

## INTERPELLASJON

Fra: Birger Meinhardt Levanger FrP

### **Innledning:**

Levanger kommune vedtok i kommunestyremøte den, 24. november 2004 – jf sak 0073/04, å kjøpe eiendommen "Rinnleiret leir", gnr. 253, bnr. 5 for kr. 9 000 000, iht kjøpekontrakt og med bakgrunn i takst utarbeidet av RG-Prosjekt.

Eiendommen er på totalt 186 daa. Av dette omfatter ca. 78 daa områder med fredede bygninger og klausulerte områder mht. utbygging. Et mindre areal øst for leiren er dyrket areal. Området inneholder totalt 57 bygninger hvorav 28 er vernet gjennom "Landsverneplan for forsvaret". Den totale bygningsmassen er på ca. 24 700 m<sup>2</sup> BTA. Taksten har satt teknisk verdi på eiendommen til ca. 60. mill. kr. Verkstedsbygningen utgjør over 50 % av samlet teknisk verdi.

Taksten har beregnet brutto leieinntekter og stipulerte leieinntekter til ca. 3.5 mill. kr. Skifte Eiendom har inngått leiekontrakter ut over overtakelsestidspunktet (følger kjøpekontrakten) på ca. 1.5 mill. kr. I tillegg er det gått inn kortsiktige leieforhold som opphører 31.12.2004 på 110.000 kr. Jfr. avtalens pkt. 10.

Ritek hadde opprinnelig forkjøpsrett til de bygninger de har inngått leieavtale på. Ritek har nå gått fra denne forkjøpsretten ved at det er inngått en intensjonsavtale med kommunen om at kommunen kan kjøpe hele eiendommen og at Ritek eventuelt senere har anledning til å gå inn i eiendomsselskap. Iht. kontrakten forplikter kommunen seg til å ivareta Ritek's inntrederett i leieavtalen.

Ut fra de leieavtaler og de brutto leieinntekter taksten har stipulert for eiendommen, 3.5 mill. kr., vil kommunen kunne forsvare sine utgifter fra første dag. På sikt bør eiendommen kunne gi en meget god avkastning på investert kapital.

Kommunen er i forhandlinger med Ritek AS med bakgrunn både i den inntredelsesrett selskapet hadde i forhold til leieavtalen med Forsvaret og den intensjonsavtale kommunen har inngått med Ritek om det samme. Kommunen vil forhåpentligvis i løpet av kort tid ferdigforhandle en endelig avtale med Ritek vedr. området og de bygninger de har behov for innenfor Rinnleiret.

Rådmannen vil komme tilbake til hvordan forvaltning og drift av Rinnleiret skal skje. Dette må sees i sammenheng både med de pågående forhandlinger med Ritek, de planer kommunen/samkommunen har for næringsutvikling i regionen og hvilken rolle Levanger Næringssselskap/Innherred Næringssselskap.

Rådmannen finner det derfor mest fornuftig at kommunen står som kjøper av området og at det fremmes en egen sak ovenfor kommunestyret hvor framtidig forvaltning og drift av næringseiendommer, næringsbygg etc. blir avklart.

## Eksisterende leieavtaler ved kjøpetidspunktet

I kjøpskontrakten fremkommer det at eiendommen overtas med alle forpliktelser og rettigheter slik den har tilhørt selger.

Kjøper ble gjort kjent med at det eksisterte følgende leieavtaler tilknyttet eiendommen.

Leietaker	Bygningsnr	Areal	Årlig leiesum	Varighet	Kostnad pr. m2
Ritek AS	51, 64 og 75	3 875 m2	1 170 000	31.12.2012	302 kr
Ritek AS	12, 72 og 73	1 165 m2	164 420	31.12.2005	144 kr
Stiklestad Lyd	26	160/220 m2	22 400	3 mnd opps.	140 kr
Rinnleierets venner	11,13,14 og 47	1 364 m2	25% av inntekt	3 mnd opps.	
Sørholt Selskapsmat	33	250 m2	84 000	2 mnd oppsigelse	336 kr
Forsvarsbygg	15, 40 og 63	2850 m2	0	31.12.2006	

## Litt historikk og fakta om RITEK AS

Forsvaret besluttet avvikling av Rinnleiret Tekniske Verksted fra 31.12.02. Ved denne avviklingen ble de ansatte tilbudt å overta verkstedet og drive det på privat basis. Det ble inngått en avtale om overtakelse, der 7 av de tidligere ansatte gikk inn og etablerte det nye selskapet Ritek AS (01.01.2003). I avtalen ble det også nedfelt en viss mengde arbeidsoppdrag for Forsvaret, noe som innebar en 3 års avtale med forsvaret om kjøp av verkstedstjenester. Dette betyr at avtalen utløper 31.12.2006. Videre fikk Ritek AS en inntrederett ved eventuelt salg av de leide verkstedlokalene.

### Nærmere fakta om selskapet kan sammenfattes slik:

- Moderne verksted med 2 produksjonshaller, sveise og maskineringsverksted, sandblåsing og en seksjon for glassfiberarbeide og lakkering.
- Areal verksteder ca 3200 kvm.
- Garasjeanlegg på ca 1000 kvm og ca 25 mål inngjerdet uteområde med vakthold.
- Ritek er godkjent verksted for alle typer kjøretøy.
- Ritek har en arbeidsstokk på ca 30 godt kvalifiserte og engasjerte medarbeidere.
- Årsomsetning ca 30 mill kr.
- Merkeverksted for Sisu lastebiler.
- Bedriften følger ISO 9001 og ISO 14001

## **Konkurransesvridning?**

I dag er det etablert flere private selskap, i aksen Steinkjer – Åsen, som har spesialisert seg på reparasjon av tyngre kjøretøy. Dette er stort sett små bedrifter som har opparbeidet seg en stor kompetanse innen sine merkeprodukter. I sum utgjør de et betydelig antall arbeidsplasser.

Forskjellen mellom RITEK AS og de øvrige private selskapene kan sammenfattes på følgende måte:

### **Ritek AS**

- Forsvarspakke som garanterer arbeid frem til 31.12.2006
- Billig overtagelse av verkstedsutstyr
- Husleie som ligger langt under markedspris

### **De øvrige Verksted:**

- Stor variasjon i arbeidstilgang
- Verkstedsutstyr til markedspris
- Husleiekostnader til markedspris.

Tar man utgangspunkt i husleiekostnadene så vil dette medføre store forskjeller i forhold til de private og Ritek.

Et forsiktig estimat vil være at de øvrige verkstedene har en markedspris på ca. 900 kr m<sup>2</sup>. Dette er en differanse på ca. 600 kr m<sup>2</sup> til fordel for RITEK as. I sum på det leide arealet i bygningene 51, 64 og 75 utgjør dette en kostnadsdifferanse på ca. 2,3 millioner kroner pr. år.

RITEK har annonsert at man ønsker å konkurrere på det åpne markedet når det gjelder blant annet verkstedstjenester for tyngre kjøretøy. Med de lave leieprisene dette selskapet har kan det fort oppstå en situasjon der man får en konkurransevidning ved at de kan prise seg kraftig ned når det gjelder verkstedstjenestene.

### **Dette vil kunne få følgende konsekvenser:**

- Lik konkurranse vil ikke være en realitet
- Tap av arbeidsplasser fra de øvrige verkstedene
- Tapt arbeidsplasser vil kunne føre til tap av kompetanse.
- På litt lengre sikt vil dette føre til monopoldannelse og mindre konkurranse ved at de etablerte vil bli utkonkurrert ved at man ikke har like konkurranseforhold.

## **Fremskrittspartiets holdning**

Fremskrittspartiet mener at en åpen konkurranse vil føre til bedre tjenester og pris for kundene. Men for at man skal kunne oppnå en rettferdig og åpen konkurranse er det av avgjørende betydning at "spillereglene" for de ulike aktørene er like.

Fremskrittspartiet synes det er positivt at RITEK AS har etablert seg i området og at de ønsker å ut på det åpne markedet. Det som imidlertid er en stor bekymring, sett med Fremskrittspartiets øyne er at de fordeler som RITEK AS blant annet har fått når det gjelder lave leiepriser vil kunne medføre en konkurransevridning, som igjen vil medføre at konkurransen ikke opprettholdes.

Fremskrittspartiet er kjent med at Levanger Kommunen er i forhandlinger med Ritek AS med bakgrunn både i den inntredelsesrett selskapet hadde i forhold til leieavtalen med Forsvaret og den intensjonsavtale kommunen har inngått med Ritek om det samme. Fremskrittspartiet mener at man i disse forhandlingene med RITEK må gå igjennom de leiekontrakter som er inngått på nytt, slik at også Ritek betaler markedspris på sine leide arealer.

Skulle dette være en umulighet ut fra juridiske forhold, mener Fremskrittspartiet at Ritek bør foreta et selskapsmessig skille mellom den delen som går på den inngåtte avtalen med forsvaret, kontra den virksomheten som er rettet mot det åpne markedet. For den virksomheten som er rettet mot det åpne marked bør det ilegges markedspriser når det gjelder leie.

Med bakgrunn i at Verdal og Levanger kommune har felles næringssselskap og at denne problematikk kan få negative konsekvenser for mange ansatte i flere ulike bedrifter lokalisert i både Verdal og Levanger. Vil Levanger Fremskrittsparti fremme følgende forslag:

## Forslag

1. Ved at RITEK i fremtiden vil operere i det åpne marked når det gjelder reprasjoner på blant annet tyngre kjøretøy, vil kommunestyret i Levanger kommune påpeke at det kan oppstå uheldige konkurransevriddingene ved at Ritek i dag betaler langt lavere husleie en hva markedspris tilsier.
2. Kommunestyret i Levanger kommune vil oversende saken til konkurransetilsynet, slik at de kan gjennomgå saken med tanke på gjeldende konkurranseregler.
3. Ved eventuelle forlengelser av leieforholdet, for bygningene 12, 72 og 73, ber kommunestyret om at leien fastsettes til markedspris.