



Orkland kommune  
Postboks 83  
7301 ORKANGER

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Snorre Antonsen, 74 16 81 41

## Avslag på kommunal lånegaranti for Leangentravets Eiendom AS - Orkland kommune

Statsforvalteren viser til oversendelse av kommunestyrets vedtak (sak 7/22) i Orkland kommune om godkjenning av simpel garanti for lån til Leangentravets Eiendom AS.

Statsforvalteren vurderer at aktiviteten som drives i Leangentravets Eiendom AS og tilknyttet virksomhet i konsernet, har et vesentlig innslag av næringsaktivitet. Med bakgrunn i kommunelovens § 14-19, **godkjenner ikke Statsforvalteren i Trøndelag kommunestyrets vedtak.**

### **Kommunestyrets vedtak:**

1. Orkland kommune gir Leangentravets Eiendom AS en simpel garanti stor opptil 80 000 000,- som sikkerhet for lån i KLP Banken AS for toppfinansiering av hestesportsanlegg i Orkland kommune, Varig Orkla Arena. Garantien stilles under forutsetning av at de planlagte tilleggsprosjekter i hovedsak gjennomføres»
2. Garantien gjelder for toppfinansiering hovedstol på maksimalt kr 80 000 000,- med tillegg av 10 % av til enhver tid gjeldende hovedstol til dekning av eventuelle påløpte renter og omkostninger. Kommunens maksimale garantiansvar kan ikke overstige kr 80 000 000,- + 10%.
3. Lånet skal være innfridd innen 30.11.2034, 12 års nedbetalingstid. Garantien gis fra 01.07.2022.
4. Lånet sikres med 1. prioritets pant i Varig Orkla Arena (hele travanlegget på Fannrem) og pant i enkle pengekrav mot Leangen Bolig AS pålydende 150 MNOK, samt inneståelseserklæring fra oppgjørsansvarlig Pretor Advokat AS, på at økning forskudd per år og delbetaling kjøpesum fra Leangen Bolig AS til Leangen Eiendom AS, eller oppnådd salgsvederlag ved realisering av panteobjektet, utbetales direkte til banken til engasjementet er innfridd.
5. Garantiansvaret nedreguleres ved nye utbetalinger til Leangentravets Eiendom AS fra Leangen Bolig AS og opphører 30.11.2034. Med tillegg inntil 2 år, jf. garantiforskriftens paragraf 3.
6. Leangentravets Eiendom AS har utbytteforbud i hele garantitidens varighet.
7. Garantien må godkjennes av Statsforvalteren i Trøndelag før den er endelig.



### **Om kommunale garantier**

Kommunelovens § 14-19 stiller krav om at alle kommunale garantier over en gitt beløpsgrense må ha statlig godkjenning (jf. forskrift om garantier og finans- og gjeldsforvaltning i kommuner og fylkeskommuner § 4). For Orkland kommune krever garantibeløp på over 4 millioner kroner statlig godkjenning. Myndigheten til å godkjenne slike vedtak er overført til Statsforvalteren.

Et vedtak om garantistillelse vil alltid innebære en viss risiko for økonomisk tap. Statlig godkjenning av lånegarantier er en kontroll både av at garantien ikke innebærer vesentlig økonomisk risiko for kommunen og hvorvidt garantien kan stride mot forbudet mot å garantere for næringsvirksomhet. Statsforvalteren kontrollerer også om vedtaket oppfyller krav satt i forskrift.

### **Grunnlag**

Statsforvalteren legger kommunens vedtak, saksopplysninger i forbindelse med kommunens behandling av saken, og kommunens regnskap til grunn for vår vurdering. Kommunelovens garantiadgang tar utgangspunkt i virksomheten det garanteres for, både hva som er formålet med virksomheten og aktiviteten som drives.

Leangentravets Eiendom AS eier hestesportanlegget i Orkland kommune, Varig Orkla Arena, som er et regionalt idrettsanlegg. Anlegget leies ut til Leangen Travbane AS som vil sørge for driften av arenaen og for den inntektsgivende virksomheten. Leangentravets Eiendom AS sine inntekter består kun i leieinntekt fra søsterselskapet Leangen Travbane AS. Begge selskapene er 100% eid av Midt-Norge Travforbund. Hovedformål med anlegget er å drive hestesportaktiviteter og travløp, men skal i tillegg drive med messer, utstillinger, kurs- og konferanser og konserter.

Midt-Norge Travforbund er en forening bestående av alle travlag i Midt-Norge hvor hovedformålet er å bistå travlagene i regionen og å drive rekrutteringsarbeid, travkjøring, ponnytrav og opplæring og kursvirksomhet.

Anlegget som er under oppføring har et hovedbygg som inneholder utetribune, kontorfasiliteter, 350 restaurantplasser, areal tiltenkt forretning for salg av utstyr til hest, areal for løpsfunksjonærer, påselingsplasser, plass for dopingkontroll og utøvelse av veterinærtjenester. Det planlegges nye staller for utleie til profesjonelle trenere og til travskole for barn og unge.

Det framkommer av søknad om kommunal garanti fra Leangentravets Eiendom AS at driftsselskapet, Leangen Travbane AS, vil ha leieinntekter fra utleie av stall, utleie av lokaler for veterinærer, utleie av lokaler for hesteutstyr, utleie til diverse stevner og arrangement mm. Under arrangement kan nevnes utleie til annen hestesport, hundeutstillinger og konserter. Hovedinntekten i driftsselskapet kommer likevel fra overføringer fra spill på hest.

### **Spesielt om næringsvirksomhet**

Forståelsen av begrepet næringsvirksomhet framkommer av *NOU 2016: 4 Ny kommunelov punkt 19.10.3.4 og Prop. 46 L (2017–2018) punkt 20.8.4.*

I vurderingen av om en virksomhet må anses som næring, må utgangspunktet være rettssubjektet som garantien stilles for. Dersom mottaker av garantien er en del av et konsern, kan det være aktuelt å se på hele konsernets virksomhet under ett.



Dersom formålet til selskapet er å tilføre eiere økonomisk gevinst, må virksomheten regnes som næring etter kommuneloven. At det ikke foreligger gevinstsiktemål, er ikke et tilstrekkelig vilkår for at virksomheten ikke anses som næring. Det må i tillegg gjøres en helhetlig vurdering av hva slags aktivitet som drives.

Det må vurderes om aktiviteten objektivt sett må anses som næring, og om aktiviteten drives i et marked. Aktiviteter som vanligvis utøves av det private, vil regnes som næringsvirksomhet, selv om det ikke foreligger gevinstsiktemål. Virksomhet som normalt drives av det offentlige, eller av frivillige, som ikke er markedsrettet, vil normalt ikke favne under næringsbegrepet.

Et forhold som vil virke inn på vurderingen av om virksomheten drives i et marked, er hvor vidt selskapets inntekter kommer fra salg med priser på markedsmessige vilkår. Dersom dette utgjør en større andel av inntektene, vil det trekke i retning av at virksomheten driver næringsvirksomhet.

En del av vurderingen vil også være om det foreligger en reell økonomisk risiko knyttet til det markedet hvor virksomheten drives. Med dette menes risiko knyttet til etterspørsel, eller annen forretningsmessig risiko.

Dersom virksomheten ut fra en helhetsvurdering må anses å drive i markedet, og har et sterkt kommersielt preg, må virksomheten regnes som næring etter kommuneloven.

### **Vurdering av næringsvirksomhet**

Ved en vurdering av om Leangentravets Eiendom AS driver næring, må vi også vurdere om virksomheten til hele konsernet skal ses under ett. I dette tilfellet er Leangentravets Eiendom AS eier av Varig Orkla Arena, der Leangen Travbane AS skal leie og drifte arenaen. Begge selskapene eies av Midt-Norge Travforbund. Statsforvalteren mener det er naturlig å se på den samlede virksomheten på grunn av eierstrukturen og organiseringen av virksomheten og dermed den totale aktiviteten som vil foregå på Varig Orkla Arena.

Det framkommer av saksfremlegget til Orkland kommune at Leangentravets Eiendom AS ikke har gevinstsiktemål, og at det er vedtektsfestet at det er ulovlig å ta ut utbytte. Det at selskapet ikke skal betale ut utbytte til eierne, eller ikke har et gevinstsiktemål, er imidlertid ikke alene avgjørende for vurderingen. Det må også vurderes om selve aktiviteten som drives har vesentlig innslag av næring.

I hovedsak er det etter Statsforvalterens oppfatning travsport som skal utøves på arenaen, og at det legges opp til aktivitet rundt dette hovedformålet. I Varig Orkla Arena er det mange ulike aktiviteter som utføres, slik som travsport, utleie av lokaler, konferansefasiliteter, arealer til kjøp og salg med mer. Flere av disse aktivitetene er isolert sett næringsvirksomhet, ut ifra at det er aktiviteter som drives i et marked hvor det også foreligger en reell økonomisk risiko.

Varig Orkla Arena er også et regionalt idrettsanlegg som på helårsbasis benyttes til organiserte idrettsaktiviteter innenfor ridesporten i regi av lokale idrettsforeninger. Dette er delvis fritidsaktiviteter for barn og ungdom. Deler av aktivitetene kan altså vurderes å være allmenntilgjengelige og basert på frivillighet, og ikke favne under næringsbegrepet i utgangspunktet.

I likhet med toppidrettsarrangementer, vurderer vi at store arrangementer innen travsport har et kommersielt preg, hvor arrangøren vil være avhengig av publikums betalingsvilje og kommersielle sponsorer. Slik aktivitet vil etter Statsforvalterens vurdering regnes som næringsvirksomhet. Vi legger i tillegg vekt på at hovedinntektene fra arenaen vil være provisjonsinntekter fra spill på hest, og inntekter fra messer og konserter, restaurantvirksomhet, utleie til kurs- og konferanser m.m.



Gjeldende praksis legger til grunn at dersom næringsdelen utgjør mer enn 1/3 av den samlede virksomheten, vil virksomheten normalt anses som næring. I dette tilfellet vurderer Statsforvalteren at flere forhold indikerer at næringsdelen vil være større enn 1/3-del.

Statsforvalteren mener ut fra en helhetsvurdering at virksomheten til Leangentravets Eiendom AS har et kommersielt preg, og må regnes som næring etter kommunelovens § 14-19.

### **Statsforvalterens konklusjon**

Med hjemmel i kommunelovens § 14-19, finner ikke Statsforvalteren å kunne godkjenne Orkland kommunes vedtak i sak 7/22 om godkjenning av simpel garanti for lån til Leangentravets Eiendom AS.

Kommunen kan innen en frist på seks uker påklage vedtaket til Kommunal- og distriktsdepartementet.

Med hilsen

Kjetil Ollestad (e.f.)  
Fungerende direktør  
Kommunal- og justisavdelingen

Trude Mathisen  
Seksjonsleder  
Kommunal- og justisavdelingen

*Dokumentet er elektronisk godkjent*