SORTLAND HAVN KF

Arkivsaknr.:	25/1566
Dok.nr:	25/7346
Arkiv:	
Saksbehandler:	Rune Stigen Kvannli
Dato:	05.03.2025

Godkjenning av festeavtaler mellom Sortland havn og Marin Eiendom

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS -	Sortland Havn KFs styre	

INNSTILLING
Havnestyret godkjenner forslag til festeavtaler under følgende forutsetning:

Festeavgiften angitt i festeavtalene pkt. 4 er satt til kr. 70,- per m2. Det forutsettes at dette beløpet indeksreguleres etter gjeldende indeksøkning fra og med 2019.

Kort om saken

Saken gjelder fornyelse av festeavtale mellom Sortland kommune v/ Sortland Havn KF (bortfester) til Marin Eiendom AS. Styret skal ta stilling til to separate festeavtaler hvorav begge omhandler arealer på gnr. 15 bnr. 1455:

- Avtale som omhandler festenummer 5 og 6
- Avtale som omhandler festenummer 2/seksjon 1.

I det følgende vil vi redegjøre for:

1. Lovhjemmel
2. Vurdering og begrunnelse for innholdet i avtalene, herunder likebehandling
3. Indeksregulering av festeavgift, samt kostnader for sommer- og vintervedlikehold.
4. Fullmakt til å inngå festeavtaler på vegne av Sortland kommune som grunneier.
5. Konklusjon

1. **Lovhjemmel**

Bortfeste av eiendom reguleres av tomtefesteloven av 2017.

Tomtefeste defineres som leie av grunn til bygning(er) festeren enten har eller får på tomten. Det er derfor det viktig å være klar over hvilke rettigheter og plikter partene har i festeforholdet, dette gjelder både Sortland havn som bortfester og Marin Eiendom som fester av eiendommene.

Det er festeavtalen som danner grunnlaget for hva fester og bortfester kan foreta seg, hvilke krav som stilles til varsling og hvilke frister som gjelder for å kunne kreve avgiften regulert eller tomten innløst. I tillegg suppleres avtalen av reglene i tomtefesteloven, samt rettspraksis.

I denne saken har Sortland havn fått avklart at vi har anledning til å indeksregulere festeavgiften. Vi har også anledning til å kreve betaling for vedlikehold slik som brøyting, strøing og kosting for felles adkomst og utearealer.

1. **Vurdering og begrunnelse for innholdet i avtalene, herunder likebehandling**

Når vi har utformet disse utkastene til avtaler har presedens ved forhandling om fremtidige festeavtaler blitt hensyntatt. Vi ønsker at avtalene skal bidra til å sikre likebehandling for ulike aktører i havna. Vi ønsker også å se festeavtalene i sammenheng med mulig utvikling av Sortland havn- og næringsområde.

Dersom havne- og næringsområdet blir realisert ønsker vi å reetablere deler av havna sin virksomhet i det nye havneavsnittet. På den annen side hefter det en viss usikkerhet om hvorvidt Sortland havn og næringsområde vil bli realisert. Dette er noe avtaleutkastene tar høyde for i pkt. 3. ved at festeavtalen kan forlenges med fem år pluss fem år. Forutsatt at Sortland havn- og næringsområde ikke er realisert.

1. **Indeksregulering av festeavgift, samt kostnader for sommer- og vintervedlikehold.**

Det er vanlig å presisere kostnader i festeavtalen som omhandler sommer- og vintervedlikehold. Sortland havn har årlige kostander på kr 682 000,- til vintervedlikehold. Dette tilsvarer om lag kr 17,- per m2. I tillegg kommer andre kostnader til vedlikehold som varierer fra år til år.

I avtalen foreslår vi et beløp på kr 10,- per. m2. Dette skal primært bidra til å dekke utgifter til snøbrøyting, strøing og kosting/feiing. Vi har forespurt andre sammenlignbare havner hvordan de forholder seg til felles vedlikeholdskostnader. Svarene varierer, noen «feier kun for egen dør» mens andre utarbeider egne avtaler for de ulike aktørene i sin havn. For vår del vurderer vi det som en gunstig løsning dersom havna selv kan administrere sommer- og vintervedlikehold. På denne måten trenger ikke aktørene å forholde seg til flere ulike entreprenører, samt de ekstra administrasjonskostnadene dette innebærer.

Sortland havn har også lagt til grunn at festeavgiften indeksreguleres.

Når det gjelder indeksregulering av festeavgift, samt inndekning for deler av vedlikeholdskostnader så har Marin Eiendom gitt uttrykk for at dette ikke er noe de ønsker. Marin Eiendom er invitert til å gi en merknad til de deler av festeavtalen hvor det ikke er oppnådd enighet. Eventuell merknad foreligger ikke i skrivende stund, men Marin Eiendom har signalisert at merknad vil bli oversendt til Sortland havn førstkommende fredag 06.03.25. Eventuell merknad vil bli ettersendt og forelagt styret for videre behandling.

1. **Fullmakt til å inngå festeavtaler på vegne av Sortland kommune som grunneier.**

Myndighet til å inngå festeavtaler er omtalt i Vedtekter for Sortland havn KF § 16:

§ 16 Forvaltning av inntekter og kapital.

Det påligger Sortland havnestyre å sørge for at Sortland Havn KF drives mest mulig kostnadseffektivt.

Innenfor de vedtatte budsjetter og eventuelle andre økonomiske rammer Sortland kommunestyre har fastlagt, avgjør havnestyret hvordan havnens inntekter og kapital skal forvaltes, og treffer beslutning om plassering av midler, samt bortleie og bortfeste av havnens eiendommer og innretninger.

I den utstrekning det er forenlig med bestemmelser ellers i disse vedtektene kan havnestyret treffe beslutning om anskaffelser og om avhendelse av havnens eiendommer og innretninger.

Havnestyret kan treffe bestemmelse om overføring av bevilgede midler fra et regnskapsår til det neste, og kan disponere fondsmidler innenfor de rammer som eventuelt angis ved fondsavsetningen

1. **Konklusjon**

Vedlagte festeavtaler anbefales godkjent slik de foreligger. Avtalens pkt. 4 bør hensynta prisøkning fra og med 2019.

Vedlegg:
Festekontrakt Marin Eiendom 04.03.25
Festekontrakt G-frysa Marin Eiendom 04.03.25