SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.: 13/66
Dok.nr: 68
Arkiv: FE-611
Saksbehandler: Knut Erik Marthinussen Harjang
Dato: 19.11.2014

RETNINGSLINJER FOR AVHENDING AV KOMMUNAL EIENDOM

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
132/14	Formannskapet	27.11.2014
054/14	Kommunestyret	11.12.2014

INNSTILLING/VEDTAK
Retningslinjer for avhending av kommunal eiendom i Sortland kommune vedtas slik de foreligger.

Retningslinjene trer i kraft fra den dato de er vedtatt i kommunestyret.

27.11.2014 FORMANNSKAPET

FS-132/14
BEHANDLING I MØTE
Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

VEDTAK:
Retningslinjer for avhending av kommunal eiendom i Sortland kommune vedtas slik de foreligger.

Retningslinjene trer i kraft fra den dato de er vedtatt i kommunestyret.

11.12.2014 KOMMUNESTYRET

KS-054/14
BEHANDLING I MØTE
Forslag fra Rødt, v/Ove Eirik Jensen:
«
Støtter innstillinga med følgende endring:
Til pkt.2
"Tilleggsareal":
Følgende:
"Tilstøtende areal som i form eller størrelse ikke er anvendelig som egen tomt."
endres til:
"Tilstøtende areal som i form eller størrelse ikke ansees anvendelig til andre formål."
«

Forslag fra Høyre, v/Maiken Andreassen:
Nytt pkt. som innarbeides i pkt. 4
«Omdisponering og avhending av fast eiendom som skal benyttes til formål som er i strid med gjeldene 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 gjeldene delegasjonsreglement og vedtekter.»

Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.
Forslaget fra Rødt falt med 14 mot 13 stemmer.
Forslaget fra Høyre ble enstemmig vedtatt.

VEDTAK:
Retningslinjer for avhending av kommunal eiendom i Sortland kommune vedtas slik de foreligger

med følgende nytt pkt. som innarbeides i pkt. 4:
«Omdisponering og avhending av fast eiendom som skal benyttes til formål som er i strid med gjeldene 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 gjeldene delegasjonsreglement og vedtekter.»

Retningslinjene trer i kraft fra den dato de er vedtatt i kommunestyret.

Vedlegg
19.11.2014 215144 Retningslinjer - avhending av fast eiendom i Sortland kommune

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Det legges fram forslag til retningslinjer for avhending av kommunal eiendom.

Saken gjelder retningslinjer og rutiner for salg eller annen avhending av kommunal eiendom.

Saken gjelder ikke prinsipper for hvilke arealer/eiendommer kommunen skal eie eller avhende. Saken gjelder heller ikke spørsmål om hvem som skal ha myndighet til å fatte vedtak om salg og avhending av kommunal eiendom.

FAKTA I SAKEN
I FS-sak 93/2013 har Formannskapet bedt om at det utarbeides en sak om retningslinjer for salg av kommunale eiendommer.

I FS-sak 127/13 la rådmannen fram forslag til retningslinjer for salg av kommunal eiendom. Formannskapet fattet vedtak om å utsette saken.

Rådmannen legger fram et nytt forslag til retningslinjer. Fremlagte forslag til retningslinjer og rutiner er utarbeidet av kommuneadvokaten i samarbeid med Teknisk v/Eiendom. Ved utarbeidelsen er det sett hen til retningslinjer og rutiner fra andre kommuner.

[redacted]

Kompetanse til å selge fast eiendom følger av det til enhver tid gjeldende delegasjonsreglementet i Sortland kommune.

VURDERING
Kommunens eiendomsomsetning må gjennomføres slik at innbyggere, kjøpere og andre interessenter kan ha tillit til kommunen som forvalter av innbyggernes fellesmidler og som forretningspart. Salg og annen avhending av kommunal eiendom skal være åpent og transparent.

Klare retningslinjer og rutiner omkring avhending av kommunal eiendom vil bidra til åpenhet og likeartet behandling av saker, slik at det ikke stilles spørsmål omkring saksbehandlingen.

Salg av offentlig eiendom til næringsdrivende må være i tråd med EØS-avtalens regler om offentlig støtte. Salg av offentlig eiendom og bygninger er normalt basert på en gjensidig avtale mellom selger og kjøper. Dersom salget skjer til underpris, vil det være en økonomisk fordel for kjøperen som kan innebære offentlig støtte i henhold til EØS-avtalen artikkel 61.

Vurderingstemaet er om kjøpspris og eiendomsverdi tilsvarer hverandre, det vil si om salget har skjedd til markedspris.[1]

Salg av offentlig eiendom til private og foretak som ikke driver økonomisk aktivitet, berøres ikke av reglene om offentlig støtte.[2] Videre er det et unntak fra forbudet mot å tildele støtte når denne støtten kan regnes som bagatellmessig.[3]

Forslaget til retningslinjer legger til grunn markedspris som prinsipp ved salg av næringsarealer. Hensikten er å fastsette prosedyrer for prisfastsetting for ikke å komme i en situasjon hvor det kan reises mistanke om offentlig støtte, jf. EØS-avtalens regler. Det er samtidig viktig å sikre forutsigbarhet og likebehandling ved salg av kommunale næringstomter.

Det er foreskrevet to alternative prosedyrer som begge kan benyttes for å sikre at arealene selges til markedspris:
1. Salg til høystbydende
2. Salg med prisfastsetting ved takst

I de fleste tilfellene bør kommunen bruke takst som utgangspunkt for salg, unntaksvis kan det være aktuelt med budrunde, det vil være når flere bedrifter ønsker å etablere seg på samme areal samtidig.

Informasjon om næringsareal bør være en del av kommunens tilrettelegging for næringslivet. Kommunens hjemmeside kan benyttes til å presentere en til en hver tid oppdatert oversikt over ledig næringsareal.

Hovedregelen for salg av kommunal eiendom bør være salg til markedspris, takst eller høystbydende i et åpent marked. Annonsering av salget i full åpenhet og salg via megler. Lov om offentlige anskaffelser legger føringer for anskaffelse av megler.

I vurderingen av om salget skal gjøres via megler må verdien av det som skal selges veies opp mot kostnadene til bruk av megler. Dersom verdien av eiendommen som skal selges antas klart å overstige meglerhonoraret skal megler som hovedregel benyttes. I øvrige tilfeller kan salget gjennomføres uten bruk av megler, men med åpenhet og transparens.

Erverv av større eller mindre tilleggsarealer til etablerte eiendommer kan danne grunnlag for unntak fra hovedregelen om salg i åpent marked og det å gi alle mulighet for kjøp. Søknader om kjøp av tilleggsareal har ulike behov og begrunnelse for ønske om kjøp. En privatperson kan ha behov for et mindre areal til sin boligtomt, en næringsaktør for tilleggsareal som et ledd i videreutvikling av sin virksomhet. Prisen bør være takst eller allerede etablert pris fra tidligere salg i området.

Ved tilbakekjøp av arealer som er ervervet/ekspropriert av Sortland kommune kan prisen settes lik den prisen Sortland kommune betalte, justert med konsumprisindeksen.

For bolig- og næringsarealer som gjennom vedtak har fått etablert en fast pris, er det denne som gjelder.

---

[1] St. prp. nr. 57 (2007-2008) pkt. 15.6.1 fra Kommunal- og Moderniseringsdepartementet
[2] Kommunal- og Moderniseringsdepartementet sin Veileder til reglene om offentlig støtte kapittel 2.3
[3] Kommunal- og Moderniseringsdepartementet sin Veileder til reglene om offentlig støtte kapittel 7.1

Avtaler om opsjon på kjøp av fast eiendom til næringsvirksomhet innebærer at kommunens handlefrihet begrenses i en viss periode for den aktuelle eiendommen. Slike avtaler kan også være til hinder for andre ønsker om etableringer som kan melde seg i den perioden opsjonsavtalen gjelder. I noen tilfeller kan det likevel være riktig å gi opsjon.

Rådmannen foreslår at muligheten for å inngå opsjonsavtaler videreføres, dog slik at opsjoner normalt ikke bør gis varighet utover 1 år samt at det skal betales et årlig vederlag for slik opsjon. Det foreslås at vederlaget settes til 5,2 % pr. år av markedsverdi på det tidspunkt opsjonsavtalen inngås. Dette tilsvarer den rentefoten kommunen benytter når en kalkulerer låneopptak/investeringsramme.

Sortland kommunen har i dag to kommunale foretak; Sortland Havn KF og Kulturfabrikken Sortland KF. Et kommunalt foretak er en del av kommunen og ikke et eget rettssubjekt. Det samme regelverk og de samme hensyn mht. forvaltning av innbyggernes felles midler gjør seg gjeldende. Rådmannen foreslår at retningslinjene skal gjelde for alle kommunale foretak i Sortland kommune.

Begge foretakene har fått anledning til å uttale seg om nærværende forslag til retningslinjer, men ingen av dem har uttalt seg.

Retningslinjene vil tre i kraft fra det tidspunkt kommunestyret bestemmer.