



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		

Sal av tomt – gbnr. 18/230 – Erikajorda

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:

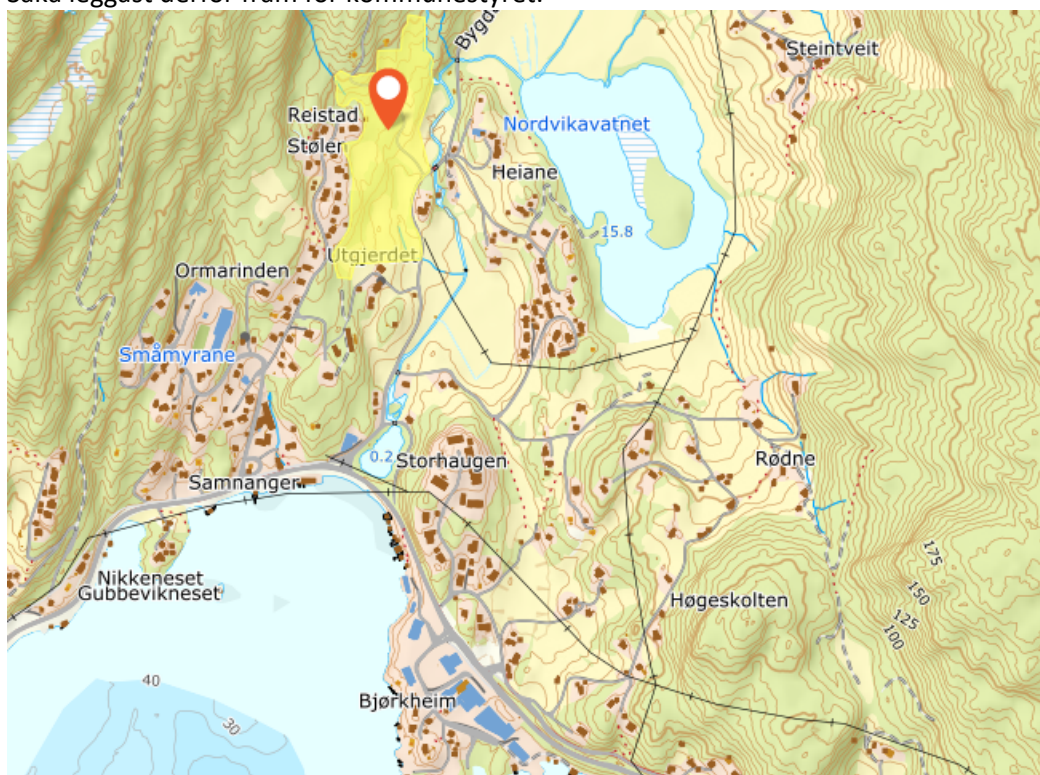
En potensiell kjøper har sendt inn forslag til opsjonsavtale for kjøp av egedomen 18/230, til utvikling til bustadføre mål. Avtalen er ment å gje opsjonshavarane ein rett, men ikkje ein plikt til å kjøpe egedomen av kommunen. Varigheit på avtalen skal være frem til 1. november 2026.

Samnanger kommune erverva innmarka på egedomen 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 egedom går fram av delegeringsreglementet punkt 18.2.3 bokstav o)

Fullmakt til å gjennomføra sal av kommunale egedommar 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 egedomen skal seljast og i tilfelle korleis sal av egedomen skal skje.

KS' etikkutval uttaler følgande om sal av kommunal egedom:

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 eller 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.