



Fremlegg vedrørende sale and leaseback

”godkjenning av utleieordning
gjennom Rauland Turist AS”



Forord

Rauland Turist AS arbeider aktivt med utvikling av Rauland og Vinje kommune som destinasjon.

I forbindelse med en rekke viktige problemstillinger knyttet til blant annet finansiering av fellesgoder, har Rauland Turist, blant annet gjennom sitt "utbyggerutvalg", evaluert ordningen med utleieenheter og "sale and leaseback".

Det fremlegges i denne rapporten konkrete forslag til hvordan Vinje kommune sammen med kommunes næringsliv kan fremskaffe en solid økonomisk plattform for finansiering av viktige, felles infrastrukturiltak.

Rauland, den 2. mars 2008

Stein Birger Johnsen

1. Sammendrag

Det har høsten 2007 blitt utgitt en rapport knyttet til reiselivsbasert verdiskapning i Vinje. Rapporten fremkommer med en rekke viktige konklusjoner knyttet til reiselivets betydning i kommunen.

En god felles infrastruktur er avgjørende for å tiltrekke seg besøkende. Det er ganske klart for de fleste at uten f.eks skiløyper i Rauland, så ville neppe interessen for leie og kjøp av hytter vært den samme.

Det er sannsynligvis kvaliteten på de tilbud og muligheter som den enkelte destinasjon kan tilby som vil avgjøre hvem som vil utvikle seg best i fremtiden.

Selv om de fleste erkjenner nødvendigheten av felles infrastruktur er det vanskelig å finne betalingsordninger som godtas av alle de aktører som nyttiggjør seg tiltak i nærområdet. Det vil alltid være en rekke "gratispassasjerer" som mer eller mindre bevisst ikke bidrar til felleskapet.

Manglende gjennomføring av utbyggingsavtaler dessverre også til at finansiering av felles infrastruktur er komplisert.

Høye byggekostnader, kombinert med et forholdsvis lavt totalbelegg gjennom året og en lav gjennomsnittsprispris gjør det svært vanskelig for en bedrift å bygge nye enheter knyttet til utleie.

Det fremmes stadig forslag om en omdisponering av arealer som er regulert til utleie. Grunnet utfordringer i tilknytning til "sale and lease back", vurderer de fleste utbyggere at det er betydelige problemer knyttet til dagens ordning.

Vi har forsøkt å finne frem til en løsning som *både* ivaretar finansiering av fellesgoder og ytterligere utvikling av kommunen.

Vi tenker oss en modell som går ut på at den enkelte eier rett og slett "leier" sin egen enhet i den pliktige utleietid. Dette er en form for forhåndsbetalt åremålsleie.

Vinje kommune og alle aktører vil på denne måten kunne nyttiggjøre seg den verdiskapning som reguleringene i sin tid skulle oppfylle. Selv *uten* at det bygges enheter for sale and leaseback, vil reguleringen virke verdiskapende.

2. Innhold

1.	Sammendrag	3
2.	Innhold	4
3.	Bakgrunn	5
3.1	Reiselivsbasert verdiskapning	5
3.2	Fellesgoder	5
3.3	Finansiering av fellesgoder	6
3.4	Utbyggingsavtaler	6
3.5	Varme senger.....	6
3.6	Sale and leaseback.....	7
3.7	Omdisponering	8
4.	Utvikling av Vinje kommune som destinasjon	8
5.	Rettslige/formelle sider	9
6.	Nye løsninger	10
7.	Disponering av midler	11
8.	Deltakelse i ordningen.....	12
8.1	Frivillighet.....	12
8.2	Eksisterende enheter med sale and leaseback	12
8.3	Planlagte enheter med sale and leaseback	12
8.4	Regulære utleieenheter	12
9.	Fordeler	13
10.	Økonomi.....	13
11.	Forslag til ordning	14

3. Bakgrunn

3.1 Reiselivsbasert verdiskapning

Vinje kommune har i en årrekke utviklet seg som reiselivskommune.

Det har høsten 2007 blitt utgitt en rapport knyttet til reiselivsbasert verdiskapning i Vinje.¹ Rapporten fremkommer med en rekke viktige konklusjoner knyttet til reiselivets betydning i kommunen.

Blant de konklusjoner i rapporten som har spesiell betydning for de problemstillinger som tas opp i *denne* fremstillingen nevnes spesielt:

- Finansiering av fellesgoder/infrastruktur er *avgjørende* for videre utvikling i kommunen.
- De såkalte ”kalde” sengene representerer en *større verdiskapning* enn det man kanskje tidligere har antatt.
- *Fortsatt utbygging* av hytter er svært viktig for kommunens økonomi.

3.2 Fellesgoder

Med fellesgoder tenker man på infrastruktur som er viktige for mange, samtidig som infrastrukturen ikke er så nært knyttet til enkeltvirksomheter at det er naturlig at den alene finansieres av en eller noen få.

Slike fellesgoder kan være skiløyper, turløyper, rasteplasser, web-portaler, markedsføringsverktøy, skilting, turistkontor, utarbeidelse av rapporter og undersøkelser etc.

En god felles infrastruktur er avgjørende for å tiltrekkes seg besøkende. Det er ganske klart for de fleste at uten f.eks skiløyper i Rauland, så ville neppe interessen for leie og kjøp av hytter vært den samme.

Det er sannsynligvis kvaliteten på de tilbud og muligheter som den enkelte destinasjon kan tilby som vil avgjøre hvem som vil klare seg best i fremtiden.

¹ Kaizen AS v/Rolf Akselsen 21. oktober 2007

3.3 Finansiering av fellesgoder

Finansiering av fellesgoder har vært en viktig problemstilling i alle reiselivskommuner i en årrekke.

Selv om de fleste erkjenner nødvendigheten av felles infrastruktur er det vanskelig å finne betalingsordninger som godtas av alle de aktører som nyttiggjør seg tiltak i nærområdet. Det vil alltid være en rekke ”gratispassasjerer” som mer eller mindre bevisst ikke bidrar til felleskapet.

Stortinget har så langt avist forslag om en lovpålagt finansiering av fellesgoder. Næringslivet og den enkelte kommune er nå prisgitt sine egne ordninger.

3.4 Utbyggingsavtaler

Vinje kommune la til rette for ordninger knyttet til dette spesielt gjennom krav til utbyggingsplaner mellom utbyggerne og kommunen i kommunedelplanens arealdeler.

Det har dessverre vist seg at det ikke har vært mulig å gjennomføre ordningen med utbyggingsavtaler helt etter planen, slik at det nå er noe usikkert hvor egnet denne ordningen er til fellesgodefinansiering.

Dette oppfattes som en stor utfordring for reiselivsnæringen, idet det nå mangler finansiering av helt nødvendige tiltak.

3.5 Varme senger

Det er bred enighet om at utleieenheter som benyttes mer enn sporadisk er svært viktige for en destinasjon. Disse såkalte ”varme senger”, som benyttes ofte og presumptivt av andre enn eierne, medfører økt besøk i området. Dette er igjen avgjørende for andre reiselivsbedrifter og annet næringsliv.

Det er imidlertid slik at høye byggekostnader, kombinert med et forholdsvis lavt totalbelegg gjennom året og en lav gjennomsnittspris gjør det svært vanskelig for en bedrift å bygge nye enheter knyttet til utleie.

Kombinert med behovet for nye enheter av høyere kvalitet utviklet man også i Vinje kommune modeller knyttet til ”sale and leaseback”.

3.6 Sale and leaseback

Dette konseptet dreier seg i korte trekk om at enkeltpersoner/bedrifter kjøper en eller flere enheter som de benytter både til privat bruk og utleie. Ordningen medfører i prinsippet at finansieringen av slike enheter blir spredt på flere.

Tanken i mange av reiselivskommunen i Norge var at "sale and leaseback" skulle medføre *både* utbygging og varme senger med påfølgende verdiskapning.

Sentralt i konseptet står også tanken om at lokale utleiebedrifter skal stå for utleien, slik at mye av omsetningen forblir i nærområdet.

Man tenker seg at konseptet også medfører fordeler for eierne, idet de vil få inntekter som for en stor del kan finansierer deres egen bruk.

Vinje kommune har vedtatt at ordningen skal gjelde i 8 år for den enkelte enhet.

Utviklingen i Vinje og etter det man vet stort sett i resten av landet har imidlertid vist at konseptet ikke helt har svart til forventningene. Det viser seg at private kjøpere/eiere ikke uten videre ønsker å drive utleie. Det føles som en stor begrensning at man ikke får ha sin leilighet "for seg selv".

Det er flere prosjekter i Vinje som til dels har vært vellykket. Det er imidlertid slik at det også i disse prosjektene er mange enheter som *ikke* leies ut.

Vinje kommune har i dag ingen rutiner for å følge opp utleien. I tillegg er det også slik at man ikke kan *vedta* fullt belegg. Det er ikke bestemt noe om hvilket leienivå man skal holde, eller hva som skal tilfalle henholdsvis eier og utleieselskap.

Det at markedet for sale and leaseback er begrenset, virker selvsagt inn på utbygging i en rekke områder. Mange utbyggere deler denne oppfatningen.²

Det er i en rekke områder i tillegg vedtatt rekkefølgebestemmelser, som angir at områdene med tvungen utleie må bygges ut før områdene med vanlige fritidsboliger.

Situasjonen blir da svært vanskelig, idet det uten nok kjøpere ikke er mulig å finansiere utbygging. Ordningen bidrar da ikke til noen særlig verdiskapning siden omfanget er svært lite.

Det kan også nevnes at det i enkelte områder i kommunen faktisk har vist seg omtrent umulig å få utleieaktører til å påta seg utleie. Dette medfører da problemer også for dem som *ønsker* å følge reglene.

² Brev fra Porsgrunn Boligbyggelag av 23. november 2007 til Vinje kommune

Det må også nevnes at utleieplikten i enkelte prosjekter ikke bare er knyttet til reguleringen, men også privatrettslig er knyttet til kontrakter mellom kjøper og selger, f.eks slik som ved Rauland Høgfjellshotell.

3.7 Omdisponering

Det fremmes stadig forslag om en omdisponering av arealer som er regulert til utleie. Grunnet de utfordringer som er nevnt over i tilknytning til både regulære utleieenheter og sale and leaseback, vurderer de fleste utbyggere at det er problemer knyttet til dette.

Dette reiser imidlertid en rekke problemstillinger:

- Det er et omfattende arbeid å omregulere
- Avvik fra kommunedelplanen er i seg selv problematisk
- Det kan være forskjellsbehandling dersom det åpnes for endring bare i enkelte områder
- Vinje kommune og næringslivet kan gå glipp av den viktige ressurs som ligger i utleie

Problemstillingene er etter det man vet svært like i mange kommuner og områder.

4. Utvikling av Vinje kommune som destinasjon

De fleste vil være enige i at reiselivet er en viktig del av den videre utvikling av Vinje kommune knyttet til fornuftig opprettholdelse og tilvekst av arbeidsplasser, bosetting og velstand.

Basert på rapporten om reiselivsbasert verdiskapning og næringslivets tanker om markedet, kan man tenke seg følgende, positive utvikling:

1. En fortsatt utbygging av private hytter vil medføre økonomisk vekst og verdiskapning
2. Verdiskapning vil igjen medføre bedre tilbud og infrastruktur for alle
3. Bedret infrastruktur vil medføre en økning av etterspørsel av varme senger.

Ved et slikt tankesett vil økning av private hytter medføre at også etterspørselen etter de varme sengene vil øke.
--

5. Rettslige/formelle sider

Det faller utenfor denne fremstilling å vurdere alle sider av dagens regulerings situasjon juridisk.

Som et enkelt utgangspunkt kan man slå fast at en stor del av områdene som enten er eller skal bygges ut i Vinje, er regulert eller pålagt regulert til såkalte ”turistanlegg for utleie”. Dette følger av Vinje kommunes vedtatte kommunedelplanene.³

Avhengig av område, krever planene et en viss andel av de enheter som bygges skal leies ut en viss andel av året. Dette er de enheter som ofte benevnes som ”sale and lease back”.

Det kreves at utleien skal organiseres profesjonelt, men det er ikke etablert noen kontrollordning.

Det er heller ikke bestemt noe leienivå eller hvor stor andel som et utleiebyrå kan beregne seg.

Vinje kommune har bestemt at leilighetene for sale and lease back har en utleieplikt i 8 år.⁴ Planutvalget har vurdert at sale and leaseback som i samsvar med kommunedelplanene.⁵ Det er noe usikkert hvilken rettslig situasjon dette vedtaket setter kommunen og den enkelte eier i.

Plan og bygningsloven⁶ angir i § 25 de formål som kan benyttes i en reguleringsplan. Det er ikke angitt noe eget formål for ”bueiningar for utleie”.

Enkelte områder i kommunedelplanene er videre angitt som forretning/turistverksemder. Heller ikke dette formålet er direkte nevnt i loven. Enheter innen disse områdene skal forstås som regulert til ”næring”, f.eks handel, herberger eller bevertningssteder, jfr lovens § 25, 1. ledd.

Det eneste som skiller reguleringsformålene i planene fra hverandre er da at det i enkelte områder er lagt til rette for noe privat bruk.

Svært avgjørende for vurderingen av kommunedelplanene med tilhørende reguleringsplaner er bakgrunnen for bestemmelsene knyttet til utleie. Det har blitt vektlagt svært sterkt at de ”varme sengene” i stor utstrekning er verdiskapende i kommunen.

Det neves også at oppfyllelse av utleieplikten i 8 år ikke medfører at selve reguleringen endres. Enheten må i så fall omreguleres.

³ Kommunedelplan for Rukkemo-Torvetjønn av 27/09/01, kommunedelplan for Vågslid av 06/06/02 og kommunedelplan for Rauland av 02/03/06.

⁴

⁵ Sak 05/39, møte 18.05.2005

⁶ LOV 1985-06-14 nr 77

6. Nye løsninger

Vi har forsøkt å finne frem til en løsning som både ivaretar finansiering av fellesgoder og ytterligere utvikling av kommunen.

Vi tenker oss følgende utgangspunkt:

- Sale and leaseback medfører i dag i praksis en begrenset verdiskapning
- Regulære utleieenheter bygges i liten utstrekning, og bidrar til begrenset verdiskapning.
- Basert på markedskunnskap, søknader om omregulering etc, kan man anta at det finnes vilje til å betale for og ”slippe” utleie blant utbyggere og kjøpere.

Vi ser derfor for oss at det må gå an å utnytte disse forutsetningene økonomisk.

Rauland Turist en modell som går ut på at den enkelte eier rett og slett ”leier” tilbake sin egen leilighet. Dette er en form for forhåndsbetalt åremålsleie gjennom Rauland Turist.

Siden det er en stor grad av ledighet, samt at en stor del av inntekten uansett skal tilfalle eier, vil det være vanskelig å angi hvor stor verdiskapning den enkelte enhet egentlig medfører.

Det kan være flere måter å beregne dette, men et utgangspunkt kan være at en enhet leies ut for 50 000,- brutto pr år. Dersom alle regulerte enheter hadde vært satt i utleie, ville den enkelte neppe oppnådd denne summen. Av dette vil omkring 30 000,- tilfalle eieren, som kan være bosatt hvor som helst. 20 000,- vil kanskje tilfalle et utleieselskap. En viss andel av dette igjen vil gå bort i kostnader og ”svinn”, men en del vil representere en ”verdiskapning”. Verdiskapningen over 8 år vil kanskje være 75 000,-. Ved at eieren ”forskuddsbetaler”, vil nåverdien av verdiskapningen kanskje kunne være 50 000,-.

Det vil sannsynligvis være praktisk å skille økonomisk mellom eksisterende og planlagte enheter.

Det vil være fornuftig å sette en noe lavere leiepris på eksisterende enheter, slik at flest mulig vil delta. Planlagte enheter kan prises noe høyere, idet eieren er fri til å velge om man ønsker å kjøpe/bygge enheten. 35 000,- for eksisterende enheter og 70 000,- for nye enheter kan være et godt utgangspunkt.

Det vil på denne måten være mulig å lage prosjekter som er tilpasset markedet. Man kan tenke seg at det i et prosjekt vil være enheter både med og uten utleie. Dette samsvarer med den praktiske situasjonen i dag.

Det er for så vidt slik at en slik ordning også er mulig *etter dagens regler*. Da det ikke er satt regler for hvor høy leien skal være eller hvor mye som skal tilfalle eier/utleieselskap, kan man nettopp tenke at det inngås slike avtaler. Verdiskapningen vil da ikke nødvendigvis falle til Vinje kommune.

Vinje kommune og alle aktører vil på denne nye måten kunne nyttiggjøre seg den verdiskapning som reguleringene i sin tid skulle oppfylle. Selv *uten* at det bygges enheter for utleie, vil reguleringen virke verdiskapende!

Det er selvsagt avgjørende at nye og eksisterende områder ikke endrer status ved rullering av planer.

Videre er det en klar forutsetning at Vinje kommune iverksetter en form for kontroll med de igangværende prosjektene, idet dette vil forsterke effektene av en ny ordning.

Det er mulig at en form for tinglysing av oppfyllelse av utleieplikt skal vurderes, idet enheten til tross for oppfyllelse av utleieplikten fortsatt vil være regulert til næringsformål.

7. Disponering av midler

Hovedhensikten med den ordning som er nevnt over, vil være at det skaffes midler til fellesgoder.

Innkallingen av midlene foretas gjennom Rauland Turist på samme måte som den opprinnelige tanke; verdiskapningen tilflyter kommunen ved at de enkelte bedrifter skaffes inntekter som fordeles videre.

Vinje kommunes eierposisjon og styrerepresentasjon sikrer spesielt innsyn og kontroll.

Inntektene som skapes benyttes til varig infrastruktur, fellesgoder, markedsføring og annet som Rauland Turist anser som viktig for utviklingen av området.

Inntekter som tilfaller Rauland Turist må antas å være spesielt effektive i forhold til verdiskapning, idet selskapet benytter hele sitt overskudd til utvikling av destinasjonen.

Inntekter som knytter seg til områder som Rauland Turist ikke har en tilsvarende rolle som i Rauland, f.eks Vågslid, vil kreve en noe annen organisering. Også her kan Rauland Turist bistå, ved at inntekter øremerkes til bestemte formål.

8. Deltakelse i ordningen

8.1 Frivillighet

Ordningen bør være frivillig, idet man da ikke griper inn i selve reguleringen. Den enkelte kan selv vurdere om man vil leie ut i henhold til kommunens retningslinjer.

Ordningen bør av praktiske årsaker ikke skille økonomisk mellom enheter i forhold til hvor lenge det er igjen til utleieplikten opphører.

Ordningen skiller ikke mellom leiligheter og frittliggende enheter.

Det er sannsynlig at det vil være flere som vil foretrekke utleie, selv om mulighetene til å unngå dette etter ordningen er tilstede.

Vinje kommune bør kontakte eiere av eksisterende eiere, og gjøre dem oppmerksom på at den enkelte er pliktig til å ha sin enhet i utleiemarkedet.

Den ordning som Rauland Turist tilbyr, vil da være et alternativ til andre, ordinære utleieavtaler.

8.2 Eksisterende enheter med sale and leaseback

Ordningen bør gjelde for alle enheter som i dag er bygget som sale and leaseback. Dette vil medføre at det kan innkalles kapital fra enheter som i dag faktisk *ikke* benyttes i utleie. Det antas at mange vil benytte seg av dette, selv om de i dag ikke ”oppdages” av Vinje kommune. Årsaken til dette er i hovedsak at de færreste nok ønsker å bryte reglene, samt at utleieplikten er svært negativ ved videresalg.

8.3 Planlagte enheter med sale and leaseback

Nye enheter bør sees på samme måte som eksisterende enheter, med den forskjell at man kan se for seg at ”leien” enten betales av utbyggeren eller av kjøperen.

8.4 Regulære utleieenheter

Regulære utleieenheter vil kunne behandles som enhetene for sale and lease back. Det er dog en mulig løsning at den enkelte område først omreguleres, slik at Vinje kommune har en mulighet til å vurdere nytteverdien av enkelte områder i forhold til utviklingen.

9. Fordeler

Ordningen vil oppsummert bringe med seg en rekke fordeler

- Reiselivet i Vinje kommune utvikler seg videre
- Det reises penger til fellesgoder
- De regulerte områdene bidrar til verdiskapning som forutsatt i planene
- Bedring av fellesgoder vil virke selvforsterkende i forhold til videre utvikling, blant annet profesjonell utleie
- Den enkelte utbygger får utvikle sine områder
- Også utbyggerne må bidra til fellesgoder, i motsetning til i dag hvor bare driftsselskapene bidrar
- Ordningen er rettferdig for alle
- Bortfall av enheter med liten utleie vil medføre bedre utleie for gjenværende enheter
- Den manglende oppfølging av utbyggingsavtalen blir mindre uheldig
- ”8-års” regelen og planutvalgets behandling trenger ikke å vurderes på nytt
- Ordningen medfører at det ikke er nødvendig med omregulering
- Ordningen kan vedtas raskt av Kommunestyret i Vinje kommune
- Ordningen medfører ingen unntak, men bare en presisering av hva som oppfattes av næring.
- Den enkelte eier slipper å unndra seg fra dagens regler, og man slipper ”kreative” løsninger.

10. Økonomi

Det er grunn til å anta at ordningen ved oppstarten vil medføre større innbetalinger, idet det antas å være et ”oppdemmet” behov.

Det er ønskelig å benytte alle midlene fortløpende, og ikke bare renter. Årsaken til dette er at det må antas at det mest lønnsomme vil være å investere midlene raskt i kommunens egen verdiskapning og utvikling. Midlene vil på denne måten virke ”selvforsterkende”.

Det er mulig at ordningen vil medføre at det tilkommer merverdiavgift på leiesummene.

11. Forslag til ordning

Rauland Turist fremlegger følgende forslag til ordning:

Eiere av enheter som er regulert til utleie kan oppfylle sin utleieplikt ved å inngå en utleieavtale med Rauland Turist AS.

Avtalen kan være utformet slik at det er eieren av enheten som leier tilbake sin egen enhet.

Kontraktssum er kr 35 000,- for enheter som er byggesøkt pr i dag. Kontraktssum for enheter som byggesøkes senere er kr 70 000,- .

Avtaleperioden er hele den gjenværende, pliktige utleietid.

Hele kontraktssummen skal betales på forskudd, og skal betales uavhengig av enhetens størrelse, gjenværende tid for utleieplikt og beliggenhet i Vinje kommune.

