

US Lease av vann- og avløpsanlegg

Asker kommunes erfaringer

Av Siri M Skøien

Siri M Skøien er advokat i Asker kommune

Asker kommune, vår tilrettelegger og andre jobbet lenge og mye med å få i stand en US lease-transaksjon for vann- og avløpsanleggene. Ingen slik transaksjon kom i stand. Kommunen og tilretteleggeren inngikk forlik om dekning av kostnadene som var påløpt i prosessen.

Kommunestyret i Asker vedtok i juni 02 å gi ordføreren fullmakt til å forhandle om og inngå avtaler i en US lease-transaksjon for vann- og avløpsanleggene. Høsten 02 ble det inngått en mandatavtale mellom Asker kommune og tilretteleggerfirmaet Dresdner Kleinwort Wasserstein Ltd. Vinteren 03 var transaksjonen ute i en anbudslignende konkurranse på det amerikanske investormarkedet og ved påsketider ble en investor valgt og intensjonsavtale inngått. Jeg går ikke her nærmere inn på verken innholdet i en US lease-transaksjon eller prosessen frem til dette stadiet. I stedet henvises til artikler i Kommunalteknikk nr 12•2002 og VA Bulletin nr 4•2003.

Etter at investor var valgt, tok prosessen fram mot endelig avtaleinngåelse lengre tid enn antatt. Det ble nødvendig med en rekke avklaringer knyttet til eiendomsforhold og rettigheter, konsesjonsspørsmål, skattemessige uttalelser, nytt politisk vedtak med mer.

Blant annet mente investor at kommunestyrevedtaket fra 02 ikke var dekkende for den aktuelle transaksjonen. Årsaken var at vedtaket forutsatte at tilstrekkelig mange andre kommuner deltok i transaksjonen, at det kunne reises tvil om hva premisene sa om utøvelse av utkjøpsopsjonen ved leaseperiodens slutt og at transaksjonens struktur nå var blitt mer konkret enn de generelle beskrivelsene som lå til grunn i juni 02. Det var kommunevalg høsten 03 og investor stilte også spørsmål om hvorvidt 02-vedtaket var bindende for nytt kommunestyre.

Forhåndsuttalelse fra Skattedirektoratet var innhentet på samme grunnlag som for kommunestyrevedtaket av 02. Investor krevde også ny skatteut-

talelse av samme grunner som nevnt over med hensyn til nytt kommunestyrevedtak.

Investors bud var gitt med en vedståelsesfrist. Fristen ble forlenget ut over høsten 03 for å få ovennevnte på plass. Nytt kommunestyrevedtak ble truffet. Et knapt flertall stemte for å gå videre med transaksjonen. Representanter for mindretallet markerte sin motstand blant annet i lokalpressen, samt brakte vedtaket inn for lovlighetskontroll hos fylkesmannen.

På denne tiden var det kjent at det var fremmet forslag i USA om å endre regelverket rundt slike lease-transaksjoner. De foreslåtte endringene ville blant annet innebære lengre avskrivningstid, slik at en transaksjon som den Asker kommune planla ikke ville bli lønnsom.

Investors budfrist utløp før endelige avtaler var kommet i stand og investor valgte å ikke fornye budet. Det kunne i prinsippet reises spørsmål om forhandlingene var kommet så langt at det de facto var inngått forpliktende avtale, men Asker kommunes rådgivere fant ikke grunnlag for å fastholde et slikt standpunkt. Investor hadde med andre ord adgang til å gå fra transaksjonen uten kostnader på dette stadiet.

På dette stadiet hadde det påløpt kostnader til blant annet taksering av anleggene og advokatbistand både i Norge og i USA for begge parter. Kostnadene utgjorde i størrelsesorden 10 millioner norske kroner.

Asker kommune og tilrettelegger var uenige om hvem som hadde ansvaret for å dekke kostnadene. I henhold til mandatavtalen hadde kom-

munen bare risikoen for at nødvendige politiske vedtak ble fattet, at eventuelle andre nødvendige formelle godkjenninger ble gitt og at endringer i norsk lovgivning etter inngåelse av mandatavtalen ikke var til hinder for transaksjonen. Dersom transaksjonen av en hvilken som helst annen grunn ikke skulle lykkes, var det tilrettelegger som måtte dekke alle påløpte kostnader. Asker kommune mente at kommunen hadde oppfylt alle sine forpliktelser og at det derfor var tilrettelegger som hadde det økonomiske ansvaret i saken. Dresdner Kleinwort Wasserstein var uenig.

Saken endte med et forlik, der tilrettelegger dekket en noe større andel av kostnadene enn Asker kommune.

Følgende erfaringer kan etter min oppfatning oppsummeres: US lease er en transaksjonsform som har fungert for andre aktører i Norge og for både kommuner og private aktører i andre land i blant annet Europa. Asker kommune var utsatt for uheldig timing. Investor ble spurt om hvorfor de valgte å trekke seg. Investor svarte kun at det var fordi vedståelsesfristen for budet var ute. Hva som har vært avgjørende for investors avgjørelse vet vi derfor ikke. Det kan ha vært interne forhold på investors side, forhold på Askers side, ytre forhold som for eksempel endringer i regelverket, eller en kombinasjon av faktorer. Arbeidet med transaksjonen har bidratt til å få ryddet opp i eiendoms- og rettighetsforhold med mer på VA-sektoren.