RETNINGSLINJER

FOR AVHENDING AV FAST EIENDOM

I SORTLAND KOMMUNE

Vedtatt av kommunestyret 11.12.2014 i sak 054/14.

Innholdsfortegnelse

1. VIRKEOMRÅDE 3

2. DEFINISJONER 3

3. KOMPETANSE/FULLMAKT 3

4. FORHOLD TIL KOMMUNALE PLANER OG VEDTAK 4

5. PRIS 4

5.1 Fast eiendom skal avhendes til markedsverdi 4

5.2 Unntak fra hovedregelen om prisfastsetting 4

5.2.1. Tilleggsareal til eksisterende boligtomter 4

5.2.2. Tilbakekjøp av tidligere ervervet/ekspropriert grunn 4

5.2.3. Tilleggsareal der kjøpers formål med kjøpet er næringsvirksomhet 4

5.2.4. Fastsettelse av pris av kompetent organ 4

5.2.5. Innløsning av festetomt 5

5.2.6 Spesielt unntak fra hovedregelen for forkjøpsberettigede 5

6. KONTRAKTSFORHOLD 5

6.1 Sortland kommunes alminnelige kjøpevilkår 5

6.2 Gjenkjøpsrett 5

6.3 Opsjonsavtaler 6

7. SALGSPROSESS 6

8. BEHANDLING AV SØKNADER 7

1. VIRKEOMRÅDE

Retningslinjene gjelder for salg av fast eiendom som Sortland kommune eier, så langt ikke annet følger av lov, forskrift, avtale eller vedtak som går foran disse retningslinjene.

Retningslinjene gjelder for kommunale foretak, men ikke for aksjeselskap som kommunen er eier i.

2. DEFINISJONER

I disse retningslinjer er følgende ord definert slik:

Fast eiendom:
Grunneiendom med eller uten påstående bygning, herunder også anleggseiendom.

Anleggseiendom:
En bygning eller konstruksjon, eller et avgrenset fysisk volum som er tillatt utbygd, og som er utskilt som egen eiendom.

Tilleggsareal:
Tilstøtende areal som i form eller størrelse ikke er anvendelig som egen tomt.

Avhending:
Salg, gave, makeskifte og annen avhending av fast eiendom med eller uten vederlag. Overføring mellom kommunens organer, inklusive kommunale foretak, regnes ikke som avhending etter disse retningslinjene.

Markedsverdi:

- den høyeste pris markedet er villig til å betale ved salg i åpent marked, *eller*
- takst basert på den pris en takstmann regner med at potensielle interessenter vil være villig til å betale for eiendommen.

Opsjon:
Rettslig bindende tilbud om å selge fast eiendom på visse vilkår innen en fastsatt tidsfrist. Opsjonshaver får en rett, men ingen plikt til å kjøpe eiendommen på disse vilkår og innen tidsfristen.

3. KOMPETANSE/FULLMAKT

Kompetanse til å avhende fast eiendom følger av det til enhver tid gjeldende delegasjonsreglement i Sortland kommune.

4. FORHOLD TIL KOMMUNALE PLANER OG VEDTAK

Avhending av fast eiendom skal vurderes i forhold til kommuneplan og arealplan, økonomiplan og budsjett, samt vedtak i politiske organer.

Avhending av fast eiendom skal vurderes i forhold til kommunens eget behov for arealet/eiendommen.

Omdisponering og avhending av fast eiendom som skal benyttes til formål som er i strid med gjeldende planer eller som er i strid med politiske vedtak eller hovedformål for et KF, skal alltid anses som en sak av prinsipiell karakter og skal behandles deretter i tråd med gjeldende delegasjonsreglement og vedtekter.

5. PRIS

5.1 Fast eiendom skal avhendes til markedsverdi

Avhending skal skje til markedsverdi med mindre retningslinjene eller vedtak i kompetent organ gir unntak for dette.

5.2 Unntak fra hovedregelen om prisfastsetting

5.2.1. Tilleggsareal til eksisterende boligtomter

Ved avhending av tilleggsarealer til boligtomter *kan* prisen fastsettes ved skjønn basert på relevant og sammenlignbar praksis.

5.2.2. Tilbakekjøp av tidligere ervervet/ekspropriert grunn

Dersom areal som kommunen tidligere har ervervet/ekspropriert fra en eiendom, skal selges tilbake som tilleggsareal til eiendommen, kan prisen settes lik den prisen kommunen betalte for arealet justert for endringen i konsumprisindeksen.

5.2.3. Tilleggsareal der kjøpers formål med kjøpet er næringsvirksomhet

a) Boligformål

Ved avhending av tilleggsareal til profesjonell utbygger, og arealet skal tillegges utbyggers øvrige eiendom og utnyttes til boligformål, skal prisen settes til samme pris som utbygger betalte for den øvrige eiendommen justert for endringer i konsumprisindeksen.

b) Næringseiendommer

Tilleggsareal til næringseiendommer skal selges til markedsverdi ved takst. Nylig avholdte sammenlignbare takster i samme område kan erstatte ny takst.

5.2.4. Fastsettelse av pris av kompetent organ

Gjennom politiske vedtak av kompetent organ kan pris på arealer fastsettes.

5.2.5. Innløsning av festetomt

Festetomt innløses etter tomtefesteloven. Dersom festeavtalen ikke omfattes av innløsningsrett etter tomtefesteloven skal takst legges til grunn.

5.2.6 Spesielt unntak fra hovedregelen for forkjøpsberettigede

Personer som etter lov eller avtale har krav på å kjøpe en eiendom, kan tilbys å kjøpe denne eiendommen til den pris loven/avtalen fastsetter, alternativt til markedsverdi uten konkurranse.

Personer som har forkjøpsrett til en eiendom kan tilbys å kjøpe denne eiendommen til markedsverdi uten konkurranse.

6. KONTRAKTSFORHOLD

6.1 Sortland kommunes alminnelige kjøpevilkår

Kommunens alminnelige kjøpevilkår er nedfelt i standard kontrakt for avhending av fast eiendom i Sortland kommune som skal benyttes.

Kjøpekontrakten regulerer hvilke kostnader som skal dekkes av kjøper, fastsetter frister og evt. betingelser for kjøpet og hvordan oppgjøret skal gjennomføres. Eventuelle betingelser om framtidig bruk, og konsekvenser av mislighold skal fremgå av kontrakten.

Eiendommer selges slik de er, fri for pengeheftelser.

Kjøper av fast eiendom skal i tillegg til kjøpesummen dekke alle overdragelseskostnader, dokumentavgift, tinglysningsgebyr, eventuelle oppmålingskostnader og konsesjonsgebyr.

Utgifter til megler dekkes av kommunen.

Ved annen avhending enn salg kan det inngås avtale om ansvar for kostnader som fraviker fjerde og femte ledd i denne bestemmelsen.

6.2 Gjenkjøpsrett

Kjøpekontrakten skal inneholde en gjenkjøpsrett for kommunen. Med mindre annet følger av særskilt vedtak av kompetent politisk organ, kan gjenkjøpsretten gjøres gjeldende ved følgende situasjoner:

a) Dersom tomt ikke bebygges innen 2 år

b) Dersom eventuelt forslag til reguleringsplan ikke er fremmet og godkjent for 1. gangs behandling innen 1 år.

c) Dersom omsøkt omregulering ikke kan godkjennes.

Gjenkjøpsretten skal tinglyses. Kostnadene til tinglysning skal dekkes av kjøper.

6.3 Opsjonsavtaler

Det kan inngås avtale med interessent om opsjon på kjøp av fast eiendom til næringsvirksomhet. Innehaver av opsjonsavtalen gis førsterett til å erverve arealet til markedsverdi fastsatt gjennom takst.

Opsjonstiden skal normalt ikke overstige ett år. Det kan innenfor opsjonstiden søkes om forlengelse av opsjonstiden. Søknader hvor forlengelse av opsjonstid vil innebære en samlet opsjonstid på mer enn to år skal alltid forelegges kompetent politisk organ til avgjørelse.

Det kan settes vilkår til opsjonsavtalen.

Det skal som hovedregel betales vederlag for opsjonsavtalen. Vederlaget settes til 5,2 % pr. år av markedsverdi på det tidspunkt opsjonsavtalen inngås.

7. SALGSPROSESS

Kommunens saksbehandling ved salg av fast eiendom skal være åpen og gjennomsiktig.

1. Det innhentes takst på kommunale eiendommer som vurderes solgt. Unntatt er de objekter hvor salgsverdi ikke antas å overstige kr. 100.000,-

2. Begrunnelse for salg må framgå av saksdokumentene.

3. Alle opplysninger som er relevante for salg av fast eiendom må kunngjøres i salgsdokumentene.

4. Arkivverdig materiale må oppbevares i fullstendig arkiv i tråd med arkivlovens bestemmelser.

5. Eventuelle betingelser om fremtidig bruk, og konsekvenser av mislighold må framgå av kontrakt med kjøper og om nødvendig tinglyses på eiendommen.

6. Det fattes vedtak i kompetent avgjørelsesorgan om salg av fast eiendom etter budrunde og iht. vedtatt delegasjonsreglement.

7. Kommunen kan velge å benytte megler ved salget. Megler brukes som hovedregel når verdien av eiendommen som skal selges antas klart å overstige meglerhonoraret. Tildeling av megleroppdrag skal alltid skje skriftlig og i henhold til regelverket for offentlige anskaffelser og kommunens innkjøpsreglement. Dersom det er inngått rammeavtale om kjøp av eiendomsmeglertjenester skal denne benyttes.

8. Det utarbeides salgsprospekt. Salget kunngjøres offentlig på hensiktsmessig måte utifra antatt verdi av eiendommen og antatt antall interessenter. Salget skal alltid kunngjøres på kommunens hjemmesider.

9. Budrunde igangsettes av kommunen, eller megler hvis slik benyttes.

10. Når markedet synes uttømt, fastsettes endelig budfrist før det ferdigstilles sak for politisk behandling. Det skal alltid foreligge tilfredsstillende bekreftelse på

finansiering fra bank eller annen finansinstitusjon før sak legges fram for politisk behandling.

11. Saken behandles iht. vedtatt delegasjonsreglement. Budskjema skal følge saken.

12. I de tilfeller megler benyttes, tillegges megler ansvar for å ta med i kjøpekontrakt/skjøte evt. vilkår som framsettes ved salg.

13. Ved positivt vedtak om salg gjennomføres praktiske/formelle forhold som oppmåling, skjøte m.m.

14. Faktura sendes sammen med undertegnet kjøpekontrakt til kjøper fra selger. Skjøte oversendes kjøper når kjøpesummen er innbetalt til Sortland kommune eller det er stilt tilfredsstillende garanti for kjøpesummen.

Ved bruk av megler forholder kommunen seg til meglers anvisninger vedrørende forholdene nevnt i første avsnitt.

15. Kjøper, evt. megler, besørger tinglysning av skjøte.

16. Administrasjonen skal følge opp oppsigelse av forsikring og avgifter og lignende etter at overdragelse av eiendommen er utført.

17. Direkte salg kan foretas når det åpenbart vil være i kommunens interesse å gjøre dette, men vedtak om dette skal alltid fattes i kompetent politisk organ uavhengig av verdi.

8. BEHANDLING AV SØKNADER

Forespørsler vurderes og søknader behandles etter disse retningslinjene.

Forespørsler om kjøp av fast eiendom fra kommunen er ikke gjenstand for klagerett.