

The logo for Hamarøy Kommune features the word "Hamarøy" in a large, white, sans-serif font. Below it, the word "KOMMUNE" is written in a smaller, white, sans-serif font, preceded by a small white square icon.

**Hamarøy**  
**KOMMUNE**

# RETNINGSLINJER FOR SALG AV KOMMUNAL EIENDOM

05.10.2016

# 1. Formål

Hamarøy kommune har frem til nå ikke hatt klare retningslinjer og rutiner for salg av kommunal eiendom. Dette dokumentet skal bidra til mer forutsigbarhet, åpenhet og likhet i behandlingen av slike saker.

## 2. Lovhjemmel

*2.1 Lov om offentlige anskaffelser av 16. juli 1999 og forskrift om offentlige anskaffelser av 7. april 2006*

I lov om offentlige anskaffelser § 3 slås det fast at anskaffelser som er omfattet av loven er: «varer, tjenester og bygge- og anleggsarbeider som foretas av oppdragsgivere som nevnt i § 2». I forskrift om offentlige anskaffelser § 1-3 blir det presisert at forskriften ikke gjelder for: «kontrakter om erverv eller leie, uten hensyn til finansieringsform, av jord, eksisterende bygninger eller annen fast eiendom, eller om rettigheter til slik eiendom». Kjøp og salg av fast eiendom omfattes dermed ikke av lov og forskrift om offentlige anskaffelser.

*2.2 Regelverk om offentlig støtte*

EØS-avtalen med dens bestemmelser om offentlig støtte (artikkel 61) fungerer som et overordnet regelverk for salg av kommunale eiendommer. Artikkel 61 forbyr som hovedregel offentlig støtte til næringslivet med den hensikt å ivareta den frie konkurransen. Et eksempel på offentlig støtte er salg av offentlig eiendom til underpris. Ved salg av offentlig eiendom under markedsverdien vil differansen mellom den reelle salgssummen og markedsverdien være regnet som offentlig støtte til kjøperen av eiendommen. ESA (EFTAs overvåkningsorgan som kontrollerer statsstøtte) har utarbeidet retningslinjer for salg av offentlige bygninger og eiendom hvor det anbefales at salg enten skjer gjennom en åpen budrunde eller på bakgrunn av en pris basert på en uavhengig takst.

*2.3 Kommunesektorens etikuttvalg*

Utvalget har fastsatt noen prinsipper knyttet til salg av kommunal eiendom:

- Åpenhet

Når kommunen skal selge en eiendom, er hovedregelen at den annonseres for salg i full åpenhet. Dersom andre hensyn enn pris kan bli vektlagt ved salget, skal 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.

- Forhold til 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. Dersom kommunen mener det er nødvendig at kommunalt ansatte av særskilte hensyn bør tilgodeses i enkeltsaker, må det begrunnes offentlig gjennom et politisk vedtak, for eksempel for å rekruttere/beholde fagpersoner.

### 3. Generelle retningslinjer for salg av kommunal eiendom

1. Det innhentes verditakst på bebygde kommunale eiendommer som vurderes solgt. Unntatt er de objekter hvor salgsverdi ikke antas å overstige kr. 100.000,-.
2. Begrunnelse for salg må framgå av saksdokumentene.
3. Alle opplysninger som er relevante for salg av fast eiendom må kunngjøres i salgsdokumentene.
4. Eventuelle betingelser om fremtidig bruk, og konsekvenser av mislighold må framgå av kontrakt med kjøper.
5. Med offentlig kunngjøring menes annonsering på kommunes hjemmeside og i minst én lokalavis.
6. I saker hvor kjøp ikke er i tråd med gjeldende arealplan – og er av en slik art at planspørsmålet ikke kan avgjøres administrativt, bør saken først behandles i Plan- og ressursutvalget.
7. Kun saker av særlig prinsipiell betydning skal avgjøres i Kommunestyret.
8. Administrasjonen fullfører salg med hensyn til overtakelsestidspunkt, kontrakt, oppgjør mv.
9. Skjøte oversendes kjøper når kjøpesummen er innbetalt til Hamarøy kommune eller det er stilt tilfredsstillende garanti for kjøpesummen.
10. Alle omkostninger til saksbehandling, oppmåling, dokumentavgift og tinglysing betales av kjøper.

## 4. Rutiner for saksbehandling

Forespørsler om kjøp av kommunal grunn skal vurderes og behandles etter disse retningslinjer.

### 4.1 Arealkategorier

Følgende arealkategorier omfattes av disse retningslinjene:

1. Kommunale tomter i regulerte boligfelt
2. Kommunale næringstomter i regulerte felt
3. Kommunale tomter i uregulerte områder  
Dette gjelder områder som ikke er kommunalt opparbeidet og som ønskes kjøpt til bolig- eller næringsformål.
4. Bebygd eiendom
5. Tilleggsareal  
Tilstøtende areal som i form og størrelse ikke er anvendelig som egen tomt. Areal større enn 300 m<sup>2</sup> anses ikke som tilleggsareal.

### 4.2 Salgsmyndighet

Salgsmyndigheten for kommunal eiendom er som følger:

1. Kommunale tomter i regulerte boligfelt  
Tildeles administrativt.
2. Kommunale næringstomter i regulerte felt  
Tildeles administrativt.
3. Kommunale tomter i uregulerte områder  
Vedtak i Formannskapet.
4. Bebygd eiendom  
Vedtak i Formannskapet.
5. Tilleggsareal  
Dersom arealet vurderes å ikke inneha potensiell allmenn eller kommunal verdi kan salget foretas administrativt. Har saken prinsipiell betydning skal salget avgjøres i Formannskapet.

### 4.3 Salgsprosessen

1. Kommunale tomter i regulerte boligfelt  
Tomt tildeles etter henvendelse. Offentlig kunngjøring ikke nødvendig.
2. Kommunale næringstomter i regulerte felt  
Tomt tildeles etter henvendelse. Offentlig kunngjøring ikke nødvendig.
3. Kommunale tomter i uregulerte områder  
Tomt selges etter offentlig kunngjøring og eventuelt budrunde.
4. Bebygd eiendom  
Tomt selges etter offentlig kunngjøring og eventuelt budrunde. Formannskapet fastsetter minstepris basert på verditakst. Det fattes vedtak i Formannskapet om salg etter budrunde.
5. Tilleggsareal  
Naboer eller andre potensielle interessenter i området skal på en hensiktsmessig måte underrettes før salget gjennomføres. Ønsker flere å kjøpe grunnen avgjøres salget gjennom budrunde.

### 4.4 Prisfastsettelse

1. Kommunale tomter i regulerte boligfelt  
Selges til gjeldende fastpris på kr 15,- pr m<sup>2</sup>. Reguleres årlig i henhold til konsumprisindeks.  
For boligtomter i Hersethskogen gjelder egne priser.
2. Kommunale nærings- og industriotomter i regulerte felt  
Selges til gjeldende fastpris på kr 70,- pr m<sup>2</sup>. Reguleres årlig i henhold til konsumprisindeks.  
For næringstomter i Hersethskogen gjelder egne priser.
3. Kommunale tomter i uregulerte områder  
Til boligformål selges tomt til fastpris på kr 15,- pr m<sup>2</sup>. Reguleres årlig i henhold til konsumprisindeks.  
Til næringsformål selges tomt til fastpris på kr 20,- pr m<sup>2</sup>. Reguleres årlig i henhold til konsumprisindeks.
4. Bebygd eiendom  
Minstepris fastsettes av Formannskapet med utgangspunkt i verditakst.
5. Tilleggsareal  
Selges til gjeldende fastpris på kr 70,- pr m<sup>2</sup>. Reguleres årlig i henhold til konsumprisindeks.