

Kongsberg kommune
Postboks 115
3602 KONGSBERG

Att.: Daglig leder Kongsberg Eiendom KF Bjørg Totland

Advokater MNA

Tor Allstrin – avd.dir.
Nina Ramstad Aatlo
Gry Brandshaug Dale
Øyvind Gjelstad
Solfrid Vaage Haukaas
Erna Larsen
Tove Lene Mannes
Øyvind Renslo
Jostein Selle
Hanne Lyngstad Solberg
Cecilie R. Sæther
Siri Tofte
Kristine Vigander
Jon Østensvig

Frode Lauareid

Marion Gjerdrum (sekr.)
Martina Naess (sekr.)

Dato:	Vår referanse:	Arkivkode:	Ansvarlig advokat:	Deres referanse:
17.06.2011	11/01178-1.	0	Erna Larsen	

Organisering m. m Kunnskaps- og kulturpark

Det vises til møte med Bjørg Totland og Geir Øystein Andersen den 15.06. 2011.06.16 nedfor følger en redegjørelse for hvordan kommunen kan og bør organisere arbeidet med realisering av kunnskaps- og kulturpark som ligger i vedtatt sentrumsplan. Jeg har som dere ønsket i bestillingen, gitt en konklusjon med en anbefaling innen fristen for ferdigstillelse.

1. Innledning

Kongsberg kommune (heretter KK) har nylig vedtatt sentrumsplan. Med bakgrunn i sentrumsplanen ønsker kommunen å bidra til realisere et regionalt prosjekt, kalt kunnskaps- og kulturpark (heretter KKP). KKP er tenkt realisert i et samarbeid med Buskerud Fylkeskommune (heretter BKF) og Høyskolen i Buskerud (heretter HiBu). HiBU er et statlig organ. Det er også ønskelig på et tidspunkt å kunne knytte til seg private enten på eiersiden eller på annen måte for å få realisert prosjektet. KK, BKF og HiBu er i ferd med å inngå en intensjonsavtale om realisering av kunnskaps- og kulturparken. KK ser også for seg at det kan være aktuelt både ved oppstart eller senere å knytte til seg private på eiersiden for å skaffe kapital til prosjektet og kompetanse.

KK har signalisert at det bør være et siktemål å begrense økonomisk risiko for seg, men samtidig ønsker KK styring med utvikling prosjektet og når kunnskaps- og kulturparken er etablert. Både KK og BKF ønsker å delta på eiersiden både i forhold til utvikling av prosjektet og i forhold til et eller flere av byggene som skal inngå i kunnskaps- og kulturparken. For HiBu er det gitt klart uttrykk for at de kun ønsker å inngå som leietaker, ikke på eiersiden, men har en klar oppfatning av at lokalene som skal leies, skal være tilpasset skolen behov og vil derfor ha en klar bestilling hvordan leiearealene skal utformes.

Kunnskaps- og kulturpark prosjektet er tenkt å omfatte de områder som fremgår av en prosjektbeskrivelse mottatt fra kommunen, vedlegg 1.

For å realisere prosjektet, må det fattes en beslutning om hvordan arbeidet skal organiseres, og samtidig skal det anskaffes nybygg og eller/ foretas ombygging av eksisterende bygningsmasse. I prosessen med organisering og anskaffelse av nybygg/ombygging, ønsker KK en redegjørelse for hvordan den bør gå frem i forhold til aktuelt regelverk.

Denne redegjørelsen berører ikke skattemessige sider ved prosjektet, slik som f. eksempel refusjon av merverdiavgift. Den er begrenset til selskapsrettslige problemstillinger og forholdet til lov om offentlige anskaffelser med forskrift.

Det er opplyst at HiBu pr i dag har leiekontrakt med Statsbygg i dag i lokaler utenfor områdene som er tiltenkt prosjektet. Høyskolen har signalisert et ønske om en at de har behov for en avklaring av arealer/leiekontrakt medio 2011.

2. Konklusjon og anbefaling

2.1 Organisering av utviklingen av kunnskaps- og kulturpark, herunder økonomisk risiko.

Den eneste måten KK og BKF kan minimalisere økonomisk risiko på, er å la utviklingen og drift av prosjektet bli styrt og realisert via et aksjeselskap. KK hefter da kun i forhold til innskutt kapital i selskapet, enten dette er i form av et pengebeløp som skytes inn, eller i form av tingsinnskudd (fast eiendom.). Dersom KK i tillegg går inn og yter lån til selskapet, vil selvsagt også dette inngå som risikokapital. For å imøtekomme KK's krav om minimalisering av økonomisk risiko, anbefales at det etableres et utviklingsselskap i form av et aksjeselskap. Dette vil også sikre ønske om å ha anledning til å åpne for private på eiersiden.

Bruk av selskapsformen interkommunale selskaper (IKS) vil utelate staten og eller private på eiersiden, og anbefales derfor ikke.

I den grad utviklingsselskapet eller et annet selskap eid av KK eller BKF skal stå som utleier av bygg, bør det inngås langsiktige leieavtaler for å sikre finansiering av kostnadene med tilrettelegging av lokaler for leietakerne. Dette vil også en privat eier være opptatt av.

2.2 Fast eiendom som tingsinnskudd - utgiftsbegrensning

KK har signalisert at den vil bruke fast eiendom, herunder bygg som del av aksjekapitalen. Ved overdragelse av fast eiendom til et annet rettssubjekt, påløper dokumentavgift. Dette kan man slippe, ved at eiendommen(e) overføres uten hjemmelsovergang. Det vil si at det tinglyses en urådighetserklæring på den enkelte eiendom til fordel for utviklingsselskapet. Dette anbefales for å minimalisere utgiftene.

2.3 Offentlig styring av utviklingen og etter etablering – hvordan sikres dette?

Det er ikke mulig med direkte politisk styring i forhold til et aksjeselskap. Den politiske styringen vil skje gjennom de betingelser som er stilt i sentrumsplanen med kart og bestemmelser og evnetulle senere endringer ved bruk av planverktøy i henhold til plan og bygningsloven. Eierstyring vil skje via generalforsamlingen i aksjeselskapet. For å sikre best mulig eierstyring

