|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | | |
|  |  | Arkivsak: 2023/542-6  Arkiv: 611  Saksbehandlar: Åshild Myhre Amundsen  Dato: 25.04.2025 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Saksframlegg** | | |
| **Saksnummer** | **Møtedato** | **Utval** |
| 2025/22 | 30.04.2025 | Formannskapet |

# Sal av næringsareal i industriområde - prissetting og prosess

## Innstilling frå kommunedirektøren

1. Lom kommune vedtek ein pris på kr. 87 000 per daa / 87 kroner per kvm for sal av areal i Gjeisarøye og Skjæsarøye, ref. arkivsak 2023/542.
2. Prisen gjeld ut 2025, og vil deretter bli indeksregulert kvart år for dei som ynskjer å kjøpe areal på eit seinare tidspunkt.
3. Det vil bli forventa at alle tomtene er i grei stand før kjøpsavtale blir signert.   
   Dette betyr at tomta framstår ryddig, utan søppel/ skrot og at alt utstyr og bygningsmasse er plassert innanfor eigne arealgrensar.
4. Det må gjerast ei eiga vurdering på om det er aktuelt å gjennomføre sal eller ikkje på næringstomter der det ikkje er aktivitet i dag, og gå i dialog med festar / kjøpar på om korleis ein kan skape aktivitet der framover.
5. Kommunedirektøren får fullmakt til å gjennomføre sala og forhandlingar i særlege tilfelle.

Slutt på innstilling

**Saksprotokoll i** **Formannskapet** **30.04.2025:**

**Behandling**

Saka vart drøfta.

Innstilling frå kommunedirektøren vart samrøystes vedteke.

**Vedtak**

1. Lom kommune vedtek ein pris på kr. 87 000 per daa / 87 kroner per kvm for sal av areal i Gjeisarøye og Skjæsarøye, ref. arkivsak 2023/542.
2. Prisen gjeld ut 2025, og vil deretter bli indeksregulert kvart år for dei som ynskjer å kjøpe areal på eit seinare tidspunkt.
3. Det vil bli forventa at alle tomtene er i grei stand før kjøpsavtale blir signert. Dette betyr at tomta framstår ryddig, utan søppel/ skrot og at alt utstyr og bygningsmasse er plassert innanfor eigne arealgrensar.
4. Det må gjerast ei eiga vurdering på om det er aktuelt å gjennomføre sal eller ikkje på næringstomter der det ikkje er aktivitet i dag, og gå i dialog med festar / kjøpar på om korleis ein kan skape aktivitet der framover.
5. Kommunedirektøren får fullmakt til å gjennomføre sala og forhandlingar i særlege tilfelle.

## Saksutgreiing

I arkivsak 2023/542-1 vedtok Lom kommune følgjande:

*"Lom kommune vedtek å sette i gong ein prosess der målet er å selje ut næringsareala i industriområdet Gjeisarøye og Skjæsarøye, avgrensa til dei områda der Lom kommune er heimelshavar og der arealet er bortfesta. Arealet som er bandlagt til riksvegtrase og som er disponert til m.a. kommunel veg vil ikkje bli solgt.   
Festarar som ikkje har anledning eller ynskje om å kjøpe tomt vil få halde fram med ei festeavtale.*

*Gjenståande restmidlar frå sak 2022/74 blir brukt til å dekke omkostningar som vil følgje av denne prosessen, inklusiv utgifter knytt til oppmåling og juridisk bistand.  
  
Kommunedirektøren får fullmakt til å gjennomføre forhandlingar og sal, samt naudsynte budsjettjusteringar".*Sidan den gong har administrasjonen jobba saman med advokat for å førebu prosessen. Det har m.a. vorte innhenta pristilbod frå advokat, utarbeidd ein kontraktsmal, systematisert ei oversikt over alle festekontrakten, innhenta grunnboksutskrifter og laga eit grunnlag for prissetting.

Advokatfirmaet Thallaug skriv følgjande knytt til prissetting av næringstomter:

*"Det er ikke noen generell innløsningsrett for tomter festet bort til næringsformål. En innløsningsrett for en næringsfester må i tilfelle følge av festekontrakten. Det forhold at det ikke foreligger noen innløsningsrett gjør at en næringsfester er prisgitt at bortfester (i dette tilfelle Lom kommune) åpner opp for å la fester løse inn tomten. Det tenker Lom kommune å gjøre her.  Det er full avtalefrihet på vilkårene for innløsningen siden man i utgangspunktet ikke har noen rett, og fordi tomtefesteloven ikke regulerer innløsning av næringsfester. Næringsfester har da eksempelvis ikke noe krav på å påberope seg de begrensninger/rettigheter som følger av tomtefestelovens bestemmelser om innløsning. Bestemmelsene om 40 % av råtomtverdi eller 25 ganger festeavgift har derfor ingen rettslig relevans i denne forbindelse, selv om de i en del tilfeller blir brukt som en rettesnor. Normalt blir partene da enige etter forhandlinger. Lom kommune har slik sett gode kort på hånda i en forhandling om innløsningsvilkår".*

I protokollen frå førre sak så fekk kommunedirektøren fullmakt til å gjennomføre forhandlingar og sal, men med tanke på forankring så er det ynskjeleg at politisk nivå avgjer prisnivået. Det er også fint at formannskapet får eit innblikk i prosessen og framdriftsplanen, sidan prosessen har tatt lengre tid enn estimert.  
Når formannskapet bestemmer prisnivået blir det ikkje lagt opp til forhandlingar med kvar enkelt næringsaktørar, med mindre det er særleg gode grunner til det.

## Vurdering

Kva skal det leggast vekt på?   
  
Når kommunen skal sette ein pris per dekar på store delar av næringsarealet sitt så er det fleire forhald som må vurderast:

* Er kommunen fyrst og fremst ute etter å få dekning for sine kostnader, eller er det ynskjeleg å få ei fortjeneste av salet?
* Vil denne prisen sette ein presedens for sal av andre næringstomter frå Lom kommune i framtida?
* Gjeisarøye og Skjærsarøye har to ulike utgangspunkt. Dei som har hatt festetomt i Skjæsarøye har betalt ein høgare festeavgift og eit høgare refusjonsbeløp enn dei som har hatt ei (fram)festetomt i Gjeisarøye. Bør dei dermed få to ulike pristilbod, eller bør kommunen fastsette ein felles pris for begge areala?

Fordelen med ein låg pris er at det opnar opp for at fleire av næringsaktørane kan kjøpe si eiga tomt. Dette sparer kommunen for det administrative arbeidet knytt til festeforholda, og det kan gjere at fleire ynskjer å investere i vidareutvikling og fortetting av eige areal.   
Det kan med andre ord bidra positivt til næringsutvikling og sysselsetting, da det er større sjanse for å investere i ei tomt som er sjølveigd enn i ei festa tomt.   
Ulempa med ein låg pris er at kommunen går glipp av viktige inntekter i ei periode der kommuneøkonomien er stram, det kan skape ein presedens og det kan framstå urimeleg dersom andre næringsaktørar har betalt vesentleg meir tidlegare. Det er ikkje utarbeidd noko grunnlag til å vurdere tidlegare sal av næringsareal i kommunen.   
  
Marknadspris / gjennomsnittelege pris på næringsareal i Norge:

Dersom vi spør kunstig intelligens om gjennomsnittlege prisar på næringsareal i Norge, så er svaret at "*Prisen på en gjennomsnittlig næringstomt i Norge kan variere betydelig avhengig av beliggenhet og andre faktorer. Generelt sett kan prisen ligge mellom 500 000 og 1 000 000 kroner per dekar. Prisen på en næringstomt i distriktene, spesielt i sentralitetsklasse 6, kan variere, men generelt sett er de betydelig lavere enn i mer sentrale områder. I sentralitetsklasse 6, som inkluderer de minst sentrale kommunene i Norge, kan prisen på en næringstomt ligge mellom 100 000 og 300 000 kroner per dekar".*Referansane står oppført i slutten av saksframlegget, men informasjonen er ikkje kvalitetssikra utover det. Fleire av referansane er også fleire år gamle, frå 2016 og 2018.   
Informasjonen må derfor nyttast med eit kritisk blikk, og sett opp mot andre kjelder.   
Summane er likevel nærliggande prisdøma som ligg tilgjengelege frå finn.no, som vist under:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Priseksempler frå finn.no** |  |  |  |  |  |
|  | **Pris** | **Storleik** | **Pr kvm** | **Per dekar** | **Lenke** (henta ut i mars/ april 2025. Prisen kan ha endra seg etter den tid): |
| Næringstomt regulert til industri Alvdal, ferdig opparbeidd: | kr 1 700 000 | 12 093 | kr 141 | kr 141 667 | <https://www.finn.no/381371278> |
| Byggeklar næringstomt Varhol industriområde | kr 2 500 000 | 3500 | kr 714 | kr 714 286 | https://www.finn.no/316532580 |
| Næringstomt uten VA; Averøy | kr 1 390 000 | 4323 | kr 322 | kr 323 256 | https://www.finn.no/399947278 |
| Næringstomt på Dokka | kr 900 000 | 3588 | kr 251 | kr 257 143 | https://www.finn.no/394490078 |

Det ligg ingen næringstomter ute til sal i Nord-Gudbrandsdalen på nåverande tidspunkt, så der finst det ingen samanlikningsgrunnlag. Vi spurte likevel ei lokal bedrift om kva dei forventa av prisnivået, og dei meinte at tilsvarande tomter i området låg på mellom kr. 25 000 – 50 000 per dekar. Dette er i så fall låge priser samanlikna med døma lenger opp.   
  
Kostnadsdekning:   
   
I tillegg til å vurdere marknadsprisane er det positivt for Lom kommune å få dekt kostnadane sine knytt til sal av tomteareal og estimert kostnad på dei framtidige sala.   
Dette utgjer også eit grunnlag for prissettinga:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Grunnlag for prissetting** |  | **Areal Gjeisarøye (i dekar)** |
|  |  |  |
| **Kostnad Gjeisarøye** |  |  |
| Samla advokatkostnadar | 67 500 |  |
| Innløsningssum | 3 950 000 |  |
| Dokumentavgift skjøte | 98 750 |  |
| Tinglysingsgebyr skjøte | 585 |  |
| **Sum for innbetaling** | **4 116 835** | 55 |
|  |  |  |
|  |  | **Areal Skjæsarøye (i dekar)** |
| Kostnad Skjæsarøye | **503 613** |  |
| Totalkostnad Skjæsarøye og Gjeisarøye | **4 620 448** | 15 |
| + advokatkostnadar for salg (estimat) | 650 000 | Totalareal: |
| Totalkostnadar for Skjærsarøy + Gjeisarøye + advokatkostnad | **5 270 448** | 70 |
| Pr. dekar | kr 75 292 |  |
| + administrasjonskostnad / fortjeneste (15%) | kr 11 294 |  |
| Forslag til pris per dekar: | kr 86 586 |  |
| **Forslag til pris per dekar avrunda** | **87 000** | **87** |

I dette tilfelle har vi valgt å ta utgangspunkt i det faktiske inntektsgrunnlaget.  
Totalarealet på Gjeiarøye er rekna til ca. 90 dekar, mens Skjæsarøye er rekna til 20 dekar.   
Dette inkluderer "alt" – vegar, restareal etc., totalt 110 dekar.   
Dersom kommunen skal ha kostnadsdekning på sine utgifter så må vi ta utgangspunkt i arealet som er "salbart". Det betyr at vegareal, restareal og liknande må takast ut av reknestykket. Arealet blir da mindre – for Skjæsarøye utgjer det 15 dekar og for Gjeisarøye utgjer det rundt 55 dekar. Dersom kommunen skal få reell inntekstdekning må derfor prisen reknast ut i frå dette arealet på totalt 70 dekar i staden for totalarealet på 110 dekar.   
  
Dersom vi legg på forteneste / administrativ arbeid / uforutsette kostnadar på totalt 15% så blir prisen på ca. kr. 86 586 000 per dekar, avrunda til 87 000. Den einaste kostnaden som er usikker her er kostnadane knytt til sala (juridisk bistand, gebyr etc.), elles er det meste forutsigbart. Basert på prisdøma lenger opp framstår dette som ein grei inngangsbillett for lokalt næringsliv, sjølv om det sikkert vil varierer frå bedrift til bedrift.   
Dersom vi tek utgangspunkt i innspelet frå advokaten (om at 25 ganger festeavgifta kan vere ei rettesnor) så kjem 25 ganger festeavgifta i Skjæsarøye på ein sum på kr. 62 500 per dekar (25 \* 2500 per dekar). Festeavgifta i Gjeisarøye er noko lågare, men kommunedirektøren anbefaler å sjå desse områda som eit felles næringsareal og dermed bestemme ein felles pris.

Andre forhald som det bør takast hensyn til:

Det er fleire tomter i industriområdet der det er mykje rot og skrap som står slengt utover, og der kommunen har få (juridiske) verkemiddel for å få gjort noko med saka, med mindre det er snakk om forureining. Dette har også vorte tatt opp politisk ved fleire høve. Kommunen bør derfor utnytte det handlingsrommet dei no har som grunneigar og sette krav om at alle tomter skal vere i grei stand før det blir aktuelt å signere ei kjøpskontrakt.   
Dette kan t.d. bety opprydding av skrap, meir hensiktsmessig lagring av utstyr eller andre ting som er relevante for kvar enkelt tomt.   
Fjellnett har mellom anna meldt attende at dei er bekymra for at større gjenstandar blir lagra rett under kraftlinjene. Kva som ligg i "grei stand" må derfor bli ei skjønnsmessig vurdering frå sak til sak, og må skje i dialog med den enkelte næringsaktør. Kommunedirektør bør derfor framleis ha fullmakt til å gjennomføre både dialogen og forhandlingar i særlege tilfelle.

Kjelder (KI):

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| <https://www.ssb.no/en/statbank/list/naringutl> |  |  |  |  |
| <https://www.norges-bank.no/contentassets/093fda53ce45407aba78d88a97243e10/economic_commentaries_6_2016.pdf?v=09032017123526> (2016) | | | | |
| <https://ncscnordic.org/wp-content/uploads/2018/08/the-norwegian-commercial-property-market-spring-2018.pdf> (2018) | | | |  |