



SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Pål Strand	Arkivkode:
Arkivsaksnr: 22/764	Løpenr: 23/1059
Sakstype: Politisk sak	

SAKSGANG

Styre, utval, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Formannskapet	09.02.2023	014/2023
Kommunestyret	23.02.2023	005/2023

Sal av tomt – gbnr. 18/230 – Erikajorda

23.02.2023 Kommunestyret:

Handsaming i møtet:

18/230, foreslått av Arild Røen, Høgre

Som administrasjonen sitt forslag, men setning 3 strykes

Erikajorda, foreslått av Gunn Totland Moss, Kristeleg Folkeparti

Vurdera ein del av tomte til framtidig demensbustad

Gildskap:

Karl Bård Kollbotn (Frp), Odd Arne Haga (Frp) og Linda Haug Kollbotn (Frp) bad om å få gildskapen sin vurdert. Bakgrunnen for dette var at Karl Bård Kollbotn og Odd Arne Haga er interessentar som ønskjer å kjøpa eigedomen, og at Linda Haug Kollbotn er gift med Karl Bård Kollbotn. Alle tre gjekk frå medan kommunestyret vurderte gildskapen deira, og følgjande personar gjekk inn som varamedlemmer:

- Håvard Tvedterås (Frp) – varamedlem for Karl Bård Kollbotn
- Harald Kvalvåg (Frp) – varamedlem for Odd Arne Haga
- Svein Verner Røseth (Frp) – varamedlem for Linda Haug Kollbotn

Karl Bård Kollbotn og Linda Haug Kollbotn vart samrøystes funne ugilde, med heimel i forvaltningslova § 6, jf. kommunelova § 11-10. Odd Arne Haga vart funnen ugild med 20 mot 1 røyst, med same heimel som ovanfor. Svein Verner Røseth røysta for at Odd Arne Haga var gild. Som følge av vedtaket deltok dei tre varamedlemmene òg i resten av handsaminga av sak 005.

Ove Totland bad om å få gildskapen sin vurdert. Bakgrunnen for dette var at han har ein bror som er eigar av ein naboeigedom til Erikajorda. Han gjekk frå medan kommunestyret vurderte gildskapen hans. Han vart funnen ugild med 16 mot 4 røyster. Heimelen for ugildskap var den same som i avsnittet ovanfor.

Gild	Ugild
Anja Elisabeth Gjerde Markhus (BI)	Knut Harald Frøland (BI)
Knut Loneland Høibraaten (BI)	Lena Tveit (BI)

Gunn Totland Moss (KrF)	Solveig Vassenden (Bl)
Øyvind Steinsland (Bl)	Dag Nydal (Bl)
	Svein Verner Røseth (Frp)
	Harald Kvalvåg (Frp)
	Håvard Tvedterås (Frp)
	Shirin Kvernes Khadoor (Ap)
	Gunn Østvik Petersen (Ap)
	Harald Boge (Ap)
	Jon Magne Borgevik (Ap)
	Øyvind Røen (Sp)
	Arild Røen (H)
	Øyvind Strømmen (MDG)
	Oskar Røen (MDG)
	Monica Tjønnha (Uavh)

Handsaming:

Arild Røen (H) sette fram framlegg til vedtak.

Shirin Kvernes Khadoor (Ap) bad om gruppemøte.

Etter gruppemøtet trekte Arild Røen framlegget sitt.

Øyvind Røen (Sp) sette fram eit framlegg som var identisk med rådmannen sitt framlegg til vedtak i saka.

Ordførar Knut Harald Frøland (Bl) bad om gruppemøte.

Etter gruppemøtet trekte Øyvind Røen det første framlegget sitt, og sette fram følgjande justerte framlegg på vegner av seg sjølv og Øyvind Strømmen (MDG):

"Eigedomen gbnr. 18/230 vert lagt ut for sal på den opne marknaden. Rådmannen arbeider ut framlegg til opsjonsavtale, som vert lagt fram for godkjenning i kommunestyret. Det skal i forkant av val av avtalepart lysast ut ei kunngjering der moglege interessentar kan melda seg."

Knut Loneland Høibraaten (Bl) sette fram eit framlegg som var identisk med rådmannen sitt framlegg til vedtak i saka.

Gunn Totland Moss (KrF) sette fram framlegg til vedtak.

Røysting:

Det vart først røysta over framlegget til Gunn Totland Moss. Framlegget fall med 2 mot 18 røyster. Gunn Totland Moss og Solveig Vassenden (Bl) røysta for framlegget.

Det vart så røysta over framlegget til Øyvind Røen og Øyvind Strømmen. Framlegget vart vedteke med 11 mot 9 røyster.

For	Imot
Øyvind Steinsland (Bl)	Knut Harald Frøland (Bl)
Dag Nydal (Bl)	Knut Loneland Høibraaten (Bl)
Shirin Kvernes Khadoor (Ap)	Anja Elisabeth Gjerde Markhus (Bl)
Gunn Østvik Petersen (Ap)	Lena Tveit (Bl)
Harald Boge (Ap)	Solveig Vassenden (Bl)
Jon Magne Borgevik (Ap)	Svein Verner Røseth (Frp)

Øyvind Røen (Sp)	Håvard Tvedterås (Frp)
Arild Røen (H)	Harald Kvalvåg (Frp)
Øyvind Strømmen (MDG)	Gunn Totland Moss (KrF)
Oskar Røen (MDG)	
Monica Tjønnhaugen (Uavh)	

På bakgrunn av at framlegget til Øyvind Røen og Øyvind Strømmen vart vedteke, vart det ikkje gjennomført eiga røysting over framlegget til Knut Loneland Høibraaten.

KS- 005/2023 Vedtak:

Eigedomen gbnr. 18/230 vert lagt ut for sal på den opne marknaden. Rådmannen arbeider ut framlegg til opsjonsavtale, som vert lagt fram for godkjenning i kommunestyret. Det skal i forkant av val av avtalepart lysast ut ei kunngjering der moglege interessentar kan melda seg.

09.02.2023 Formannskapet:

Handsaming i møtet:

Gildskap:

Det vart innleiingsvis reist spørsmål om gildskapen til Odd Arne Haga (Frp). Bakgrunnen for dette er at han er ein av interessentane som har gitt eit tilbod til kommunen om å kjøpa eigedomen som saka gjeld (gbnr. 18/230). Odd Arne Haga gjekk frå medan formannskapet vurderte gildskapen hans. Han vart samrøystes funnen ugild og deltok ikkje i handsaminga av saka. Heimel for vedtaket om ugildskap var forvaltningslova § 6 andre ledd første punktum, jf. kommunelova § 11-10.

Handsaming:

Ordførar Knut Harald Frøland (Bl) sette fram framlegg om å senda saka vidare til kommunestyret utan innstilling.

I røystinga i saka vart framlegget til Knut Harald Frøland sett opp mot framlegget til rådmannen. Framlegget til Knut Harald Frøland vart samrøystes vedteke.

Etter røystinga sette Gunn Totland Moss fram ønske om synfaring på eigedomen før kommunestyret sitt møte 23.02.2023 kl. 15:00. Ordførar Knut Harald Frøland orienterte om at han tek sikte på at det vil bli tilbod til kommunestyremedlemmene om synfaring 23.02.2023 kl. 14:00.

FORM- 014/2023 Vedtak:

Saka vert sendt vidare til kommunestyret utan innstilling.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Eigedomen gnr./bnr. 18/230 vert lagt ut for sal på den opne marknaden. Rådmannen har mynde til å inngå avtale om sal. Rådmannen får mynde til å inngå opsjonsavtale om sal, og gjennomføring av sal, av eigedom gnr./bnr. 18/230. Det vert i forkant av val av avtalepart lyst ut ei kunngjering der moglege interessentar kan melde seg.

Saksopplysningar:

Bakgrunn for saka:

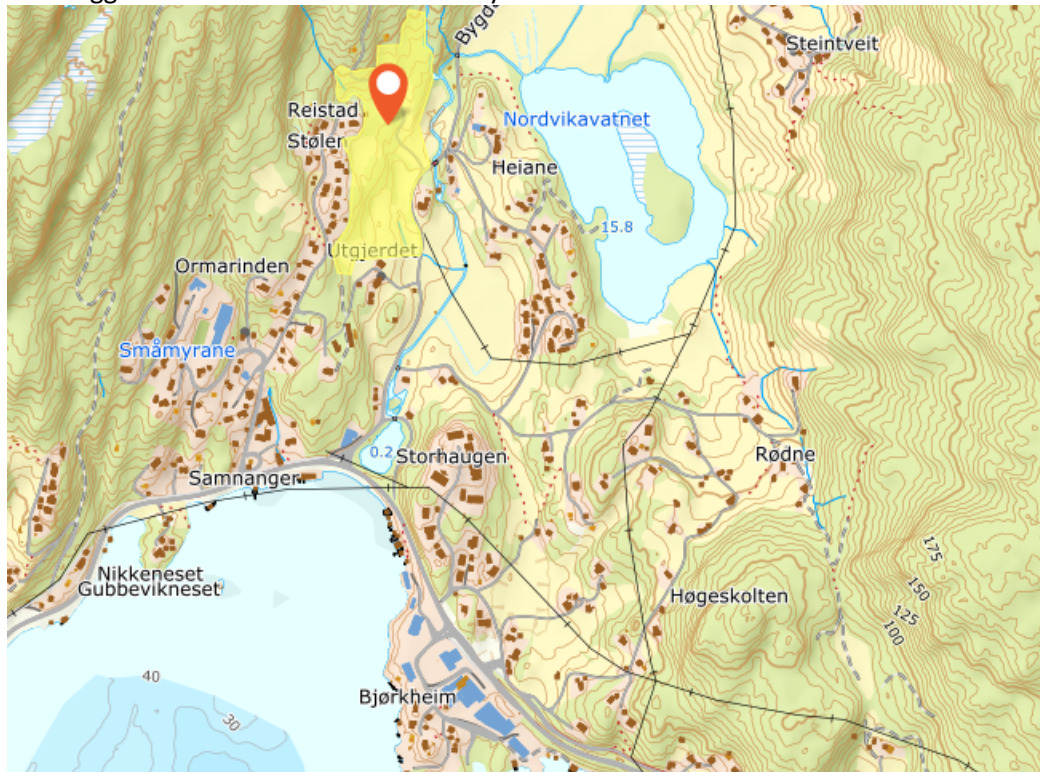
En potensiell kjøper har sendt inn forslag til opsjonsavtale for kjøp av eigedomen 18/230, til utvikling til bustadføre mål. Avtalen er ment å gje opsjonshavarane ein rett, men ikkje ein plikt til å kjøpe eigedomen av kommunen. Varigheit på avtalen skal være frem til 1. november 2026. Samnanger kommune erverva innmarka på eigedomen i 2012, for å sikre vidare bruk i tråd med

kommunen sine planar. Området var allereie da regulert til bustadføre mål. I sakspapira frå 2009 går det fram at kommunen har sett for seg å regulere området, og det er og tankar om opparbeiding av veg, vann og avløp.

Rådmannen si mynde i høve sal av kommunal eigedom går fram av delegeringsreglementet punkt 18.2.3 bokstav o)

Fullmakt til å gjennomføra sal av kommunale eigedommar som kommunestyret har vedteke skal seljast. Fullmakta omfattar òg sal av tomtar i kommunale bustadfelt.

Saka leggst derfor fram for kommunestyret.



Faktagrunnlag, problemskildring og moglege løysingar:

Området er regulert til bustadføre mål i kommuneplanen. Det er ikkje utarbeida reguleringsplan. Spørsmålet blir først om eigedomen skal seljast og i tilfelle korleis sal av eigedomen skal skje. KS' etikkutval uttaler følgande om sal av kommunal eigedom:

1. *Åpenhet. Når kommunen skal selge en eiendom, bør hovedregelen være at den annonseres for salg i full åpenhet. Dersom andre hensyn enn pris kan bli vektlagt ved salget, bør dette komme fram i annonseteksten. Dersom en kommunal eiendom som et unntak gis bort eller inngår i et makebytte må det etter offentlig diskusjon foreligge et politisk vedtak om dette som legges til grunn.*
2. *Kommunalt ansatte. Ansatte må som en generell regel likebehandles med andre interessenter, og ha lov til å by på kommunal eiendom som legges ut for salg, altså skal de heller ikke gis fordeler. Dersom kommunen mener det er nødvendig at kommunalt ansatte av særskilte hensyn bør tilgodeses i enkeltsaker, må det begrunnes offentlig gjennom et politisk vedtak (...)."*

Lov om offentlege anskaffingar gjeld ikkje for sal av eigedom. Sal av fast eigedom regulerast ikkje direkte i kommunelova elle forvaltningslova, men prinsippet om forsvarleg sakshandsaming i forvaltninga gjeld tilsvarande. Offentleglova skal ivareta krav til gjennomsiktighet og etterprøvbarheit. Forvaltningslova og kommunelova inneheld regler om habilitet der formålet bla. er

å sikre mest mogleg objektiv og upartisk sakshandsaming.

Eøs-reglar om forbod mot statsstøtte kan vere relevant. Sal av tomt til underpris kan verte regna som støtte og kan vere ulovleg. Forbodet vert ikkje aktuelt ved støttebeløp under EUR 200.000 (over 3 rekneskapsår), gitt at støtta er «transparent». I dette ligger det at støttebeløpet må kunne bereknast presist før støtte tildelast. Dersom støtte vert gjeve ved sal til underpris i ein opsjonsavtale må dette bereknast og omreknast til økonomisk noverdi. ESA har utarbeida retningslinjer for statsstøtte ved sal av offentleg eigedom til aktørar som driv økonomisk verksemd. Sal til slike aktørar skal skje til marknadspris ved innhenting av takst eller ved sal etter kunngjering. Dersom prosedyren i ESA sine retningslinjer ikkje følges fullt ut, skal kommunen vurdere om salet må notifiserast til ESA.

Vurderingar og konsekvensar:

Avhending av kommunal eigedom bør normalt skje på den måten som gjev best pris. Alternativt kan arealbruksomsyn eller andre politiske omsyn tilseie direkte sal, eventuelt på vilkår. Det er mogleg å legge ein eigedom ut for sal på den opne marknaden, men opplyse om at andre omsyn enn pris kan verte vektlagt. Open bodrunde er det enklaste alternativet når det gjeld offentlegheit kring oppfyllelsen av regelverket og er normalt den metoden som gjev best pris.

Viss eigedomen skal seljast meiner rådmannen den bør leggst ut for sal på den opne marknaden. I første omgang bør det innhentast takst og inviterast til dialog med aktuelle aktørar.

Det er usikkert kor stor interesse det er for eigedomen og kva slags marknad det er for bustader i området. Rådmannen ber derfor om mynde til å inngå ein opsjonsavtale med potensielle kjøparar, om det vert vurdert som den beste løysinga. Ein opsjonsavtale vil innebere at ein potensiell kjøpar har rett men ikkje plikt til å kjøpe eigedomen i opsjonsperioden. Om det er få eller ingen interessentar, kan ein slik avtale bidra til å få avklaringar (reducere risiko) og på den måten være det som skal til for å få til ei utvikling. Men motsett ligg det i ein opsjonsavtale at etter nokre år kan resultatet bli at det ikkje vert noko sal av eigedomen.