

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
075/20	Formannskapet	PS	27.05.2020
058/20	Kommunestyret	PS	04.06.2020
070/20	Kommunestyret	PS	18.06.2020

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Thomas Lindås	FE-000	19/487

Retningslinjer for avhending av kommunale eigedommar

Vedlegg

Prosjektrapport Strategisk eigedomsforvaltning

Framlegg til vedtak:

Retningslinjene for avhending av kommunale eigedommar vert vedtekne slik dei ligg føre.

Formannskapet - 075/20 - 27.05.2020

FS - behandling:

Kommunalsjef Thomas Lindås orienterte om saka.

Det har vore orientert om denne saka før, men utan at ein vedtok retningslinjer for sal.

Prøver no å vera så tydeleg som ein kan i retningslinjene, men samstundes ha eit handlingsrom for justeringar.

Ordførar Per Lerøy (Ap) spurte om dette er godt eigna til å trekka til seg kjøparar/næringsliv som vil etablere seg i Austrheim. Til dette svara Thomas Lindås at kommunen bør vera ein meir aktiv eigar, som også kan gå med i prosjekt dersom det kan gje kommunen betre utteljing.

Lerøy (Ap) spurte vidare om dette legg til rette for å selja leilegheiter der kommunen eig ein leilegheit i eit bygg der andre bur. Kan ein løysa dette? Til dette siste svara Thomas Lindås at ein kan la eigarar i bygg som leilegheiter som skal seljast, kan få rett til å tre inn på høgaste bod.

Inger Lise Brekke (H) støtta framlegget frå Lindås om å la eigarar i same bygg få overta til høgaste pris. Elles oppmoda Brekke til å gå breitt ut i utlysinga av eigedommar som skal seljast.

Helge Dyrkolbotn (KrF) spurte om punktet der det heiter at bygg/eigedommar som hovudregel skal leggst ut på den opne marknaden. Til dette svara kommunalsjef Lindås at det til dømes kan gjelda dersom kommunen ønskjer å selja Rongevær kurs- og fritidssenter, der ein kanskje ikkje vil selja til

privat eige. Og når det gjeld direkte spørsmål til private, så skal det skje i tillegg til annan annonsering.

Per Lerøy (Ap) spurte om det framleis er mogleg for lokale bedrifter å kjøpa kommunal eigedom og deretter utvikla denne. Det må vera mogleg å komma med ein god idé til kommunen utan at denne vert offentleggjort og gjort tilgjengeleg for alle. Viste til ideen som kom om Kystlandsbyen, der prosjektet var uttenkt av private. Kommunalsjef Lindås svara at det er eit mål for kommunen å vera ein meir aktiv eigar som sikrar mest mogleg midlar til kommunen. Men ser utfordringar i at kommunen seier at "det var ein god tanke", og så leggja eigedommen ut for sal med denne ideen.

Per Lerøy (Ap) sa at ein ikkje berre burde sjå på kortsiktig inntekt, men sjå på kva som kan gje best mogleg utvikling på sikt.

Asbjørn Toft sa at politikken tidlegare har vore at kommunen har selt eigedommar til takst.

Helge Dyrkolbotn (KrF) ba om at utlysing av eigedommar må vera hovudregelen, det er ikkje sikkert at ein lokalt har alle gode idear om kva ein eigedom kan brukast til.

Rådmann Liv Løvvik viste til at det må vera armlengdes avstand mellom kommunen og kjøpar, og ei god løysing kan vera å gjera som i Bergen der ein går aktivt ut og annonserer at dette er eit område der ein ønskjer utvikling. Viser elles til at Austrheim skal selja for 4,4 millionar kroner i år, for å sikra finansiering av investeringar som kommunen har på gang.

Thomas Lindås sa at dagens praksis er at dersom nokon tek kontakt og vil kjøpa, så er svaret at det skal gjennomførast takst og lysast ut. Eventuelle idear om bruk/utvikling er konfidensielle. Det er mogleg å setja klausular på at eigedommen skal utviklast innan så og så lang tid.

Per Lerøy spurte om det er mogleg å seia nei til å selja til spesielle tilbydarar. Liv Løvvik svara at dette etter hennar syn vil vera vanskeleg, men mogleg. Avdelingsleiar Asbjørn Toft sa at kommunen som grunneigar står fritt til å seia ja eller nei. Det er ikkje eit enkeltvedtak, og det kan ikkje påklagast.

Bjørn Inge H. Dyrkolbotn (Sp) spurte om det er mogleg å setta av leilegheiter som skal seljast, for dei som har vanskar med å komma seg inn på bustadmarknaden. Rådmann Liv Løvvik svara at det ikkje er rom for å gje subsidiar. Thomas Lindås sa at kommunen kan ta inn i arbeidet med reguleringsplanar og utbyggingsavtalar at det skal leggast til rette for mindre bustader.

Helge Dyrkolbotn (KrF) spurte om det er mogleg å selja leilegheiter heller enn å pussa opp for kommunale midlar, for å hjelpa folk inn på bustadmarknaden. Om dette sa Per Lerøy (Ap) at det er betre for kommunen å selja enn å pussa opp slike leilegheiter.

Per Lerøy (Ap) viste til at det er tre tomter tilgjengeleg i Kystlandsbyen, som er rimelege. Helge Dyrkolbotn (KrF) ba om at desse gjerne vart lyste ut meir aktivt.

Handsaming i formannskapet:
Samrøystes for rådmannens framlegg til vedtak.

FS - vedtak:

Retningslinjene for avhending av kommunale eigedommar vert vedtekne slik dei ligg føre.

Kommunestyret - 058/20 - 04.06.2020

KS - behandling:

Kommunalsjef Service og forvaltning Thomas Lindås orienterte om saka, og sa at desse retningslinjene er meint å ta høgde for ulike alternativ for korleis kommunen kan avhenda eigedom.

Helge Dyrkolbotn (KrF) spurte om punktet der det er omtala å gå direkte til private interessantar, og spurte om dette betydde at ein skal gå utanom annonsering. Kommunalsjef Lindås svara at alle eigedommar skal ut på Finn/liknande, men at ein i tillegg kan tipsa lokale interessantar om at det er areal som kan utviklast.

Inger Lise Brekke (H) spurte om dette med sal av leilegheiter i bygg der det også bur private. Kommunalsjef Lindås svara at ein kan gje forkjøpsrett tilsvarande høgaste bod, men ikkje til takst. Kommunen ønskjer å ta ut best mogleg pris.

Per Lerøy (Ap) og Inger Lise Brekke (H) sa seg samd med prinsippet om forkjøpsrett til høgaste bod.

Reidar Øksnes (Sp) sa at retningslinjene også burde omfatta verdifastsetting, at punktet med utlysing kunne forenklast utan opplisting av dei ulike plattformar, og at ein i tillegg burde ta med at ein må sjå på kva som ligg av eksisterande avtalar og rettar.

Øksnes ba vidare om at godkjenning av sal skulle gjerast av formannskap og kommunestyre, og ikkje berre ordførar.

Kommunalsjef Thomas Lindås sa seg samd i at det kunne redigerast inn ei overskrift på teksten. Når det gjeld punktet om at alle eigedommar som hovudregel skal lysast ut, så er det for å ta inn den fleksibiliteten ein treng. Når det står at sal skal godkjennast ved ordførar så er det meint for å sikra hurtigheit og fleksibilitet i desse sakene. Prosjektrapporten for strategisk eigedomsforvaltning viser til kva ein vurderer som aktuelt for sal, elles vil det leggest ut på Finn.no og heimesida til kommunen.

Rådmann Liv Løvvik sa at kommunen følgjer dei reglar som gjeld, mellom anna med ulik framgangsmåte for næringseigedom og andre eigedommar. Vil laga liste over kva som kan seljast, der det er lagt inn inntekter frå sal framover.

Kommunalsjef Lindås sa at ein vil løfta for politisk nivå kva som er aktuelt å selja, om det ikkje ligg klart i retningslinjene, og om det er spesielle areal/eigedommar det er tale om.

Per Lerøy (Ap) viste til at kommunestyret har lagt ei føring på sal når det er lagt inn i budsjettet salsinntekter på over 4 millionar kroner. Elles er det naturleg å ta det opp politisk dersom det er spesielle eigedommar som skal seljast, som til dømes kyrkjelydshuset, det gamle kommunehuset, med fleire.

Marita Bru (Bygdelista) spurte om kva eigedommar som er selt dei siste åra. Kommunalsjef Lindås svara at han ikkje har nøyaktige tal på dette, men at det varierer litt frå år til år på bustadeigedommar og anna.

Ordførar Lerøy (Ap) viste til at kommunen dei seinare åra har selt strøtomter ulike stader, eit større areal i Kalandsfeltet, og tre naust på Baløy. I all hovudsak skjer dette på den opne marknaden. Om dette sa kommunalsjef Lindås er at når det ikkje vert lyst ut, så gjeld det gjerne tilleggsareal til private

eigedommar og tilsvarande som ikkje har interesse på den opne marknaden.

Marita Bru (Bygdelista) spurte om ein kan presisera siste punktet i lista slik at ein ser kva som skal til politisk godkjenning.

Reidar Øksnes (Sp) kom med eit framlegg til endring av vedtaket (det vart ikkje røysta over dette, saka vart utsett):

"Retningslinjer for verdisetting og mulig avhending av kommunal eigedom

Det 4. siste kulepunktet endra til: Om det ikkje er avtalar eller rettar som hindrar dette, skal alle eigedommar lysast ut på den opne marknaden.

Vil stryka det siste kulepunktet."

Per Lerøy (Ap) sa at det siste punktet gjerne kan endrast til at "ved sal av eigedom signerer ordførar på vegner av kommunestyret".

Helge Dyrkolbotn (KrF) støtta Reidar Øksnes sitt framlegg samt Per Lerøy sitt punkt om å redigera siste kulepunkt. Dyrkolbotn sa at han ikkje ser at det er nødvendig å spesifisera vedtaket meir slik, Bru (Bygdelista) ba om.

Kommunalsjef Thomas Lindås sa at utan fleksibiliteten som ligg i dette kulepunkt 6 i dag, så kan ein til dømes ikkje selja til BOF elle liknande. Rådmann Løvvik ba om at ein ikkje innskrenkar både dette og kommande kommunestyre sine moglegheiter til å selja eigedom.

Per Lerøy (Ap) ba om at saka vert utsett til kommande kommunestyre 18/6 for å gje rådmannen ein sjanse til å komma med eit justert framlegg, for å sikra at det vert juridisk rett.

Anne Dahle Austrheim (KrF) sa seg samd med Lindås i at det må ligga fleksibilitet til å unngå sal av til dømes skulen/kurscenteret i Rongevær. Støttar ordførar i at ein ventar med saka til 18/6. Thomas Lindås svara sa at ein fint kan ta saka opp til handsaming 18/6 med justeringar.

Rådmann Løvvik ba om at eigedomsrapporten vart sendt ut til alle.

Inger Lise Brekke (H) sa seg samd i at ein kan komma tilbake med eit justert framlegg, det same vart støtta av Reidar Ulvøy (Ap) og Morten Sognnes (H). Også Reidar Øksnes (Sp) sa seg samd i at saka kjem opp på nytt i kommunestyret.

Handsaming i kommunestyret:

Samrøystes for Per Lerøy (Ap) sitt framlegg om utsetting

KS - vedtak:

Saka vert utsett til kommande kommunestyre, der rådmannen kan komma med eit justert framlegg, der ein er sikker på det juridiske er korrekt.

Kommunestyret - 070/20 - 18.06.2020

KS - behandling:

Kommunalsjef Thomas Lindås orienterte om saka, der retningslinjene er endra sidan saka var oppe i kommunestyret sist.

Ordførar Per Lerøy (Ap) sa at dette er OK, med den fleksibiliteten ein må ha.

Marita Bru (Bygdelista) spurte om det er nok med eit skjul på ein næringseigedom, så er det OK.

Om dette svara Thomas Lindås at det er noko ein må ta med i salsprosessen. Må gjerne skilja mellom ei tomt som skal seljast til bustad, eller næringseigedom det det kan vera vanskelegare å stilla slike krav, om den som kjøper tomta skal utvikla denne og bygga opp før ein får sjekka interessa med marknaden. Administrasjonen er elles samd i at ein må sikra gode kontraktar for å unngå dette med næringseigedommar med «eit vedskjul» på.

Reidar Øksnes (Sp) spurte om ordførar skal kunna nekta for eit sal av ein eigedom? Til dømes om ein er involvert i ein kjøpsprosess sjølv. Meiner at det er det innhaldet som ligg i dette punktet slik det står no.

Ordførar Per Lerøy (Ap) sa at dersom ein ugild så er ein ikkje involvert, og då kjem ein ikkje i slike situasjonar.

Rådmann Løvvik sat at habilitetsregelverket vil tre inn i slike situasjonar.

Thomas Lindås sa at ein kan skifta «endeleg godkjenning» med «signering», då går noko av kontrollfunksjonen vekk.

Reidar Øksnes (Sp) sa at slik framlegget er så kan ordførar stoppa eit sal. Vil heller ha at endeleg avtale vert signert av ordførar.

Marita Bru (Bygdelista) sa at det kunne stått at ordførar signerer på vegner av kommunestyret, som i «Ved sal av eigedom signerer ordførar på vegner av kommunestyret».

Rådmann Liv Løvvik sa at dette med signering følgjer av kommunelova paragraf 6.1, og kommunalsjef Thomas Lindås sa at det er krav om signering frå Kartverket når det skal inn til godkjenning av skøyte.

Marita Bru (Bygdelista) sa til punktet om høgaste pris, er det slik at kommunen skal diskutera med enkelte kjøparar?

Kommunalsjef Thomas Lindås svara at det i første omgang er eit spørsmål om å få informasjonen ut til flest mogleg ved sal. Men det kjem også inn folk som spør om det er mogleg å kjøpa og utvikla eit område. For arealet som er til sals på Kaland/Fonnes, der vert det invitert inn til eit informasjonsmøte der ein deler den informasjonen som er aktuell for det enkelte område.

Ordførar Per Lerøy sa at det også kan vera slik at ein går inn i eit samarbeid med konkrete tilbydarar for å få til ei utvikling, som til dømes det er gjort i Bergen for spørsmålet om ein byarena. Men då er det eit politisk fleirtal i ein open politisk prosess som gjer dette.

Aslak Bakke (H) sa at det må telja noko også kva ein får til på eit næringsareal, om det er nye arbeidsplassar eller ikkje. Er diverre også tomter ein skal få slita med å få selja.

Rådmann Liv Løvvik sa at administrasjonen pliktar likebehandling, medan det politiske nivået står mykje friare på dette. Adm legg ikkje opp til skeivfordeling av gode.

Per Lerøy (Ap) sa at dersom det til dømes kjem ein aktør og seier at dei vil etablere ein hydrogenfabrikk, så vil ein ikkje lysa dette ut på den opne marknaden.

Kommunalsjef Thomas Lindås sa at i dei aller fleste tilfelle vil ein jobba for høgast mogleg pris, men er ikkje låst på dette med dette reglementet. Reglementet seier korleis administrasjonen skal jobba i alle småsakene der ein orienterer i etterkant om at «dette er selt».

Handsaming i kommunestyret:

Samrøystes for rådmannen sitt framlegg til vedtak.

KS - vedtak:

Retningslinjene for avhending av kommunale eigedommar vert vedtekne slik dei ligg føre.

Saksopplysninger:

Bakgrunn

I samband med prosjekt for strategisk eigedomsforvaltning som tidlegare er orientert om i formannskapet og kommunestyret vart det utarbeida retningslinjer for avhending av kommunale eigedommar. Rådmannen legg no fram desse retningslinjene for politisk handsaming.

Vurdering

Austrheim kommune eig ei rekke eigedommar, både bebygde og ubebygde. Eigedommane dekkjer ei rekke behov for kommunen, men grunna stadige endringar i behova er det naudsynt å både kjøpe og avhende eigedom. I samband med avhending av eigedom er det naturleg å ha nokre vedtekne retningslinjer som ligg til grunn for arbeidet. Dette vil sikre både gode prosessar internt samt forutbereknelighet for innbyggjarar og andre interessentar.

Retningslinjene er meint å skape tydelege føringar for avhending av eigedom, samstundes som ein varetek fleksibiliteten som er naudsynt for ei strategisk og god eigedomsforvaltning. Retningslinjene er som følger:

- Prinsippa skal i utgangspunktet leggest til grunn ved all avhending av eigedommar, men må tilpassast den aktuelle eigdommen
- Ein skal ved sal av eigedommar arbeide for høgast mogleg pris
- Det skal utarbeidast takst på alle eigedommar som ein ønskjer å selje
- Det skal leggest vekt på utvikling av eigdommen ved sal
- Der det er naturleg kan endring i driftsform vurderast i staden for sal
- Alle eigedommar skal som hovudregel lysast ut på den opne marknaden. Ein skal nytte annonse på finn.no, heimeside, Facebook og eventuelt direkte til lokale interessentar
- Ein skal bruke meglar der det er naturleg
- Rådmannen er ansvarleg for framforhandling av avtale om salg
- Endeleg godkjenning om sal av eigedom skjer ved ordførar