

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Snåsa formannskap	19.06.2018	109/18
Snåsa kommunestyre	28.06.2018	33/18
Snåsa kommunestyre	30.08.2018	44/18

RETNINGSLINJER FOR SALG AV KOMMUNAL EIENDOM I SNÅSA KOMMUNE

Vedlagte dokumenter:

1. Retningslinjer for salg av kommunal eiendom i Snåsa kommune
2. Regler for tomtetildeling i kommunale boligfelt mm, fra 27.11.1986

Ikke vedlagte dokumenter:

Hjemmel for behandling:

1. Delegeringsreglement for Snåsa kommune vedtatt av Snåsa kommunestyre i møte 22.06.2016 i sak 40/16. Punkt 3.4 Andre saker i ht. dette reglement, underpunkt 3 –retningslinjer av prinsipiell art.

Saksopplysninger:

Snåsa kommune foretar fra tid til annen salg av både kommunale bygg og kommunal grunn. Det blir da fremmet saker til behandling med grunnlag i kommunens eget ønske om å avhende eiendom og ved at kommunen mottar henvendelse fra interesserte om kjøp av kommunale bygg og kommunal eiendom. Rådmannen fremmer med bakgrunn i dette forslag til retningslinjer for kommunens opptreden i slike saker.

Fra tidligere foreligger det «Regler for tomtetildeling i kommunale boligfelt mm». Dette ble siste gang revidert i kommunestyrets vedtak 27.11.1986, i sak K175/86. Disse regler forutsettes opphøre ved godkjenning av nye retningslinjer.

Vurdering:

Det er meget viktig at prinsipper om åpenhet, forutsigbarhet og likebehandling ligger til grunn i hele Snåsa kommunes virksomhet også når kommunen opptrer som en privatrettslig aktør. Dette er spesielt viktig sett i lys av at kommunen også innehar en rolle som offentlig myndighetsutøver og samfunnsutvikler. Kommunen ønsker å opptre på en slik måte at det inngir til almen tillit til at fellesskapets ressurser forvaltes på en ryddig måte.

Etter en del henvendelser over en periode ser en at kommunen mangler nødvendige og tilstrekkelig detaljerte retningslinjer som en kan støtte seg til og henvise til i forbindelse med den kommunale forvaltningen av offentlig eiendom, og likedan for tilfeller der kommunen mottar henvendelse fra interesserte om kjøp av kommunale bygninger og eiendommer.

Åpenhet, likebehandling og forutsigbarhet er viktig i like saker, og allmennheten og potensielle kjøpere bør gis lik informasjon og innsyn. Rådmannen anbefaler at kommunal eiendom som hovedregel annonseres offentlig for salg. Videre anbefales det at kommunen allerede i annonseringen av salg informerer om hvordan salgsprosessen vil foregå. Retningslinjer kan i seg selv også bidra til økt åpenhet og forutsigbarhet, ved at man her viser hvordan kommunen kan ventes å opptre i avhending av kommunal eiendom.

Det er viktig at retningslinjene gir god forutsigbarhet, både for offentligheten og for interessenter som skal samhandle med kommunen. Retningslinjene legges opp som klare rutiner for hvordan en kommunal salgsprosess skal foregå, slik at en oppnår likebehandling av slike saker. Samtidig må dette hensynet balanseres opp mot kommunens behov for handlefrihet til å innrette seg mest mulig hensiktsmessig i hvert enkelt tilfelle. Rådmannen mener at de foreslåtte retningslinjer er godt egnet til å ivareta denne balansen.

Snåsa kommune eier ulike typer eiendommer. Dette kan eksempelvis være næringsarealer, kommunale boliger, andre kommunale bygg, boligtomter og utbyggingsområder. Det er ikke nødvendigvis de samme hensyn som skal gjøre seg gjeldende i alle saker. Med grunnlag i dette er det valgt å dele retningslinjene inn i en generell del som gjelder alle typer eiendommer, og en spesiell del der særegne regler for de ulike typer eiendommer fremgår.

Fastsetting av pris er også et område der ikke bare ulike typer eiendommer kan kreve ulike hensyn, men også ulike kjøpergrupper. Når det gjelder salg av kommunal eiendom til virksomheter, så omfattes dette av det EØS-rettslige forbudet mot offentlig støtte, og hovedregelen er at slikt salg må skje til markedspris. ESA sine retningslinjer angir i slike tilfeller to fremgangsmåter som anses å gi riktig markedspris. Dette er åpen budrunde, eller takst fastsatt av uavhengig takstmann. Rådmannen legger opp til at kommunen skal anvende metoden for prisfastsetting på forhånd, og at det informeres om dette når eiendommen annonseres for salg. Retningslinjene er utarbeidet slik at de er i tråd med ESAs retningslinjer.

Når det gjelder salg av kommunal eiendom til privatpersoner, typisk boligtomter, omfattes dette ikke av forbudet mot offentlig støtte. Det er også andre hensyn som gjør seg gjeldende overfor slike kjøpergrupper enn overfor profesjonelle virksomheter. Det anbefales at prisen her normalt fastsettes på forhånd og blir gjort kjent når eiendommen annonseres for salg.

Det kan settes vilkår ved salg av eiendom. Dette kan innebære at det også er andre kriterier enn pris som det skal tas hensyn til når kommunen velger kjøper. Dersom det stilles vilkår med spesiell krav, skal de gjøres kjent allerede når eiendommen annonseres for salg. I den grad slike vilkår virker inn på eiendommens markedsverdi, er det i tråd med ESAs retningslinjer at vilkårene reflekteres i taksten.

Valg av kjøper må skje på en måte som ivaretar hensynet til likebehandling. Ved salg av kommunale boligtomter legges det opp til at pris fastsettes på forhånd, og at valg mellom flere budgivere på samme tomt skjer ved loddtrekning. Ved salg av andre typer kommunale eiendommer, må det vurderes i det enkelte tilfelle hvordan likebehandlingen skal sikres, også dersom annen løsning enn åpen budrunde velges. Det er viktig at potensielle interesser på forhånd gjøres kjent med hvordan valget vil foregå og har like muligheter til å innordne seg.

Rådmannen legger opp til at retningslinjene vil være førende for hvordan avhending av kommunal eiendom skal håndteres. Dersom administrasjonene i en sak ser at det er hensiktsmessig å fravike retningslinjene så må det bli fremlagt til politisk behandling

Rådmannens forslag til innstilling:

1. Vedlagte *Retningslinjer for salg av kommunal eiendom i Snåsa kommune* vedtas
2. Regler for tomtetildeling vedtatt i kommunestyret 27.11.1986, sak K175/86 oppheves

Begrunnelse:

Ved salg /avhending av kommunal eiendom er det meget viktig med åpenhet, forutsigbarhet og likebehandling av saker og dette forutsettes ivaretatt med de fremlagte retningslinjer

Behandling/vedtak i Snåsa formannskap den 19.06.2018 sak 109/18

Behandling:

Ingen andre forslag ble framlagt.

Votering.

Forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt som innstilling for kommunestyre.

Snåsa formanskaps innstilling:

1. Vedlagte *Retningslinjer for salg av kommunal eiendom i Snåsa kommune* vedtas
2. Regler for tomtetildeling vedtatt i kommunestyret 27.11.1986, sak K175/86 oppheves

Begrunnelse:

Ved salg /avhending av kommunal eiendom er det meget viktig med åpenhet, forutsigbarhet og likebehandling av saker og dette forutsettes ivaretatt med de fremlagte retningslinjer

Behandling/vedtak i Snåsa kommunestyre den 28.06.2018 sak 33/18

Behandling:

Ordfører Tone Våg fremmet følgende forslag til vedtak.

Saka utsettes til kommunestyremøte i august.

Votering.

Ordfører Tone Våg sitt utsettelsesforslag ble enstemmig vedtatt.

Snåsa kommunestyres vedtak:

Saka utsettes til kommunestyremøte i august.

Behandling/vedtak i Snåsa kommunestyre den 30.08.2018 sak 44/18

Behandling:

Ingen andre forslag ble framsatt.

Votering.

Formannskapetets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Snåsa kommunestyres vedtak:

1. Vedlagte *Retningslinjer for salg av kommunal eiendom i Snåsa kommune* vedtas
2. Regler for tomtetildeling vedtatt i kommunestyret 27.11.1986, sak K175/86 oppheves

Begrunnelse:

Ved salg /avhending av kommunal eiendom er det meget viktig med åpenhet, forutsigbarhet og likebehandling av saker og dette forutsettes ivaretatt med de fremlagte retningslinjer