

Saksframlegg

Dato: 11.10.2017
Saksnummer: 17/12598-10
Deres ref.: Deres ref

Planlagt behandling i følgende utvalg:	Sak nr.:	Møtedato:	Votering:
Kommunalutvalget		24.10.2017	

Viking - eventuelt kjøp av Viking stadion

Unntatt offentlighet

Saksframlegget omhandler en pågående forhandlingsprosess mellom Stavanger kommune og Viking Fotball AS. Dokumentet unntas offentlighet i sin helhet. Dette fordi det er flere opplysninger som må unntas innsyn for å sikre kommunen forsvarlig økonomihåndtering, samt at disse utgjør det alt vesentligste av dokumentet. Det vises til offl § 23 (1) jfr. § 12.

Redegjørelse til kommunalutvalget

Saken er utarbeidet med tanke på at den skal fremlegges for bystyret. Den reiser imidlertid enkelte problemstillinger som rådmannen ber kommunalutvalget som forhandlingsutvalg om å drøfte. Hensikten er at rådmannen skal kunne ta konkrete veivalg og standpunkt i de videre forhandlingene med Viking. De aktuelle forholdene/problemstillingene er nærmere redegjort for i teksten nedenfor. Teksten vil bli redigert bort i endelig offentlig saksframlegg.

1. Anbefaling

Rådmannen gis mandat til å fortsette forhandlingene med Viking Fotball AS om overtakelse av Viking stadion, samt til å fremlegge oppnådd forhandlingsresultat direkte for bystyret.

Dersom Viking lykkes med å innhente en bankgaranti som garanterer for fremtidige leieinntekter ut leieperioden (20 år), vil Viking ved salg av stadion kunne oppnå et netto kapitaloverskudd (etter sletting av heftelser i Stadion) på anslagsvis MNOK 25. Dette imøtekommer imidlertid ikke samtlige av de forventninger og forhåpninger som Viking har gitt uttrykk for til rådmannen. Det bes om tilbakemelding på hvorvidt det er aktuelt å gå lenger for å imøtekomme de forventninger/forhåpninger som Viking måtte ha. !!!

2. Sammendrag

Stiftelsen Viking fotballklubb (heretter **Viking FK**), driftsselskapet Viking Fotball AS (heretter **Driftsselskapet**) og eiendomsselskapet Viking Stadion AS (heretter **Stadionselskapet**) omtales heretter samlet for **Viking**.

Viking har økonomiske utfordringer og har på denne bakgrunn tatt kontakt med Stavanger kommune (heretter **SK**), blant annet for å få vurdert om det er grunnlag for å redusere offentlige utgifter og om SK er villig til å reforhandle sine avtaleposisjoner ovenfor Viking.

Viking ønsket opprinnelig å kutte kostnader på flere plan. En ønsket blant annet å få avklart om eiendomsskatt og vann- og avløpsavgifter lot seg redusere, om SK var villig til å reforhandle gjeldsvilkår for kommunale lån, om SK var villig til å medvirke til anlegg av kunstgress på trenings- og hovedbanen for så å kjøpe treningstid, og om SK var villig til å reforhandle (frafalle eller revidere) en avtaleklausul som innebærer at SK skal ha tilbakebetalt et tidligere ytt tilskudd (MNOK 70) for det tilfelle at Viking selger stadion.

Dialogen mellom Viking og SK har senere utviklet seg til å bli et spørsmål om hvorvidt SK skal overta stadion, og eventuelt på hvilke forutsetninger og vilkår. Ved slik overtakelse vil SK kunne leie ut stadion til Driftsselskapet og ellers disponere denne til breddeidrett og andre kommunale formål, jfr. tidligere drøftelser i kommunalutvalget.

Formålet med dette saksfremlegget er å redegjøre for utviklingen i saken, herunder hva rådmannen anser som fordeler og ulemper ved overdragelse, hvilke driftsmodeller som er aktuelle ved overdragelse, samt hva som er rådmannens anbefalinger.



Viking - eventuelt kjøp av Viking stadion

3. Saken

Viking har betydelige økonomiske utfordringer og anser seg nødt til å selge stadion.

SK vurderer å kjøpe stadion slik at SK kan leie denne ut til Viking og ellers bruke stadion til breddeidrett og eventuelle andre offentlige formål.

Problemstillingen er om SK i prinsippet ønsker å kjøpe stadion, og eventuelt hvilke forutsetninger og vilkår som skal legges til grunn for overdragelsen.

4. Fakta

4.1. Om stadion

Viking stadion ble oppført i 2004 på eiendommen gnr 16 bnr 1264 i Stavanger. Eiendommen (gnr 16 bnr 1261) er markert på vedlagte kartskisser, **bilag 1**.

Stadionanlegget er seksjonert og består av flere seksjoner. Vedlagt følger en oversikt som illustrerer de forskjellige seksjonene, **bilag 2**.

Seksjonene har forskjellige eiere. Eierforholdene er slik:

- Seksjon 1 (heretter **Stadion**) eies av Viking (Stadionselskapet).
- Seksjon 2 eies av Niam V Stadionparken Eiendom AS
- Seksjon 3 eies av Hps Næring AS.
- Seksjon 4 eies av Idrettsens Hus Rogaland AS
- Seksjon 5 eies av Hinna Park Jernbanebyggene AS
- Seksjon 6 eies av HP Stadionblokk A AS
- Seksjon 7 eise av Hinna Helse Park Invest AS
- Seksjon 8 eies av HP Stadionblokk B AS
- Seksjon 9 eies av HP Stadionblokken C AS

Stadion (seksjon 1) omfatter blant annet gressmatten, tribuneanlegget og noe nærings-/kontorareal.

Nærings-/kontorarealene omfatter blant annet en kontorfløy, et større kurs- og konferansesenter (om lag 36 møterom samt noen større konferansesaler) og et ubebygd næringsareal under og langsmed søndre langside av tribuneanlegget. (Arealene og bruksformålene er nærmere omtalt i bilag 3 til 8, jfr. nedenfor).

Stadions eierbrøk i seksjonssameiet er 38/100.

En oversikt over kurs- og konferansesenteret følger vedlagt som **bilag 3**.

Det er innhentet flere takster og verdivurderinger av Stadion:

- I 2012 innhentet Viking en teknisk takst fra Takst Team AS, hvor den tekniske verdien ble verdsatt til MNOK 230. Taksten følger vedlagt som **bilag 4**.

Unntatt offentlighet ihht
Offl § 23 første ledd

- I 2014 innhentet Viking to verddivurderinger for å anslå verdien til det ubebygde næringsarealet under tribunen på søndre langside. Arealet ble verdsatt til henholdsvis MNOK 18 og MNOK 33. Verddivurderingene følger vedlagt som bilag 5 og bilag 6.
- Sommeren 2017 ble det innhentet en takst fra BBE Takst Arne Hauge AS, hvor markedsverdien, basert på avkastningsprinsippet, ble anslått til MNOK 165. Takstforutsetningene var blant annet at Stadion genererte årlige inntekter på MNOK 12,6 og at eierkostnadene utgjorde MNOK 0,6. Taksten er vedlagt som bilag 7.
- Høsten 2017 ble det innhentet et revidert verdianslag fra BBE Takst Arne Hauge AS, hvor verdien er satt ut fra den driftsmodell og de forutsetninger og premisser som rådmannen anser som aktuelle dersom SK skal overta Stadion. (Mer om dette i pkt. 5 nedenfor). Stadion ble verdsatt til MNOK 95 uten garanti for utestående leiesum, og til MNOK 160 med garanti for utestående leiesum. Dokumentet følger vedlagt som bilag 8.

4.2. Heftelser i Stadion og gjeld

Utskrift av grunnbok for Stadion, à jour pr 24.5.2017, følger vedlagt som bilag 9. Som det fremgår har SK tre pantekrav i Stadion:

- Pantekrav på MNOK 50, tinglyst 13.06.2003
 - Pantekrav på MNOK 20, tinglyst 02.03.2005
 - Pantekrav på MNOK 8,8, tinglyst 02.03.2005
- Tilskudd
Tomteverdi
Treningsbanen = 72,55 mill*

Pantekravene som er omtalt i de to første kulepunktene, totalt MNOK 70, er sikkerhet for tilskudd som ble ytt av SK i forbindelse med finansieringen av Stadion. Bakgrunnen er slik:

I forbindelse med finansiering av Stadion ble Viking bevilget økonomiske midler av SK i form av en tomt til verdi av MNOK 20 (heretter **Tomteverdien**) og et økonomisk tilskudd på MNOK 50 (heretter **Tilskuddet**).

Midlene ble gitt for å fremme idrettsformål. Det var en forutsetning at Stadion skulle eies av Viking sitt eiendomsselskap og at den skulle brukes til idrettsformål, for Viking FK. For å sikre disse interessene ble det avtalt at SK kan kreve Tilskuddet og Tomteverdien tilbakebetalt i flere tilfeller, herunder dersom Stadion (eller mer enn 50 % av aksjene i eierselskapet) overdras til andre. Klausulen omtales heretter som **Tilbakebetalingsklausulen**.

Forholdene er regulert i en avtale fra 2002, kalt tilskuddsavtalen. Kopi av avtalen følger vedlagt som bilag 10.

Pantekravet som er omtalt i det siste kulepunktet, MNOK 8,8, er sikkerhet for lån som ble ytt i forbindelse med etableringen av treningsbanen. Det gjenstår MNOK 2,55 av dette lånet. Lånet nedbetales med MNOK 0,5 pr år med to årlige avdrag. Det er gitt avdragsutsettelse i to år fra juni 2017, slik at neste avdrag forfaller til betaling den 30.6.2019.

SpareBank 1 Sr-Bank ASA (heretter **Sr-Bank**) har to tinglyste pantekrav i Stadion:

- Pantekrav på MNOK 55, tinglyst 12.12.2007
- Pantekrav på MNOK 20, tinglyst 05.03.2014

100,5 mill

Unntatt offentlighet ihht
Offl § 23 første ledd

Pantekravet på MNOK 55 har beste prioritet og altså bedre prioritet enn samtlige av pantekravene til SK. Lånerammen er full. Innbetalinger fra Viking går til nedbetaling av usikrede lån og lånet med mindre god sikkerhet (pantekravet med ramme på MNOK 20).

Pantekravet på MNOK 20 har prioritet etter SK sine pantekrav. Det gjenstår om lag MNOK 5,5 av dette lånet.

Vikings gjeldssituasjon er slik:

Sr-Bank er p.t. kreditor for pantesikret lån på NOK 60 559 907, hvorav MNOK 55 har 1. prioritets pant og hvor resten, NOK 5 559 907, har 5. prioritets pant (etter SKs heftelser).

Videre har Stadionselskapet slik gjeld:

- Gjeld Connected League MNOK 6,8
- Gjeld til Driftsselskapet, transaksjonsgjeld, MNOK 3,8.

Driftsselskapet har videre slik gjeld:

- Restgjeld til SK i forbindelse med opparbeidelse av treningsbanen, MNOK 2,55
- Usikret lån til forsterkning av spillerstall mottatt i 2017, MNOK 2,5.

Pr. tidspunkt er Vikings samlede gjeld (det forventes at kassakreditt trekkes opp til nærmere MNOK 15 i løpet av sesongen) således MNOK 76,21.

NB: Tilbakebetalingsbeløpet, Tomteverdien og Tilskuddet, er her holdt utenfor. I et salgs- eller konkurstilfelle må Viking også utbetale MNOK 70 til SK.

Total gjeld

146 mill

4.3. Avtaleforhold på Stadion

Foruten noen mindre avtaler som er relatert til vedlikehold, brann, ventilasjon, vidusvask, o.l., er det knyttet følgende avtaleforhold til Stadion:

- Hinna Park AS leier en seksjon av kantinen: Mellom Drifteselskapet og Hinna Park AS er det en avtale hvor Hinna Park AS leier en del av kantinen i Stadion. Leieperioden varer fra 1.1.2014 til 31.12.2018, men leietaker har «rett til ytterligere 3 + 3 års leietid». Årlig leie er MNOK 1 eks mva (pr 2014). Leiesummen indeksreguleres årlig fra 2015. I tillegg til årlig leie betaler leietaker månedlig driftsbidrag for bidrag til dekning av kantinedrift og andre driftskostnader på NOK 184 000.
- Vikingklubben AS leier et areal på 220 m²: Det er inngått leieavtale hvor Driftsselskapet leier ut treningslokale til Vikingklubben AS. Leieforholdet løper fra «01.01.2018 til 31.12.22+5». Partene har gjensidig oppsigelsesrett med 6 måneders varsel. Dersom utleier sier opp avtaleforholdet innen de første 3 år, har leietaker rett på kompensasjon for investeringer i leiearealet. Årlig leiesum er NOK 199 000 (pr. 2016). Leiesummen indeksreguleres årlig med basis i oktober 2016. Leieobjektet utgjør 220 m², og skal også kunne benyttes som treningsrom av Viking sine spillere.
- Idrettens hus Rogaland AS leier lagerareal: Dette er et pågående leieforhold hvor Driftsselskapet leier ut lagerareal mot årlig leie på NOK 54 000. Avtalen er ikke signert, men leieforholdet løper.
- Avtale med ISS. Avtalen består av 4 komponenter 1) daglig renhold i tredje og fjerde etasje, 2) kantinedrift, 3) drift av kurs og konferanssenter, og 4) servering kamp og

arrangement. Viking opplyser å ha sagt opp avtalen pga ønske om å reforhandle denne eller skaffe en annen tjenesteleverandør for det tilfelle at Viking beholder kurs- og konferansesenter, rett til å holde konserter, drift av kantine, med mer.

- Vedlikeholdsavtale Sport & Grønt. Avralen er sagt opp. Fast pris for tjenesten utgjør årlig NOK 420 000. I tillegg kommer variable kostnader ved leveranse av diverse forbruksmateriell (sand, gjødsel, frø, etc). Kopi av avtalen er vedlagt som

4.4. Nærmere om Viking

I 2016 gjennomførte Viking en omstrukturering for å rendyrke virksomhetene. Det ble opprettet ett drifts- og ett eiendomsselskap; henholdsvis Viking Fotball AS (Driftsselskapet) og Viking Stadion AS (Stadionsselskapet).

Selskapsstrukturen er slik at en aksjonærgruppe på om lag 100 aksjonærer, herunder stiftelsen Viking FK (største aksjonær), eier aksjer i Driftsselskapet. Driftsselskapet eier igjen alle aksjene i Stadionsselskapet (som eier Stadion).

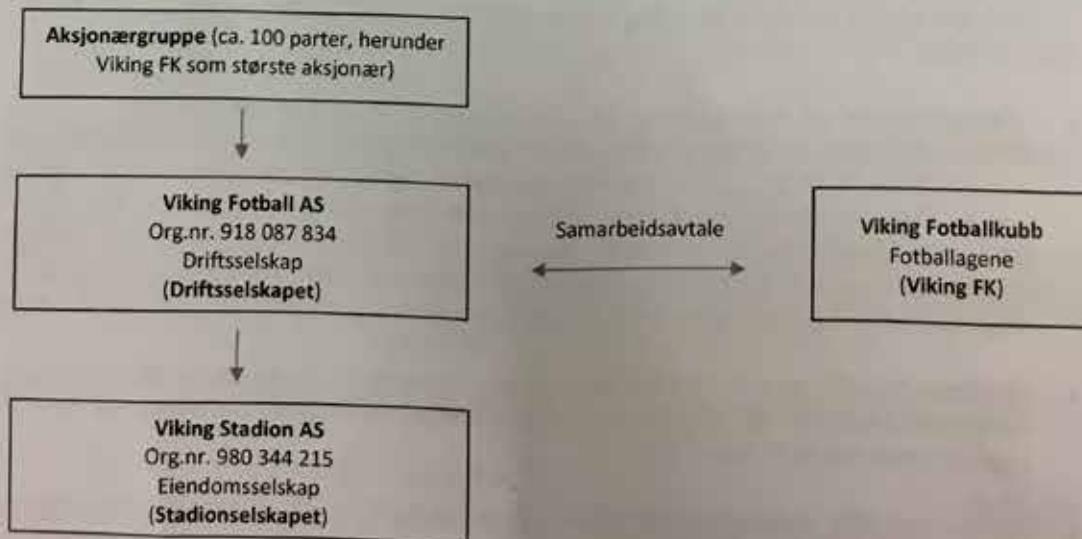
Selve fotballvirksomheten er i stiftelsen Viking FK. Viking FK har et tett samarbeidsforhold med Driftsselskapet. Spillerne og trenerne er ansatt i Viking FK, mens administrasjonen og øvrig personell er ansatt i Driftsselskapet. Driftsselskapets formål er å tilrettelegge for Viking FK, blant annet ved å drifte og forvalte sponsoravtaler, medie- og TV-rettigheter, reklamesalg, salg og lisensiering av sponsoreffekter, salg av billetter til kamper og arrangementer, mv.

Viking beskriver den økonomiske situasjonen som «svært krevende». Ledelsen gir uttrykk for at det er nødvendig å selge Stadion for å sikre videre drift. Viking har akutt behov for å redusere gjeld og driftskostnader og om mulig sitte igjen med et netto overskudd for å dekke kapitalbehov. Det gis uttrykk for at dette netto overskuddet bør være opp mot MNOK 50 for å sikre videre drift og satsing, særlig dersom Viking rykker ned til 1. divisjon.

50 mill
i salgsverdi -
skott

Aksjonærene kan gjennomføre emisjon og holde liv i Viking inntil videre, men framtidsutsiktene er uansett usikre. Viking har gitt uttrykk for at det er helt nødvendig å selge Stadion dersom dagens drift skal kunne videreføres. Inntil eventuelt salg av Stadion får Viking noe bistand av Sr-Bank i form av avdragsutsettelse, lave renter og lånekreditt.

Selskapsstrukturen i Viking er slik:



5. Vurdering

5.1. Betydningen av salg for Viking – konsekvensene av eventuell konkurs

Viking har akutt behov for midler og må selge Stadion eller foreta nødemisjon for å unngå konkurs.

Et konkurs-scenario anses som lite sannsynlig på kort sikt fordi en må anta at aksjonærene i et slikt tilfelle vil gjennomføre emisjon eller ta opp søket etter andre interessenter. Viking har imidlertid gitt klart uttrykk for at Stadion må selges i nær fremtid for å sikre videre satsning og drift.

Pr nå er SK den eneste interessenten i Stadion. Situasjonen er dermed slik at man i verst tenkelige scenario risikerer at Stadionselskapet og Driftsselskapet går konkurs om SK ikke kjøper Stadion.

Ved eventuell konkurs vil det bli oppnevnt en bobestyrer som håndterer og avvikler boet. Bostyrer vil få hånd om aksjene i Stadionselskapet og vil søke en kjøper.

Kreditorene som har pant i Stadion, Sr-Bank og SK, vil stå sterkt i en eventuell konkurssituasjon. Andre tilbydere kan imidlertid dukke opp. Konkursboet vil grunnet bortfall av inntekter ha det travelt med å finne en løsning, og vil antakeligvis selge Stadion for en lavere sum enn det Driftsselskapet som eier er villig til.

Det er knyttet betydelig usikkerhet til i hvilken grad Viking FK vil bli berørt av eventuell konkurs i Driftsselskapet. I utgangspunktet vil Viking FK videreføres og ikke gå konkurs, ettersom dette er forskjellige selskaper. Rettighetssituasjonen til selskapene er imidlertid høyst uklar. Rådmannen påpeker følgende:

- Det er Viking FK som har lisensen til å spille elitefotball. Når et selskap som klubben har samarbeidsavtale med (godkjent av NFF) går konkurs, er det en risiko for at Viking FK ikke får beholde plassen i eliteserien/1.divisjon. Det vises til § 2-8 i NFFs klubbisensreglement hvor det fremkommer at «*Klubbisensnemda kan trekke tilbake en lisens dersom f) det åpnes konkurs i et selskap hvis økonomi er av betydning for om klubben oppfyller lisenskravene*».

Ut fra samarbeidsavtalen mellom Viking FK og Driftsselskapet er det klart at økonomien til Driftsselskapet har stor betydning for Viking FK og dets oppfyllelse av lisenskravene. Rådmannen er ikke godt kjent med praksis på dette området, men det er altså en betydelig risiko for at Viking FK mister lisensen som gjelder for eliteserien/1.divisjon dersom Driftsselskapet går konkurs. Likevel antar rådmannen at Viking FK vil kunne beholde lisensen dersom Viking FK makter å sannsynliggjøre at stiftelsen kan oppfylle lisenskravene til tross for konkursen i Driftsselskapet. Hvorvidt Viking FK er i stand til å oppfylle lisenskravene i en slik situasjon er imidlertid høyst usikkert, jfr. blant annet kulepunktene nedenfor.

- Sponsoravtalene er inngått med Driftsselskapet. Driftsselskapet håndterer også salg av medie- og TV-rettigheter, stadionreklame, lisensiering av supportereffekter og billettsalg. Det er en risiko for at disse rettighetsforholdene ikke lar seg overføre til Viking FK, eventuelt at Viking FK helt eller delvis ikke makter å videreføre denne driften.
- Fotballspillerne og trenerne er ansatt i Viking FK. De årlige lønnsutgiftene er i størrelsesorden MNOK 30. Disse utgiftene dekkes i sin helhet av Driftsselskapet. Det er uklart om det vil bli tilstrekkelige inntekter i Viking FK til å betale lønn til disse

Unntatt offentlighet ihht
Offl § 23 første ledd

etter konkurs i Driftsselskapet. Dersom lønnsforpliktelsene misligholdes vil spillerne og trenerne bli fristilt umiddelbart.

- Administrasjonen i Viking er ansatt i Driftsselskapet. Viking FK vil vanskelig kunne videreføre driften uten markedspersonell og administrasjon.

Selv om Viking FK skulle få beholde lisensen, vil inntektsgrunnlaget falle. Det vil være en betydelig jobb, som er forbundet med usikkerhet, å sikre ny struktur, overføring av ansatte, overføre og håndtere sponsoravtaler, hindre spillerflukt, opprettholde øvrige inntekter, mv.

En eventuell konkurs i Driftsselskapet vil altså innebære at situasjonen til Viking FK blir meget utsatt. En videre redegjørelse av disse forholdene forutsetter en nærmere undersøkelse av regelverket, praksis og eventuelle retningslinjer.

5.2. Hvorvidt SK bør overta Stadion

5.2.1. *Interesser som taler for snarlig overtakelse av Stadion*

For Viking FK vil det være svært positivt at SK overtar Stadion. Det er flere grunner til dette. For det første vil Driftsselskapet få bedre vilkår fordi selskapet blir kvitt gjeld og får reduserte driftsutgifter. Driftsselskapet vil sannsynligvis også sitte igjen med et netto kontantoverskudd som vil medgå til å styrke satsingen i Viking FK. For det andre vil SK være en trygg og stabil eier av Stadion. For det tredje har en nå tid og ro til å forhandle om vilkår og forutsetninger som kan gagne alle parter. I et eventuelt fremtidig konkurstilfelle vil situasjonen være langt mer uavklart og uoversiktlig.

Dersom SK avstår fra å kjøpe Stadion vil Viking FK havne i en vanskelig og uavklart situasjon, jfr. pkt. 5.1. Viking gir uttrykk for at det er helt nødvendig å selge Stadion for å sikre videre drift. Nå som det fremstår som sannsynlig med divisjonsnedrykk har Viking mer behov for midler enn noen gang tidligere. Det er anslått at divisjonsnedrykk vil medføre tapte inntekter på om lag MNOK 20 (bortfall/redusering av media- og TV-rettigigheter, mindre publikumsinntekter, mindre sponsorinntekter mv.) En kan altså ikke utelukke at Driftsselskapet går konkurs dersom SK avstår fra å kjøpe Stadion.

SK har krav på å få tilbakebetalt MNOK 70 dersom Stadion selges. SK har i prinsippet også krav på disse midlene i et konkurstilfelle, men det er da usikkert om en oppnår full dekning fordi Sr-Bank har pantekrav med høyere prioritet jfr. pkt. 4.2 ovenfor.

SK får kontroll over Stadion og følgelig mulighet til å videreutvikle denne. Stadion ligger gunstig til transportmessig, både for kollektivtransport og langs vei. Den har et stort potensiale, både for kommersiell aktivitet (utleie til Viking og eventuelle andre næringsdrivende) og offentlige formål (spilletid for breddeidrett, kurs, mv). SK har de nødvendige forutsetninger for å kunne drifte, utnytte og utvikle Stadion og dens potensiale på en god måte. Mulighetene er mange. For eksempel kan SK på sikt overta kurs- og konferansesenteret for kurs i kommunal regi eller for utleie. SK kan også selge eller utvikle næringsarealet under tribunen på søndre langside, eventuelt etablere skole, barnehage eller andre bygg i dette området.

5.2.2. *Interesser som taler imot snarlig overtakelse av Stadion*

Kjøp av Stadion er ikke en prioritert oppgave for kommunen i gjeldende idrettsplan, og et slikt kjøp kan føre til forskyvning av andre prosjekter som f.eks folkebadet. Det er derfor viktig å diskutere hvorvidt det er riktig prioritering av offentlige midler å kjøpe Stadion.

Unntatt offentlighet ihht
Offl § 23 første ledd

SK kan velge å avvente situasjonen. I og med at det nå har vært forhandlinger om overdragelse av Stadion til SK er det nærliggende å tro at SK får kjøpe Stadion (aksjene i Stadionselskapet) av konkursboet. Sannsynligvis vil SK kunne få hånd om Stadion til en lavere pris i denne situasjonen enn ved kjøp av Driftsselskapet som eier. SK vil kunne bistå Viking FK med å inngå leieavtale direkte med fotballklubben. Hvorvidt dette lar seg gjøre er imidlertid høyst usikkert jfr pkt 5.1. ovenfor. For det første kan Viking FK miste lisensen, og for det andre er det langt fra sikkerhet at Viking FK makter å videreføre driften som Driftsselskapet pr i dag håndterer.

5.2.3. Rådmannens vurdering

Rådmannen anser at SK vil være best tjent med å overta Stadion.

Etter rådmannens syn kan overtakelse være en fordel for både SK og Viking. Rådmannen legger mest vekt på at Viking FK blir «reddet» i den forstand at klubben får bedre driftsforutsetninger og mulighet for ny satsing, samt at SK får kontroll over Stadion slik at denne kan benyttes til både kommersielle og offentlige interesser. Videre vil Tilskuddet og Tomteverdien komme til fradrag i oppgjøret.

Gitt at overtakelse skjer på de forutsetninger og vilkår som rådmannen anbefaler, jfr. pkt. 5.3. nedenfor, vil rådmannen anbefale at SK overtar Stadion.

5.3. Forutsetninger og vilkår for eventuell overtakelse

5.3.1. Takstverdi og kjøpesum

Kjøpesummen må være markedsmessig. I fravær av konkurranse må den fastsettes på bakgrunn av takst. Det er imidlertid utfordrende å takserer et såpass spesielt bygg som et Stadion. I prinsippet kan det brukes ulike verdsettelsesprinsipper og verdianslaget er uansett forbundet med usikkerhet.

I ordinære kommersielle forhold tas det utgangspunkt i en eiendoms avkastningsverdi. Dette er et anerkjent verdsettelsesprinsipp som private aktører forholder seg til.

Viking mener at markedsverdien bør fastsettes ut fra Stadions tekniske verdi. Begrunnelsen er at Stadion har delt formål for SK som kjøper. Dels er formålet å leie ut Stadion til Driftsselskapet. Dette er et kommersielt leieforhold som i prinsippet kan verdsettes etter avkastningsprinsippet. Verdien er imidlertid vanskelig å tallfeste. Dette dels fordi det er uklart i hvilken grad Driftsselskapet skal leie Stadion og dels fordi inntektsnivået er uklart. Et verdianslag basert på avkastningsprinsippet er derfor forbundet med usikkerhet.

Viking påpeker videre at SK dels skal benytte Stadion til offentlige formål, blant annet ved å stille Stadion til disposisjon for breddeidrett. Viking mener at disse offentlige formålene også bør verdsettes i kroner og øre. Avkastningsprinsippet tar ikke hensyn til dette aspektet.

Ettersom Stadion er et spesielt bygg med usikker avkastning, og ettersom Stadion skal tjene både kommersielle- og offentlige formål, vil den tekniske verdien gi et mer sikkert og korrekt verdianslag fordi en da forholder seg til verdien av bygningsmassen som sådan. Avkastningsverdien tar kun hensyn til kommersielle formål som er vanskelig å tallfeste og som ikke dekker de offentlige interessene.

Rådmannen mener at markedsverdien bør fastsette ut fra Stadions avkastningsverdi. Det er avkastningsverdien som avgjør om SK kan «regne hjem» kjøpet over tid. SK får

utelukkende inntekter fra kommersielle utleieforhold, og det er derfor dette formålet som har betydning for verdien.

Stadion har imidlertid en mindre tilleggsverdi for SK i den forstand at SK slipper å etablere eventuelle nye anlegg i området for å tilfredsstille de offentlige formålene som Stadion kan ivareta. (Gressmatte og garderobe til idrettsformål). Denne verdien kan verdsettes i penger. Verdien må da settes til det SK ville betalt for å bygge et ordinært kommunalt anlegg som dekker disse behovene. SK hadde ikke bygget et så omfattende, eksklusivt og kostbart anlegg som Stadion for å tilfredsstille disse offentlige interessene. Det kan derfor ikke være slik at SK skal betale for hele bygningsmassen som SK ikke har behov for.

Rådmannen anser at Stadion bør takseres ut fra dens avkastningsverdi, men at verdien av et gjennomsnittlig kommunalt idrettsanlegg kan legges til verdien slik at dette også inngår i kjøpesummen. Administrasjonen mener også at en slik løsning er mest forenelig med statsstøtteregelverket. Rådmannen har i denne forbindelse vært i kontakt med en ekstern rådgiver som er ekspert på statsstøtteregelverket, advokat Per Andreas Bjørgan i advokatfirmaet Lund & Co DA). Advokat Bjørgan er klar på at SK mest sannsynlig bryter regelverket ved å forholde seg til teknisk verdi i stedet for avkastningsverdien. E-post fra advokat Bjørgan vedlegges som **bilag 11**.

Rådmannen ber om føringer på følgende:

Hvilket handlingsrom har rådmannen? Er det ønskelig at Stadion utelukkende verdsettes ut fra dens avkastningsverdi med et skjønnsmessig tillegg for den verdi Stadion har for idretten? Kan rådmannen eventuelt også gi et tillegg for den verdi som Stadion måtte som et større kommunalt anlegg som kan brukes til toppidrett/større kommunale arrangementer?

5.3.2. Driftsmodell

5.3.2.1. Innledning

Partene har som forutsetning at det legges kunstress på Stadion, at Driftsselskapet dels disponerer banen til kamper og trening og at SK dels disponerer banen til breddeidrett. I hvilken grad Viking skal leie Stadion/ha rettigheter i Stadion utover dette, er noe uklart.

5.3.2.2. Vikings vurdering om drift

Viking ønsker primært å utelukkende bruke tid og resurser på drift og utvikling av sine fotballag. For dette formål ønsker Viking å beholde følgende rettigheter/lokaler i Stadion:

- Kontorlokaler til administrasjon og sport i 2. etasje.
- Disponere spillergang og garderober i 1. etasje parallelt med treninger.
- A-lagets garderobe ønskes stengt for andre lag.
- Treningsrom i 1. etasje sammen med Vikingklubben.
- Disponere hele Stadion i forbindelse med kamper.

Viking ønsker primært at SK skal overta følgende aktiviteter/rettigheter:

- Kurs- og konferansesenteret
- Konserter og andre kulturelle arrangement
- Øvrige kommersielle arrangement
- Andre fotball- og idrettsarrangementer/aktiviteter

Viking ønsker i prinsippet å utelukkende betale leie for bruk av fotballbanen. Viking mener også at banekapasiteten har en gitt verdi, MNOK 6, og at leien som Viking betaler for bruk av denne skal reduseres proratarisk etter breddeidrettens bruk av banen.

5.3.2.3. Rådmannens vurdering om drift

Rådmannen har foreløpig valgt å bare delvis imøtekomme Vikings ønske.

Etter rådmannens vurdering er SK pr tidspunkt hverken tjent med å overta kurs- og konferansesenteret eller muligheten til å avvikle arrangementer (konserter og annet) på Stadion. Rådmannen mener at dette er kommersielle aktiviteter som Viking er nærmest til å bære. Viking har forståelse for dette og mener at de gjennom reforhandling av gjeldende driftsavtale med ISS (drifter blant annet kurs- og konferansesenteret, kantinen og gjennomfører stadion-arrangementer) likevel kan forvalte dette på en god og inntektsdrivende måte.

Idrettsaspektet

Rådmannen mener at SK har behov for mer banetid generelt, og et toppfotballanlegg spesielt. Det vises til følgende:

- Ad banekapasitet: Gjeldende fagplan idrett fra 2014 viser et stort behov for flere fotballbaner for byens fotballklubber, da klubbene vokser og nye ballidretter kommer til som brukere av fotballbanene. Tallene i planen viser at tre bydeler har dårlig dekning av fotballbaner. Det er bydelene Hinna, Madla og Storhaug. Hinna bydel har dårligst banedekning. Her er det et udekket behov på ca. 4500 timer som tilsvarer ca. 3 ½ - 11 kunstgressbane. Kapasiteten på fotballbaner i bydelen Hinna har ikke økt siden 2014. Behovet for baner i bydelen er derfor like stort i 2017 som beskrevet i planen. Tallene er utarbeidet etter Norges Fotballforbunds (NFF) behovsvurderinger.
- Ad toppfotballanlegg: I fagplan idrett er det også beskrevet et behov for et toppfotballanlegg som tilfredsstiller NFFs krav til toppfotball. Dette anlegget er i planen satt i Madla/Revheim-området. En overtagelse av Stadion vil imøtekomme dette behovet, slik at det planlagte anlegget i Madla/Revheim kan utgå. Dette vil spare SK for investeringskostnader, og ha som konsekvens at bydelsklubber som rykker opp til OBOS-ligaen spiller på Stadion.
- Ad disponering av banen: Rådmannen vil foreslå at det blir utarbeidet egne retningslinjer for tildeling av treningstid på banen (og for øvrig også på treningsbanen utenfor Stadion) når denne ikke disponeres av Viking FK. Disse retningslinjene vil bli lagt frem for godkjenning av kommunalstyret for kultur og idrett. Slik rådmannen ser det vil Stadion-banen være en bydekkende bane som fortrinnsvis brukes til større turneringer og arrangementer. Eksempler på slik bruk kan være kretslagskamper/-treninger, Statoils talentleir, eliteturneringer for fotballklubbene, etc. Stadionbanen kan i tillegg vurderes tildelt til trening og kamper for lag i kommunen som spiller på et høyere nivå, f.eks. 2-3 divisjon for senior herrer og 1-2 divisjon for senior damer. (Treningsbanen utenfor Stadion blir mer å regne som en bydelsbane som kan tildeles klubbene i bydelen etter behov og som inngår i den totale tildelingen av treningstimer).

Utgifter ved Stadion (forvaltning, drift og vedlikehold)

Hvem som skal dekke kostnadene med forbundet med forvaltning, drift, og vedlikehold av Stadion (heretter **FDV-kostnader**), er avhengig av hvilken driftsmodell og hvilken type leieavtale som inngås, jfr. pkt. 5.3.3. nedenfor.

Dersom partene inngår et ordinært leieforhold, hvor Driftsselskapet leier deler av Stadion, mener rådmannen at SK som eier bør dekke FDV-kostnadene. Viking bør imidlertid dekke disse kostnadene for den del av Stadion som de har eksklusive rettigheter til, som f.eks. kontorlokalene i 2. etasje og kurs- og konferansesenteret i 3. og 4. etasje.

Dersom partene inngår et leieforhold som innebærer at Viking i utgangspunktet har eksklusiv rettigheter til hele Stadion og bærer alle kostnader og inntekter ved denne (jfr. pkt. 5.3.3.2. nedenfor), bør Viking dekke FDV-kostnadene.

Til orientering har Viking de siste fire år hatt gjennomsnittlige FDV-kostnader på MNOK 8,521. Her følger en oversikt:

Beskrivelse	Prog 2017	2016	2015	2014
Lønn driftsavdeling	1 043	1 172	1 172	1 172
Energi, renhold, vedlikehold, kom, avg. etc.	3 900	5 300	6 965	6 771
Leie banemester	0 420	0 420	0 420	0 420
Vedlikehold bane inkl leasing lysrigg	0 400	1 000	1 325	1 384
Forsikring	0 200	0 200	0 200	0 200
Sum	5 963	8 092	10 082	9 947

Rådmannen mener at det er knyttet betydelig usikkerhet til hvor mye de totale FDV-kostnadene vil utgjøre i tiden fremover. Det antas imidlertid at de totale årlige kostnadene vil være opp mot MNOK

Stavanger Eiendom har utarbeidet en foreløpig vurdering. Denne er slik:

Basert på arealer oppgitt i taksten fra BBE Takst Arne Hauge AS fra sommeren 2017 (se bilag 7) og normtall har en foresøkt å beregne gjennomsnittlige årlige FDV-kostnader på Stadion. Estimaten baserer seg på Holte middels sats som anses å ligge nokså nært et verdibevarende vedlikehold på et portefølje-nivå. Det er et siktemål for Stavanger kommune å oppnå verdibesporende vedlikehold, og derfor legges denne standarden til grunn når vi overtar ny bygningsmasse. Samtidig er det også slik at vi i dag er langt fra å benytte denne standarden for kommunens samlede eiendomsmasse.

Fotballstadioner er imidlertid en bygningstype det finnes få av, og det er dermed ikke utarbeidet noen egne normtall for slike bygg. Det er derfor foretatt en forenkling ved å beregne losjer, kontorer, møterom, kantine, osv. (ca. 7100 m²) som kontorbygg. Videre er tribune (ca 11000 m²) beregnet som parkeringshus over terreng. På tribunen har en også lagt inn et årlig beløp for delvis utbygging av seter.

Idrettsavdelingen har sammen med Park og Vei foretatt beregninger i forhold til selve gressmatten (ca. 10 000 m²). Omleggingskostnader til kunstgress (investering) er estimert til MNOK 5,6 inkl. mva. Forventet levetid med toppidrettskvalitet vil være 5 år basert på antatt fremtidig bruk. Senere utbytingskostnader er estimert til MNOK 2,7 (inkl mva) pr gang. PAD (dempende underlag) vil måtte skiftes hvert 10-13 år. Kostnader med dette er estimert til MNOK 1,5 (inkl mva). etter 10 år vil imidlertid den høyere kostnadene kunne reduseres med tippemidler. I tillegg kommer årlige drift-/vedlikeholdskostnader estimert til MNOK 0,5 og oppvarmingskostnader banedekke (strøm) på MNOK 0,4. Oppvarming tribune (gass) forutsettes dekket av aktuell bruker/arrangør.

Felles uteareal er på 5100 m² + 6600 m² hhs grunnplan og betongdekke. I tillegg er det en heis. Dette forvaltes gjennom «Sameiet Hinna Park – Viking Fotball».

Unntatt offentlighet ihht
Offl § 23 første ledd

Fremtidige vedlikeholdsforpliktelser i denne sameieavtalen er svært vanskelige å kalkulere. Viking opplyser imidlertid at de betaler en løpende a-konto beløp på xxx (pr nå har vi ikke fått opplyst beløpets størrelse) for driftsoppgaver og løpende vedlikehold.

Det understrekes at normtall for FDV-kostnader er svært usikre når de brukes på enkeltbygg og ikke porteføljer. Når en i tillegg må bryte ned kalkylen i flere elementer som her forsterkes usikkerheten

Estimerte årlige FDV-kostnader for Stadion (eks mva):

Losjer, kontorer, møterom, kantine, etc.	7100 m ² x kr 933	NOK 6 625 000
Tribune	11000 m ² x kr 173	NOK 1 900 000
Seter – årlig bytte av seksjoner		NOK 500 000
Kunstgress – bytte hvert 5. år		NOK 425 000
Kunstgress – driftsutgifter		NOK 500 000
Kunstgress – oppvarmingskostnader		NOK 400 000
SUM		NOK 10 350 000

I tillegg kommer FDV-utgifter knyttet til seksjonssameiets uteområde.

Estimatene ovenfor er kalkulert uten mva for å være sammenlignbare med øvrige tall i saken fra Viking. I kommunal budsjettssammenheng opereres det normalt med tall inkludert mva. (MVA-inntekter budsjettets sentralt, og vi har med MVA på utgiftssiden).

Rådmannen antar at SK sine leieinntekter vil kunne SK sin del av FDV-kostnadene. Dette er imidlertid usikkert.

Inntekter ved Stadion

Rådmannen legger til grunn at Stadion, etter anleggelse av kunstgress, vil kunne generere inntekter som årlig utgjør om lag MNOK 12,6.

En anser at fotballdelen generer inntekter på om lag MNOK 6, samt at inntekter utenom fotballdelen (arrangementer, kurs og konferanser, mv.) vil kunne være om lag MNOK 6,6. Dette er i tråd med de føringer som ble lagt av Viking og takstmann Arne Hauge i forbindelse med tasksten utarbeidet sommeren 2017 (se bilag 7). Viking anslo opprinnelig at Stadion kunne generere inntekter som utenom fotballkamper var i størrelsesorden MNOK 8,55. Rådmannen finner det imidlertid riktig å ta utgangspunkt i tallet MNOK 6,6, ettersom dette er lagt til grunn i takstrapportene og i senere drøftelser.

For øvrig opplyses at Viking har hatt følgende inntekter utover inntekter som stammer fra fotballarrangementer de siste fem år:

Beskrivelse	Prog 2017	2016	2015	2014	2013
Leieinntekter kantine	1 080	1 044	1 000	1 000	0 000
Leieinntekter kurs og konferanse	0 175	0 188	0 330	1 294	1 702
Inntekter konser/event	2 000	1 000	0 000	0 000	2 500
Oljeselskap – pressekonf – beredskap	0 010	0 032	0 055	0 025	0 103
Sum	3 265	2 264	1 385	2 319	4 305

Om leienivået

Rådmannen mener foreløpig at årsleien for Stadion, gitt at Viking får eksklusive rettigheter til kurs- og konferansesenteret og gitt at Viking gis rett til å avholde noen større og mindre arrangementer (konserter mv.) på Stadion, bør være ca. MNOK 7. Resonnementet er slik:

Rådmannen anser at fotballdelen har en totalverdi på MNOK 6. (Pr i dag betaler Driftsselskapet årlig leie for Stadion på MNOK 6). Viking skal imidlertid ikke disponere banen eksklusivt, men noe over halvparten av tilgjengelig brukstid. Viking får også de beste treningstidene. Rådmannen anser på denne bakgrunn at Viking bør betale MNOK 4 for fotballdelen, slik at SK dekker MNOK 2. Med dette kommer SK Viking i møte ved at «gratisprinsippet» gjøres gjeldende også her når anlegget nyttes til bredde-/ungdomsidrett, jfr. også DNB Arena.

Viking gis også eksklusiv tilgang til, samt rett til å forestå utleie av, kurs- og konferansesenteret. I tillegg gis Viking rett til etter søknad å arrangere større og mindre arrangementer på Stadion (konserter, arrangemonger, show, mv.). Etter anleggelse av kunstgress vil det være mulig å avvikle flere slike arrangementer enn det har vært til dags dato. Viking har selv anslått at det vil være mulig å tjene opp mot MNOK 6,6 pr år på slik virksomhet. Rådmannen mener foreløpig at disse rettighetene bør verdsettes til om lag MNOK 3 (tilsvarer ca. 45,5 av mulig netto avkastning, gitt at denne er MNOK 6,6).

Rådmannen betrakter dette som et foreløpig utgangspunkt. Leienivået må tilpasses endelig driftsmodell og valg av leieavtale som inngås, jfr. pkt. 5.3.3 nedenfor. Rådmannen vil også revurdere om det i lys av driftsmodell og eksisterende avtaler på Stadion er korrekt å verdsette inntekter utover fotballdelen til MNOK 3.

5.3.3. Leieavtale

5.3.3.1. Innledning

Rådmannen mener at det i prinsippet er to tjenlige modeller for leieforhold, henholdsvis såkalt «barehouse»-leieforhold og et leieforhold som er konkret tilpasset partenes behov.

5.3.3.2. Såkalt «barehouse»-leieforhold

Ett alternativ er at det inngås en såkalt «barehouse»-leieavtale. En slik leieavtale innebærer at leietaker overtar det ansvar og den omsorg for leieobjektet som normalt tilhører eieren. Det er følgelig leietaker som har ansvaret for, og som bærer kostnadene med, forvaltning, drift og vedlikehold av leieobjektet. Leietaker bærer både inntekter og utgifter med leieobjektet og står fritt til å forvalte dette etter de rammer som er fastsatt i leieavtalen.

Det gjeldende leieforholdet mellom Driftsselskapet og Stadionselskapet er et slikt «barehouse»-leieforhold. Leieforholdet mellom Kristiansand kommune, som eier Sparebanken Sør Arena (stadion i Kristiansand) og Idrettsklubben Start er også basert på en slik leiemodell.

Leiemodellen innebærer at leietakeren får en veldig aktiv rolle og at eieren får en passiv rolle. De alminnelige eierkostnadene blir svært lave idet leietaker overtar det alt vesentligste av disse kostnadene. Eieren får således minimalt med kostnader for sitt eierskap, men også mindre innflytelse på leieobjektets utvikling.

En kan også tenke seg en tilpasset ordning slik at SK forplikter seg til å tilbakeleie et visst antall treningstimer på banen for breddeidrett, og eventuelt også at SK skal dekke enkelte av FDV-kostnadene (eksempelvis utearealet og gressmatten).

5.3.3.3. Konkret fremforhandlet leieforhold

Et annet alternativ er at partene inngår et mer ordinært leieforhold hvor leieforholdet er konkret tilpasset partenes behov. Partene har fremforhandlet et foreløpig utkast til en slik leieavtale. Denne følger vedlagt som bilag 12.

Det foreløpig fremforhandlende leieforholdet innebærer blant annet følgende:

- Viking har eksklusiv tilgang til hele Stadion og bærer alle dens kostnader og inntekter ved avvikling av fotballkamper, større stadion-arrangementer (konserter, arrangementer, show, mv.) og ved mindre arrangementer (talentsamlinger, aktiviteter for sponsorer, turneringer, mv.).
- Viking beholder eksklusiv tilgang til kurs- og konferansesenteret og bærer dets kostnader og utgifter.
- Viking disponerer gressmatten hver dag i om lag 5,5 timer. SK vil i praksis kunne tildele treningstid til andre lag på kveldstid (fra ca. 19:30 eller 20:00), samt i helger.
- Viking har tilgang til treningsrommet i 1. etasje.
- Viking har tilgang til kontorlokalene i 2. etasje.
- SK dekker dekke forvaltnings-, vedlikeholds-, og driftskostnadene.
- Leieavtalen har en varighet på minimum 20 år.

Partene har enda ikke blitt enige om et eksakt leiebeløp (leiebeløpet har som kjent også betydning for kjøpesummen). Som nevnt ovenfor i pkt. 5.3.2.3. anser en imidlertid at denne bør bli i størrelsesorden MNOK 7.

Rådmannen har innhentet et foreløpig utkast til verdsettelse av Stadion som er basert på at det inngås en slik leieavtale som er beskrevet i dette punkt. (Se bilag 8). I denne verdsettelsen er det lagt til grunn at leien for fotballdelen er MNOK 6. (Som nevnt ovenfor anser imidlertid rådmannen at SK bør dekke en viss del av beløpet (MNOK 2) da SK også disponerer banen). Som det fremkommer av dokumentet er verdsettelsen av Stadion MNOK 160 dersom Viking makter å innhente en bankgaranti for de årlige leieinntektene, mens verdien reduseres til MNOK 95 dersom Viking ikke innhenter slik bankgaranti.

Rådmannen ber kommunalutvalget merke seg følgende:

Viking har anført at leiebeløpet bør være 50% Viking og 50% på SK; mens vi her er forslått 67% på Viking og 33% på SK. Det bes om tilbakemelding på hvorvidt en skal imøtekomme Viking ytterligere.

Dersom en benytter denne leiemodellen og Viking oppnår bankgaranti for utestående leiesum (leien ut leieperioden på 20 år), blir kjøpesummen ca. MNOK 160. Fra denne sum skal SK ha tilbakebetalt MNOK 70 (Tomteverdien og Tilskuddet). Videre skal det dekkes gjeld på anslagsvis MNOK 76. Viking vil da få et kapitaloverskudd på om lag MNOK 14. Dersom en benytter denne leiemodellen og Viking ikke oppnår slik bankgaranti, vil Viking ikke bli gjeldsfri. Viking var selv av den oppfatning at en ville lykkes med å oppnå slik bankgaranti i forhandlinger med Sr-Bank.

5.3.3.4. Rådmannens vurdering

Rådmannen anser at begge leiemodellene er gode alternativer.

Driftsmodellen som beskrevet i pkt. 5.3.3.2. («bearhouse»-modellen) innebærer et enklere avtaleforhold med mindre reguleringer enn alternativet. Modellen har klare rammer, nødvendiggjør i liten grad samarbeid og dialog mellom partene og vil slik sett være enkel å

Unntatt offentlighet iht
Offl § 23 første ledd

forholde seg til. Modellen er også kostandsbesparende for SK fordi Viking som leietaker dekker kostander i forbindelse med administrasjon, drift, etc.

Kristiansand kommune har som nevnt en slik leiemodell ovenfor Idrettesklubben Start. Dette leieforholdet har foregått slik at Kristiansand kommune har mottatt inntekter direkte fra forballforbundet for så å ta leieinntektene og deretter utbetale det resterende beløp til Idrettesklubben Start. Kommunen er på denne måten sikret leieinntekter.

Dersom en velger denne driftsmodellen kan SK bistå Viking økonomisk ved å tilbakeleie treningstid, tilbakeleie timer i kurs- og konferansesenteret og eventuelt dekke deler av FDV-kostnadene (f.eks. kan NIS ta vedlikehold på banen).

Driftsmodellen som er beskrevet i pkt. 5.3.3.3. (fremforhandlet leieforhold) forutsetter et nærmere samarbeid og en tettere dialog mellom partene. SK vil her ha en mer aktiv rolle i eierskapet, hvilket innebærer økte administrasjons- og driftskostnader. SK vil imidlertid også få mer kontroll over anlegget og dets utvikling. SK kan således posisjonere seg for eventuelt i økende grad å ta i bruk anlegget til offentlige formål. Mulighetene er mange. For eksempel kan en utvikle næringsarealet under og langsmed den søndre langsiden av tribuneanlegget for så å selge dette eller bruke dette til offentlig(e) institusjon(er). Videre kan en vurdere å ta i bruk kurs- og konferansesenteret til interne kurs. (Det eksisterende kurs- og konferansesenteret i Sandviken er som kjent i dårlig stand). En kan også tilrettelegge for økt bruk av anlegget til breddeidrett for kretssamligner, fotballinjen til Jåttå skole, turneringer i regi av andre lag etc.

Rådmannen mener at SK har gode forutsetninger for å kunne vedlikeholde, drifte og utvikle Stadion på en god måte. SK har mange idrettsanlegg og har god erfaring med dette. Stadion er riktignok langt mer omfattende enn et ordinært kommunalt idrettsanlegg, men rådmannen har lagt opp til at den typiske kommersielle aktiviteten, utleie av kurs- og konferansesenteret og muligheten til å avholde stadion-arrangementer, ligger igjen hos Viking.

Erfaringen har da også vist at Driftsselskapet ikke makter å drifte Stadion på en fullgod måte. En ordning som dette leieforholdet legger opp til, hvor SK drifter og utvikler Stadion, men hvor Driftsselskapet har deler av ansvaret (kontorer og kurs og konferansesenteret), fremstår derfor som en god løsning.

Rådmannen kan anbefale begge disse leiemodellene, dog med de endringer som rådmannen finner nødvendig ut fra kommende forhandlinger.

Rådmannen ber om føringer på følgende:

Hvilket handlingsrom har rådmannen? Hvilken hovedleiemodell er ønskelig? Viking ønsker helst å «bare spille fotball» i den forstand at SK også overtar kurs- og konferansesenteret samt muligheten til å arrangere arrangementer, konserter, etc. Rådmannen har likevel foreløpig lagt til grunn at SK ikke vil påta seg disse oppgavene. Viking aksepterer dette. Dette fordi det ikke har vært ansett som riktig at SK påtar seg ansvar og risiko for drift av kurs- og konferansesenteret mv. Dersom en i større grad skal imøtekomme Viking må bør dette anføres nå.

Viking hevder å ha behov for et stort netto overskudd nå som det går mot nedrykk – dersom Viking ikke oppnår sine økonomiske mål, er det aktuelt å la deler av tilbakebetalingsbeløpet på MNOK 70 utestå som en fordring? Det vil si at SK f.eks. motregner MNOK 50 i oppgjøret og lar resten, MNOK 20, være et lån som nedbetales over tid? Dette har ikke vært tema til nå i forhandlingene med Viking.

5.3.4. Tilbakebetalingsbeløpet

Unntatt offentlighet ihht
Offl § 23 første ledd

Som redegjort for i punkt 4.2, ytte SK økonomiske midler til Viking i forbindelse med finansieringen av Stadion. Dette er regulert i vedlagte tilskuddsavtale, bilag 10. Det følger av avtalen at det skal skje en tilbakebetaling til SK dersom Stadion blir solgt.

Partene er enige om at det skal skje en tilbakebetaling ved motregning i oppgjøret. Partene har imidlertid ulike oppfatning om hvilken sum som er gjenstand for tilbakebetaling.

Viking hevder at det utelukkende var Tilskuddet (MNOK 50) som skulle tilbakebetales i et eventuelt salgstilfelle. Det hevdes at dette var forutsetningen da tilskuddsavtalen ble inngått.

Rådmannens oppfatning er imidlertid at både Tilskuddet (MNOK 50) og Tomteverdien (MNOK 20) skal tilbakebetales i et salgstilfelle. Etter rådmannens syn følger dette direkte av ordlyden i tilskuddsavtalen. (Avtalens punkt 3.2 jfr. punkt 11 og øvrige bestemmelser, herunder punkt 5.1.2).

Rådmannen er ikke enig i at partene ved avtalens inngåelse hadde en felles forståelse som avviker fra avtalens ordlyd. Avtaleteksten tilsier tvert imot at partene var forente om at både Tilskuddet og Tomteverdien skulle tilbakebetales i et eventuelt salgstilfelle. Det er ikke naturlig å skille mellom disse ytelsene. Verdien av begge ytelsene ble også tinglyst som heftelser i Stadion slik at SK etablerte sikkerhet for begge ytelser. Det hadde ikke vært naturlig å etablere pantesikkerhet for Tomteverdien dersom det var meningen at Tomteverdien var en gave som ikke skulle tilbakebetales i gitte tilfeller.

Viking har for øvrig anført at det er urimelig av SK å kreve Tomteverdien tilbakebetalt fordi Viking oppga diverse rettigheter på gamle Eiganes stadion. Rådmannen kan ikke se at dette har noen avtalemessig betydning. Tomten på Eiganes tilhørte SK på lik linje med tomten i Jåttåvågen. SK har riktignok foretatt utbygging på Eiganes og tjent midler på dette, men SK kunne foretatt en tilsvarende øvelse på tomten i Jåttåvågen.

Rådmannen tolker tilskuddsavtale og de øvrige omstendigheter dit hen at SK har rettslig krav på å få tilbakebetalt både Tomteverdien og Tilskuddet. Under denne forutsetning (at SK har rettskrav på å få tilbakebetalt begge ytelsene) må SK kreve begge ytelsene tilbakebetalt jfr. statsstøttereglene. SK kan altså ikke velge å ettergi deler av disse midlene.

Rådmannen anbefaler at SK krever både Tomteverdien og Tilskuddet tilbakebetalt i eventuelt salgstilfelle. Selv om de anførte forhold ikke har noen avtalemessig betydning vil også dette kunne være en del av bakteppet for at SK er villig til å kjøpe Stadion.

5.3.5. Øvrige forutsetninger

Rådmannen mener at følgende også bør være forutsetninger for kjøp av Stadion:

- SK overtar Stadion fri for økonomiske heftelser. Nødvendig del av kjøpesummen medgår til å slette heftelsene til fordel for Sr-Bank.
- Det anlegges kunstgress som banedekke, som i utgangspunktet bekostes av Viking (se kursivert skrift nedenfor). SK bistår imidlertid i prosessen med å få anlagt kunstgress. For at dette skal være på plass til serien starter i april, må prosessen begynne ganske snart. Rådmannen er innstilt på å gjennomføre en anbudskonkurranse i slutten av oktober slik at anleggsarbeidene kan starte rundt årsskiftet.
- Leieavtalen mellom SK og Viking inngås samtidig med kjøpekontrakten, slik at premissene for leieforholdet er avklart når SK overtar Stadion.

Unntatt offentlighet iht
Offl § 23 første ledd

Rådmannen ber om føringer på følgende:

I takst-/verdivurderingene fra BBE Takst Arne Hauge AS legges det til grunn at verdien av utbyggingsarealet under tribunen på søndre langsiden er verdsatt til kr 0. Begrunnelsen er at det er mye ledige kontorarealer i området som er i god stand. For Viking er det svært vanskelig å akseptere at dette arealet er verdiløst. (Arealets verdi ble i 2014 anslått til henholdsvis MNOK 18 og MNOK 33, jfr. pkt. 4.1. ovenfor). Dette har rådmannen forståelse for. Arealet gir jo visse muligheter, særlig dersom markedet snur. Hvilket handlingsrom har rådmannen her? Kan SK f.eks. påta seg å dekke kostnadene med å etablere kunstgress (verdi MNOK 3,5) slik at arealet i prinsippet verdsettes til denne verdien? Kan rådmannen innhente takst/verdivurdering fra en annen aktør for dette området, for å «dobbeltsjekke» verdien? Kan rådmannen eventuelt foreslå en etteroppgjøresklausul som innebærer at Viking får en prosentsats av arealets verdi dersom dette utvikles i løpet av x antall år?

6. Oppsummering og konklusjon

Rådmannen anbefaler at SK kjøper Stadion av Viking såfremt overdragelsen skjer i samsvar med de føringer, forutsetninger og vilkår som er lagt til grunn i dette saksfremlegget.

Det understrekes at de verdier og tall som er oppgitt i dette saksfremlegget er usikre. Rådmannen vil jobbe videre med dette og innhente revidert takst når driftsmodell og premissene i leieforholdet er endelig avklart.

Utkast til kjøpsavtale følger vedlagt som bilag 13.

7. Konklusjon

Rådmannen gis mandat til å fortsette forhandlingene med Driftsselskapet om overtakelse av Stadion, samt til å fremlegge oppnådd forhandlingsresultat direkte for bystyret.

Per Kristian Vareide
rådmann

Leidulf Skjørestad
direktør

Anita Wirak
juridisk sjef

John Ove Andreassen
saksbehandler

Vedlegg:

- Bilag 1 - Kartskisser.pdf
- Bilag 2 - Seksjonering.pdf
- Bilag 3 - Oversikt, kurs- og konferansesenter.pdf
- Bilag 4 - Teknisk takst - Takst Team AS.pdf
- Bilag 5 - Verdivurdering - Sparebank 1 Sr-Bank.pdf
- Bilag 6 - Verdivurdering Takst Team AS.pdf
- Bilag 7 - Takst - BBE Takst Arne Hauge AS.pdf
- Bilag 8 - Foreløpig verdianslag - BBE Takst Arne Hauge AS.pdf
- Bilag 9 - Grunnbokskrift.pdf
- Bilag 10 - Tilskuddsavtale.pdf
- Bilag 11 - Redegjørelse fra adv. Bjørgan.pdf
- Bilag 12 - Utkast til leieavtale.DOCX
- Bilag 13 - Utkast til kjøpsavtale.docx

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.