



Saksbehandler: Stein Nygaard

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
029/21	Formannskapet	19.04.2021
042/21	Kommunestyret	10.05.2021
061/21	Kommunestyret	21.06.2021

Salg av tidligere Håland skole

Rådmannens forslag til vedtak:

Formannskapet 19.04.2021:

Behandling:

Thorheim (KL) fremmet følgende forslag:

Kommunestyret godkjenner salg av Håland skole til Haugesund Internasjonale School for en pris i samsvar med taksert utført av Meglerhuset Rele der verdien er satt til 6.300.000,-, som er laveste takstverdi.

Hansen (SV) fremmet et utsettelsesforslag.

Utsettelsesforslaget fikk 1 stemme (SV), og falt.

Hansen (SV) fremmet forslag om å få stemme mot salg av eiendommen.

Votering:

Rådmannens innstilling fikk 7 stemmer (3 AP, 1 FRP, 1 KRF, 1 SP, 1 H), og vant frem.

Forslag fremmet av Thorheim (KL) fikk 3 stemmer (2 H, 1 KL), og falt.

Forslag fremmet av Hansen (SV) om å stemme mot salget fikk 1 stemme (1 SV), og falt.

FSK- 029/21 Vedtak:

Tidligere Håland skole, gnr. 138, bnr. 7 i Karmøy kommune selges til Haugesund International School for en kjøpesum stor kr. 5.000.000,-.

Kommunestyret 21.06.2021:

Behandling:

Thorheim (KL) fremmet følgende forslag:

Kommunestyre godkjenner salg av Håland Skole til Håland International School for en pris i samsvar med takst utført av Meglerhuset Rele der verdien er satt til kr 6.300.000,- som er laveste takstverdi.

Grindhaug (KRF) fremmet følgende oversendelsesforslag:

Rådmannen bes se på muligheten for å opprette et kommunalt eiendomsselskap som skal ha følgende oppgaver:

Ansvar for å forvalte (selge/utleie) kommunale bygg som ikke lenger brukes av kommunen. Sammen med andre aktører utvikle slike eiendommer for senere å selge seg ut av prosjektene. Strategisk utvikling av boligområder med hensikt å skape vekst rundt allerede eksisterende infrastruktur og fortette våre byer/bygder iht. føringene gitt i ATP for Haugalandet.

Dette bør ses på som en del av arbeidet med samfunnsplanen.

Gaard fremmet forslag om følgende klausul:

Ved søknad om bruksendring forbeholder Karmøy Kommune seg rett til å innløse eiendommen til 83% av takst, svarende til samme rabatt som skolen selges til i forhold til takst. Taksering foretas av nøytral part.

Fremleie til annen skole tillates ikke og gir grunnlag for heving av kjøpet.

Gaard endret siste setning i sitt forslag til følgende ordlyd:

"Ved fremleie skal det søkes Karmøy kommune"

Votering:

Innstillingen ble satt opp mot forslag fremmet av Thorheim (KL).

Innstillingen fikk 39 stemmer og vant frem mot 6 stemmer (KL 6) for forslag fremmet av Thorheim (KL)

Forslag fremsatt av Gaard (H) fikk 17 stemmer (H 9, KL 3, FRP 1, MDG 2, SV 1, UA 1), og falt.

Oversendelsesforslaget fremsatt av Grindhaug (KRF) ble oversendt uten realitetsbehandling.

KST- 061/21 Vedtak:

Tidligere Håland skole, gnr. 138, bnr. 7 i Karmøy kommune selges til Haugesund International School for en kjøpesum stor kr. 5.000.000,-.

Saksutredning

Sammendrag

Saken gjelder eventuelt salg av tidligere Håland skole til Haugesund International School.

Bakgrunn for saken

Haugesund International School har siden 1.8.2019 vært leietaker av Håland skole med tilhørende

uteareal. Leieforholdet har en varighet på 5 år, og fornyes deretter automatisk for to nye år. Leien er avtalt til kr. 250.000,- per år.

Haugesund International School har etter innflytting i 2019, uttrykt et ønske om å kjøpe eiendommen, dette for å kunne foreta oppgradering både av skolebygget og uteområdene. Siktemålet er således at skolen skal være permanent på Torvastad.

Saks- og faktaopplysninger

Den aktuelle eiendommen har adresse Hålandsvegen 175, 4260 Torvastad. Eiendommen har et samlet tomteareal på 23 770 m², og består av to skolebygninger. Den nyeste bygningen er oppført i 1978, og har et samlet bruksareal (BRA) på 1271 m². Den andre bygningen er oppført i 1925, og har et samlet bruksareal (BRA) på 841 m². Det vises til innhentet taksdokument fra Takst Team AS datert 7.2.2020, som beskriver bygninger og tomteområdet. Takst Team har i sin verdivurdering satt eiendommens verdi til kr. 7.000.000,-. Tomteverdien er alene satt til kr. 8.000.000,-, hvilket i praksis vil si at bygningsmassen er satt til å ha en negativ verdi på kr. 1.000.000,-.

Det er i tillegg innhentet en verdivurdering fra Meglerhuset Rele datert 16.11.2020. Eiendommen er her verdsatt til kr. 6.300.000,-. Det vises til vedlagt takstrapport.

Haugesund International School er registrert som en alminnelig stiftelse, og har som formål undervisningsvirksomhet. Ved starten av skoleåret 2020/2021 var det 70 elever. Disse representerer 60 familier og totalt 25 nasjonaliteter. Foreldrene til barna jobber i store bedrifter og institusjoner på Haugalandet og i Sunnhordland. Helse, olje og gass, shipping, industri og utdanningsinstitusjoner er noen av sektorene som er representert.

Haugesund International School tilbyr International Baccalaureate Program til elever fra 1-10 skoletrinn. Dette programmet kvalifiserer for diplom-IB-programmet som tilbys på Vardafjell vgs, og gir dermed en mulighet for en komplett IB-utdanning fra grunnskole til videregående skole på Haugalandet og i Sunnhordland.

Skolen har ikke egen SFO, men dette er løst ved at elevene tilbys SFO-plass sammen med elevene på Torvastad skole. Ved brev datert 1.1.2020 har Haugesund International School redegjort for virksomheten, samt sine planer om å etablere seg permanent på Torvastad, herunder er det redegjort for behovet for oppgradering av de to bygningene. I brevet ble det samtidig gitt et kjøpstilbud for kjøp av eiendommen for kr. 3.000.000,-, jfr. vedlagt kopi av brevet. Etter forhandlinger er pristilbudet øket til kr. 5.000.000,-.

På bakgrunn av tilbudet er det laget et utkast til kjøpekontrakt, som er akseptert av kjøper. Kopi av utkastet ligger vedlagt.

Vurdering

Kommunen har ingen konkrete planer for bruken av eiendommen, ut over den bruk som skjer gjennom eksisterende leieavtale.

Et salg av eiendommen medfører at kommunen får frigitt de midler eiendommen representerer, herunder slipper kommunen gjennom et salg det øvrige ansvar knyttet til drift og vedlikehold av eiendommen. Kjøper skal benytte eiendommen til skoleformål, noe som også er i samsvar med foreliggende regulering for eiendommen.

Kommunen ved Bjørn Andersen, kommunalsjef oppvekst /kultur har forut for etableringen av skolen, i brev til Utdanningsdirektoratet, uttrykt seg positiv til etableringen, og vist til at skolen er viktig for næringslivet m.m., herunder at skolen er et positivt supplement til grunnskolen, både i Karmøy og for nabokommunene. Denne vurderingen er fortsatt gjeldende. Det vises i den forbindelse til at skolen anses viktig for å rekruttere kvalifisert arbeidskraft til regionen, dette gjelder både i forholdt til offentlige og private virksomheter.

Skolen er etter etableringen tatt godt imot i lokalmiljøet, og det oppleves positivt for skolens nærmiljø, at de gamle skolebyggene brukes til sitt egentlige formål. Skolen har planer om å oppgradere bygningsmassen, noe som i seg selv har verdi utover den praktiske bruken for skolen. Et salg av eiendommen til skolen er også med å legge til rette for at skolen forblir permanent på Torvastad, noe som vurderes som positivt.

Foreliggende pristilbud er kr. 1.300.000,- lavere enn verdivurderingen fra Meglerhuset Rele, og kr. 2.000.000,- lavere enn verdivurderingen fra Takst Team. Eiendommen er ikke lagt ut for salg i markedet, og det er således noe usikkert om en ved slik utleggelse i markedet, ville kunne ha oppnådd høyere pris. Det vises til at markedet for kjøp av skolebygg er begrenset. Annen anvendelse av eiendommen enn skoleformål vil kreve omregulering, og det vil normalt virke prisdempende. Salg til andre vil for øvrig vanskelig kunne gjøres før dagens leiekontrakt eventuelt er utløpt.

Salg av eiendommen under markedspris, vil i noen tilfeller rammes av EØS regelverket, og kunne bli vurdert som ulovlig «statsstøtte». Dette regelsettet er imidlertid begrenset til næringsvirksomhet. Det legges til grunn at skolens virksomhet faller utenfor dette næringsbegrepet, og følgelig vil EØS regelverket neppe komme til anvendelse, det i den grad salget blir vurdert som et salg til underpris. Det vises for øvrig også til regelsettet knyttet til såkalt bagatellmessig støtte, der støtte inntil 200 000 euro, faller utenfor. Dette tilsier at reglene om ulovlig statsstøtte ikke kommer til anvendelse, selv om salget kan vurderes å være til underpris.

Rådmannens konklusjon

Kommunale eiendommer bør fortrinnsvis selges i åpent marked og til høystbydende, det med mindre det foreligger særegne grunner. Et salg til skolen medfører at skolen etablerer seg permanent på Torvastad, og dette anses positivt. Det vises til kommunens tidligere vurdering av dette ved brev til Utdanningsdirektoratet, herunder at skolen anses viktig for regionens vekstmuligheter, ved lettere å kunne rekruttere og beholde nøkkelpersonell for regionens private og offentlige virksomheter. Det vises også til skolens positive ringvirkninger for nærmiljøet, og at de gamle skolebyggenes funksjon videreføres og oppgraderes. Rådmannen anbefaler på denne bakgrunn at foreliggende bud fra skolen på kr. 5.000.000,- aksepteres.

Vedlegg:

Takst TeamTakst_2019 (1)

Meglerhuset ReleVerdivurdering Hålandsvegen 175 - 2020 (1)

Tilbud fra HIS

Forslag til kjøpekontrakt Håland skole (1)