

## Retningslinjer for salg av kommunal eiendom

Retningslinjer for salg av kommunal eiendom – Nesbyen kommune

Nesbyen kommune har flere typer eiendom som kan være aktuelle for salg fra tid til annen.

Retningslinjene skal bidra til åpenhet og likeartet behandling av saker. Retningslinjene skal også bidra til at kommunen ivaretar en profesjonell og forutsigbar salgsprosess av kommunale eiendommer.

Kommuneloven sier ikke noe konkret om hvordan kjøp og salg av eiendommer skal skje i kommunene, men KS (kommunesektorens etikkutvalg) har drøftet noen prinsipielle spørsmål knyttet til salg av kommunal eiendom:

### Åpenhet

Når kommune skal selge en eiendom, bør hovedregelen være at den annonseres for salg i full åpenhet. Dersom andre hensyn enn pris kan bli vektlagt ved salget, bør dette komme fram i annonseteksten. Dersom en kommunal eiendom som et unntak gis bort eller inngår i et makebytte må det etter offentlig diskusjon foreligge et politisk vedtak om dette som legges til grunn.

### Kommunalt ansatte

Ansatte må som en generell regel likebehandles med andre interessenter, og ha lov til å by på kommunal eiendom som legges ut for salg, altså skal de heller ikke gis fordeler.

### Gaver til kommunen

Når kommunen mottar gaver til bestemte formål, må en gjennom forvaltningen av gaven ivareta dette på best mulig måte. Hvis eiendommer som er mottatt som gave, videreselges for å skaffe inntekter til formålet, er det naturlig at best mulig pris vektlegges.

### Typer eiendommer

#### Kommunale boliger

I vedlikeholdsplan for bygg vil det legges opp til at man avhender noen boliger og eiendommer, som enten er uhensiktsmessig i utforming eller beliggenhet, eller koster mye å rehabilitere.

#### Arealer avsatt til næring

Kommunen eier næringsarealer på Stupa og på Gunnbjørndokk. Områdene ligger innen i kommuneplan som næringsarealer. Følgende kriterier legges til grunn for salg av næringstomter:

- Antall arbeidsplasser som skapes. Stort antall arbeidsplasser i fht. arealbruk kan gi grunnlag for lav pris.  
Virksomhetens påvirkning på klima og miljø
- Kjøpers virksomhet og anlegg må ligge innenfor reguleringsplanens rammer og etter selgers vurdering anses hensiktsmessig
- Pris vurderes i hvert enkelt tilfelle
- Næringstomter/næringsarealer utlyses for salg
- Salg gjennomføres løpende etter hvert som interesserte melder seg
- Ingen interessenter har krav på å få kjøpe. Salg avvises hvis kriteriene ikke i tilstrekkelig grad kan oppfylles.

## Restarealer

Kommunen har flere dekar med restarealer knyttet til vei og boligfelt. En stor del av disse arealene har liten verdi for kommunen, men vil kunne ha en verdi for eks. tilgrensende boligeiendommer.

## Generelle retningslinjer ved salg

Nesbyen kommunes saksbehandling i forhold til salg av eiendom skal være åpen, gjennomsiktig og etterprøvbar.

1. Prinsippavklaring/grunnlaget for salg avklares gjennom vedtak i kommunestyret.
2. Det innhentes takst/verdivurdering på eiendommen/boligen som vurderes avhendet/solgt. Unntatt er objekter hvor salgsverdi ikke antas å overstige kr 100 000,-.
3. Alle opplysninger som er relevante for salget må kunngjøres i salgsdokumentene.
4. Arkivverdig materiale må oppbevares i tråd med arkivloven og forskrifter.
5. Eventuelle betingelser om fremtidig bruk, og konsekvenser av mislighold må framgå av kontrakt med kjøper.
6. Kommunen skal som hovedregel benytte megler/advokat for bistand med salget.
7. Det utarbeides salgsprospekt.
8. Budrunde igangsettes av megler/advokat i samarbeid med kommunen. Budskjema eller logg skal følge saken.
9. Saken behandles i henhold til vedtatt delegeringsreglement.
10. Ved positivt vedtak om salg gjennomføres praktiske og formelle forhold som oppmåling, deling av eiendom, sletting av heftelse, skjøte m.m. Kommunen er ikke forpliktet til å selge.
11. Evt. vilkår som er framsatt i fbm. salget må tas inn i kjøpekontrakten/skjøte. Megler/advokat tillegges dette ansvaret der kommunen benytter dette.
12. Skjøtet oversendes megler eller advokat i underskrevet stand når kjøpesummen er innbetalt til meglers/advokatens klientkonto eller Nesbyen kommunes konto.
13. Megler/advokat (eller kommunen) besørger tinglysning av skjøte.
14. Administrasjonen skal følge opp oppsigelse av forsikring og avgifter etter at oppdraget er fullført.
15. Direkte salg kan foretas når det åpenbart vil være i kommunens interesse å gjøre dette, men vedtak om dette skal fattes politisk, jf. blant annet pkt. om næringsarealer.
16. Innen to år fra tidspunktet skjøtet er underskrevet skal det minimum være søkt og gitt rammetillatelse for bygging på den respektive tomt. Dersom tidsfrist ikke overholdes, plikter kjøperen av tomten å skjøte tomte tilbake til kommunen til samme pris den er ervervet til, uten kostnader for kommunen. Kjøperen av tomten som skal tilbakeføres, skal i tillegg betale et gebyr tilsvarende 1 % av kjøpesummen. Dersom kjøperen har betalt tilkoplingsgebyr for vann og kloakk og oppmålingsgebyr, har vedkommende rett til å få dette tilbakebetalt.