

Arkiv: <arkivID><jplID> FE-614
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 19.10.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utlval	Møtedato
090/23	Alver formannskap	09.11.2023
199/23	Alver kommunestyre	23.11.2023

Sal av Dale Grendahus gbnr 472/6

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Alver kommunestyre vedtar å selje Dale Grendahus gbnr 472/6 til Dale Bygdelag for 50 000 kr. Kommunen skal ha tinglyst forkjøpsrett på eiendommen.

Alver formannskap 09.11.2023:

Handsaming:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

FO- 090/23 Vedtak:

Alver kommunestyre vedtar å selje Dale Grendahus gbnr 472/6 til Dale Bygdelag for 50 000 kr. Kommunen skal ha tinglyst forkjøpsrett på eiendommen.

Alver kommunestyre 23.11.2023:

Handsaming:

Innstillinga frå formannskapet vart samrøystes vedteke.

KO- 199/23 Vedtak:

Alver kommunestyre vedtar å selje Dale Grendahus gbnr 472/6 til Dale Bygdelag for 50 000 kr. Kommunen skal ha tinglyst forkjøpsrett på eiendommen.

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i formannskap.

Saka skal avgjerast i kommunestyret.

Saka gjeld

Alver kommunestyre har i sak 085/21 vedteke å avhende Dale Grendahus. Saka omhandlar direkte sal av eigedomen til Dale Bygdelag og fastsetting av salssum.

Saksopplysningar

Bakgrunn:

Dale Grendahus har i lang tid vore leigd ut til Dale Bygdelag og Husflidlaget. I Radøy kommune vart det satt i gong ein prosess der målet var å avhende eigedomen til Dale Bygdelag. Radøy kommune henta i 2019 inn ein takst på eigedomen. Taksten var på 850 000 kr. Men salsprosessen stansa opp på grunn av

kommunesamanslåinga samt at partane ikkje vart einige om salssum.

Våren 2023 vart kommunen kontakta av Dale Bygdelag. Bygdelaget hadde då fatta vedtak om at dei ønskte å kjøpe gbnr 472/6 frå kommunen. Skrivet frå Bygdelaget ligg som vedlegg til saka. Skrivet inneheld også historikken til Dale Grendahus og korleis bygget har vore brukt av Bygdelaget og andre.

Kommunedirektøren hadde den 13.09.23 møte med Bygdelaget. Bygdelaget meinte at taksten på eigedomen er for høg. Taksten er basert på leigeinntekter, og bygdelaget meinte at det vart lagt til grunn for høge leigeinntekter. Kommunedirektøren har i ettertid henta inn ny takst korrigert for faktiske leigeinntekter. Revidert takst er på 300 000 kr.

Dale Bygdelag meinte vidare at det ikkje vert rett å selje til marknadspris når bygget skal seljast til eit bygdelag. Dei meiner at kommunen må vurdere denne salsprosessen opp mot liknande sal der gamle skulebygg har blitt selt til det lokale bygdelaget.

Vurderingsgrunnlag

Sal av kommunal eigedom skal følgje *Retningslinjer for sal av kommunal eigedom* vedteke 26.11.2020 av Alver kommunestyre. Kommunen må også følge EØS-reglar om offentleg støtte, Kjøpslova og anna relevant lovverk.

Vurdering:

I retningslinjene for sal av kommunal eigedom kan kommunen selje eigedomar direkte, men dei skal likevel seljast til marknadspris. Marknadspris vil i tilfella utan open bodrunde vere verditakst utarbeidd av uavhengig bygningssakskyndig (tidlegare takstmann).

Ei av årsakene til at kommunen skal selje til marknadspris er at sal av eigedom til aktørar som driv økonomisk verksemd blir omfatta av EØS-avtalen sitt forbod mot ulovleg statsstøtte. Men i dette tilfelle vil ikkje EØS-reglane vere til hinder ettersom Dale Bygdelag sin økonomiske verksemd er så lokal at den ikkje vil oppfylle vilkåra knytt til ulovleg statsstøtte i EØS-avtalen.

Andre moment kommunen må vurdere viss kommunen skal avvike frå sine eigne retningslinjer er presedens og likebehandling.

Kommunedirektøren har sjekka kva som er gjort i andre tilsvarande saker. I tillegg til dei fem skulebygga i tidlegare Radøy kommune som Bygdelaget nemner i sin søknad har det blitt selt to skulebygg i tidlegare Meland kommune: Gaustad skule i 2010 for 40 000 kr og Flatøy skule i 2018 for 40 000 kr. Det har dermed vore ein praksis for å selje gamle skuler til bygdelag under marknadspris i fleire av dei tidlegare kommunane.

Kommunedirektøren vurderer at det er eit svært avgrensa marked som vil vere interessert i å kjøpe Dale Grendahus viss det blir lagt ut for sal på den opne marknaden. I dag er eigedomen regulert til offentleg/privat tenesteyting. Viss kommunen skal legge ut eigedomen for sal bør eigedomen omregulerast noko som vil vere utfordrande basert på eksisterande reguleringsplan for Fv. 565 Tolleshaug – Soltveit, med arm til Manger.

Vidare er det positivt at Bygdelaget får eigarskapen til bygget ettersom dei over lang tid har brukt huset til aktivitetar som er positive for bygdemiljøet.

Basert på dei tidlegare sala foreslår Kommunedirektøren ein salspris på 50 000 kr for Dale Grendahus, gbnr 472/6. Ettersom årsaka til at Dale Bygdelag får kjøpe eigedomen til ein lågare sum ein marknadspris er at eigedomen skal nyttast av bygda vil kommunen som ein del av salet krevje og få tinglyst forkjøpsrett på bygget til same pris viss Bygdelaget skulle ønskje å selje på eit tidspunkt.

Alternativ

Dale Bygdelag er også positive til å fortsette å leige grendahuset. Men Kommunedirektøren vurderer at dette ikkje er ønskeleg for kommunen av økonomiske årsaker.

Alver kommune har ein god del utgifter til drift av Dale Grendahus fordi leigeinntektene ikkje dekkjer utgiftene våre. Kommunen får noko inntekter frå utleige til Husflidlaget, og sparar utgifter på at Dale bygdelag som vederlag for at dei får leige lokalane gjer mykje vedlikehald på dugnad, men samla sett hadde kommunen ein netto utgift på 50 000 kr i 2022. Det vil difor vere ønskeleg å selje bygget for å frigjere desse driftsmidlane til å

kunne nyttast til andre kommunale bygg.

Tabell 1: Rekneskap Dale Grendahus 2020 - sept 2023

Radetiketter	2020	2021	2022	2023	Totalsum
ALVER KOMMUNE	3 712	3 717	4 467	4 213	16 110
BKK AS	1 351				1 351
HUSFLIDLAGET	-15 600	-15 600	-15 600	-13 000	-59 800
LINDÅS RØR OG SANITÆR AS				1 432	1 432
NGIR IKS	2 886	3 300	3 164	1 083	10 433
SAFE BRANNVERN AS	1 120		2 291		3 411
SOGNEKRAFT AS	19 709	37 077	56 481	36 189	149 456
STEVNEBØ BYGGEVARE AS				3 237	3 237
TELIA NORGE AS	762				762
Totalsum	13 940	28 494	50 803	33 154	126 391

Kommunedirektøren si tilråding

Alver kommune bør selje Dale Grendahus gbnr 472/6 til Dale Bygdelag. Salssum, basert på tidlegare sal av gamle skulebygg til bygdelag, er føreslått til 50 000 kr. Kommunen skal ha tinglyst forkjøpsrett på eigedomen.

Kommunedirektøren reknar med at eigedommen er friteke for dokumentavgift, jf. Stortingets vedtak om dokumentavgift § 2A.

Vedlegg i saken:

09.11.2023	Takst	2017428
09.11.2023	Ønske om å overta Dale Grendahus	2017429
09.11.2023	Referat frå møte mellom Dale Bygdelag og Alver kommune vedrørande sal av Dale Grendahus	2017430