

Referat - Møte 28.11.12 i Gimle, Fåset, vedr. reforhandling av "Samarbeidsavtalen for Savalen"

Til stede (12): Inger Stubsjøen, Tynset kommune; Bernt Robert Hansen, Investeringsfondet; Trond Motrøen og Jon Gunnar Rønningen, Byggservice N-Ø; Roar Kolstad, SK-bygg; Jon Bjørkeng; Magnar Dalvang; Per Morten Hektoen, Savalen Eiendom; fra grunneierlaget, Vidar Westum, Erik Vangen Jordet, Borgar Snarvold, Lars Rønning (referent).

1. Orientering fra Grunneierlaget om avtalens intensjon, og hvordan denne fungerer eller ikke fungerer, sett fra grunneierlagets ståsted. Det er manglende innbetalinger av friarealavgift; vanskelig å skaffe oversikt over salg av tomter som utløser friarealavgift; uklarheter om hvem som skal betale inn til grunneierlaget når grunneier har inngått avtale med utbygger. Møtet viste at det eksisterer ulike versjoner av avtalen mht. underskrifter. Det gjelder kommune og enkelte grunneieres underskrift. Grunneierlaget la fram oversikt over utestående friarealavgift pr 31.12.2011. Det ble påpekt behov for gjennomgang i hvert enkelt tilfelle for å få samsvar mellom grunneierlagets og grunneier/utbyggers oversikt. Grunneierlaget orienterte og delte ut skriftlig uttalelse fra advokat Berit V.J. Stubsjøen om konkrete spørsmål knyttet til krav om enstemmighet ved endring av avtalen, konkludent atferd, og spørsmål om inkasso.
2. Diskusjon om ulike tema knyttet til avtalen. Synspunkter som kom fram:
 - a. Kommunen var viktig pådriver for etablering av avtalen – krav om grunneiersamarbeid. Manglende håndheving av kravet om grunneiersamarbeid oppleves som en viktig årsak til at avtalen ikke har fungert. Det vises til andre destinasjoner hvor kommunen i større grad har støttet tilsvarende avtaler.
 - b. Avtalen legger opp til rettferdig fordeling gjennom at alle aktører deltar. Dette gjør samtidig avtalen sårbar når noen stiller seg utenfor.
 - c. Investeringsfondet: Formålet med fondet er å utvikle destinasjon Savalen gjennom å utvikle aktiviteter/infrastruktur. Det er investert ca. 7 mill. kr gjennom fondet siden 2005. Mye av dette er eksterne midler. Fondet har tilsvarende problemer med å få innbetalinger fra grunneiere som grunneierlaget.
 - d. Beslutning om å redusere innbetaling til investeringsfondet er gjort av fondets årsmøte. Uvisst om dette er i henhold til avtalens krav om enstemmighet. Viser behov for en mer fleksibel avtalen, for eksempel ved markedsendringer.
 - e. Inndriving av midler. Avtalen er klar og burde være godt grunnlag for inndriving av utestående. Bør gjøres gjennom advokat. Ikke nødvendig å gi opp utestående fra tidligere, men bør vurdere hvor hardt man skal gå fram samtidig som det jobbes med en ny avtale.
 - f. Det er behov for bedre rutiner for å oppfylle avtalen. Blant annet informasjon mellom partene vedrørende avtaler mellom grunneier og utbygger.
 - g. Arbeid med ny KDP Savalen: sammenfaller som et godt tidspunkt for reforhandling av avtalen.

- h. Kommunen vil bidra med informasjon om fradeling av tomter. Trenger kart over gjeldende område. NB, ikke nødvendigvis samsvar mellom fradeling og salg.
 - i. Kommunen har mulighet til å stille krav om grunneiersamarbeid, men partene må sjølf stå for den praktiske forvaltninga. Kommune ser det derfor som unaturlig at de skal være formell part i avtalen. Kommunens rolle bør likevel formuleres i avtalen.
 - j. Behov for reforhandling: møtet konkluderer med at det er behov for reforhandling av avtalen. Viktigste grunnlag for reforhandling er at avtalen er utdatert på en rekke områder, den er for rigid i forhold til endring, og den bør nå få en formell tilknytning til KDP Savalen. Gjennom eksisterende avtale har vi kommet langt med grunneiersamarbeid på Savalen. En reforhandlet avtale kan bli modell for organisering i andre områder rundt sjøen.
3. Momenter som foreslås inn i en ny avtale:
- a. Fjerne utdatert innhold i avtalen, eks Savalen Aktiv
 - b. Gjøre avtalen mer dynamisk, mht endring, parter
 - c. Etablere samarbeidsavtalen som vedlegg til ny KDP for Savalen
 - d. Kreve at det brukes felles advokat og oppgjørskonto ved salg av tomter/leiligheter for å sikre innbetalinger til investeringsfond og grunneierlag
 - e. Gjennomgang av retningslinjene for årlig beløp som skal betales til investeringsfondet
 - f. Klarere skille mellom samarbeidsavtalen og vedtekter/forhold knyttet til drift av Investeringsfondet
4. Framdrift: Bør legge opp til reforhandling av avtalen parallelt med at det vedtas ny KDP Savalen, dvs. i løpet av 2013. Grunneierlaget ved arbeidsgruppa som var til stede på møtet tar første runde og foreslår endringer i avtalen. Investeringsfondets styre tar tak i endringer som vedrører fondet. Utkast til avtale legges fram for aktørene på nytt møte. Tidsfrist ble ikke bestemt, men utkast bør foreligge sammen med høring av kommunedelplanen.