SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	26/790
Dok.nr:	26/2971
Arkiv:	FE-611
	TI-&55
Saksbehandler:	Viktor Johnsen
Dato:	10.02.2026

Drøftingssak - Retningslinjer salg av kommunale eiendommer i Sortland kommune

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
D - 006/26	Formannskapet	19.03.2026
D - 002/26	Kommunestyret	30.04.2026

Kommunestyret VEDTAK:

1. Kommunestyret vedtar Avhendelsesreglement fast eiendom Sortland kommune.
2. Avhendelsesreglementet rullereshvert 2.år.

2 Endringsforslag

Dette:
Markedsverdi:
Den høyeste pris markedet er villig til å betale ved salg i et åpent marked, eller takst basert på den pris en takstmann vurderer at mulige kjøpere vil være villige til å betale.
Endres slik (endring i kursiv):
Den høyeste pris markedet er villig til å betale ved salg i et åpent marked, eller takst basert på den pris et takst***firma*** vurderer at mulige kjøpere vil være villige til å betale.

Innstilling fra Formannskapet - 19.03.2026 - 006/26
Vedlagte forslag til avhendelsesreglement vedtas, og kommunedirekøteren bes vurdere konsekvensene av følgende endringer som vil fremmes i kommunestyrets behandling:

Punkt 6.2:

Bokstavpunktene endres til:

1. Tomten ikke bebygges innen to år i.h.t godkjent reguleringsplan
2. Evt. forslag til omregulering (ny reguleringsplan eller reguleringsendring) ikke er fremmet og godkjent til 1. gangs behandling innen ett år. Frist i.h.t punkt a) vil gjelde fra evt. omregulering er godkjent.
3. Evt. omregulering ikke godkjennes

Punkt 6.3:

Punkt 1 endres til: Opsjon gir førsterett til kjøp til avtalt pris.

Nytt punkt 6: For eiendommer over 1 mill i takstverdi, skal for øvrig bestemmelsene i punkt 7.1 gjelde.

Nytt punkt 7: For eiendommer under 1 mill i takstverdi, skal for øvrig bestemmelsene i punkt 7.1 gjelde

Punkt 7.2 – Salg skal skje til høystbydende.

Punkt 8:

Nytt punkt 5:

Det skal fremgå vurdering om det kan bebygges i.h.t gjeldende reguleringsplan, eller om det er nødvendig å søke omregulering, og i så fall hvilke endringer det er aktuelt å søke om.

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
saken legges frem til drøfting uten instillig

Nye opplysninger
Formannskapet D - 006/26 VEDTAK:
Vedlagte forslag til avhendelsesreglement vedtas, og kommunedirekøteren bes vurdere konsekvensene av følgende endringer som vil fremmes i kommunestyrets behandling:

Viser til punkt endringsforslag :

Punkt 8:
Nytt punkt 5:
Det skal fremgå vurdering om det kan bebygges i.h.t gjeldende reguleringsplan, eller om det er nødvendig å søke omregulering, og i så fall hvilke endringer det er aktuelt å søke om.

Konsekvenser ved forslag til endring av Punkt 8:

Kommunens rolle som grunneier/eiendomsforvalter og kommunens rolle som planmyndighet bør holdes adskilt.

Grunnerverv skjer på grunnlag av gjeldende arealplan, eller reguleringsplan.

Kommunen kan ikke inngå en bindende forhåndsavtale for innholdet i en ny reguleringsplan ved salg av grunn. Regulering er en offentligrettslig myndighetsutøvelse etter plan- og bygnigngsloven, ikke en privatrettslig avtale. Myndigheten til å vedta planer kan ikke selges eller kontraktsfestes bort.

Litt utdypende:

- Skille mellom to roller: Kommunen opptrer som nevnt i to ulike roller: Som grunneier (selger) og som planmyndighet (politisk organ). En privatrettslig salgsavtale kan ikke binde kommunestyret i sin fremtidige, uavhengige planfaglige vurdering.
- Planprosessen er demokratisk: En reguleringsplan krever en formell prosess med oppstartsmøte, høring, offentlig ettersyn og politisk behandling, jf. plan- og bygningsloven. Å forskuttere innholdet vil være å omgå denne lovpålagte prosessen og partenes medvirkningsrett.
- Forbud mot avtaler om myndighetsutøvelse: Det anses som ulovlig å inngå avtaler som begrenser kommunens frie skjønn ved fremtidige planvedtak. Dette sikrer at planer er basert på helhetlige, faglige og politiske vurderinger på vedtakstidspunktet, ikke inngåtte avtaler om grunnavståelse.
- Ulovlig bindende innhold: En reguleringsplan kan ikke bestemme privatrettslige forhold som salg eller bortfeste, da dette også ligger utenfor plan- og bygningslovens formål.

Kommunestyret behandling - 30.04.2026 - D-002/26

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Tilleggs- og endringsforslag fra Rødt , foreslått av Christoffer Ellingsen, Rødt

1 Tilleggsforslag:

Dette:

2. Definisjoner

I dette reglementet forstås følgende begreper slik:

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

Endres slik (endring i kursiv):

2. Definisjoner

I dette reglementet forstås følgende begreper slik:

Fast eiendom:

Grunneiendom med eller uten påstående bygning, herunder anleggseiendom ***og offentlig sjøgrunn***.

2 Endringsforslag

Dette:

Markedsverdi:

Den høyeste pris markedet er villig til å betale ved salg i et åpent marked, eller takst basert på den pris en takstmann vurderer at mulige kjøpere vil være villige til å betale.

Endres slik (endring i kursiv):

Den høyeste pris markedet er villig til å betale ved salg i et åpent marked, eller takst basert på den pris et takst***firma*** vurderer at mulige kjøpere vil være villige til å betale.

-

3 Tilleggsforslag

7.1 Salg med bruk av megler

(dette er den samme formuleringa som ligger i 7.2 Direktesalg uten megler):

Ved tildeling av næringstomt foretas en helhetsvurdering med sikte på næringsutvikling og sysselsetting.

Forslag til vedtak fra H, FRP, SP, INP, foreslått av Einar Mårstad, Høyre

1. Kommunestyret vedtar Avhendelsesreglement fast eiendom Sortland kommune.
2. Avhendelsesreglementet rullereshvert 2.år.

Forslag fra Arbeiderpartiet - Trukket, foreslått av Fred Frivåg, Arbeiderpartiet

Foreslåtte nytt punkt 5 i paragraf «8.0 Krav til søknad» tas ikke med i Avhendelsesreglement fast eiendom Sortland Kommune.

Votering:

Formannskapets innstilling falt enstemmig.

Forslag til vedtak fra H, FRP, SP, INP enstemmig vedtatt.

Forslag pkt. 1 fra Rødt falt;
6 stemmer for (1 MDG, 2 Rødt, 2 SV, 1 V)
21 stemmer mot (12 H, 2 FRP, 2 SP, 1 INP, 4 AP)

Forslag pkt. 2 fra Rødt enstemmig vedtatt.

Forslag pkt. 3 fra Rødt falt;
6 stemmer for (1 MDG, 2 Rødt, 2 SV, 1 V)
21 stemmer mot (12 H, 2 FRP, 2 SP, 1 INP, 4 AP)

Kommunestyret D - 002/26 VEDTAK:

1. Kommunestyret vedtar Avhendelsesreglement fast eiendom Sortland kommune.
2. Avhendelsesreglementet rullereshvert 2.år.

2 Endringsforslag

Dette:

Markedsverdi:

Den høyeste pris markedet er villig til å betale ved salg i et åpent marked, eller takst basert på den pris en takstmann vurderer at mulige kjøpere vil være villige til å betale.

Endres slik (endring i kursiv):

Den høyeste pris markedet er villig til å betale ved salg i et åpent marked, eller takst basert på den pris et takst***firma*** vurderer at mulige kjøpere vil være villige til å betale.

Formannskapet behandling - 19.03.2026 - D-006/26

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Tillegsforslag fra H, SP, foreslått av Frank Ludvigsen, Høyre

Vedlagte forslag til avhendelsesreglement vedtas, og kommunedirekøteren bes vurdere konsekvensene av følgende endringer som vil fremmes i kommunestyrets behandling:

Punkt 6.2:

Bokstavpunktene endres til:

1. Tomten ikke bebygges innen to år i.h.t godkjent reguleringsplan
2. Evt. forslag til omregulering (ny reguleringsplan eller reguleringsendring) ikke er fremmet og godkjent til 1. gangs behandling innen ett år. Frist i.h.t punkt a) vil gjelde fra evt. omregulering er godkjent.
3. Evt. omregulering ikke godkjennes

Punkt 6.3:

Punkt 1 endres til: Opsjon gir førsterett til kjøp til avtalt pris.

Nytt punkt 6: For eiendommer over 1 mill i takstverdi, skal for øvrig bestemmelsene i punkt 7.1 gjelde.

Nytt punkt 7: For eiendommer under 1 mill i takstverdi, skal for øvrig bestemmelsene i punkt 7.1 gjelde

Punkt 7.2 – Salg skal skje til høystbydende.

Punkt 8:

Nytt punkt 5:

Det skal fremgå vurdering om det kan bebygges i.h.t gjeldende reguleringsplan, eller om det er nødvendig å søke omregulering, og i så fall hvilke endringer det er aktuelt å søke om.

Votering:
Tilleggsforslag fra H, SP enstemmig vedtatt.

Formannskapet D - 006/26 VEDTAK:
Vedlagte forslag til avhendelsesreglement vedtas, og kommunedirekøteren bes vurdere konsekvensene av følgende endringer som vil fremmes i kommunestyrets behandling:

Punkt 6.2:

Bokstavpunktene endres til:

1. Tomten ikke bebygges innen to år i.h.t godkjent reguleringsplan
2. Evt. forslag til omregulering (ny reguleringsplan eller reguleringsendring) ikke er fremmet og godkjent til 1. gangs behandling innen ett år. Frist i.h.t punkt a) vil gjelde fra evt. omregulering er godkjent.
3. Evt. omregulering ikke godkjennes

Punkt 6.3:

Punkt 1 endres til: Opsjon gir førsterett til kjøp til avtalt pris.

Nytt punkt 6: For eiendommer over 1 mill i takstverdi, skal for øvrig bestemmelsene i punkt 7.1 gjelde.

Nytt punkt 7: For eiendommer under 1 mill i takstverdi, skal for øvrig bestemmelsene i punkt 7.1 gjelde

Punkt 7.2 – Salg skal skje til høystbydende.

Punkt 8:

Nytt punkt 5:

Det skal fremgå vurdering om det kan bebygges i.h.t gjeldende reguleringsplan, eller om det er nødvendig å søke omregulering, og i så fall hvilke endringer det er aktuelt å søke om.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Formannskapet vedtok i FS sak 099/24 at det skal utarbeides nye retningslinjer for salg av eiendommer til nærings og industriformål, kriterier for prioriteringer (Køsystem) samt annonsering av ledige tomter. Viser her til punkt 3 i vedtak under.

VEDTAK FS 099/24

1. Søknaden om kjøp av næringstomt i N02 gnr. 15 bnr. 879 til MAN-Eiendom AS avslås

2. Søknad på andre formål enn næring/industri skal ikke gis i industrifeltene N01 og N02 i Vestmarka.

3. Næringsavdelingen legger frem forslag til retningslinjer for salg av eiendommer til nærings og industriformål, kriterier for prioritering (køsystem) samt annonsering av ledige tomter.

4. Næringsavdelingen skal utrede saker for salg av alle næringstomter som skal selges. Sakene behandles av formannskapet

Videre har formannskapet spesifisert i VEDTAK i sak 003/26 gjort følgende beslutning:

1. Formannskapet ber kommunedirektøren sørge for at oppdrag knyttet til salg av, samt håndtering av forespørsler om opsjoner på, kommunal eiendom på Bankplassen utføres av profesjonell eiendomsmegler. Inngåelse av opsjonsavtale skal gjøres med den som er villig til å tilby høyest pris for eiendommen gitt at opsjonen gjøres gjeldende, minimum til foreliggende takst. Vilkårene for opsjonsavtalen skal for øvrig utformes i.h.t retningslinjer for avhendelse av fast eiendom i Sortland, datert 11/12-2014 (videre kalt «avhendelsesreglement»).

2. Formannskapet ber kommunedirektøren snarlig legge frem forslag til oppdateringer av avhendelsesreglementet, herunder opparbeidede næringstomter.

3. Følgende prinsipper skal vurderes innarbeidet i nytt avhendelsesreglement:
   a. Alle kommunale eiendommer og bygg med en verdi over 1 million kroner skal selges gjennom profesjonell megler.
   b. Ved salg skal det foreligge minimum to uavhengige takster fra godkjent takstfirma.
   c. Salg som inneholder særskilte forutsetninger, klausuler eller heftelser skal godkjennes av Formannskapet før gjennomføring.
   d. Alle kommunale eiendommer som legges ut for salg skal annonseres offentlig. Med annonsering menes kunngjøring i avis og/eller på åpne markedsplasser som for eksempel Finn.no, også i tilfeller der kommunen forestår salget selv.

e. Salg skal som utgangspunkt skje til høystbydende

FAKTA I SAKEN

Sortland kommune har i dag to individuelle retningslinjer for salg av eiendommer/tomter i Sortland Kommune. En retningslinje som spesifikk omhandler salg av næringstomter i Vestmarka næringsområde N02, og en generell retningslinje som omhandler salg av fast eiendom i Sortland kommune. Det er gjort vedtak om at retningslinjer for Næringsområde N02 går foran de generelle retningslinjer ved salg av eiendommer i N02.

Retningslinjer for avhending av fast eiendom i Sortland kommune ble vedtat i 2014 og retningslinjer for salg av næringstomter i N02 ble vedtatt i 2019

VURDERING
I forslag til nytt avhendelsesreglement for avhending av fast eiendom i Sortland kommune har vi prøvd å inkludere alle eventualiteter ved salg av fast eiendom i Sortland Kommune. Kommunestyret kan ved utvikling av spesifikke næringsområder vedta egne retningslinjer hvis dette er formålstjenelig.

Det foreslås at retningslinjer for salg av eiendommer i N02 utgår når disse arealer er solgt. Pr nå er det en (1) næringseiendom igjen for salg i N02.

Personalmessige forhold
Tilrettelegger for enklere saksbehandlig ved tydelige retningslinjer for salg av tomter og eiendommer i regi av Sortland Kommune

Økonomiske forhold
Økte kostnader for avhending av kommunale eiendommer vil komme i form av meglerhonnorarer, annonsering og takst.

KONKLUSJON
Kommunedirektøre tilslutter seg vurderingene i saken, og ber Formanskapet drøfte forslag til nytt av avhendelsesreglement for salg av fast eienom i Sortland kommune.

Vedlegg:
Retningslinjer_for_avhending_av_fast_eiendom_i_Sortland_kommune
Retningslinjer N02
KJOPEKONTRAKT_FAST_EIENDOM
Nye retningslinjer_for_avhending_av_fast_eiendom_i_Sortland_kommune 19 mars 2026