



Ragnhild Ask Connell
e-post Ragnhild.Ask.Connell@dt.no

Drammen kommune - klage på avslag om innsyn i dokumenter- takst og verdivurdering - utvikling av Marienlystområdet

VEDTAK

Klagen tas til følge. Det gis innsyn i kjøpsavtale mellom Drammen kommune og Marienlyst Utvikling AS (dokument 1) samt e-post som omhandler verdivurderingen som er lagt til grunn for avtalen (dokument 2).

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28 første ledd.

Sakens bakgrunn

Vi viser til oversendelse av klagesak 4. september 2012.

Drammen kommune av slo 3. september 2012 innsynsbegjæring fra Drammen Tidende v/Ragnhild Ask Connell fremsatt 30. august 2012. Begjæringen gjelder innsyn i dokument i takst og verdivurderinger. Kommunen av slo innsyn under henvisning til offentleglova § 23 første ledd. Det er også vist til at dokumentet har et innhold som er omfattet av unntaksbestemmelsene i offentleglova § 13. Kommunen vurderer det slik at det vil medføre en nærliggende fare for at kommunens forhandlingsposisjon og den strategiske stillingen til kommunen vil bli påvirket/svekket i kommunens fremtidige forhandlinger dersom de opplysningene offentliggjøres.

Ragnhild Ask Connell har i e-post samme dag påklaget kommunens vedtak. Det er her vist til at unntakene i offentleglova aldri skal benyttes i større omfang enn i de tilfeller der det foreligger et reelt behov ut fra de hensyn den enkelte unntaksbestemmelse skal verne, det vil si plikt til å utøve «meroffentlighet». Videre er det også anført at unntaksbestemmelsen i § 23 kun gjelder opplysninger, og at derfor skal gis innsyn i resten av dokumentet.

Drammen kommune behandlet klagen den 4. september 2012 og opprettholdt sitt tidligere vedtak. Etter kommunens oppfatning foreligger det grunnlag for å unnta opplysningene etter offentleglova § 23 første ledd, jf også § 23 fjerde ledd. Kommunen viser til at opplysningene i takst og verdivurdering i all hovedsak består av tallmateriale som det er grunnlag for å unnta offentlighet. Det foreligger derfor også grunnlag for å gjøre unntak for resten av dokumentet, jf offentleglova § 12 første ledd bokstav a, b og c.

Det følger av offentleglova § 32 første ledd, tredje punktum at Fylkesmannen er klageinstans for vedtak fattet av kommunale eller fylkeskommunale organ.

Fylkesmannens merknader

Hovedregelen i offentleglova § 3 er at alle dokumenter er åpne for innsyn dersom ikke annet følger av lov eller forskrift.

Etter offentleglova § 23 første ledd kan det gjøres unntak fra innsyn for opplysninger når det er påkrevd av hensyn til en forsvarlig gjennomføring av økonomi-, lønns- eller personalforvaltningen til organet.

I Justisdepartementets veileder pkt 8.8.2 s. 91 heter det:

«Dette unntaket vernar om dei privatøkonomiske interessene til organet i forhandlings-situasjonar, og gjeld både ved kjøp og sal og ved avtaleinngåing meir generelt. Derimot vil ikkje saker vedrørande den interne økonomiforvaltninga, som budsjettsaker, vere omfatta. Det er vidare eit vilkår for å kunne gjere unntak at dei aktuelle opplysningane har eit konkurranseaspekt, slik at innsyn vil kunne skade forhandlingsposisjonar eller den strategiske innstillinga til organet i den aktuelle saka eller i framtidige saker.»

Det er et krav om at unntak fra innsyn må være påkrevd, noe som innebærer at det må foreligge en ganske konkret fare for at innsyn vil kunne skade de interessene bestemmelsen skal verne, og at skaden må være av et visst omfang.

Veilederen utdyper dette noe mer på s. 91:

«Når det gjeld forhandlingsstrategiar og andre generelle moment, som kan brukast i seinare forhandlingar, kan unntaket oppretthaldast òg etter at dei konkrete forhandlingane er avslutta og elles der det er gått lang tid, medan slike varige unntak i utgangspunktet ikkje vil vere omfatta av unntakshøvet for opplysningar som berre er knytt til konkrete saker. Unntaksbehovet for dei sistnemnde tilfella vil normalt vere over når forhandlingane er avslutta, og det vil ikkje vere påkravd med vidare unntak. Dette unntaket er difor i røynda langt på veg ein regel om utsett innsyn.»

Justis- og beredskapsdepartementet har 20. januar 2011 gitt en prinsipputtalelse/fortolkning av offentleglova § 23 om vurdering av unntak i saker om offentlig innkjøp.

«Dersom det skal vere aktuelt med unntak for opplysningar om ein tilbydar etter § 23 fyrste ledd, må offentleggjering såleis kunne svekkje stillinga til det offenlege i forhandlingar. I tillegg må det vere «påkrevd» med unntak, noko som inneber at faren for at innsyn vil skade det offenlege si stilling i forhandlingane må vere relativt konkret, og den moglege skaden må vere av eit visst omfang. Føresegna vil normalt ikkje gje grunnlag for å gjere unntak over lang tid. Når dei aktuelle forhandlingane er avslutta, vil det i mange tilfelle ikkje lenger vere påkravd med unntak. Dette kan stille seg annleis for generelle retningslinjer, forhandlingsstrategiar og liknande opplysningar som òg vil vere aktuelle ved seinare forhandlingar.

I saker som fell utanfor verkeområdet til lov om offentlege innkjøp, vil ein ofte kunne gjere unntak for dei sentrale opplysningane i tilbod og protokollar etter § 23 fyrste ledd inntil val av leverandør er gjort. Utanfor dette må det vurderast konkret om § 23 fyrste ledd kan gje vidare rett til unntak enn det som allereie følgjer av tredje ledd. Når valet av leverandør er gjort, vil det truleg ofte vere liten grunn til å gjere unntak for tilbodsdocument av omsyn til

det offentlege sin posisjon. Unntak etter § 23 fyrste ledd kan likevel tenkjast dersom det er aktuelt å lyse ut konkurransen på nytt, og innsyn vil svekke organet sin posisjon i forhandlingane. (Her kan det gjelde teieplikt for dei same opplysningane, slik at spørsmålet ikkje kjem på spissen.) Det kan dessutan vere aktuelt å gjere unntak etter § 23 fyrste ledd for opplysningar i andre dokument som byggjer på tilbodskonkurransar, til dømes seinare korrespondanse mellom organet og tilbydaren som fekk kontrakten.

Når konkurransen er avslutta, vil prognosar og liknande utarbeidd særskilt i høve til den aktuelle kontrakten ofte falle utanfor teieplikt, jf punkt 2 ovanfor. At tilbydaren ynskjer at opplysningane ikkje kjem ut, gjev ikkje i seg sjølv grunnlag for unntak, men det kan tenkjast at innsyn kan ha så negative følgjer for forhandlingsposisjonene til det offentlege at unntaksvilkåra i § 23 fyrste ledd er oppfylte. I særlege tilfelle kan det tenkjast at tilbydaren vil trekkje seg dersom informasjonen kjem ut. Innsyn kan òg føre til at aktørar ikkje vil kome med tilbod seinare eller at dei vil vere varsame med å sende nyttig informasjon til det offentlege. Vurderinga må skje konkret i kvart tilfelle.»

Ett av dokumentene (e-post med oppsummering) omhandler verdivurderingen utarbeidet av DNB Næringsmegling og DTZ Realkapital Verdivurdering AS. Her beskrives metode og målsetting som er lagt til grunn for å fastsette en markedsmessig kjøpspris pr. kvadratmeter. I tillegg er det en konklusjon som angir tomteverdiene innenfor et intervall (kroner pr utleibar/salgbar kvadratmeter) fordelt på arealbruk og tomteutnyttelse.

Avtalen mellom Drammen kommune og Marienlyst Utvikling AS omhandler i tillegg til kjøpesum og oppgjør andre avtalemessige forhold.

Kommunen har funnet det påkrevd å unnta innsyn i takst og verdivurderinger. En gjennomgang av de to dokumentene viser at det er flere opplysninger som kunne vært offentliggjort, og vi er ikke enig i kommunens vurdering av offentleglova § 12 om å gjøre unntak for resten av dokumentet.

Fylkesmannen har en viss forståelse for kommunens synspunkter om at forhandlingsposisjonen og den strategiske stilling vil kunne bli påvirket/svekket i kommunens fremtidige forhandlinger dersom opplysningene i de aktuelle dokumentene offentliggjøres. Det kan imidlertid synes noe vanskelig å se hvilken konkret nærliggende fare dette representerer og at skaden vil være av et visst omfang.

Priser og andre vilkår kan være omfattet av taushetsplikt etter forvaltningsloven § 13 første ledd nr 2, og unntatt etter offentleglova § 13 både i tilbudsfasen og ved senere konkurranser. Hvorvidt dette vil være tilfelle vil blant annet avhenge av hvor raskt priser og andre vilkår endrer seg i det aktuelle markedet.

Opplysninger om verdivurdering som bygger på markedsverdier og tallmateriale som fremkommer i kjøpsavtalen vil avhengig av flere faktorer, og vil etter Fylkesmannen vurdering kunne endre seg relativt raskt. Det er også et moment at utviklingen av området skal skje etappevis og nødvendigvis over noe lenger tid enn hvis alt skulle være realisert under ett.

Sivilombudsmannen har i sak 2010/65 uttalt:

«Avtaler som det offentlige inngår med private virksomheter om kjøp av varer og tjenester innebærer bruk av offentlig midler, og det er generelt en offentlig interesse knyttet til

opplysninger om slike avtaler. Der avtalene gjelder spørsmål av allmenn interesse må dessuten private næringsvirksomheter i «vid utstrekning tåle å havne i offentlighetens søkelys», se JDLOV-1997.12176».

Fylkesmannen har vurdert at hensynene som taler for innsyn veier tyngre enn behovet for å gjøre unntak.

Fylkesmannen vil for øvrig bemerke at Drammen kommune i vedtaket av 3.september 2012 har vist til unntaksbestemmelsen i offentleglova § 13 uten at det er spesifisert noe mer hvilke opplysninger som er underlagt taushetsplikt.

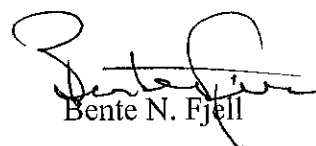
Konklusjon

Klagen tas til følge. Det gis innsyn i kjøpsavtale mellom Drammen kommune og Marienlyst Utvikling AS (dokument 1) samt e-post som omhandler verdivurderingen som er lagt til grunn for avtalen(dokument 2).

Med hilsen



Kirsti Kalle Grøndahl
Fylkesmann



Bente N. Fjell

Kopi til:

Drammen kommune Engene 1 3008 Drammen

KJØPSAVTALE

mellom

Drammen kommune

og

Marienlyst Utvikling AS

Vedrørende salg av deler av

**"Marienlystområdet" gnr. 110 bnr. 215, 228 og 5004 i Drammen
kommune**

1. BAKGRUNN, FORMÅL OG DEFINISJONER

Drammen kommune, org.nr. 939 214 895 ("**Selger**") er eier av eiendommen "Marienlystområdet" på gnr. 110, bnr. 215, 228 og 5004 i Drammen kommune. Innenfor Marienlystområdet ligger "**Tomten**", se Bilag 1.

Marienlyst Utvikling AS, org.nr. 997 410 637 ("**Kjøper**") er et selskap som skal forestå utvikling av deler av Tomten, og eies på tidspunktet for inngåelse av denne avtale med 50 % av Selger og 50 % av Ticon Eiendom AS, org. nr. 987 238 674. Hensikten med etablering av Kjøper er å gjennomføre en kommersiell utvikling av eiendommen gjennom utbygging, salg, utleie eller eget bruk. Den nærmere bakgrunn for partenes samarbeid om dette fremgår av en særskilt utviklingsavtale mellom Selger og Ticon Eiendom AS datert [...] 2012 ("**Utviklingsavtalen**").

Nærværende avtale ("**Kjøpsavtalen**") gjelder salg av Eiendommen (defineres nedenfor) fra Selger til Kjøper (samlet benevnt "**Partene**").

Med "**Byggeprosjektet**" skal i det videre forstås byggingen av bolig, næring eller andre bygg som besluttet og tillates oppført på Eiendommen.

Med "**Multifunksjonshallen**" skal forstås den hallen som bygges på Tomten og som er nærmere beskrevet i Utviklingsavtalen.

Med "**Byggestart**" menes det tidspunktet det foreligger styrevedtak hos Kjøper om byggestart for Byggeprosjektet eller et Byggetrinn (defineres nedenfor) og "spaden er satt i bakken".

Med "**Byggetrinn**" menes de enkelte trinn i Byggeprosjektet dersom Byggeprosjektet deles opp i flere trinn med ulik Byggestart.

Med "**Endelig regulering**" menes det tidspunkt det foreligger vedtatt regulering for Tomten jf pbl kap 12 (som også inkluderer regulering for Multifunksjonshallen), alle klagefrister har utløpt, og eventuelle klager er tilbakevist.

2. SALGSGJENSTAND

Kartskisse som viser Tomten følger vedlagt som Bilag 1.

Selger skal for egen regning og risiko bygge Multifunksjonshallen på Tomten. Tomteområdet for Multifunksjonshallen er på tidspunkt for inngåelse av denne Kjøpsavtalen ikke avklart verken hva gjelder endelig størrelse eller plassering på Tomten.

Denne Kjøpsavtalen regulerer overdragelse av den del av Tomten som skal benyttes til kommersiell eiendomsutvikling, dvs. Tomten med unntak av det tomteområdet som skal fradeles til Multifunksjonshallen. Det tomteareal som er beskrevet i dette avsnittet benevnes i det følgende som "**Eiendommen**". I det videre benyttes begrepet Eiendommen også i den grad det er snakk om deler av Eiendommen, med mindre annet uttrykkelig er sagt.

Påstående Eiendommen er en bygning, ("**Drammenshallen**"). Selger beholder retten til å benytte, herunder leie ut Drammenshallen mot å dekke alle drifts- og vedlikeholdskostnader.

Selger er forpliktet til å besørge og dekke kostnader ved å tømme og rive denne bygningen innen 3 måneder etter at Multifunksjonshallen kan tas i bruk, jf. dog Utviklingsavtalen punkt 15.1.

Friidrettsbane samt evt. øvrige bygninger og anlegg som er påstående Eiendommen skal også av Selger fjernes, rives eller flyttes innen to måneder etter skriftlig varsel fra Kjøper, dog tidligst to måneder etter Endelig regulering.

3. KJØPESUMMEN OG OPPGJØRET

3.1 KJØPESUMMEN

3.1.1 Innledning

Den samlede kjøpesum for Eiendommen ("**Kjøpesummen**") er betinget av fremtidige faktorer som ikke er kjent på tidspunktet for inngåelse av denne Kjøpsavtalen, slik at den endelige Kjøpesummen ikke vil være fastlagt før igangsetting av det siste Byggetrinn på Eiendommen, se dog punkt 10.2 h).

3.1.2 Utgangspunktet for beregning av Kjøpesummen

Kjøpesummen skal beregnes på basis av faktisk bebygd antall BRA.

Alle arealer skal beregnes etter NS 3940:2007. BRAS skal beregnes til 83 % av BRA.

Det skal legges følgende pris til grunn pr m²:

Bolig	NOK 3.838 pr m ² BRAS
Plasskrevende handel	NOK 3.238 pr m ² BRA
Kjøpesenter	NOK 5.250 pr m ² BRA
Kontor	NOK 1.050 pr m ² BRA
Hotel	NOK 0 pr m ² BRA
Kommersiell parkering	NOK 2.825 pr m ² BRA
Bolig parkering	NOK 0 pr m ² m BRA

Inntektsgivende areal under bakken, for eksempel butikk, skal medregnes. Ikke inntektsgivende areal over bakken, for eksempel boder og boligparkering, skal ikke medregnes.

Partene er enige om at Kjøpesummen ikke skal utgjøre mindre enn NOK 114.000.000, med fratrukk for Kjøpers dokumenterte utgifter til reguleringsarbeidet, selv om beregning basert på ovennevnte skulle medføre en lavere Kjøpesum. Kjøpesummen skal heller aldri utgjøre mindre enn NOK 95.000.000 etter fratrukk for samtlige kostnader som Selger er ansvarlig for i henhold til denne Kjøpekontrakten (kostnader tilknyttet forurensning, arkeologiske funn/fornminner, infrastruktur m.m.), dog ikke hensyntatt kostnader tilknyttet riving av Drammenshallen og flytting av friidrettsbane ("**Minimumskjøpesummen**"). Dersom

Kjøpesummen blir mindre enn Minstekjøpesummen kan Selger terminere avtalen mot å dekke Kjøpers nedlagte kostnader.

Kjøpesummen skal justeres i henhold til KPI fra dato for signering av denne Kjøpsavtalen og til forfall. Dette gjelder for enhver betaling/delbetaling under denne Kjøpsavtalen uavhengig av om dette er spesifisert.

3.1.3 Estimert Kjøpesum

Partene har ved inngåelsen av denne Kjøpsavtalen estimert følgende areal:

Bolig	25.000 m ² BRAS
Plasskrevende handel	10.000 m ² BRA
Kjøpesenter	0 m ² BRA
Kontor	4.000 m ² BRA
Hotel	0 m ² BRA
Kommersiell parkering	10.000 m ² BRA
Bolig parkering	N/A m ² BRA

Basert på dette estimatet utgjør Estimert Kjøpesum NOK 160.780.000 med tillegg av KPI-justering.

3.1.4 Fastsettelse av Regulert Kjøpesum

Når det foreligger Endelig regulering skal det beregnes en foreløpig Kjøpesum ("**Regulert Kjøpesum**") basert på tillatt antall m² BRA på Eiendommen. Dersom Regulert Kjøpesum utgjør mindre enn Minimumskjøpesummen, skal Minimumskjøpesummen legges til grunn som Regulert Kjøpesum dersom Kjøper velger å fastholde Kjøpsavtalen, se nærmere om dette i punkt 10.2.(g) nedenfor.

3.2 Omkostninger/dokumentavgift

I tillegg til Kjøpesummen skal Kjøper betale dokumentavgift og tinglysingsgebyr for skjøtet/skjøtene som blir utarbeidet og tinglyst. Disse omkostninger skal betales uoppfordret sammen med Kjøpesummen/Delbetaling av Kjøpesummen.

Det presiseres for ordens skyld at Kjøper ikke er pliktig til å foreta umiddelbar overskjøting i forbindelse med overtakelse av Eiendommen/deler av Eiendommen, selv om dokumentavgift og tinglysingsgebyr skal innbetales til oppgjørsansvarlig i forbindelse med hver Byggestart, se nærmere om dette i punkt 3.4.4 nedenfor.

3.3 Forsinkelsesrente

Ved forsinket betaling gjelder lov om forsinket betaling.

3.4 Oppgjør

3.4.1 Oppgjørsansvarlig

Partene er enige om at oppgjøret mellom Partene og overdragelse av Eiendommen skal gjennomføres i henhold til en særskilt oppgjørsinstruks som Partene skal utarbeide før Overtakelse. Partene skal oppnevne en oppgjørsansvarlig når det foreligger Endelig regulering for Tomten.

3.4.2 Betaling av Kjøpesummen

Kjøpesummen for Eiendommen skal betales til Selger gjennom henholdsvis et forskudd og deretter fortløpende delbetalinger av Kjøpesummen basert på det faktiske gulvareal som er besluttet utbygd i forbindelse med hvert Byggetrinn.

3.4.3 Forskuddet

Innen 30 dager etter at Byggestart for første Byggetrinn er besluttet (dog senest samtidig med overtakelse av deler av Eiendommen i forbindelse med Byggetrinn 1) skal Kjøper betale til Selger et forskudd. Dette forskuddet skal utgjøre 25 % av Regulert Kjøpesum for hele Eiendommen, slik som beregnet i punkt 3.1.4 i denne Kjøpsavtalen ("**Forskuddet**"). Forskuddet betales til særskilt konto oppgitt av Selger.

3.4.4 Delbetalingene

I forbindelse med de enkelte Byggetrinn skal Eiendommen deles opp i mindre parseller, se nærmere om dette under punkt 4.1, tredje avsnitt. Før fradeling og overdragelse av tomteareal for det enkelte Byggetrinn kan skje skal Kjøper fortløpende betale en forholdsmessig andel av Kjøpesummen til Selger ("**Delbetalingene**", enkeltvis "**Delbetaling**"). Byggestart for det enkelte Byggetrinn kan ikke skje før den aktuelle Delbetaling har funnet sted.

Ved fastsettelse av betalingen av en parsell tilknyttet det enkelte Byggetrinn, skal antall faktisk besluttede m² for dette Byggetrinn legges til grunn for beregningen av den enkelte Delbetaling. Dersom Minimumskjøpesummen er styrende for Kjøpesummen, skal derimot en forholdsmessig andel regulerte m² for den aktuelle parsell, sammenliknet med det totale antall regulerte m² for Eiendommen legges til grunn for beregning av en forholdsmessig andel av Minimumskjøpesummen for Delbetalingene.

For første Byggetrinn skal Kjøper betale til Selger en Kjøpesum som tilsvarer minimum 25 % av Regulert Kjøpesum. Dersom arealer tilsvarende mindre enn 25 % av regulert eiendomsverdi (basert på maksimalt utbyggbart areal iht. Endelig regulering) faktisk overtas, kommer Kjøpesummen for første Byggetrinn til fratrukk ved neste Byggetrinn inntil 25 % er overtatt.

Ved betaling for parseller tilknyttet hvert Byggetrinn skal Kjøper betale for den aktuelle parsellen, med fratrukk for en forholdsmessig andel av Forskuddet.

I tillegg til Kjøpesummen skal Kjøper betale kostnader i forbindelse med fradeling og overskjøting for den del av Eiendommen som utgjør tomten for det enkelte Byggetrinn, jf. punkt 4.1 tredje avsnitt, 4.2 og 3.2.

3.4.5 Avregning/sluttoppgjør

Dersom det ved endt utbygging av Eiendommen viser seg at faktisk utbygd areal avviker fra maksimalt utbyggbart areal iht. Endelig regulering, skal det foretas et sluttoppgjør basert på det faktisk bebygde areal med fradrag for de tidligere Delbetalingene.

Sluttoppgjøret forfaller til betaling innen 30 dager etter Byggestart for siste Byggetrinn, jf dog punkt 10.2 h).

Det presiseres at den av Partene som blir skyldig den annen part etteroppgjør i henhold til dette punkt 3.4.5 ikke skal betale renter på det skyldige beløpet.

4. FRADELING, OVERSKJØTING OG OVERTAKELSE

4.1 Fastleggelse av og fradeling av Eiendommen

I Utviklingsfasen (jf. Utviklingsavtalens punkt 1.51) skal Selger beslutte plasseringen av Multifuksjonshallen. Dette legges til grunn for reguleringsplanen som skal utarbeides av Kjøper. Selger skal beslutte ønsket plassering av Multifuksjonshallen innen 6 måneder etter undertegning av Utviklingsavtalen.

Etter at endelig størrelse og plassering av Multifuksjonshallen er besluttet, og Endelig regulering foreligger, skal Selger besørge og bekoste fradeling av den delen av Tomten hvor Multifuksjonshallen skal bygges, slik at Eiendommen kan skilles ut fra Tomten med eget/egne gnr./bnr. Selger dekker kostnadene til slik fradeling.

Ytterligere fradeling av parseller basert på de enkelte Byggetrinn er Kjøpers ansvar og risiko, og alle kostnader forbundet med ytterligere fradeling skal bæres av Kjøper.

4.2 Overskjøting

Ved Delbetaling av Kjøpesummen i henhold til punkt 3.4.4 ovenfor skal Selger utstede in blanco skjøte for den del av Eiendommen Delbetalingen gjelder for.

Utstedelse av in blanco skjøter skal ikke medføre noen risiko for økt ansvar for Selger forbundet med salget av Eiendommen. Kjøper erklærer derfor å holde Selger skadesløs for ethvert krav som vil kunne bli rettet mot Selger i egenskap av "overdrager" til "erhverver", i forbindelse med overskjøting til den som får tinglyst ervervet.

Kjøper eller sluttkjøper har ansvaret for å søke om konsesjon i den grad dette er nødvendig for erverv av Eiendommen. Dersom konsesjon ikke oppnås, bortfaller denne Kjøpsavtalen for den del av Eiendommen det ikke gis konsesjon for.

Fra tidspunktet for signering av denne Kjøpsavtalen har Selger som eier og som hjemmelshaver til Eiendommen ikke rett til å foreta noen former for disposisjoner over Eiendommen som salg, pantsettelse, utleie etc. uten at dette skjer etter forutgående skriftlig tillatelse fra Kjøper. Sikringsobligasjon med urådighet til fordel for oppgjørsansvarlig skal tinglyses i forbindelse med inngåelse av oppgjørsavtalen.

4.3 Overtakelse

Eiendommen og rådigheten over denne (eller over det enkelte Byggetrinn dersom Kjøper velger å inndele prosjektet i Byggetrinn) overtas av Kjøperen når Delbetaling og betaling av kostnader tilknyttet det enkelte Byggetrinn har blitt gjennomført.

Eiendommen står fra nevnte tidspunkt for Kjøpers regning og risiko, og Kjøper svarer fra samme tidspunkt for alle Eiendommens utgifter og oppebærer dens inntekter.

Dersom deler av Eiendommen tas i bruk uten at denne delen fullt ut er betalt, har Selger fortsatt sin hevingsrett etter avhendingslova § 5-3 (4) i behold i den grad vilkårene for heving for øvrig er oppfylt.

5. SELGERS MANGELSANSVAR

Eiendommen overtas som den er dog med de spesifikke tiltak som er inntatt i punkt 4.1, og Selgers garantier. Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel

- dersom Selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser under denne Kjøpsavtalen,
- dersom Selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
- dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.

Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette Kjøper.

Størrelsen på Eiendommen jf Bilag 1 skal ikke under noen omstendighet kunne påberopes av Kjøper som grunnlag for mangelskrav. For ordens skyld presiseres det at Tomtens og Eiendommens endelige grenser er uklare per dato for signering av denne Kjøpsavtalen.

Kjøper har ansvaret for eventuelle eksisterende forurensninger i grunnen på Eiendommen oppad begrenset til NOK 3 000 000 inkl. mva,- i oppryddingskostnader. Oppryddingskostnader ut over NOK 3 000 000 inkl. mva,- er Selgers ansvar. Dersom de totale oppryddingskostnadene overstiger NOK 10 000 000 inkl. mva,- skal Selger ha rett til å heve Kjøpsavtalen, hvorpå Partene bærer hver sine kostnader. Straks etter signering av denne Kjøpsavtalen skal Kjøper besørge grunnundersøkelser for å avdekke eventuell forurensning.

Selger har ansvaret for eventuelle problemstillinger knyttet til arkeologiske funn/fornminner samt eventuelle kostnader forbundet med dette.

Kjøper bærer risikoen for grunnforholdene for øvrig, herunder geotekniske og geologiske forhold på Eiendommen.

Reguleringen i denne paragraf er av Partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

6. SELGERS GARANTIER

Selger garanterer at følgende vil gjelde Eiendommen per overtakelse, likevel slik at garantiene i bokstav (c) til og med (d) gjelder ved kontraktssigneringen:

- (a) At Selger er eier og hjemmelshaver til Eiendommen.
- (b) At Eiendommens heftelsesbilde vil være som angitt i Bilag 4, dette dog slik at heftelser merket "x" i Bilag 4, skal slettes i forbindelse med oppgjøret.
- (c) At Selger ikke er kjent med at det foreligger skriftlige pålegg mv. fra offentlige myndigheter som gjelder Eiendommen som ikke er utført, betalt eller lignende.
- (d) At Selger ikke er kjent med krav eller rettigheter som begrenser Eiendommens bruk eller utnyttelse, utover det som fremgår av Eiendommens grunnboksblad og gjeldende offentlige planer, herunder kommunedelplan, reguleringsplan med reguleringsvedtekter for Eiendommen.
- (e) At Eiendommen i perioden fra signering av denne Kjøpsavtalen til Overtakelse drives på sedvanlig måte, herunder at ingen vesentlige avtaler inngås, heves, endres eller sies opp, og at det i samme periode ikke treffes andre for Eiendommen vesentlige avgjørelser uten Kjøpers skriftlige samtykke.
- (f) At Drammenshallen vil bli revet for Selgers regning innenfor de frister som fremkommer av denne Kjøpekontrakten, dersom Selger er forpliktet til slik riving i henhold til denne Kjøpekontrakten.
- (g) At friidrettsbanen vil bli fjernet for Selgers regning innenfor de frister som fremkommer av denne Kjøpekontrakten.
- (h) At bygningskonstruksjoner i grunnen, eventuelle lysmaster og andre bygningskonstruksjoner vil bli fjernet for Selgers regning innenfor de frister som fremkommer av denne Kjøpekontrakten.
- (i) At alle forfalte offentlige avgifter og andre avgifter som vedrører Eiendommen og som ikke skyldes det arbeid som Kjøper utfører etter inngåelsen av denne Kjøpsavtalen skal være betalt.

7. BEGRENSNINGER I MANGELS- OG GARANTIANSVARET

Kjøper kan ikke fremme noen form for krav overfor Selger tilknyttet forhold Kjøper ble kjent med eller burde blitt kjent med i forbindelse med sin gjennomgåelse av Eiendommen før signering av denne Kjøpsavtalen. Dette gjelder ikke garantibrudd etter punkt 6 som kan gjøres gjeldende uavhengig av Kjøpers kunnskap.

Reklamasjonsfrister reguleres av bakgrunnsretten. Det presiseres at den absolutte reklamasjonsfristen regnes separat for hvert Byggetrinn.

Selger kan av Kjøper ikke gjøres erstatningsansvarlig for indirekte tap (jf. prinsippene i avhendingsloven § 7-1 (2)).

Selgers samlede ansvar til å betale erstatning eller prisavslag er begrenset oppad til NOK 10.000.000. Denne ansvarsbegrensningen gjelder ikke ved brudd på garantiene i punkt 6(a). Kjøper kan ikke fremme krav mot Selger med mindre det samlede krav om prisavslag og erstatning overstiger NOK 3.000.000. I vurderingen av om det samlede krav overstiger dette minstebeløpet, skal det ses bort fra enkeltkrav under NOK 250.000. Dersom det samlede krav overstiger minstebeløpet, skal kravene likevel dekkes fra første krone. Kjøpers krav skal beregnes netto etter fradrag for eventuelle skatte- og avgiftsbeparelser som Kjøper vil kunne nyttiggjøre seg.

Reguleringen i dette punkt 7 medfører ingen begrensning i Kjøpers hevingsrett etter den alminnelige bakgrunnsretten.

8. EIENDOMMENS AVKASTNING OG KOSTNADER

Selger har rett til den avkastning Eiendommen gir til det tidspunkt Kjøper overtar Eiendommen. Til samme tid svarer Selger for kostnadene ved Eiendommen.

Senest innen 30 dager etter hel eller delvis overtakelse av Eiendommen skal Selger og Kjøper direkte seg i mellom foreta pro & contra oppgjør for inntekter og utgifter knyttet til den aktuelle del av Eiendommen per overtakelse.

9. FORSIKRING

Hver av Partene forsikrer egne interesser.

10. OFFENTLIGE TILLATELSER

10.1 Konesjons- og konkurranserettslige forhold

Kjøper har risikoen tilknyttet alle eventuelle offentligrettslige krav tilknyttet gjennomføring av transaksjonen, herunder eventuelle konsesjonskrav.

10.2 Reguleringsmessige forhold, eventuelt reduksjon i utbyggbart areal

- (a) Denne Kjøpsavtalen er basert på at Endelig regulering skjer innen fem år fra tidspunktet for inngåelse av denne Kjøpsavtalen
- (b) Denne Kjøpsavtale er også basert på at minimum 65 % av det samlede areal som er angitt i kalkylen under punkt 3.1.3 ovenfor tillates i henhold til Endelig regulering.
- (c) Kjøpsavtalen er videre basert på at Byggestart er besluttet innen tre år etter Endelig regulering
- (d) Dersom en av forutsetningene inntatt i bokstav (a), (b) eller (c) ikke er oppfylt, kan hver av Partene skriftlig kreve at Kjøpsavtalen bortfaller.

- (e) Retten til å påberope seg bortfall etter bokstav (d) må gjøres gjeldende før Byggestart er besluttet. Krav om bortfall etter bokstav (b) må fremsettes skriftlig innen tre måneder etter at Endelig regulering foreligger.
- (f) Ved bortfall av denne Kjøpsavtalen i henhold til bokstav (d) ovenfor, skal hver av Partene dekke sine egne kostnader og kan ikke fremme noe krav mot hverandre med grunnlag i denne Kjøpsavtalen.
- (g) Dersom Minimumsprisen blir høyere enn hva Kjøpesummen ellers ville ha blitt basert på en beregning etter punkt 3.1.4, har Kjøper rett til å skriftlig kreve at Kjøpsavtalen bortfaller. Krav om bortfall etter denne bestemmelsen må fremsettes skriftlig innen tre måneder etter at Endelig regulering foreligger.
- (h) Dersom vilkårene i denne bokstav (h) ikke er oppfylt, har Kjøper rett til å skriftlig kreve at Kjøpsavtalen bortfaller. Krav om bortfall etter denne bestemmelsen må fremsettes skriftlig innen tre måneder etter at Endelig regulering foreligger:
- (i) Regulering foreligger med et slikt innhold at DK kan bygge en Multifunksjonshall som forutsatt i det samlede konseptet som er utviklet etter første avsnitt i Utviklingsavtalens punkt 15.1.
 - (ii) Summen av budsjettert gevinst ved salg av tomt til MU AS, budsjettert gevinst for DK fra deltakelse i MU AS/MU IS samt budsjetterte offentlige tilskudd tilsvarer minst 75 % av budsjetterte totale prosjektkostnader for Multifunksjonshallen. Dersom budsjetterte totale prosjektkostnader for Multifunksjonshallen overstiger NOK 250 millioner eks mva, gjelder ikke denne forutsetning slik at heving kun kan kreves dersom pkt (i) i dette avsnittet ikke er oppfylt.
- (i) Dersom Byggeprosjektet inndeles i flere Byggetrinn, og Byggestart for siste Byggetrinn ikke er besluttet innen 10 år etter Endelig regulering, og Kjøper ikke har betalt og overtatt hele Eiendommen, har Selger rett til å heve denne Kjøpsavtalen for den del av Eiendommen som det ikke er besluttet Byggestart på. Dersom mindre enn 20 % av utbyggingspotensialet regnet i areal gjenstår, utvides fristen fra 10 til 12 år.

Selger skal gi Kjøper rett til å betale gjenstående Kjøpesum med en betalingsfrist på fire uker før hevingskrav kan fremsettes etter denne bestemmelsen. Ved fullt oppgjør, kan Selger ikke gjøre hevingsrett gjeldende. Slikt oppgjør skal være basert på regulert areal på gjenstående del av Eiendommen. Dette anses som fullt og endelig oppgjør.

Hevingsoppgjøret gjennomføres ved at Selger beholder de deler av Eiendommen som ikke ennå er overtatt iht. punkt 4.3 ovenfor. Selger har rett til å foreta dekningsalg eller lignende, samt beholde Forskuddet for dekning av kostnader, tap, mv. Dersom de nevnte deler av Eiendommen videreselges av Selger, skal Selger tilbakebetale til Kjøper den andelen av Forskuddet som ikke går til dekning av Selgers kostnader

forbundet med og eventuelt helt eller delvis tap forbundet med videresalget, slik at Selger blir stilt som om Kjøper hadde overtatt hele Eiendommen senest 10 år etter Endelig regulering.

11. MEDDELELSER

Enhver meddelelse i forbindelse med denne Kjøpsavtalen skal foretas per rekommandert brev, budforsendelse med kvittert mottak, telefaks eller e-post til følgende adresser:

For Selger: [..]

For Kjøper: [..]

Eventuelle reklamasjoner må skje per rekommandert brev eller budforsendelse med kvittert mottak, med mindre reklamasjonen er sendt per e-post, og bekreftet mottatt.

12. EKSTERNE INFRASTRUKTURKOSTNADER

Se punkt 16 i Utviklingsavtalen.

13. LOVVALG OG TVISTELØSNING

Alle forhold tilknyttet denne Kjøpsavtalen reguleres av norsk rett.

Ved enhver tvist om forståelsen eller gjennomføringen av Kjøpsavtalen, er Partene enige om at tvisten først skal søkes løst i minnelighet.

Dersom tvisten ikke løses i minnelighet, skal tvisten avgjøres av de ordinære domstolene, med Drammen tingrett som avtalt verneting.

14. BILAG

Vedlagt følger:

1. Kart over Tomten og dens grenser
2. Firmaattest – Selger [Oversikt over "Selger" – firmaattester mv.]
3. Firmaattest – Kjøper
4. Grunnboksutskrifter

15. UNDERSKRIFT

Denne Kjøpsavtalen er i dag underskrevet i tre eksemplarer, hvorav Partene beholder ett hver, og ett eksemplar vil bli overlevert til oppgjørsansvarlig når avtale med denne er inngått.

Drammen, den [dato]

for Drammen kommune

Navn:

for Marienlyst Utvikling AS

Navn:

Ulf Tellefsen

Fra: Jørn Høistad [Jorn.Hoistad@dtz.no]
Sendt: 13. april 2012 16:11
Til: 'Jon Kristian Lunke'
Kopi: Ulf Tellefsen; Christian Falck-Pedersen; Finn Hodt; 'Richard Gilde'
Emne: SV: Drammen
Vedlegg: Marienlyst - Endelig.pdf; Verdivurdering_Drammen kommune_Marienlyst_05.pdf

Hei,

Vedlagt følger våre rapporter.

Rapportene kan kort oppsummeres slik:

1. Metode og målsetning

Slik det følger av oppdragsbeskrivelsen, har vi hatt som målsetning å fastsette en markedsmessig kjøpspris pr kvadratmeter. Med kvadratmeter forstår vi da utleibart areal for næringsarealer, og salgbart areal for boligarealer. Vi har lagt til grunn at oppgjør for tomten skal skje med 5% ved avtaleinngåelse, 20% ved oppnådd regulering, og 75% ved oppstart av prosjektene.

Begge verdivurderingene har verdsatt tomtene ut fra en antatt verdi av de ferdige prosjektene, minus kostnader til bygging, finansiering, planlegging og oppfølging, m.v. Både DnB og DTZ har utarbeidet kontantstrømprognooser på dette grunnlaget, og diskontert den gevinsten som fremkommer til en nåverdi. Kontantstrømsprognosene tar hensyn til utbyggings- og salgstakt ved bygging enten av 30.000 kvm. kontor, 10.000 kvm. plasskrevende handel, 30.000 kvm. kjøpesenter, 5.000 kvm. kontor, 10.000 kvm. hotell eller 7.000 kvm. parkering. DTZ har i tillegg sett på ulike former for gevinstdeling mellom tomt og utvikling, og har fastsatt tomteverdien som et gjennomsnitt av de ulike metodene.

2. Konklusjoner

Tomteverdiene er angitt innenfor et intervall (lav-høy) som følger (tall i kroner pr utleibar/salgbar kvadratmeter):

Bolig	Plasskrevende handel	Kjøpesenter	Kontor	Hotell	Parkering
3600-4075	2700-3775	5000-5500	0-1050	0	2400-3250

Vennlig hilsen / Kind regards

Jørn Høistad
 Managing Director

DTZ Realkapital Verdivurdering AS

Tel: +47 23 11 68 74
Mobile: +47 92 82 84 37

Visiting adress: Stranden 1A, 3d floor
 Postal adress: BOX 1921 Vikka, N-0125, Oslo, Norway
www.dtz.no



GREEN
BUILDING
FORUM

Fra: Jon Kristian Lunke [mailto:jk@ticon.no]
Sendt: 12. april 2012 15:09