

Arkiv: <arkivID><jplD> FA-V6
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 02.11.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Uttal	Møtedato
105/20	Alver formannskap	12.11.2020
147/20	Alver kommunestyre	26.11.2020

Retningslinjer sal av eigedom

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

«Retningslinjer for sal av fast eigedom for Alver kommune blir vedtatt slik dei ligg føre i vedlegg 1.»

Alver formannskap 12.11.2020:

Handsaming:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke

FO- 105/20 Vedtak:

«Retningslinjer for sal av fast eigedom for Alver kommune blir vedtatt slik dei ligg føre i vedlegg 1.»

Alver kommunestyre 26.11.2020:

Handsaming:

Innstillinga frå formannskapet vart samrøystes vedteke.

KO- 147/20 Vedtak:

«Retningslinjer for sal av fast eigedom for Alver kommune blir vedtatt slik dei ligg føre i vedlegg 1.»

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i formannskapet

Saka skal avgjerast i kommunestyret

Bakgrunn

Bakgrunn for saka er mellom anna å finne i

- Temaplan for bygg og eigedom 2021 – 2022, kartlegging status og vedlikehaldsbehov
- Økonomiplan Alver 2020-2023 / forslag til økonomiplan 2021 - 2024 der eitt av tiltaka er optimalisering av bygningsmassen

Optimalisering av bygningsmassen handlar både om kjøp av bygningar og eigedomar, og sal av bygningar og eigedomar. Dette med sikte på god økonomi i eigedomsforvaltninga.

Saka blir fremma fordi det er behov for klare retningslinjer som kommunen kan nytte i saker som gjeld sal av kommunal eigedom. Dei foreslåtte retningslinjene skal sikre føreseieleg og effektiv saksgang. Retningslinjene tek mellom anna for seg salsprosessen, behovsvurdering og kriterie for vurdering. Retningslinjene legg også til rette for å nytte kommunal eigedom som ledd i samfunnsutviklinga, både gjennom moglegheit for direkte sal, og ved bruk av særskilde salsvilkår. Retningslinjene klargjer rammene for kva rådmannen kan iverksette.

Det vil bli fremma ei eiga sak tidleg i 2021 som omhandlar konkrete forslag til kva eigedomar kommunen bør

kunne leggje ut for sal.

Saksopplysninger:

Forholdet til anna regelverk og inngåtte avtalar

Fast eigedom er grunn, bygningar og andre innretningar som er varig bunde til grunnen. Når utbygde eigedomar blir selt, vil eksisterande bygg normalt følgja med ved salet av grunnen. Sal av fast eigedom er regulert i avhendingslova. Retningslinene som blir lagt fram i denne saka er eit supplement til avhendingslova og andre lover/forskrifter som regulerer prosedyrar for avhending av fast eigedom.

Nokre gonger kan det vere inngått avtale om forkjøpsrett eller opsjon til fordel for ei privat verksemd eller privatperson. Inngåtte avtalar er bindande og må følgjast. I slike tilfelle må kommunen gjere unntak frå retningslinene om sal av fast eigedom.

Delegasjon av fullmakter og lovverk

I kommunestyresak 015/20 er Rådmannen er gitt fullmakt til å kjøpe og selgje: *«areal og eigedomar som ikkje har prinsipiell eller strategisk verdi, innafor ei ramme på 10 mill.*

I saker der det er tvil om prinsipiell verdi, skal rådmannen ha dialog med ordførar og varaordførar. Rådmannen skal rapportere på kjøp og sal av bustader, areal og eigedomar i samsvar med rapporteringsrutinar i økonomireglementet.»

Retningslinene gjeld så langt anna ikkje følgjer av lov, forskrift eller allereie inngåtte avtalar. Rådmannen si vurdering av førespurnader om kjøp av kommunal eigedom skal følgje retningslinene, og eventuelle avvik må fremmast for politisk behandling.

Nærare om nokre av punkta i retningslinene

Punkt I - Om festetomt

Ein festeeigedom er ein eigedom som kommunen leiger ut til den som har eller skal oppføre bygg på eigedomen. Festeforholdet følgjer lov om tomtefeste som ved bortfeste av bustadtomt kan gi festar krav på å innløyse festetomta. Ved innløyse har festar rett til å overta tomte til ein lovregulert pris. Ettersom innløyse er regulert av tomtefestelova, vil ikkje Retningslinene for sal av eigedom gjelde festetomt. Dersom festeavtalen ikkje blir omfatta av tomtefestelovas innløyseingsrett, skal verditakst leggast til grunn ved sal til festar.

Punkt II - Sakshandsaming og fastsetjing av kjøpesum

Fastsetting av pris kan variere etter ulike typar eigedomar og ulike kjøpegrupper. Hovudregelen er likevel at sal av kommunal eigedom skal skje til marknadspris.

Når det gjeld sal til verksemdar, blir dette omfatta av forbodet mot offentleg statsstøtte i EØS-avtalen, og avhending må skje til marknadspris. ESA (EFTA sitt overvakingorgan) sine retningslinjer gjev to alternative prosedyrar som begge sikrar at eigedomen blir selt til marknadspris:

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

Eigedomen skal som utgangspunkt seljast til høgstbydande. Det kan likevel gjerast unntak frå dette prinsippet dersom eit bod totalt sett vil vera meir økonomisk fordelaktig for kommunen samanlikna med det høgaste bodet. Dette kan m.a. vera aktuelt når kommunen har stilt spesielle vilkår knytt til salet.

Dersom prosedyrane om sal til marknadspris som nemnt ovanfor ikkje blir følgde, bør salet meldast til ESA gjennom ein eigen prosedyre (notifikasjon).

Sal av kommunal eigedom til privatpersonar, t.d. bustadtomter og leilegheiter, blir likevel ikkje omfatta av forbodet mot offentleg støtte. Prinsippa i forvaltningslova om likebehandling og forbod mot vilkårligheit vil vere styrande for behandlinga ved sal til private.

Punkt III – Om særskilde vilkår

Forslaget til retningslinjer for sal av eigedom, opnar for bruk av særskilde vilkår og føreset at vilkåra vert vurdert

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.

Vilkår som kommunen stiller ved salet kan krevje langsiktig oppfølging og gje negativt utslag i prisen som kommunen kan oppnå. Ved direkte sal må vilkåra blir konkretiserte i grunnlaget for utarbeidinga av verditaksten slik at den gir uttrykk for korrekt marknadspris. Det vil ofte vera vanskeleg for ein takstmann å vurdera kor stor innverknad vilkåra vil ha ved utrekning av marknadsprisen, og dette kan føre til at salet bør gjennomførast som ein bodprosess. Dei særskilde vilkåra må i så fall komma fram i salsdokumentet.

Punkt IV – Om eigedomar som krev særskild vurdering før sal

Kommunen får mange søknader om kjøp av tilleggsareal til bustadtomt. Desse tilleggsareala er ofte regulert som grøntområde/friområde eller leikeareal, og bruk av areala til bustadformål vil slik vere i strid med reguleringsplanen. Sal av eigedom der formålet for kjøpet er i strid med reguleringsplanen bør som hovudregel ikkje godkjennast. Eit eventuelt unntak kan vurderast dersom kjøpar får godkjent dispensasjon eller omregulering av arealet. Ettersom slike prosesser kan ta lang tid og vere kostbare for kjøpar er det viktig at kommunen som eigar av eigedomen avklarar om eit sal er aktuelt eller ikkje, uavhengig av eventuell framtidig planstatus.

Vedlegg i saken:

30.10.2020

Vedlegg 1 - Retningslinjer sal av kommunal eigedom -
Alver kommune

1467042



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, grensearrondering, 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 seljar.



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 omkringliggande 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 eigedommen som ledd i tenesteproduksjonen eller til oppføring av formålsbygg (herunder òg offentlege/private omsorgsbustader).

Bruken av den aktuelle eigedommen 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 interessentar.