



Retningslinjer og rutiner for salg av kommunal eiendom



FORMANNSKAPET
SAK 07/24, 15. FEBRUAR 2024

Innhold

| | |
|--------------------------------|---|
| Endringslogg | 3 |
| 1 Formål og virkeområde | 3 |
| 2. Regelverk og føringer | 3 |
| 3. Salgsmyndighet | 4 |
| 4. Pris | 4 |
| 4.1 Hovedregel | 4 |
| 4.2 Unntak | 5 |
| 5. Kjøpsvilkår | 5 |
| 6. Rutiner ved salg | 6 |

Endringslogg

| Rev./dato | Avsnitt | Beskrivelse av endring | Referanse |
|------------|---------|------------------------|-----------|
| 15.03.2024 | | Vedtaksdato | F, 07/23 |

1 Formål og virkeområde

Retningslinjene skal sikre at salg av kommunal eiendom gjøres gjennom åpne og kvalitetssikrede prosesser, der Storfjord kommune opptrer som en profesjonell og forutsigbar aktør.

Retningslinjene gjelder for salg av fast eiendom eid av Storfjord kommune, så langt ikke annet følger av lov (herunder EØS-avtalens regelverk), forskrift, andre vedtak som går foran disse retningslinjene, eller avtale (herunder forkjøpsrett i feste- og leieavtaler).

2. Regelverk og føringer

EØS-avtalen og norsk lov om offentlig støtte

Offentlig støtte til næringslivet er som hovedregel forbudt gjennom EØS-avtalens artikkel 61. [Lov om offentlig støtte](#) skal sikre at norske myndigheter etterlever EØS-avtalen på dette området. En kjøper som får kjøpt en offentlig eiendom til underpris vil få en økonomisk fordel av dette som kan innebære offentlig støtte. ESAs retningslinjer inneholder to alternative prosedyrer som sikrer at eiendommen blir solgt til markedspris: åpen budrunde eller uavhengig vurdering av markedspris. Se vedlegg 1.

Storfjord kommunes verdigrunnlag

Storfjord kommune har *åpenhet, respekt og etterrettelighet* som verdigrunnlag.

Uttalelse fra Kommunesektorens Etiklutvalg

Kommunesektorens etikkutvalg skal gi råd og anbefalinger til kommuner og fylkeskommuner om spørsmål knyttet til etikk og antikorrupsjon. Om salg av eiendom har utvalget uttalt følgende:

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, f.eks.

for å rekruttere/beholde fagpersoner. *Lov om offentlige anskaffelser* er heller ikke helt klar ift. punktet om salg av kommunal eiendom, men denne lovens intensjon er at det skal være alminnelig konkurranse om «aktuelle kontrakter». Kommunene bør derfor som et minimum foreta takst av arealets verdi av uavhengig megler som et utgangspunkt for prisfastsettelse

3. Salgsmyndighet

Salgsmyndigheten for kommunal eiendom er som følger:

Boligtomter

Tomter i regulerte boligfelt selges administrativt av kommunedirektøren.

Nærings- og industritomter

Tomter i regulerte nærings- og industriområder selges eller festes bort av Formannskapet.

Tilleggstomt

Arealer i regulerte felt som ikke er anvendelig som egen tomt kan selges som tilleggstomt til tilgrensende eiendommer av kommunedirektøren.

Restarealer

Mindre arealer med liten verdi for kommunen selges administrativt av kommunedirektøren.

Øvrige eiendommer

Kommunale arealer utenom regulerte områder selges etter vedtak i Formannskap.

Kommunale boliger

Kommunale boliger selges etter vedtak i Formannskap.

Kommunale formålsbygg/ næringsbygg

Kommunale formålsbygg/ næringsbygg selges etter vedtak i Formannskapet.

4. Pris

4.1 Hovedregel

Følgende hovedregler gjelder for fastsetting av pris, med mindre punkt 5.2 eller kompetent organ gir unntak fra det:

Kommunale boliger og formålsbygg/ næringsbygg

Kommunal bygninger skal selges til høystbydende etter offentlig kunngjøring (budrunde).

Boligtomter og nærings- og industritomter

Boligtomter og nærings- og industritomter selges eller festes til den pris som til enhver tid framgår av Storfjord kommunes gebyrregulativ.

Tilleggstomt

Tilleggstomt i regulerte områder selges på samme prisvilkår som boligtomter og nærings- og industritomter.

Restarealer

Ved salg av restarealer i og utenom regulerte felt fastsettes prisen ved skjønn basert på relevant og sammenliknbar praksis.

Øvrige eiendommer

Ved salg av arealer utenom regulerte felt fastsettes prisen ved skjønn basert på relevant og sammenliknbar praksis.

4.2 Unntak

Det kan gjøres unntak fra hovedregelen i følgende tilfeller:

- Leietaker i kommunale boliger har fortrinnsrett til å kjøpe boligen til en pris tilsvarende høyeste bud etter offentlig budrunde, dersom det kan legges fram finansieringsbevis og dokumentasjon på egenkapital. Dersom fortrinnsrett er aktuelt, skal dette framgå av beskrivelsen / salgsdokumentene.
- Festetomter innløses etter tomtefesteloven. Dersom festeavtalen ikke omfattes av innløsningsrett etter loven skal takst legges til grunn.
- Forkjøpsberettigede personer som etter lov eller avtale har krav på å kjøpe en eiendom, kan tilbys denne eiendommen til den pris loven/ avtalen fastsetter, alternativt til markedsverdi uten konkurranse.
- Dersom areal som kommunen tidligere har ervervet eller ekspropriert fra en eiendom, skal selges tilbake som tilleggsareal til eiendommen, kan prisen settes lik den prisen kommunen betalte for arealet justert for konsumprisindeksen.
- Eiendom som på grunn av reguleringsformål, adkomst, eiendomsgrenser eller lignende bare kan utnyttes hensiktsmessig sammen med tilliggende eiendom kan selges direkte til eier av slik eiendom.

5. Kjøpsvilkår

Følgende vilkår gjelder ved kjøp av eiendom:

- a) Kjøper skal i tillegg til kjøpesummen dekke alle relevante kostnader, herunder kostnader ved søknadsbehandling, oppmåling, tinglysning og overskjøting iht. gjeldende regulativer.
- b) Utgifter til megler dekkes av kommunen.
- c) Med mindre annet framgår av vedtaket gjelder gjenkjøpsrett enten
 - i. Dersom tomte ikke er bebygd på 2 år.
 - ii. Dersom forslag til reguleringsplan ikke er fremmet og godkjent for 1. gangs behandling innen 2 år, eller

- iii. Dersom omsøkt omregulering ikke kan godkjennes.
Ved gjenkjøp betaler kommunen tilbake kjøpesummen, men ikke gebyrer og andre påløpte kostnader.
- d) Eventuelle betingelser tinglyses i skjøte.

For kjøpere av tilleggstomt, restarealer og øvrige eiendommer skal intensjonsavtale signeres før saksbehandling knyttet til overdragelsesprosessen igangsettes.

6. Rutiner ved salg

Kommunens saksbehandling ved salg av eiendom skal være åpen og gjennomiktig.

Forberedelser:

- a) Alle opplysninger som er relevant for salg må kunngjøres i beskrivelsen / salgsdokumentene.
- b) Eventuelle betingelser om framtidig bruk, og konsekvenser av misligholdelse skal framgå av skjøte og tinglyses på eiendommen.
- c) Beslutning om salg av eiendom skal være forankret i vedtak av kompetent organ. Saksutredninga skal inneholde en helhetlig vurdering av de praktiske, sosiale, personalmessige og økonomiske konsekvensene ved et salg, samt eventuelt særskilte forhold knyttet til den enkelte eiendom. Salg av kommunale bygninger skal grunngis.
- d) Det skal innhentes vurdering av markedsverdien på eiendommen fra uavhengig, kompetent ekspert. Unntaket er kommunale bolig- og næringstomter der kommunen selv gjennom gebyrregulativet har fastsatt pris.

Gjennomføring av salg ved offentlig kunngjøring

- e) Kommunen skal benytte megler ved salget. Tildeling av megleroppdrag skal skje skriftlig, og iht. gjeldende lov og regelverk for anskaffelser.
- f) Det utarbeides salgsprospekt. Salget kunngjøres på hensiktsmessig måte, og alltid på kommunens nettside og sosiale medier.
- g) Budrunde igangsettes av megler.
- h) Budfrist fastsettes når markedet synes uttømt. Det skal foreligge tilfredsstillende bekreftelse på finansiering for sak om godkjenning av salg legges fram for kompetent organ. Budskjema skal følge saken.

Gjennomføring av salg fellesrutiner:

- i) Praktiske og formelle forhold som oppmåling, utfylling av skjøte o.l. gjennomføres.
- j) Kjøper faktureres for kjøpesum og evt. omkostninger.
- k) Kommunens sender signert skjøte til tinglysning når kjøpesum og evt. omkostninger er innbetalt.
- l) Kommunen sier opp forsikringer, avgifter o.l. for boliger og formålsbygg/næringsbygg når overdragelsen av eiendommen er fullført.

Etterarbeid:

- m) Journalpliktig materiale skal arkiveres i tråd med arkivlovens bestemmelser.

Vedlegg 1 EØS-avtalen og norsk lov om offentlig støtte

Kilde: [Veileder – EØS-avtalens regler om offentlige regler](#)

Offentlig støtte til næringslivet er som hovedregel forbudt gjennom EØS-avtalens artikkel 61. [Lov om offentlig støtte](#) skal sikre at norske myndigheter etterlever EØS-avtalen på dette området.

Hva regnes som offentlig støtte?

For å regnes som offentlig støtte gjelder kort sagt følgende vilkår:

- Støttemottakeren får en fordel.
- Midlene stammer fra det offentlige, og beslutning om tildeling er foretatt av det offentlige.
- Mottakeren er en enhet som driver økonomisk aktivitet, altså tilbyr varer og tjenester i et marked.
- Støttetiltaket favoriserer enkelte foretak eller vare- og tjenestegrener.
- Støtten må kunne påvirke konkurransen og samhandelen, og gi en konkurransemessig fordel.
- Støtten påvirker samhandelen innen EØS-området.

Hvilke retningslinjer gjelder for salg av offentlig eiendom?

En kjøper som får kjøpt en offentlig eiendom til underpris vil få en økonomisk fordel av dette som kan innebære offentlig støtte. ESAs retningslinjer inneholder to alternative prosedyrer som sikrer at eiendommen blir solgt til markedspris. Salg som følger en av disse to alternativene utelukker automatisk at kjøper mottar offentlig støtte gjennom selger.

Åpen budrunde

Det første alternativet som kan benyttes for å utelukke at salget er å regne som offentlig støtte er en åpen budrunde som er

- sammenlignbare med en auksjon, og der det beste eller eneste budet aksepteres.
- uforbeholden, altså at selger ikke stiller krav til hvem som kan kjøpe eiendommen.
- tilstrekkelig utlyst og kunngjort på forhånd, en viss til i forkant.

Dersom disse vilkårene er oppfylt har det ingen betydning om det foreligger en takst som er høyere enn endelig salgspris.

Uavhengig vurdering av markedsverdien

Det andre alternativet er å innhente ekstern vurdering av markedsverdien fra en ekspert. Da gjelder følgende vilkår:

- Eksperten må være kvalifisert takstmann, uavhengig av partene, med relevant godkjenning fra utdanningsinstitusjon e.l. og med egnet erfaring og kompetanse.
- Takst må innhentes før forhandlinger med potensielle kjøpere begynner.
- Taksten må bygge på allment aksepterte markedsindikatorer og verdissetingsstandard, og angi minstepris eiendommen kan selges for.
- Hvis det er klart at eiendommen ikke kan bli solgt til takst, kan prisen justeres ned med inntil 5 %.
- Evt. vilkår fra det offentlige må gjenspeiles i taksten.