Sortland kommune

Avhendelsesreglement fast eiendom Sortland kommune

19.03. 2026



Innhold

1. Virkeområde 3
2. Definisjoner 3
3. Kompetanse 3
4. Forholdet til kommunale planer og vedtak 3
5. Prisfastsettelse 4
6. Kontraktsforhold 5
6.1 Standard kjøpevilkår 5
6.2 Gjenkjøpsrett 5
6.3 Opsjonsavtaler 5
7. Salgsprosess 5
7.1 Salg med bruk av megler 6
7.2 Direktesalg uten megler 6
8.0 Krav til søknad 6
9.0 Behandlinger av søknader 7

1. Virkeområde

Avhendingsreglementet gjelder for avhending av fast eiendom som eies av Sortland kommune, med mindre annet følger av lov, forskrift, avtale eller vedtak som går foran disse retningslinjene. Avhendingsreglementet gjelder også for kommunale foretak (KF), men ikke for aksjeselskap hvor kommunen er eier eller medeier.

2. Definisjoner

I dette reglementet forstås følgende begreper slik:

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

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

Tilleggsareal:
Tilstøtende areal som på grunn av form eller størrelse ikke er egnet som selvstendig tomt.

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

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.

Opsjon:
Rettslig bindende avtale som gir rett, men ikke plikt, til å kjøpe fast eiendom på nærmere angitte vilkår innen en fastsatt frist.

3. Kompetanse

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

4. Forholdet til kommunale planer og vedtak

Avhending av fast eiendom skal vurderes opp mot:

1. Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel
2. Reguleringsplaner og øvrige arealplaner
3. Økonomiplan og årsbudsjett
4. Politiske vedtak
5. Kommunens framtidige behov for eiendommen

Avhending som er i strid med gjeldende planer, politiske vedtak eller hovedformål for et kommunalt foretak, skal alltid anses som en sak av prinsipiell karakter og behandles i samsvar med gjeldende delegasjonsreglement og vedtekter.

5. Prisfastsettelse

5.1 Hovedregel

Fast eiendom skal avhendes til markedsverdi, med mindre annet følger av disse retningslinjene eller vedtak fattet av kompetent organ.

Kommunestyret kan ved utvikling av særskilte næringsområder fastsette egne retningslinjer for prisfastsettelse.

5.2 Unntak fra hovedregelen

5.2.1 Tilleggsareal til boligtomt

Pris kan fastsettes etter skjønn basert på relevant og sammenlignbar praksis.

5.2.2 Tilbakekjøp av tidligere ervervet eller ekspropriert grunn

Dersom kommunen selger areal tilbake til tidligere eier som tilleggsareal, kan prisen settes lik kommunens opprinnelige kjøpesum justert i henhold til konsumprisindeksen.

5.2.3 Tilleggsareal til næringsformål

a) **Boligformål (profesjonell utbygger)**
Pris settes lik prisen utbygger betalte for tilgrensende eiendom, justert etter konsumprisindeksen.

b) **Næringseiendom**
Tilleggsareal selges til markedsverdi basert på takst. Takst skal ikke være eldre enn to år ved kontraktsinngåelse.
Sammenlignbare og nylig gjennomførte takster kan benyttes.

5.2.4 Pris fastsatt ved politisk vedtak

Kompetent politisk organ kan fastsette pris.

5.2.5 Innløsning av festetomt

Innløsning skjer i henhold til tomtefesteloven. Dersom innløsningsrett ikke foreligger, fastsettes pris ved takst.

5.2.6 Forkjøpsrett og lovbestemt kjøpsrett

Personer som etter lov eller avtale har krav på å kjøpe en eiendom, kan tilbys kjøp til den pris som følger av lov eller avtale, alternativt til markedsverdi uten konkurranse.
Personer med forkjøpsrett kan tilbys kjøp til markedsverdi uten konkurranse.

6. Kontraktsforhold

6.1 Standard kjøpevilkår

Kommunens standard kjøpekontrakt skal benyttes.

Kontrakten skal blant annet regulere:

1. Fordeling av kostnader
2. Frister og eventuelle vilkår
3. Oppgjørsform
4. Eventuelle betingelser om framtidig bruk
5. Konsekvenser av mislighold

Eiendom selges som den er og fri for pengeheftelser.

Kjøper dekker dokumentavgift, tinglysningsgebyr, oppmålingskostnader, konsesjonsgebyr og øvrige overdragelseskostnader.

Ved bruk av megler dekkes meglerkostnadene av kommunen.

Ved annen avhending enn salg kan annen kostnadsfordeling avtales.

6.2 Gjenkjøpsrett

Kjøpekontrakten skal inneholde gjenkjøpsrett for kommunen, med mindre annet vedtas av kompetent politisk organ.

Gjenkjøpsrett kan gjøres gjeldende dersom:

a) Tomten ikke bebygges innen to år.
b) Forslag til reguleringsplan ikke er fremmet og godkjent til 1. gangs behandling innen ett år.
c) Omsøkt omregulering ikke godkjennes.

Gjenkjøpsretten skal tinglyses. Kostnader dekkes av kjøper.

6.3 Opsjonsavtaler

Det kan inngås opsjonsavtale om kjøp av eiendom til næringsformål.

1. Opsjon gir førsterett til kjøp til markedsverdi fastsatt ved takst.
2. Opsjonstid skal normalt ikke overstige ett år.
3. Samlet opsjonstid utover to år krever politisk behandling.
4. Det kan stilles vilkår.
5. Det skal som hovedregel betales opsjonsvederlag tilsvarende 5,2 % per år av markedsverdi på avtaletidspunktet.

7. Salgsprosess

Saksbehandlingen skal være åpen og etterprøvbar.

Søknader om kjøp av tilleggsareal kan behandles uten annonsering.

7.1 Salg med bruk av megler

Alle kommunale eiendommer og bygg med en verdi over 1 million kroner skal selges gjennom profesjonell megler.
Ved salg skal det foreligge minimum to uavhengige takster fra godkjent takstfirma.
Salg som inneholder særskilte forutsetninger, klausuler eller heftelser skal godkjennes av Formannskapet før gjennomføring.

Prosess:

1. Salgsprospekt utarbeides.
2. Alle kommunale eiendommer som legges ut for salg skal annonseres offentlig, og alltid på kommunens hjemmeside. Med annonsering menes kunngjøring i avis og/eller på åpne markedsplasser som for eksempel Finn.no, også i tilfeller der kommunen sørger for salget selv.
3. Budrunde gjennomføres. Salg skal som utgangspunkt skje til høystbydende
4. Før politisk behandling skal finansieringsbekreftelse foreligge.
5. Saken behandles etter delegasjonsreglementet.
6. Megler følger opp kontrakt, oppgjør og tinglysning.

7.2 Direktesalg uten megler

Direktesalg kan gjennomføres når verdi av salgsobjektet er taksert under 1 million kroner, og når dette anses åpenbart i kommunens interesse. Vedtak fattes av kompetent politisk organ.

1. To takster fra godkjent takstfirma innhentes, med unntak for eiendommer med antatt verdi under kr 100 000.
2. Alle kommunale eiendommer som legges ut for salg skal annonseres offentlig, og alltid på kommunens hjemmeside. Med annonsering menes kunngjøring i avis og/eller på åpne markedsplasser som for eksempel Finn.no.
3. Begrunnelse for salg skal komme frem av saksdokumentene.
4. Vilkår om bruk og mislighold skal komme frem av kontrakt og eventuelt tinglyses.
5. Ved tildeling av næringstomt foretas en helhetsvurdering med sikte på næringsutvikling og sysselsetting.
6. Dersom flere søkere vurderes likt, kan søknadsdato tillegges vekt.

8.0 Krav til søknad

Søknad skal fremmes til kommune og skal inneholde følgende:

1. Beskrivelse av virksomhet og planlagt bygg på aktuelt område som ønskes kjøpt.
2. Skisse med plassering og arealutnyttelse.

3. Skatteattest av ny dato.
4. Bekreftelse på finansiering før politisk behandling.

9.0 Behandlinger av søknader

Forespørsler og søknader behandles i samsvar med disse retningslinjene.

Forespørsler om kjøp av fast eiendom fra kommunen gir ikke klagerett.