



Samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneyti
Ólafur Kr. Hjörleifsson
Sölvhólsgata 7
101 Reykjavík

Búðardal, 27.02.2018
1802027 SP

Efni: Sala á Laugum og Sælingsdalstungu

Vísað er í bréf ráðuneytisins dags. 14. febrúar og bréf Bjarna Ásgeirssonar dags. 6. febrúar 2018.
Með bréfinu óskar ráðuneytið eftir umsögn sveitarfélagsins um efni bréfs Bjarna og jafnframt upplýsingum um aðdraganda og meðferð málsins í stjórnsýslu sveitarfélagsins.
Sveitarstjórn hefur falið undirrituðum að taka saman svar til ráðuneytisins og fer það hér á eftir.

Aðdragandi máls:

Árið 1966⁽¹⁾ selur þáverandi eigandi Lauga Jón Bjarnason, framkvæmdaneftnd heimavistarskólans að Laugum (nú Dalabyggð) 13,6 ha. lóð úr eignar jörð sinni Laugar í Dalasýslu. Samhliða var skólanum seldir til fullrar eigna og afnota 11 l/s af heitu vatni.

Árið 1995 kaupir Dalabyggð 50% eignarhluta í jörðinni Laugum ásamt öllum gögnum og gæðum sem eignarhlutanum fylgir og fylgja ber.

Árið 2000 kaupir Dalabyggð jörðina Sælingsdalstungu ásamt öllu því sem eigninni fylgdi.

Á Laugum voru byggð skólamannvirki með heimavist og íþróttamannvirkjum. Þar stunduðu börn á grunnskólaaldri nám og voru á heimavist allt þar til skólanum var lokað í kring um árið 2000.

Skólamannvirkin á Laugum voru byggð af sveitarfélögnum sem að skólanum stóðu (nú Dalabyggð) með stuðningi ríkisins og var ríkið skráður meðeigandi í fasteignaskrá.

Árið 1999 keyptu sveitarfélögin (nú Dalabyggð) eignarhluta ríkisins í elsta hluta mannvirkjanna. Sveitarfélöginn færðu eignarhlut sinn í einkahlutafélagið Dalagistingu sem síðan innréttæði 20 herbergja hótel í húsnæðinu.

Á árinu 2004 leigði Dalagisting húsnæði sitt til Flugleiðahótel sem hefur rekið þar sumarhótel allar götur síðan undir nafni Hótel Eddu.

Á árinu 2005 gerði Dalabyggð samning við Ungmennafélag Íslands um rekstur ungmannabúða og hefur sá rekstur staðið óslitið síðan.

Á árinu 2008 fengu Flugleiðahótel og Ungmennafélag Íslands verkfræðistofuna Ferli til að gera ástandsmat á byggingunum á Laugum og kostnaðaráætlun vegna nauðsynlegra endurbóta. Heildarkostnaður var metinn vera 200 millj. kr. Íbúðarhúsini voru ekki með í þessu mati.

Á árunum 2008 – 2012 gerði sveitarstjórn ítrekaðar tilraunir til að fá ríkið til að taka þátt í rekstrar- og viðhaldskostnaði í samræmi við eignarhlut en án árangurs.

Á árinu 2013 keypti Dalabyggð eignarhlut ríkisins í mannvirkjunum að Laugum.

Á árinu 2016 keypti Dalabyggð eignarhlut Byggðastofnunar í Dalagistingu ehf.

Tilgangur sveitarstjórnar með þessum kaupum var að auðvelda sölu eignanna ef rekstrarforsendur breyttust ekki til betri vegar.

Það hefur legið fyrir í mörg ár að leigutekjur af mannvirkjunum á Laugum standa vart undir daglegum rekstri mannvirkjanna og skila litlu upp í viðhaldskostnað. Það hefur leitt til þess að viðhaldi

mannvirkjanna er áfátt enda hefur Dalabyggð átt fullt í fangi með rekstur og viðhald mannvirkja sem þjóna grunnstarfsemi sveitarfélagsins s.s. leik- og grunnskóla.

Dalabyggð er víðfemt sveitarfélag og nota þarf 7-8 skólabíla til að koma börnum til og frá grunnskóla. Börnin sem lengst sitja í skólabíl eru um eina klst. aðra leiðina. Til að komast í íþróttakennslu þurfa börnin að sitja í skólabíl 40 mínútur til viðbótar. Í Reglum um skólaakstur í grunnskóla nr. 656/2009 er kveðið á um að „daglegur heildartími skólaaksturs, að meðtöldum biótíma, sé að jafnaði ekki lengri en 120 mínútur.” Dalabyggð nær ekki að uppfylla þetta meðan íþróttamannvirkin eru svo langt frá grunnskóla sem raun ber vitni.

Á íbúaþingi 12. apríl 2016 var fjárhagsáætlun 2016-2019 kynnt og þar komu fram áform um að byggja íþróttamannvirki við grunnskólann í Búðardal á árunum 2017-2019 að uppfylltum ákvæðum skilyrðum. Þessi skilyrði voru þau að vel tækist til um sölu eigna til að fjármagna nýbyggingarnar að sem mestu leyti. Helstu eignir Dalabyggðar sem ekki eru nauðsynlegar vegna grunnstarfsemi eru mannvirkin að Laugum, eignarhlutur í jörðinni Laugum og jörðin Sælingsdalstunga.

Í september 2016 var deiliskipulag fyrir Lauga staðfest.

Söluferli:

Á 140. fundi sveitarstjórnar í september 2016 var sveitarstjóra falið að semja við fasteignasölu um að auglýsa mannvirkni Dalabyggðar að Laugum og hlutabréf Dalabyggðar í Dalagistingu.

Á hluthafafundi Dalagistingar 20. október 2016 var samhljóða samþykkt að fela Dalabyggð að sjá um sölu eigna félagsins og að hlutur Dalagistingar í auglýstum heildareignum væri 24%.

Fjórar fasteignasölur lýstu yfir áhuga á að taka að sér sölu eignanna: Eignamiðlun, Bær, Frón og Höfði. Eignirnar voru fyrst auglýstar í byrjun desember 2016 og var ásett verð 530 millj. kr. skv. mati Eignamiðlunar. Tilboð barst í eign Dalagistingar í júní 2016 en því var hafnað þar sem hluthafafundur Dalagistingar og sveitarstjórn voru sammála um að selja eignirnar saman en ekki sitt í hvoru lagi.

Á íbúaþingi í 11. apríl 2017 var enn greint frá áformum um byggingu íþróttamannvirkja í Búðardal og að forsenda þeirra áforma væri sala eigna. Upplýst var að húsbyggingar á Laugum væru komnar í sölumeðferð.

Haustið 2017 létt sveitarstjórn gera sérfræðimat á getu sveitarsjóðs til fjárfestinga sbr. ákvæði sveitarstjórnarlaga. Niðurstaða þess er að sveitarsjóður ætti að ráða við fjárfestingu upp á 650-750 millj. kr. miðað við að sala eigna skilaði um 400 millj. kr. Þetta er í samræmi við það sem sveitarstjórn hafði áætlað.

Á 152. fundi sveitarstjórnar 24. október 2017 kom fram að ekki hefðu borist önnur tilboð og lítið væri um fyrirspurnir sem gæfu til kynna áhuga á eigninni. Við umræður komu fram vangaveltur um að auglýsa landréttindi með mannvirkjunum og sjá hvort það gæti kveikt áhuga. Sveitarstjóra var falið að kenna þessa kosti nánar. Fundargerð fundarins ásamt hljóðskrá var aðgengileg almenningi á vef Dalabyggðar að morgni 25. október.

Þann 27. október barst tilboð að upphæð 350 millj.kr. frá Arnarlóni ehf. í það sem áður hafði verið auglýst auk 50% hlutar Dalabyggðar í jörðinni Laugar, skólalóð og hitaveituréttindi. Þetta var áður en sveitarstjóra gafst ráðrúm til að draga upp aðra kosti fyrir sveitarstjórn til að auglýsa.

Sveitarstjóri kynnti meðeiganda Dalabyggðar að jörðinni Laugum tilboðið 30. október og Flugleiðahótelum (hluthafa í Dalagistingu) 3. nóvember.

Sveitarstjórn hélt aukafund 7. nóvember og samþykkti að óska eftir fresti til að taka afstöðu til tilboðsins þar til á sveitarstjórnarfundi 21. nóvember.

Á 154. fundi sveitarstjórnar 22. nóvember 2017 samþykkti sveitarstjórn að gera tilboðsgjafa gagntilboð með fyrirvara um að ekki komi fram hærra tilboð fyrir 12. desember nk. og að eignin verði auglýst aftur. Upphæð gagntilboðs var 470 millj. kr.

Þann 23. nóvember sendir sveitarstjóri tölvupóst til fasteignasalanna sem höfðu auglýst eignirnar með upplýsingum um nýja stöðu og ósk um að auglýsingar yrðu uppfærðar miðað við þetta og auglýst væri eftir tilboðum.

Þann 8. desember barst nýtt tilboð, 450 millj. kr. frá sama aðila í það sem auglýst var eftir fund sveitarstjórnar 22. nóvember og að auki jörðina Sælingsdalstungu sem er aðliggjandi jörðinni Laugum. Á fundi 14. desember samþykkti sveitarstjórn að leggja fram gagntilboð 470 millj. kr. með fyrirvara um að ekki kæmi fram hærra tilboð fyrir 30. desember og að eignirnar verði auglýstar í einu lagi í fasteignablöðum um komandi helgi. Fasteignasölunni Frón var falið að auglýsa en engar fyrirspurnir eða tilboð höfðu komið fram frá hinum fasteignasölunum. Frétt um málið var sett á vef Dalabyggðar 22. desember.

Priðja tilboð frá sama aðila barst 18. desember, 460 millj. kr. Sveitarstjórnarfulltrúar veittu sveitarstjóra heimild til að taka tilboðinu með eðlilegum fyrirvörum og að því gefnu að ekki kæmu fram hagstæðari tilboð fyrir 30. desember.

Pegar þetta er ritað vinnur tilboðsgjafi að fjármögnun og undirritun kaupsamninga hefur ekki farið fram. Gert er ráð fyrir að það verði gert á næstu vikum.

Fundir sveitarstjórnar, aðgengi að gögnum o.fl.

Í sveitarstjórn Dalabyggðar sitja 7 fulltrúar kosnir persónukjöri. Varamenn eru einnig 7 talsins. Í upphafi kjörtímabils var ákvað sveitarstjórn að varamönum væri heimilt að sitja undirbúningsfundí sveitarstjórnar og taka þar þátt í undirbúningi mála. Var opnaður aðgangur fyrir aðal- og varamenn í fundargerðakerfi sveitarfélagsins (OneMeeting) og hafa aðilar þar jafnan aðgang að fundarboðum, fundargögnum og fundargerðum sveitarstjórnar. Varamenn nýttu sér þetta í einhverjum mæli til að byrja með en minna þegar frá leið. Fyrsti varamaður hefur setið allmarga fundi.

Fundargerðir eru ritaðar í fundargerðarkerfinu og fundirnir eru teknir upp. Fundargerðir ásamt hljóðupptöku eru að öllu jöfnu komnar á vef Dalabyggðar að morgni daginn eftir fund. Íbúar hafa því nokkuð góða möguleika á því að fylgjast með störfum sveitarstjórnar.

Áform um byggingu íþróttmannvirkja við grunnskólann í Búðardal hafa verið opinber um árabil og þeirra getið á íbúafundum og í fjárhagsáætlunum. Alltaf hefur legið fyrir að forsenda þess að sveitarfélagið gæti farið í þessar framkvæmdir væru að seldar yrðu eignir. Gert hefur verið ráð fyrir að afla þurfi a.m.k 400 millj. kr. með sölu eigna og sérfræðiálit styðja þetta. Sveitarstjórn vonaðist til að sala mannvirkja á Laugum sem upphaflega voru auglýst myndi standa undir þessu en áhugi fjárfesta reyndist mun minni en gert var ráð fyrir.

Það eru opinberar upplýsingar að Dalabyggð á jörðina Lauga að hálfu og aðliggjandi jörð Sælingsdalstungu að fullu. Áform voru uppi um að selja hluta Sælingsdalstungu rétt fyrir fjármálahrunið 2008.

Tilboð barst ekki fyrr en sveitarstjórn fór að velta fyrir sér að selja einnig landréttindi á fundinum 24. október 2017. Eftir það hafa málín þróast nokkur hratt á mælikvarða sveitarfélaga þó salan sé enn ekki í höfn 4 mánuðum síðar. Samhliða því að halda málinu lifandi með því að gera gagntilboð hefur sveitarstjórn gætt þess að auglýsa það sem til sölu er á hverjum tíma. Fyrirkomulag auglýsinga var lagt í hendur fasteignasalanum sem undirritað höfðu samkomulag við sveitarfélagið.

Sveitarstjórn Dalabyggðar hafnar því að hafa staðið ólöglega að sölumálunum. Samráð hefur verið haft við meðeigendur og ekki hafa komið fram óskir um landskipti á Laugum ef frá eru talin landskipti vegna frístundahúsalóða skv. deiliskipulagi.

Undirritaður veitir fúslega nánari upplýsingar verði þess óskað.



(1) Ártal leiðrétt frá fyrstu útgáfu