



## Retningslinjer for sal av kommunal eigedom

Vedtatt av Alver kommunestyre x.x.2020

### I. Formål og virkeområde

Retningslinjene for sal av kommunal eigedom skal bidra til ein profesjonell og føreseieleg salsprosess av kommunale eigedomar. Retningslinjene gjeld for alle kommunalt eigde eigedomar, og skal bidra til openheit og lik behandling av saker om sal av eigedom.

Innløysing av festetomt blir ikkje omfatta av retningslinjene. Retningslinjene gjeld heller ikkje når kjøpar nyttar lovfesta eller avtalt forkjøpsrett til bustad, leigegard eller grunn.

Retningslinjene gjeld for alle som opptrer på vegne av Alver kommune, herunder både for saksbehandlarar og folkevalde.

### II. Saksbehandling

Avhending av eigedom skal som utgangspunkt skje til marknadspris anten ved:

- a) Ope sal etter kunngjering og bodrunde.
- b) Direkte sal

Ved ope sal, skal eigedomen seljast til høgstbydande. Unntak føreset at eit bod har større samla økonomisk verdi for kommunen.

Det kan inngåast avtale om sal med bodgjevar som ikkje er høgstbydande dersom bodet ut frå ei samla vurdering vil vere det mest økonomisk fordelaktige for kommunen.

Ved direkte sal må ikkje salsprisen vera lågare enn verditakst basert på marknadspris. Taksten må fortrinnsvis vere gjennomført av ein uavhengig takstmann, og tidspunkt for taksering må ligga nær opptil tidspunktet for avhending.

For eigedomar av mindre areal og avgrensa marknadsverdi (tilleggsareal, grensearronding, stripeareal) kan annan verdifastsetting nyttast, eksempelvis eldre takstar eller pris frå samanliknbare sal i nærområdet.

Sal av eigedom til aktørar som driv økonomisk verksemd blir omfatta av EØS-avtalen sitt forbod mot offentleg statsstøtte. ESA har utarbeidd retningslinjer for statsstøtte ved sal av offentleg grunn og bygningar. Sal til slike aktørar skal skje til marknadspris ved innhenting av takst eller ved sal etter kunngjering. Dersom prosedyren i ESA sine retningslinjer ikkje blir fulgt, skal kommunen vurdere om salet må notifiserast til ESA.

Makeskifte blir behandla som kjøp og sal av to eigedomar som blir verdsette kvar for seg. Det blir inngått avtale om økonomisk oppgjør for å utlikna verdidifferansen mellom eigedomane (jf. prosedyre for direkte sal).

Ved sal av eigedom skal det inngåast skriftleg kontrakt mellom kjøpar og selgjar.



### **III. Særskilde vilkår ved sal**

Bruk av særskilde vilkår ved sal av eigedom skal vurderast i samband med sal av større eigedomar. Døme på aktuelle kontraktsvilkår er krav om bustadsosiale omsyn, klima- og miljøtiltak og gjenkjøpsrett knytt til etterfølgjande privat utbygging av eigedom. Bruk av vilkår må vegast opp mot behovet for å oppnå full gevinst ved salet.

### **IV. Eigedomar som krev særskild vurdering før sal**

Følgjande eigedomar skal som hovudregel ikkje seljast:

- a) Eigedom regulert til offentleg eller privat grøntområde/friområde
- b) Landskapsvernområde og naturreservat
- c) Eigedom som er regulert til spesialområde bevaring
- d) Eigedom i 100-meter beltet mot sjø og vatn
- e) Kulturhistorisk eigedom som ifølgje vernemyndigheit eller antikvarisk styresmakt ikkje kan nyttast til bustad eller næring
- f) Eigedom som har stor verdi for allment bruk, herunder til rekreasjon, leik og idrett

Det må gjerast ei særskild vurdering før sal av ovannemnde eigedomar kan gjennomførast og aktuell vernemyndighet/antikvarisk styresmakt må kontaktast. Behov for politisk behandling skal vurderast.

Uregulert eigedom skal som utgangspunktet ikkje seljast. Unntak kan skjer der:

- aktuelt salsformål er vedtatt i kommuneplanen sin arealdel
- framtidig bruk må sjåast på som opplagt som følgje av gjeldande arealformål for omkringliggende eigedom

### **V. Hefte**

Eigedom skal ikkje seljast med tyngande hefte. Påhefta eigedomar inneber risiko for kjøpar som kan redusere verdi. Denne type hefte skal søkjast sletta eller i størst mogleg grad bli avklart før det blir inngått avtale om sal.

### **VI. Behovsvurdering**

Før eit sal av eigedom blir gjennomført, skal kommunen vurdere om det finst behov for å nytte eigedomen som ledd i tenesteproduksjonen eller til oppføring av formålsbygg (herunder òg offentlege/private omsorgsbustader).

Bruken av den aktuelle eigedomen må vurderast opp mot andre eigedomar som kommunen har i portefølja si.

### **VII. Lovverk og openheit**

Saksbehandlinga til kommunen skal vera open og transparent og følgje reglane i forvaltningslova og offentlighetslova.

Tilsette og folkevalde som ønskjer å kjøpa kommunal eigedom skal behandlast likt med andre interessantar.