik ho ligg føre.

09.01.2006 FORMANNSKAPET

FOR-005/06 VEDTAK SAMRØYSTES:

Møteboka frå møtet i KOM 14.12.05 blir godkjend slik ho ligg føre.

Møteboka frå møtet i FOR 04.01.06 blir godkjend slik ho ligg føre.

006/06: REFERATSAKER

RÅDMANNEN SI INNSTILLING TIL VEDTAK:

Referatsakene vert tekne til vitande slik dei ligg føre.

09.01.2006 FORMANNSKAPET

FOR-006/06 VEDTAK SAMRØYSTES:

Referatsakene vert tekne til vitande slik dei ligg føre. Det er:

- Sammøte med formannskapet i Norddal kommune. Følgjande saker vart drøfta:
 - Samarbeidsformer mellom kommunane
 - Oppretting av Storfjordrådet ?
 - Verdsarvorganisering
 - Samferdsel
 - Hamnevesenet
 - Diff. Arbeidsgjevaravgift
- Ny organisasjonsstruktur i Heimevernet
- Bispevisitas i Stranda prestegjeld

007/06: UTFORDRINGAR FOR KOMMUNE NORGE - DEBATTHEFTE KS

RÅDMANNEN SI TILRÅDING TIL FOR:

Saka lagt fram til drøfting.

09.01.2006 FORMANNSKAPET

FOR-007/06 VEDTAK SAMRØYSTES:

Saka drøfta

008/06: GODKJENNING AV MØTEBOK

RÅDMANNEN SI INNSTILLING TIL VEDTAK:

Møteboka blir godkjend slik ho ligg føre.

23.01.2006 FORMANNSKAPET

FOR-008/06 VEDTAK SAMRØYSTES:

Møteboka frå møte i FOR 09.01.06 blir godkjend slik ho ligg føre.

I møteboka frå møte i FOR 04.01.06 skal det stå at ein i F-sak 008/006: Næringsbygg Farstad vaskeri nytta hasteparagraf §13 i kommunelova

009/06: REFERATSAKER

RÅDMANNEN SI INNSTILLING TIL VEDTAK:

Referatsakene vert tekne til vitande slik dei ligg føre.

Nr	Dok.ID	T	Dok.dato	Avsendar/Mottakar	Tittel
1	06/173	I	08.01.2006	Grunneigar /Oddmund Stavseng; Brøytar Lars Stavseng	VEDR. PRIORITERING AV VEDLIKEHALD AV KOMMUNALE VEGAR

23.01.2006 FORMANNSKAPET

FOR-009/06 VEDTAK SAMRØYSTES:

Referatsakene vert tekne til vitande slik dei ligg føre. Det var:

- ♣ Brev om vedlikehald av kommunale vegar
- ♣ Kontrollutvalet – kurs
- ♣ Fjordhagen – kurs
- ♣ Farstad vaskeri - reetablering

0010/06: NYE BETALINGSSATSAR BARNEHAGE OG SFO - 2006

RÅDMANNEN SI TILRÅDING TIL HOK:

Rådmannen tilrår følgjande satsar for foreldrebetaling barnehage med verknad frå 01.01.06:

Timar pr. veke	Pris pr 010106	30% moderasjon 2. barn	50% moderasjon 3. barn
Inntil 42	2250	1575	1125
Inntil 33	1815	1270	910



Stranda kommune

Saksdokument og møteinnkalling til

KOMMUNESTYRET

Møtedato: 01.03.2006

Møtestad: Storfjord Kulturhus

Møtetid: Kl. 14:00

Medlemene vert med dette kalla inn til møtet. Den som har lovleg forfall, eller er ugild i nokre av sakene, må melde frå snarast på tlf. 70 26 80 00, slik at varamedlem blir innkalla.

Stranda 22.02.2006

Frank Sve
ordfører

Ole-Johan Lillestøl
sekretær

Sakliste

Sak nr.	Saktittel
009/06	TOMTER I STRANDA KOMMUNE
010/06	VERDSARV - KOMMUNAL ORGANISERING
011/06	NORSK FJORDSENTER AS - TILBAKEFØRING AV GRUNN
012/06	NÆRINGSBYGG - OPPRETTING AV KOMMUNALT FØRETAK
013/06	REFERATSAKER

Bruk av § 13 i kommunelova i formannskapet 19.12.05 og
01.02.06

Ikkje offentleg
§ 5-13.2

ORIENTERING OM ÅKNES/TAFJORDPROSJEKTET

[Handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including "01.02.06" and "Frank Sve"]



Ikkje offentleg

Stranda Kommune

SAKSPAPIR

Styre, råd, utval	Møtedato	Saknr
KOMMUNESTYRET	01.03.2006	013/06

Saksansvarleg: Rådmann Ole-Johan Lillestøl		
Saksbehandlar: Evelyn Omenås	Arkiv: K1-	Arkivsaknr 06/273

REFERATSAKER

RÅDMANNEN SI INNSTILLING TIL VEDTAK:

Referatsakene vert tekne til vitande slik dei ligg føre.

01.03.2006 KOMMUNESTYRET

KOM-013/06 VEDTAK SAMRØYSTES:

Referatsakene vert tekne til vitande slik dei ligg føre.

Nr	Dok.ID	T	Dok.dato	Avsendar/Mottakar	Tittel
1	05/6957	S	22.12.2005		NÆRINGSBYGG - FARSTAD VASKERI
2	06/803	S	07.02.2006		NÆRINGSBYGG - FARSTAD VASKERI
3	06/990	I	14.02.2006	Møre og Romsdal skattefutkontor	KONTROLLRAPPORT 2005 - SKATTEOPPKREVJARFUNKSJONEN

LEIEAVTALE FOR NÆRINGSLOKALER

1 UTLEIER.

Navn: SVEMORKA NÆRINGSBYGG AS,

6200 STRANDA

Organisasjonsnr: 989628275

2 LEIETAKER.

Navn: Farstad vaskeri A/S,

6200 Stranda,

Organisasjonsnr: 919 458 895

3 EIENDOM

Adresse:

Gnr: ...27... Bnr: ...58 ... i Stranda kommune.

4 LEIEOBJEKT

(1) Arealer til leietakers eksklusive bruk er:

1.956,0 kvm. BTA produksjonslokale i bygningens 1. etasje
182,0 kvm. BTA kontor/personalrom på mezzaninetasje i produksjonslokale.
165,0 kvm. BTA verksted-, kompressor-, kjele- og ventilasjonsrom

(2) Arealer utgjør totalt 2.303,0 kvm. BTA inklusive byggets fellesareal og tekniske rom.

Arealer til leietakers eksklusive bruk er vist på vedlagte tegninger, vedlegg 1. I tillegg kommer parkerings-
/utenomhusarealer som vist på vedlagt kart, vedlegg 2.

(3) Alle arealer er oppgitt etter NS 3940, dog slik at i tilleggssdel (NS 3940 pkt 3.2) inngår ikke portrom, arkader og andre
åpne deler. Eventuelle feil i arealangivelsen gir ikke rett til å kreve leien justert, og medfører heller ikke noen endring av
denne leieavtales øvrige bestemmelser.

(4) Lokaler skal ha infrastruktur opplagt for vann, damp, kondens, trykkluft i henhold til layout.

(5) Vann og avløp dimensjonert for et forbruk inn på minimum 150 m³ per dag, ca 50% av dette slippes ut via avløpet.

(6) Elektrisitet; 400V innlagt til egen tavle. Fra denne må det kunne tas ut 220V til 2-fase behov, 220 V til mindre maskiner
via egen trafø.

5 LEIETAKERS VIRKSOMHET

(1) Leieobjektet må kun benyttes til tekstilvaskeri.

(2) Skifte av bransje eller forandring av virksomheten i leieobjektet, herunder drift av annen, beslektet virksomhet, er
ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

6 OVERTAKELSE / MELDING OM MÅGLER.

(1) I forbindelse med overtakelse av leieobjektet skal det foretas overtakelsebefaring. Fra befaringen føres
protokoll som undertegnes på stedet av begge parter.

(2) Leietaker må gi skriftlig melding om mulige skader og mangler m. v. Innen rimlig tid etter at han burde ha
oppdaget dem. Forhold som leietaker kjente til ved overtakelsen, kan ikke senere gjøres gjeldende som
mangel.

7 LEIETID

(1) Leieforholdet løper fra 01.10.2006 til 01.10.2016, hvorefter leieforholdet opphører uten
oppsigelse. Leieforholdet kan ikke sies opp i leieperioden.

(2) Leietaker har rett til å forlenge leieforholdet i en periode på 10 år av gangen, etter forhandlinger om leienivå, med
utgangspunkt i markedsleie. Dersom leietaker ønsker å benytte sin rett, skal dette meddeles skriftlig til Utleier minst 12
måneder før utløpet av inneværende leieperiode.

(3) Fristen for å sende flyttingsoppfordring etter leieforholdets opphør settes til seks måneder

(4) Leietaker har rett til å få kjøpe bygget til bokført verdi i leieperioden.

De

LEIESUM

- (1) Arsjelen utgjør NOK - 731.496,- (eksklusiv merverdiavgift)
- (2) Leien forfaller til betaling forskuddsvis den 1. hver måned med NOK - 60.958,- (eksklusiv merverdiavgift)
- (3) Leien innbetales til utleiers konto nr. xxxx.xx.xxxx. Eller annen konto etter skriftlig avtale.
- (4) Betaling anses ikke som skjedd før beløpet er på utleiers konto.
- (7) Direkte og for egne regninger betaler leietaker vann / avløp og energi til leieobjektet, etter egen målere, rengjøring av eget leieobjekt, vask av vinduer og vaktmestertjenester til egen bruk.
- (8) Nødvendig snørydding må besørges og bekostes av leietaker.
- (9) I den grad eiendommen blir belagt med særlige skatter og/eller avgifter, skal leietaker betale disse.
- (10) Ved forsinket betaling av leie og/eller andre utgifter i h.h.t. kontrakt, svarer forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 eller lov som trer i stedet for denne. Utleier har rett til å kreve gebyr ved purring.

MERVERDIAVGIFT / SÆRLIGE FORHOLD.

- (1) Dersom utleier er frivillig registrert i merverdiavgiftsmanntallet for de arealer, eller deler av arealer, leieforholdet omfattes, eller velger å søke om slik registrering, eller slik registrering blir pålagt ved lov, skal leie, fellesutgifter og eventuelle andre utgifter knyttet til den registrerte del av leieforholdet tillegges merverdiavgift med den til enhver tid gjeldende sats.
- (2) Leietaker er klar over at den faktiske disponering av leieobjektet er avgjørende for utleiers fradragsrett for inngående merverdiavgift. Endret bruk av leieobjektet, i form enten av endret faktisk bruk eller fremleie, må ikke finne sted uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Endret avgiftsmessig belastning for utleier som følge av leietakers endrede bruk, skal anses som saklig grunn.
- (3) På bakgrunn av avgiftsmyndighetenes dokumentasjonskrav plikter leietaker å gi skriftlig, årlig redegjørelse innen 31. desember over sin bruk av leieobjektet, samt, ved eventuell fremleie, også bekrefte på at han er frivillig registrert for fremleien, samt en skriftlig redegjørelse fra fremleietaker over dennes bruk av leieobjektet.
- (4) Dersom utleier plikter å tilbakeføre merverdiavgift etter merverdiavgiftslovens regler som følge av leietakers bruksendring som nevnt over, skal leietaker erstatte fullt ut tilbakeføringsbeløpet samt eventuelt rentekrav og øvrige kostnader forbundet med tilbakeføringa. Det samme gjelder dersom tilbakeføringskravet skyldes manglende oversikt over leietakers / fremleiers bruk eller manglende bekrefte på at leietaker i framleietilfelle er frivillig registrert.
- (5) Dersom leietaker ønsker å fremleie leieobjektet og utleier har samtykket til dette, plikter leietaker umiddelbart å søke om frivillig registrering for leieperioden. Eventuelle tap for utleier i form av redusert fradragsrett som følge av fremleien eller framleietakers disposisjoner, pliktes erstattet av leietaker i henhold til avsnitt (4) over. Eventuelle utgifter forbundet med leietakers søknad om frivillig registrering ved fremleie bæres av leietaker. Leietaker er dessuten ansvarlig for at den endelige fremleie skjer til virksomhet som gir rett til frivillig registrering.
- (6) Eventuelle erstatningskrav som følge av mislighold av bestemmelsene i dette punkt 9, forfaller til betaling ved påkrav. Leieavtalens betalingsbestemmelser samt misligholdsbestemmelsen i punkt 18 gjelder tilsvarende.

LEIETAKERS BENYTTELSE AV LEIEOBJEKTET.

- (1) Leietaker plikter å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter, vedtekter, instruksjoner, ordensregler og lignende som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet. Leietaker er ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at hans benyttelse av leieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav. Alle offentligrettslige krav, herunder krav fra arbeidstilsyn, helsevern, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet, foranlediget av den virksomhet som drives i leieobjektet, er det leietakers ansvar å oppfylle per overtakelse og for øvrig i leieperioden.
- (2) Leieobjektet og eiendommen forøvrig, må ikke benyttes på en måte som forringer eiendommens omiddele eller utseende eller ved støv, støy, lukt, rystelse, eller på annen måte skader andre leietakere eller naboer. Rom med vann- og/eller avløpsrør må holdes så oppvarmet at frysing unngås. Kostnader ved utbedring og eventuell erstatning i forbindelse med disse forhold, er leietakers ansvar.
- (3) Avfall må leietaker selv besørge fjernet for egen regning. I motsatt fall kan utleier la avfallet fjernes for leietakers regning.

UTLEIERS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET.

- (1) Leietaker plikter å gi utleier adgang til leieobjektet i kontor-/forretningsstid alle dager, for ettersyn, reparasjon, vedlikehold, inspeksjon, taksering, forandringsarbeider etc. Leietaker skal varsles med rimelig frist. I alle tilfeller der det anses nødvendig for å forebygge eller begrense skade på eiendommen, har utleier rett til å skaffe seg adgang til leieobjektet uten slikt varsel.

UTLEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

- (1) Det påhviler utleier å besørge og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold. Likeledes påhviler det utleier å skifte ut tekniske innretninger anbragt av utleier, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg etc., når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte.
- (2) Det påhviler utleier å besørge at bygningen med tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved kontraktinngåelsen, eller bedre, dog slik at alminnelig slitasje må aksepteres av leietaker.
- (3) Utleier skal sørge for at leieobjektet er i samsvar med de for eiendommen / leieobjektet gjeldende offentligrettslige krav, med mindre annet er avtalt etter denne leieavtalens punkt 10, dette punkt 12 eller punkt 13.
- (4) Avbrudd som ikke er vesentlige, i forsyninga av vann, strøm, luft etc., plikter leietaker å tåle uten erstatning eller avslag i leien.

13

LEIETAKERS VEDLIKEHOLDSPLIKT.

- (1) Leietaker plikter å behandle så vel leieobjektet som eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet.
- (2) Det påhviler leietaker å besørge og bekoste vedlikehold av leieobjektet, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av inngangsdører og porter samt innvendig vedlikehold av vinduer med omrammning, slik at alt er i forskrifts- og håndverksmessig god stand. Vedlikeholdsplikten for leietaker omfatter også fornyelse av tapet og gullybelegg og annen oppussing og istandsetting innvendig, herunder overflatebehandling av gully, vegger og tak. Videre omfatter vedlikeholdsplikten de i lokaler synlige rør, ledninger og installasjoner tilknyttet forsyning med vann og avløp for vann, varme og elektrisitet/IKT, og ventilasjon/kjøleanlegg. Utleier har ikke ansvar for vedlikehold eller utskifting av innretninger anbrakt i leieobjektet av leietaker. Alt arbeid leietaker plikter å utføre, skal hun foreta uten ugrunnet opphold, med normale intervaller i leieperioden og på en håndverksmessig god måte.
- (3) Leietakers vedlikeholdsplikt omfatter også skader etter innbrudd og/eller hærverk i leieobjektet, herunder skader på vinduer, karmier, inngangsdører og porter. Knuste ruter i ethvert rom som omfattes av leieforholdet, må straks erstattes med nye.
- (4) Leietaker plikter å sørge for reparaasjon og vedlikehold av de skilt etc. som utleier har gitt tillatelse til å sette opp, se punkt 15.
- (5) Oppfyller ikke leietaker sin vedlikeholdsplikt er utleier berettiget til, etter skriftlig varsel med 14 dagers oppfyllelsefrist, å utføre vedlikeholdsarbeidene for leietakers regning.

14

UTLEIERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET / EIENDOMMEN.

- (1) Utleier er berettiget til å foreta alle arbeider som måtte være nødvendige til eiendommens forsvarlige vedlikehold eller fornyelse, og til i samme utstrekning å foreta ethvert forandringsarbeid (herunder tilbygg, påbygg m.v.) så vel i som utenfor leieobjektet.
- (2) Leietaker plikter å finne seg i slike arbeider uten erstatning eller avslag i leien, med mindre ulemperne for ham er vesentlige. Utleier skal påse at arbeidene blir til minst mulig sjenanse for leietaker. Leietaker skal varsles med rimelig frist.
- (3) Utgifter i forbindelse med offentlige krav om forhøyet teknisk standard som måtte pålegges utleier i leieperioden, kan utleier kreve dekket hos leietaker i den utstrekning tiltaket kommer leietaker til gode.

15

LEIETAKERS ENDRING AV LEIEOBJEKTET / EIENDOMMEN.

- (1) Leietaker kan ikke forta innredning, ominnredning eller annen forandring i eller av leieobjektet uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke, som også kreves om leietaker ønsker å bruke mer strøm, vann, avløp m.v. enn hva leieobjektet ved kontraktstidspunktet var utstyrt med. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Virksomhetsskilt har leietaker, med utleiers skriftlige forhåndssamtykke, rett til å sette opp som sedvanlig etter virksomhetens og eiendommens art og karakter. Leietaker må selv bekoste sitt firmanavn påsatt felles anvisningsskilt eller nærmere avtale med utleier. Solskjerming må ikke settes opp uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke av utseende og plassering. Samtykke etter dette avsnitt (2) kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (3) Radio- og TV-anlegg m.v., uhlengsskap, automater og lignende må ikke settes opp uten utleiers forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.
- (4) Endringsarbeider beskrevet i dette punkt 15 tilfaller utleier etter endt leieperiode, med mindre utleier forlanger leieobjektet satt tilbake i sin opprinnelige stand.
- (5) Leietaker er ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser for eventuelle arbeider som utføres i henhold til dette punkt 15.

16

FORSIKRING.

- (1) Hver av partene holder sine interesser forsikret.
- (2) Utleier forsikrer bygningen.
- (3) Leietaker forsikrer egen bygningsmessig innredning, fast inventar, løsøre, maskiner, data, varer, driftstap/avbrudd og eget ansvar. I tillegg til egne interesser skal leietaker dekke forsikring av dører og vinduer i leieobjektet. Skade påført leietakers medkontrahenter som følge av avbrudd, forsinkelser eller oppgjør i henhold til bestemmelsene i dette punkt 16, er leietakers ansvar. Ved skade på leieobjektet skal leietakers forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, for utleiers forsikring henyttles.
- (4) Medfører leietakers virksomhet forhøyelse av eiendommens forsikringspremier eller faste avgifter, eller pålegg fra utleiers forsikringsselskap om investeringer, plikter leietaker å dekke kostnaden. Leietaker plikter å melde til utleier ethvert forhold og/eller endring i forhold ved virksomheten, som kan få følger for eiendommens forsikringspremie. Utleier har ikke ansvar for skade eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v., ut over det som omfattes av de forsikringer utleier har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader som skyldes utleiers mislighold.
- (5) Partene kan kreve at den annen part legger frem forsikringsbevis med vilkår og kvittering for betalt forsikring. Partenes rettslige posisjon skal ikke påvirkes av om forsikringsbevis/kvittering er fremlagt eller ikke.

17

BRANN / DESTRUKSJON.

- (1) Blir leieobjektet ødelagt ved brann eller annen hendelig begivenhet kan utleier erklære seg fri fra alle rettigheter og forpliktelser under leieavtalen.

18

UTLEIERS AVTALEBRUDD.

- (1) Leietaker kan kreve avslag i leien i henhold til husleieloven §2-11 som følge av forsinkelse eller mangel, forutsatt at forsinkelsen/mangelen er vesentlig. Denne bestemmelsen gjelder både forsinkelser/mangler pr. overtakelse og mangler i leietiden.
- (2) Leietaker kan kreve erstatning for direkte tap som følge av forsinkelse eller mangel i henhold til husleieloven §2-13, forutsatt at forsinkelsen/mangelen er vesentlig. Indirekte tap dekkes ikke. Erstatningens størrelse begrenses uansett til ett kvartals leie, med mindre utleier har handlet svikaktig eller grovt uaktsomt. Denne bestemmelsen gjelder både forsinkelse/mangler pr. overtakelse og mangler i leietiden.
- (3) Leietaker fremskaffer dimensjoneringsdata og layout for tekniske installasjoner. Leietaker kan kreve dagmølt dersom arbeidet ikke er ferdigstilt innen 5 - fem - måneder etter at utleier/utbygger har mottatt nødvendige data. Dagmølt settes til kr 2.000,- - to tusen - pr. arbeidsdag.
- (4) Dersom leietaker ønsker å påberope vedvarende eller gjentatt mislighold fra utleiers side som grunnlag for heying, se for øvrig kravene i husleieloven §2-12, krever dette skriftlig forhåndsvarslng om at avtalen kan bli hevet om mislighold ikke opphøre.

19

LEIETAKERS AVTALEBRUDD / UTKASTELSE.

- (1) Leietaker blir erstatningsansvarlig for all skade eller mangler som skyldes han selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfældige, samt fremleietakere, kunder, leverandører og/eller andre personer som han har gitt adgang til eiendommen. Erstatningsplikten omfatter også utgift som måtte følge av utrydding av utay.
- (2) Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien eller avtalte tilleggssytelse ikke blir betalt, jf § 13-2, 3. ledd (a) i tvangsfullbørdsloven. Leietaker vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf § 13-2, 3. ledd (b) i tvangsfullbørdsloven.
- (3) Gjør leietaker seg skyldig i vesentlig mistilhold av leieavtalen kan utleier heve denne, og leietaker plikter da å frflytte leieobjektet.
- (4) En leietaker som blir kastet ut eller flytter som følge av konkurs, plikter å betale leie og andel felleskostnader for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten suspenderes for den perioden utleier får leid ut leieobjektet på ny, til samme eller høyere pris. Leietaker må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av leieobjektet fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

20

FRÅFLYTTING.

- (1) Ved fråflytting skal utleier umiddelbart gis adgang til leieobjektet.
- (2) Leietaker skal ved fråflytting tilbakeløvere leieobjektet ryddig, med hele vindusruter og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand, med samtlige nøkler. Dersom vedlikeholdsplikten etter punkt 13 er oppfylt med alminnelige intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slitt og elde frem til fråflytting. Hvor annet ikke er avtalt i forbindelse med leietakers endringsarbeider (se punkt 15) skal fast inventar, delevægger, ledninger og lignende ikke fjernes ved fråflytting, men tilfaller utleier uten godtgjørelse. Utleier kan kreve at leietaker ved fråflytting fjerner helt eller delvis leietakers endringsarbeider, herunder innredning og innretninger, ledninger o.a. han har montert i leieobjektet, og at skader og merker som følge av dette utbedres. Oppfylles ikke disse plikter, kan utleier utføre arbeidet for leietakers regning.
- (3) Mangler som leietaker ikke har utbedret, kan utleier la utbedre for leietakers regning.
- (4) I god tid før leieforholdets opphør skal det avholdes en felles befaring mellom leietaker og utleier for å fastlegge eventuelt nødvendige arbeider for å bringe leieobjektet i den stand det skal være ved tilbakelevering.
- (5) I de siste 5 månedene før fråflytting har utleier rett til å sette opp skilt på fasaden, med informasjon om at leieobjektet blir ledig. I samme periode plikter leietaker, etter forhåndsvarsel, å gi lejesøkende adgang til leieobjektet 2 dager pr. uke i kontor/forretningstid.
- (6) Senest siste dag av leieforholdet skal leietaker på egen bekostning fjerne sine eiendeler. Eiendeler som ikke er fjernet skal anses som etterlatt, og tilfaller utleier etter 14 dager. Soppel og eiendeler som utleier ikke ønsker å overta kan utleier kaste eller fjerne for leietakers regning.

21

TINGLYSNING / PANTSTILLELSE.

- (1) Leieavtalen kan ikke tinglyses uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Samtykker utleier, skal leietaker dekke omkostningene forbundet med tinglysning. Videre skal leieavtalen, dersom samtykke til tinglysning gis, ikke ha opprinnelse, og den skal vike prioritert for nye pangscheffelser som måtte bli tinglyst på eiendommen. Leietaker gir utleier ugenkallig fullmakt til å besørge den tinglyste leieavtalen, slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører. Kostnader forbundet med slettingen dekkes av leietaker.
- (2) Leieavtalen kan ikke pantsettes uten utleiers skriftlige samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleier kan stille vilkår for pantstillelsen. Leietaker gir utleier ugenkallig fullmakt til å besørge pantsettelsen slettet på det tidspunkt leieforholdet opphører.

22

LEIEREGULERING.

- (1) Leien reguleres hver 1. januar, i forhold til eventuelle endring i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller hvis denne blir opphevet, annen tilsvarende offentlig indeks. Dog skal leien ikke kunne reguleres under den leie som ble avtalt på kontraktstidspunktet.
- (2) Opprinnelig kontraktsindeks er indeksen for oktober måned år 2006. Leieregulering baseres på utviklinga fra opprinnelig kontraktsindeks til siste kjente indeks på reguleringsstidspunktet.
- (3) Leietaker er med dette gitt varsel om årlig leieregulering vil finne sted.
- (4) Ved offentlig inngrep (prisstopp og lignende) som begrense den leien utleier ellers kunne tatt etter denne kontrakt, skal kontraktens regulerte leie løpe fra det tidspunkt og i den utstrekning det måtte være lovlig adgang til det.

23

GARANTI OG / ELLER DEPOSITUM.

- (1) Leietaker stiller ingen økonomiske garantier

- 24 **FREMLEIE.**
(1) Fremleie av objektet, helt eller delvis, er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på saklig grunnlag, uten at leietaker kan si opp avtalen.
(2) Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 24 anses ikke som samtykke.
- 25 **OVERDRAGELSE / SELSKAPSMESSIGE ENDRINGER.**
(1) Overdragelse av leieavtalen, helt eller delvis er ikke tillatt uten utleiers skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på saklig grunnlag.
(2) Overdragelse av minst 50% av aksjer, selskapsandelene eller eierinteressene hos leietaker anses som overdragelse av leieavtalen. Det samme gjelder leietakers skifte av selskapsform. Som overdragelse regnes også avhendelse av det mindre antall aksjer eller andeler som i seg selv utgjør bestemmende innflytelse (alminnlig flertall) i selskapet. Utleier skal på forespørsel gis opplysninger bekreftet av leietakers revisor, dersom han ønsker å kontrollere om slik overdragelse har funnet sted. Bestemmelsen i dette avsnitt gjelder ikke børsnoterte selskaper.
(3) Selskapsmessige endringer, eksempelvis fusjoner, som kan forringe leietakers økonomiske stilling overfor utleier, krever utleiers skriftlige samtykke. Bestemmelsen i dette avsnittet gjelder ikke børsnoterte selskaper.
(4) Manglende svar på søknad om samtykke etter bestemmelsene i dette punkt 25 anses ikke som samtykke.
- 26 **SÆRLIGE BESTEMMELSER.**
(1) Dette forslag til leieavtale er ikke bindende for Svemørka Næringsbygg as før selskapets styre har godkjent det.
(2) Spillvarme fra produksjon kan fritt utnyttes av utleier.
- 27 **FORHOLDET TIL HUSLEIELOVEN.**
(1) Følgende bestemmelser i husleieloven gjelder ikke: §§ 2-15, 3-5, 3-6, 3-8, 4-3, 5-4 første ledd, 8-4, 8-5, 8-6 annet ledd og 10-5. For øvrig er det denne leieavtalen som gjelder i de tilfeller der den har andre bestemmelser enn hva som følger av husleielovens fravikelige regler.
- 28 **VEDLEGG TIL KONTRAKTEN.**
(1) Tegning
(2) Kart
- 29 **STED / DATO.** 30/10 2013
- 30 **SIGNATUR.**
- (1) Senest ved underskrift av leieavtalen skal leietaker fremlegge gyldig firmaattest som bekrefter leietakers signatur.
(2) Denne leieavtalen er undertegnet i to eksemplarer, hvorav utleier og leietaker hver har fått sitt.

22