



Dato: 18.02.2019 Arkivkode: N-069 Bilag nr: Arkivsak ID: 19/2478 J.post ID: 19/20733
Saksbehandler: Liv B. Hansteen
Saksansvarlig: Stein Erik Skilhagen

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Formannskapet	05.03.2019	046/19

Instruks for salg av kommunal eiendom

Formannskapet-05.03.2019- 046/19

Vedtak:

Ny instruks for salg av kommunal eiendom vedtas med følgende endring i pkt. 4.2 Idrettsanlegg i bruk: "i bruk" strykes.

Rådmannens forslag til vedtak:

Ny instruks for salg av kommunal eiendom vedtas.

SAKEN I KORTE TREKK

Bærum kommune har en gjeldende helhetlig eiendomsstrategi for perioden 2015 - 2025, som ble besluttet i 2015 (KST-023/15) og oppdatert i 2018 (FSK-191-18). Strategien fastslår blant annet at «kommunens behov for arealer må løses ved kombinasjon av nyanskaffelser, innleie og å optimalisere eksisterende bygningsmasse. Det handler om å ta i bruk rett bygg til rett bruker, oppgradere aktuelle eiendommer og avhende andre».

Rådmannen anser at selve prosessen med avhendelse av kommunale eiendommer per i dag er fragmentert og med rom for forbedringer. Rådmannen har derfor utarbeidet et forslag til instruks som fastsetter konkrete føringer og prinsipper for salgsprosesser av kommunal eiendom. Den nye instruks vil regulere eiendomssalgprosesser og sikre systematisk saksbehandling basert på etablerte styringsprinsipper. Instruks vil dessuten bidra til å forenkle og effektivisere kommunens langsiktige forvaltning av eiendomsporteføljen. Tydelige krav til salgsprosesser vil ikke minst være viktig der salg av kommunale eiendommer står sentralt i forbindelse med areal-, område- og byutvikling i Bærum kommune. Forslag til instruks for salg av kommunal eiendom legges frem i del 2 av saken.

Relevante dokumenter og politiske saker

Salg av kommunal eiendom (FSK-142/05). Vedtak i formannskapet 12.10.2005 om strategisk salg av kommunal eiendom. Saken omhandlet mer den eierstrategiske forvaltningen av kommunale eiendommer enn konkrete krav og prinsipper knyttet til gjennomføring av eiendomssalg.

Strategi for håndtering av omsettelige eiendommer (Notat til Forretningsutvalget 20.10.2006, Arkivsaksnr.06/4629). Notatet omfatter overordnede kriterier for vurdering av salg av kommunale eiendommer, erstattet av senere tiårig eiendomsstrategi for 2015-2025.

Eiendomsstrategi 2015 - 2025 (KST-023/15) Vedtak i kommunestyret 25.03.2015 om etablering av tiårig eiendomsstrategi 2015 - 2025 for Bærum kommune.

Delstrategi for oppgradering og verdibevarende vedlikehold for perioden 2016-2020 (FSK-081/16) Vedtak i Formannskapet 10.05.2016. Delstrategien legger blant annet til grunn tilstandskartlegging og kategorisering av bygg, herunder bygg som kan avhendes.

Eiendomsstrategi 2015 - 2025 (FSK-191/18) - plan for rullering av besluttet eiendomsstrategi og revidering av strategien i 2020. Vedtak i formannskapet 06.11.2018.

Tidligere behandling

Ingen tidligere behandling

Vurdering og konsekvenser av beslutningene

Instruksen vil gi tydelige føringer for salg av fast eiendom, herunder:

- Etablere entydige definisjoner
- Fastsette krav til gjennomføring av salgsprosesser
- Fastsette juridiske og markedsmessige prinsipper og konkretisere unntaksbestemmelser
- Konkretisere bestemmelser om blant annet festeavtaler, forkjøpsretter, taksering, reguleringsgevinster, makeskifter mv.
- Gi tydelig mandat for hvilke prosesser som kan behandles administrativt i henhold til delegert fullmakt, og hvilke som krever politisk behandling

DEL 2 – MER OM SAKEN

Rådmannens forslag til instruks for salg av kommunal eiendom følger under.

Instruks for salg av kommunal eiendom

1. Virkeområde

Instruksen gjelder for salg av fast eiendom som Bærum kommune eier, så langt ikke annet følger av lov (herunder EØS-avtalens regelverk), forskrift, andre vedtak som går foran denne instruksen eller avtaler (herunder forkjøpsrett i feste- og leieavtaler).

Instruksen gjelder tilsvarende for aksjeselskap som kommunen eier/er deleier i, der underliggende verdi består utelukkende av fast eiendom og tilhørende eiendeler.

2. Fullmakter til avhending

Rådmann har fullmakt til å vedta salg av eiendommen dersom salget er i samsvar med:

- Lov, forskrift, andre vedtak som går foran denne instruksen eller avtale, jf. pkt. 1, eller
- Reglene i denne instruksen for salg (inklusive unntakene)

Eiendomssalg med verdi utover Rådmannens fullmakt skal forelegges Kommunestyret/

Formannskapet.

Det må uansett fremmes sak om vedtak for Kommunestyret/ Formannskapet dersom:

- Salget fraviker denne instruksen, eller
- Salget foretas etter instruksens pkt. 4 og 7.5.

3. Definisjoner

Fast eiendom/eiendom: grunnareal og påstående bygning, enten hver for seg eller i kombinasjon.

Salg: salg, gave, bortfeste og makeskifte av fast eiendom, med eller uten vederlag.

Markedsverdi/markedspris: den høyeste pris markedet er villig til å betale. Ved verditaksring av markedspris den høyeste pris det antas at markedet vil betale.

Person: fysiske eller juridiske personer.

Offentlig kunngjøring: annonsering i nasjonale eller lokale medier, herunder aviser og/eller blader, eller annonsering på formålstjenlige internettsider.

4. Eiendoms kategorier der salg krever politisk behandling

1. Friluftseiendommer, rekreasjonseiendommer og strandlinjen:

Følgende type eiendommer kan ikke selges uten vedtak i Kommunestyret/ Formannskapet:

1. Friluftseiendommer, rekreasjonseiendommer og strandlinjen:

- eiendommer innenfor Markagrensen (iht. Markaloven)
- eiendommer som er regulert til friområder (parker, turveger, leirplass, anlegg for lek, idrett og sport og områder i sjøen for slik virksomhet), friluftsområder, samt naturvernområder
- eiendommer med strandlinje mot sjøen, herunder havnearealer

2. Idrettsanlegg i bruk:

12. idrettsanlegg med idrett som hovedformål, herunder: - offentlige bad - idrettsbygg - anlegg opparbeidet for organisert trening og konkurranse

1. Kulturhistoriske eiendommer og eiendommer med kulturinstitusjoner:

3. Kulturhistoriske eiendommer og eiendommer med kulturinstitusjoner:

- eiendommer som er fredet eller regulert til spesialområde bevaring
- eiendommer med kulturinstitusjoner

4. Andre eiendommer av særskilt politisk interesse

I forbindelse med vurderte eiendomssalg som for øvrig ikke omfattes av pkt. 4.1. – 4.3 eller punkt 7.5., der det er kjent, eller skjellig grunn til å anta, at et salg har spesiell politisk interesse, skal Rådmannen fremme saken for politisk behandling innen salg av eiendommen besluttet. Slik interesse kan eksempelvis skyldes eiendomssalg som tidligere har vært gjenstand for politisk behandling eller som er politisk omdiskutert gjennom media eller andre kanaler.

1. **Bortfeste**

Denne instruksjonen skal benyttes analogisk ved bortfeste av fast eiendom. For fullmaktsgrenser skal nåverdien av fremtidige festesummer legges til grunn, basert på festetakst.

2. Regulering

Salgssummen skal gjenspeile fremtidig påregnelig utnyttelse av eiendommen. Kommunen skal ta del i reguleringsgevinst ved fortrinnsvis å selge etter eventuell omregulering.

13. Hvem eiendommer skal selges til

1. Hovedregel
2. Unntak – eiendommer eller areal som hensiktsmessig bare kan utnyttes sammen med tilliggende eiendom (naboeiendom)
3. Unntak - Forkjøpsretter
4. Unntak - Salg til personer med særlig tilknytning til eiendommen
5. Generelt unntak fra hovedregelen

5. Hovedregel

Fast eiendom skal som hovedregel selges til høystbydende (markedspris) etter offentlig kunngjøring. Det skal i kunngjøringen/salgsmaterialet opplyses om ethvert hensyn utover salgsprisen som er avgjørende for valg av kjøper.

Fast eiendom skal selges til markedspris med mindre det eksplisitt er gjort unntak for dette i denne instruksjonen eller annet vedtak av kompetent organ. Dersom kjøper er et foretak som driver økonomisk virksomhet skal markedspris alltid legges til grunn.

6. Unntak – eiendommer eller areal som hensiktsmessig bare kan utnyttes sammen med tilliggende eiendom (naboeiendom)

Eiendom som på grunn av reguleringsformål, adkomst, eiendomsgrenser eller lignende bare kan utnyttes hensiktsmessig sammen med tilliggende eiendom kan selges direkte etter budrunde mellom samtlige tilliggende eiendommer, eller direkte til markedspris dersom det bare er én aktuell kjøper.

7. Unntak - Forkjøpsretter

Personer som etter lov eller avtale har krav på å kjøpe en eiendom, kan tilbys å kjøpe denne eiendommen til den pris loven/avtalen fastsetter, alternativt til markedsverdi uten konkurranse. Personer som har forkjøpsrett til en eiendom kan tilbys å kjøpe denne eiendommen til markedsverdi uten konkurranse.

8. Unntak - Salg til personer med særlig tilknytning til eiendommen

Kommunens boligfestetomter kan selges direkte til de enkelte boligfestere med en pris som ikke skal være lavere enn tomtfestelovens bestemmelser for innløsning av boligfestetomter.

Kommunale boliger kan selges direkte til boligens leietaker til markedsverdi.

9. Generelt unntak fra hovedregelen

Salg av fast eiendom kan skje direkte eller etter budrunde mellom et begrenset antall budgivere dersom dette av økonomiske, byutviklingsmessige, sosiale eller andre grunner vurderes som mer hensiktsmessig enn å selge til høystbydende etter offentlig kunngjøring. Dette forutsetter at et slikt salg gjennomføres til en pris som er dokumentert å være gjeldende markedspris, og for øvrig ikke kommer inn under regelverket om ulovlig offentlig støtte.

Salg i henhold til dette punkt 7.5 skal alltid fremmes for politisk behandling i henhold til pkt. 2.

5. **Fremgangsmåte ved avhending**

10. Verditaksering

11. Avhending gjennom eiendomsmegler

12. Avhending i egen regi

Avhending kan skje i egenregi eller gjennom eiendomsmegler når dette anses mer hensiktsmessig.

10. Verditaksering

Avhending av fast eiendom skal skje til markedsverdi basert på gjennomført verditakst.

Verditaksering kan unnlates for grunnarealer dersom tilstrekkelige dokumenterte opplysninger om markedsverdi/ prisnivå i området er tilgjengelige.

Eventuell takst skal være holdt innen eiendommen utbys til avhending. Takst skal ikke være eldre enn 6 måneder ved salgstidspunktet.

Salg skal skje til markedsverdi på salgstidspunktet, også dersom denne avviker positivt eller negativt fra verditakst. Kommunen står imidlertid fritt til å avvise tilbud, eksempelvis dersom tilbudt pris avviker betydelig fra verditakst, eller dersom formål, finansiering, kjøpers soliditet eller andre årsaker fraråder salg, jfr. pkt. 7.1, 1. ledd og pkt. 8.4.

11. Avhending gjennom eiendomsmegler

Ved avhending gjennom eiendomsmegler kan den fremgangsmåte som er vanlig i bransjen følges.

Hovedhensynene i instruksene må likevel ivaretas. Det må også påses at eiendomsmegler gis instruks om å ivareta spesielle hensyn som foreligger i forbindelse med avhending av eiendommen.

12. Avhending i egen regi

Avhending i egen regi skal som hovedregel skje etter offentlig kunngjøring og på grunnlag av skriftlige bud.

Kunngjøringen kan inneholde:

- a. Informasjon om kommunen som selger, samt kontaktperson for salget i kommunen.
- b. Beskrivelse av eiendommen og opplysning om eiendommens takstverdi.
- c. Opplysninger om rettigheter og forpliktelser knyttet til eiendommen.
- d. Tid for besiktigelse.
- e. Budfrist og innlevering av bud

Lukket budrunde kan benyttes dersom dette finnes mest hensiktsmessig.

13. Utelukkelse av bud

Et bud skal utelukkes dersom:

- Budet kommer inn etter utløpet av en fastsatt tilbudsfrist, eller
- Budet inneholder ubestemt pris eller på annen måte avviker vesentlig fra avhendingsforutsetningene.

Årsaken til at bud utelukkes skal protokolleres, jf. 8.5 annet avsnitt

14. Salgsprotokoll mv.

Ved avhending i kommunens egen regi skal det føres salgsprotokoll. Begrunnelsen om direkte salg eller gjennomføring av lukket budrunde skal her begrunnes.

Ved avhending etter offentlig kunngjøring skal det alltid føres salgsprotokoll. Protokollen skal inneholde:

- Eiendommens matrikelnummer
- Budgiver(e)s navn
- Tilbudte priser og andre opplysninger av betydning

- Kjøpers finansiering
- Opplysning om eventuell utelukkelse eller forkasting av bud
- Aksept av bud
- Ved lukkede budrunder skal i tillegg åpningsdato og klokkeslett samt navn på de som har åpnet budene protokolleres
- Legitimasjonskontroll
- Eventuelle fullmakter og firmaattest

15. Makeskifte

Ved makeskifte skjer oppgjør gjennom bytte av eiendommer mellom partene. Ved makeskifte skjer oppgjør ved bytte av eiendommer mellom partene. Verdien av eiendommene fastslås etter samme prisgrunnlag for begge eiendommene, fortrinnsvis ved verditaksering. Dersom eiendommene ikke har samme verdi, gjøres mellomlaget opp kontant eller på annen vanlig måte. For øvrig gjelder reglene om fremgangsmåte for avhending så langt de passer også for makeskifte.

Behandlingen i møtet 05.03.2019 Formannskapet

Forslag fremmet av Harald Sævareid, SV

Nytt pkt. 2 b

Eiendom skal som en hovedregel ikke selges, kommunen bør vurdere urbant jordskifte istedenfor salg. Hvis eiendom likevel selges bør salgssummen brukes til nye tomtekjøp.

Forslag fremmet av Kjell Maartmann-Moe, Ap

Pkt. 4.2 Idrettsanlegg i bruk: "i bruk" strykes.

Votering:

Harald Sævareids forslag fikk 4 stemmer (3Ap, SV) og falt.

Innstillingen med Kjel Maartmann-Moes endringsforslag ble enstemmig vedtatt.

Formannskapet-05.03.2019- 046/19:

Vedtak:

Ny instruks for salg av kommunal eiendom vedtas med følgende endring i pkt. 4.2 Idrettsanlegg i bruk: "i bruk" strykes.