

Interpellasjon ved Jann Atle Jensen (FNB) - Salg og avhending av kommunale eiendommer

Interpellasjon

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Kommunestyret		

Saksbehandler: Anne June Iversen	Arkivsaknr.: 2020/905-2
----------------------------------	-------------------------

Ordfører har mottatt følgende interpellasjon:

I rådmannen sitt notat til formannskapet 06.01.2020 (Sak nr. 2016/926-56, salg av Gnr. 39/Bnr. 69 m.fl. Mjølkeviksvarden) opplyses det følgende:

Slik rådmannen ser det, ble det i K-sak 100/19 inngått avtale med eier av gbnr 39/78 om salg av den delen som er nord for deres eiendom (tidligere HEFT). Videre at det skulle selges til omforent pris og vilkår, basert på innhentet takst.

Dette ble fremlagt i sak 272/19. I denne saken var det i tillegg tatt med ytterlige 2 parseller, på grunnlag av henvendelser om kjøp som kom i løpet av prosessen.

Slik rådmannen ser det, skulle det i sak 272/19 tas stilling til omforent pris og vilkår. Ikke om man skulle selge til eier av gbnr 39/78.

Vedtaket i K-sak 100/19, om å sikre areal til beredskapskai er også sikret i fremlagt avtaleforslag.

Rådmannen legger til grunn at det er inngått bindende avtale om salg av del av gbnr 39/69 til eier av gbnr 39/78 på de vilkår som fremgikk av sak 272/19, jfr sak 100/19.

For de øvrige parseller og henvendelser for kjøp deler av gbnr 39/69 vil disse bli lagt ut for salg i det åpne markedet i tråd med vedtak i sak 272/19.

Vedtaket i K-sak 100/19 (som undertegnede og to andre representanter stemte i mot) lyder som følger:

Møtebehandling i Kommunestyret - 27.06.2019

Vedtak:

Askøy kommune innhenter i samråd med kjøper takst på del av eiendom gbnr 39/69. Eiendommen selges deretter til omforent pris og vilkår, på grunnlag av takst.

Resten av kommunal eiendom gbnr 39/69 fremmes som egen sak, slik det fremgår av innstilling i F sak 38/19.

Avtalen med kjøper må sikre mulighet for etablering av beredskaps kai/ ordinær ferge drift i tilknytning til kommunal kai på Mjølkeviksvarden, jfr K-saker 16/18 og 17/18.

Som det framgår av korrespondansen under, så synes det som at kommunen legger til grunn tilbyder sin tilbud på 169 kr/m2 til grunn for en salgsavtale.

Fra: Jon Fredrik Mostraum (mostraum@roslagen.no)
Sendt: 28.08.2019 08:20:22
Til: Kathrine Vollevik Knudsen
Kopi:

Emne: Re: SV: Takst av næringstomt

Vedlegg:

Het

Då lyt me berre stå på, så me får det klart til fristen.

No er det ingen hemmelighet at me har basert kjøpet av Hefi eigedommen på kjøp av denne tilleggseigedommen, noko som gjer at me er innstilt på og få til ein god avtale for begge partar.

Eg foreslår 169 pr/m2, same pris som siste omsatte eigedom i same område. Meinar det bør vere fornuftig, basert på enkel filosofi om at denne eigedommen har dårlig atkomst og dyr opparbeiding, men til gjengjeld sjolinje.

Når det gjeld areal til ferjekai må dåke laga ein formulering dåke meinar er fornuftig.

Det viktige for oss er at det framleis er areal på sorsida som gjer det moglig å laste/losse lastebilar frå fabrikkene, samt eit areal med moglighet for parkering, spesielt om det blir permanent ferge drift.

Om det er beredskapskai blir jo bruken ein auna, noko som gjer at folk som jobbar på plassen kan parkera der under normale forhold.

Prisen er vel markedsleie den dagen dette skulle inntreffa, evt markedspris pr/m2 ved kjøp.

Mvh

Roslagen Chartering AS

Jon Fredrik Mostraum
tlf 41 24 81 28

27. aug. 2019 kl. 10:44 skrev Kathrine Vollevik Knudsen <Kathrine.Vollevik.Knudsen@askoy.kommune.no>:

Heisan

Da er taksten kommet, og den er lagt unna den som var hentet inn i 2017. Ordlyden i det politiske vedtaket tilsier at vi legger frem forslag til avtale politisk.

Vedlagt her er den nye taksten og den som var hentet inn i 2017, samt en oversikt over summer de senere årene.

Eiendommen ble jo i sin tid omregulert etter behov fra og ønske fra HEFI om utvidelse. Det er nok bakgrunnen for manglende veitrase i planen.

I den politiske saken er det også lagt vekt på at det må foreligge avtale om/ rett for Askøy kommune å gå tilgang til nødvendig areal på eksisterende eiendom dere har kjøpt til fremtidig fergeleie / beredskapskai.

På grunnlag av overstående ber vi deg komme med et tilbud på kr/ m2, kjøpesum som vi vurderer, og responderer på.

Fra: Jon Fredrik Mostraum (mostraum@roslagen.no)

Sendt: 28.08.2019 08:20:22

Til: Kathrine Vollevik Knudsen

Kopi:

Emne: Re: SV: Takst av næringstomt

Vedlegg:

Hei,

Då lyt me berre stå på, så me får det klart til fristen.

No er det ingen hemmelighet at me har basert kjøpet av Hefi eigedommen på kjøp av denne tilleggseigedommen, noko som gjer at me er innstilt på og fi til ein god avtale for begge parter.

Eg foreslår 169 pr/m2, same pris som siste omsatte eigedom i same område. Meinar det bør vere fornuftig, basert på enkel filosofi om at denne eigedommen har dårleg økonomi og òy opparbeiding, men til gjengjeld sjolinje.

Når det gjeld areal til ferjekai må òke laga ein formulering òke meinar er fornuftig.

Det viktige for oss er at det framleis er areal på sorsida som gjer det moglig å laste/losse lastebilar frå fabrikkene, samt eit areal med moglighet for parkering, spesielt om det blir permanent ferge drift.

Om det er beredskapskai blir jo bruken ein anna, noko som gjer at folk som jobbar på plassen kan parkera der under normale forhold.

Prisen er vel markedsleie den dagen dette skulle inntreffa, evt markedspris pr/m2 ved kjøp.

Mvh

Roslagen Chartering AS

Jon Fredrik Mostraum

tlf 41 24 81 28

27. aug. 2019 kl. 10:44 skrev Kathrine Vollevik Knudsen <Kathrine.Vollevik.Knudsen@askoy.kommune.no>:

Heisan

Da er taksten kommet, og den er lagt unna den som var hentet inn i 2017. Ordlyden i det politiske vedtaket tilsier at vi legger frem forslag til avtale politisk.

Vedlagt her er den nye taksten og den som var hentet inn i 2017, samt en oversikt over summer de senere årene.

Eiendommen ble jo i sin tid omregulert etter behov fra og ønske fra HEFI om utvidelse. Det er nok bakgrunnen for manglende veitrase i planen.

I den politiske saken er det også lagt vekt på at det må foreligge avtale om/ rett for Askøy kommune å gå tilgang til nødvendig areal på eksisterende eiendom dere har kjøpt til fremtidig fergeleie / beredskapskai.

På grunnlag av overstående ber vi deg komme med et tilbud på kr/ m2, kjøpesum som vi vurderer, og responderer på.

Taksten kommunen fikk utarbeidet i 2016 for det samme tomteområdet lyder på en råtomtepris med markedsverdi i størrelsesorden 550 kr/m2 (trolig over 600 kr/m2 regnet i 2020 kr), se utdrag fra takst fra A. Andersen Takst AS under.

Verdivurderingen fra 2019 fra takstmann Kåre Andreassen framgår det ikke noen dokumentert begrunnelse for en kvadratmeterpris for det samme tomteområdet.

4.4 Tomtearealmetoden	Tomt 2700 x 550 pr m2, = kr 1350000 Strandlinje pr løpemeteter kr 5000 x 94=kr 470000 Strandlinje beregnet til 94 m. Strandlinjen kan betraktes som utleieobjekt med leiepris pr løpemeteter kr 400 pr år. Med 10% rente, gir dette en pris pr m strandlinje kr 4000 pr år. Salgsverdi av tomt uten strandlinje kr 1350000 Strandlinje kr 470 000 ----- sum kr 1820 000	1 870 000
5 BEREGNING	4.1 Tomtelastning kr 643000 4.2 Tomtearealmetoden kr 350.500 Verdi er lik (2 180 000+ 1870000)/2= eller avrundet kr 2 025 000	2 025 000
6 KONKLUSJON	Ut fra overstående settes tomteverdien til kr 2 020.000	2 020 000

4.4 Tomtearealmetoden	Tomt 2700 x 550 pr m2. = kr 1350000 Strandlinje pr løpemeteter kr 5000 x 94=kr 470000 Strandlinje beregnet til 94 m. Strandlinjen kan betraktes som utleieobjekt med leiepris pr løpemeteter kr 400 pr år. Med 10% rente, gir dette en pris pr m strandlinje kr 4000 pr år. Salgsverdi av tomt uten strandlinje kr 1350000 Strandlinje kr 470 000 ----- sum kr 1820 000	1 870 000
5 BEREGNING	4.1 Tomtebelastning kr 643000 4.2 Tomtearealmetoden kr 350.500 Verdi er lik $(2\ 180\ 000 + 1870000) / 2 =$ eller avrundet kr 2 025 000	2 025 000
6 KONKLUSJON	Ut fra ovenstående settes tomteverdien til kr 2 020 000	2 020 000

Salg av offentlig eiendom – hva sier statsstøtteregelverket?

25 MAI 2018

AKTUELT, FAST EIENDOM, OFFENTLIG ANSKAFFELSER OG STATSSTØTTE

Hvis en offentlig myndighet selger en offentlig eiendom under markedsverdien, vil differansen være en støtte til kjøper. EØS-avtalens regler forbyr i utgangspunktet slik støtte.

- Dersom en offentlig myndighet selger en offentlig eiendom (kommunal/statlig) til en pris lavere enn markedsverdi, vil differansen mellom markedsverdi og oppnådd pris kunne være en ulovlig statsstøtte til kjøper. Slik støtte kan ikke gis uten at EFTAs overvåkingsorgan (ESA) samtykker, noe som forutsetter at salget meldes til ESA. Salget kan da ikke gjennomføres før ESA enten har konstatert at det ikke foreligger støtte, eller godkjenner at den aktuelle støtten gis. Dersom det skulle konstateres ulovlig støtte, kan det føre til at støtten tilbakeføres ved at kjøper må betale en enda høyere sum enn det kjøpekontrakten forutsatte. Dette reiser en del kompliserte uavklarte rettslige spørsmål, f.eks. om det gir kjøper rett til å heve kontrakten, eller påstå seg ubundet.
- Siden det kan være vanskelig å anslå markedsverdien på fast eiendom, og konsekvensene for salg av eiendom til underpris kan være store, har ESA utarbeidet retningslinjer som kan følges og som sikrer at salg av eiendom ikke inneholder statsstøtteelementer. Se «part V, State Aid Guidelines»
- Dersom man gjennomfører salg uten at man melder fra til ESA, og ESA, etter klage eller på eget initiativ, finner grunn til å se nærmere på transaksjonen, vil den fryses inntil ESA har tatt sin beslutning. Dette kan ta lang tid, i verste fall mange år. I sak om Oslo kommunes salg av sykehusboliger i 2001 ble transaksjonen fryst i 4 år.
- En fremgangsmåte er å benytte en tilstrekkelig godt publisert, åpen og betingelsesløs budprosess, sammenlignbar med en auksjon, der tilslaget går til den som har gitt det beste budet. Ulikt anbudsprosesser ved kjøp av varer og tjenester, der målet er å oppnå høyest mulig kvalitet til best pris, vil målet med en slik auksjon være å maksimere verdier, og plikt til godta høyeste bud. Salg i henhold til en slik prosess vil aldri kunne utgjøre statsstøtte.
- Man kan også innhente en eller flere uavhengige takster, fra en eller flere kvalifiserte og uavhengige takstmenn. Dersom man ønsker å selge til en bestemt kjøper er dette et mulig alternativ. Selv om eiendom ikke selges til kjøper med høyeste bud, kan salget være lovlig. Det er flere eksempler på at ESA til slutt har godkjent salg til kjøper etter en mer sammensatt vurdering enn pris, for eksempel Bergen kommunes salg av «Slaktehustomten» høsten 2007. ESA kom til at Bergen kommune kunne utelukke det høyeste budet, fordi forslag til utvikling av tomten ikke var akseptabel i forhold til krav om å bevare eiendommens historiske karakter.
- Det er mulig å stille krav til kjøpere av eiendommen. Dersom eiendommene er regulert til byutvikling, kan det f.eks. stilles krav til soliditet, gjennomføringsevne, kompetanse, erfaring fra lignende utviklingsprosjekter mv. Dersom det stilles slike

«kvalifikasjonskrav» til kjøpere, bør man imidlertid være forsiktig med å legge vekt på kvalifikasjonskrav til budgiver ved evalueringen av hvilket bud som er best, dersom alle budgiverne oppfyller kravene. Dette kan være en ulovlig sammenblanding som gjør at salget kan ende opp hos ESA.

- Følger man ESAs prosedyrer er man trygg for klager i ettertid, og man risikerer ikke utsettelse av salgsprosessen. Følger man ikke prosedyren skal salget notifiseres til ESA.

Av advokat Hanne Torkelsen

.....

<http://www.eftasurv.int/press--publications/press-releases/state-aid/nr/1658>

9.5.2012

PR(12)24 - Norwegian version

EFTAs overvåkningsorgan ESA har i dag avsluttet i dag en formell undersøkelse av et salg av en offentlig eiendom i Oppdal kommune. Konklusjonen er at salget ikke inneholdt statstøtte.

Selges en offentlig eiendom til under markedspris, kan prisavslaget innebære statsstøtte i henhold til artikkel 61 av EØS-avtalen. Ifølge ESAs retningslinjer for salg av offentlig eiendom er det to måter å sikre at et eiendomssalg skjer til markedspris. Salgsprisen er fastsatt ved en budrunde og/eller igjennom en forutgående, uavhengig ekspertvurdering

På denne bakgrunn har interpellanten følgende spørsmål til ordfører:

1. Hvordan kvalitetssikrer kommunen (ordfører) i dag at alle salg og avhendinger av kommunale eiendommer (inkludert fra kommunalt eide firma), samt langtidsutleie og festeavtaler, er iht. lov og forskrift, herunder også kravene i artikkel 61 i EØS-avtalen?
2. Kan ordfører framlegge en liste over alle kommunale eiendommer som er avhendet de siste 12 år (2007 – 2019), inkludert angivelse av areal, pris/kvadratmeterpris og kjøper?
3. Har kommunen avhendet eiendom uten å ta betalt for dette i noen tilfeller i den ovenfor angitte perioden eller solgt eller leid ut/festet (ut) eiendom til sterkt rabatterte priser/gratis i samme periode?
4. Vil ordfører ta initiativ til at kommunen sørger for at alle kommunale innkjøp av takseringstjenester og eiendomsmegler tjenester blir konkurransesatt i løpet av første halvår av 2020?

Jf. delegasjonsreglementet, se utdrag under, så har rådmannen følgende fullmakter til transaksjoner som oppad er begrenset til kr 2 mill.:

- *Rådmannen har myndighet til å inngå avtaler om leie og fremleie av fast eiendom og løsøre der avtalesummen ikke overstiger to millioner kroner.*
- *Rådmannen har myndighet til å inngå avtaler om kjøp, salg, tomtefeste, makeskifte eller pantsetting av fast eiendom der avtalesummen ikke overstiger 2 millioner kroner.*

Dersom det ikke foreligger faste rutiner for uavhengig markedsverdifastsettelse av objekters som skal, selges, kjøpes eller leies/festes, så kan potensielt objekter som er verdt mer enn 2 mill. kr selges/leies ut uten en politisk behandling, ved en for lav verdiansettelse. Et oppfølgingsspørsmål til ordfører er derfor:

5. Hvordan har ordfører sikret at rådmannen sine verdiansettelser de siste 12 år har vært iht. markedsverdi i punktene 2 og 3?

Utdrag fra delegasjonsreglementet:

https://askoy.kommune.no/politikk/reglement-og-retningslinjer/delegasjonsreglement-2019-2023#_Toc21612215

14. Delegering til rådmannen

I medhold av kommuneloven § 13-1 gis rådmannen myndighet til å treffe vedtak i enkeltsaker eller typer av saker som ikke er av prinsipiell betydning, hvis ikke kommunestyret har bestemt noe annet.

14.1 Om delegasjon til rådmannen

All delegasjon fra folkevalgte organer til administrasjonen skal skje til rådmannen, jamfør kommunelovens bestemmelse om delegasjon til administrasjonssjefen.

14.2 Delegasjon til rådmannen i økonomisaker (alle summer eksklusive MVA)

Rådmannen har anvisningsmyndighet for hele årsbudsjettet.

Rådmannen utarbeider grunnlagsdokumenter for årsbudsjett og økonomiplan.

Rådmannen har myndighet til å beslutte budsjettendringer innenfor de rammer som kommunestyret har vedtatt.

Rådmannen kan foreta budsjettjusteringer som disponerer lønnsavsetningspotten i tråd med resultatet av det enkelte års lønnsoppgjør.

Rådmannen har myndighet til å ta stilling til alle tilbud og til å inngå alle avtaler om anskaffelser av varer, tjenester og bygg og anlegg. Rådmannens fullmakt forutsetter at anskaffelser ligger innenfor de rammer som er gitt i årsbudsjett eller økonomiplan. Dersom det inngås avtaler som overstiger ti millioner kroner skal kommunestyret orienteres.

Alle tilbud vedrørende bygg og infrastruktur avgjøres av rådmannen. Utvalg for teknikk og miljø skal orienteres om anskaffelser over en million kroner. Resultatet skal være begrunnet og inneholde en oversikt over alle tilbydere.

Rådmannen har myndighet til å inngå avtaler om leie og fremleie av fast eiendom og løsøre der avtalesummen ikke overstiger to millioner kroner.

For oppfyllelse av boligsosial handlingsplan og andre lovpålagte forpliktelser har rådmannen fullmakt til å kjøpe og selge eiendom for inntil fem millioner kroner.

Rådmannen har myndighet til å inngå avtaler om kjøp, salg, tomtefeste, makeskifte eller pantsetting av fast eiendom der avtalesummen ikke overstiger 2 millioner kroner.

Følgende myndighet delegeres fra kommunestyret til rådmannen

- Gjennomføringen av internkontroll delegeres til rådmannen. Plan for internkontroll og resultatet fra internkontrollene skal rapporteres til relevant politisk organ som er kommunestyret.
- Kommunestyrets myndighet til å fatte enkeltvedtak om tildeling av prikker, jamfør alkoholforskriften § 10-5.
- Rådmannen har delegert myndighet til å gi midlertidig akutt inndragning av skjenkeløyve i hastesaker.

Subdelegasjon fra rådmannen

Rådmannen kan subdelegere sin myndighet i den grad han finner det hensiktsmessig (Jamfør punkt. 2.7 - videredelegering).

Ordfører vil gi følgende svar:

1. Hvordan kvalitets sikrer kommunen (ordfører) i dag at alle salg og avhendinger av kommunale eiendommer (inkludert fra kommunalt eide firma), samt langtidsutleie og festeavtaler, er iht. lov og forskrift, herunder også kravene i artikkel 61 i EØS-avtalen?

Det er utarbeidet rutiner, samt maler og sjekklister for arbeidet med salg, kjøp, ut – og innleie av kommunal eiendom. Gjeldende rutiner sikrer at arbeidet følger gjeldende lov og forskrift.

Når det gjelder EØS-regelverket spesifikt er dette et eget punkt på sjekklister for prisfastsettelse.

For kommunalt eide firma/ selskaper kan ikke ordfører svare. Om det skal fremlegges svar fra dem, må kommunestyret som eier sende bestilling til styret om dette.

2. Kan ordfører framlegge en liste over alle kommunale eiendommer som er avhendet de siste 12 år (2007 – 2019), inkludert angivelse av areal, pris/kvadratmeterpris og kjøper?

En slik liste som etterspurt foreligger ikke. Den må eventuelt produseres. I de siste 12 årene har det vært ulike saksbehandlingssystem. Videre vil salg av eiendom være ført med ulike søkeord, «salg» «kjøp» «avhending» mm. Etter er søk fra arkivet får man over 800 treff for perioden. Alt dette er ikke salg, derfor må hver sak gjennomgå konkret før en eventuell oppføring på liste. Ordfører ser det ikke som hensiktsmessig bruk av ressurser på å lage en liste som etterspurt. Dersom interpellanten har konkrete saker som bør ses på, så kan det være lettere håndterbart.

3. Har kommunen avhendet eiendom uten å ta betalt for dette i noen tilfeller i den ovenfor angitte perioden eller solgt eller leid ut/festet (ut) eiendom til sterkt rabatterte priser/gratis i samme periode?

Ordfører er ikke kjent med at kommunen ved rådmann har solgt, leid ut eller festet eiendom til sterkt rabatterte priser i omtalt periode. Det er utenfor rådmannens delegasjon å selge, leie ut eller på annen måte avhende kommunal eiendom under takst/ markedsverdi.

I perioden er det gjort flere vedtak om sal av eiendom til sterkt rabatterte priser. Blant annet gjelder dette Munkebotn og gamle Follse barnehage til FOLK, begge for 1 kr. Dette har vært politiske beslutninger gjort av kommunestyret.

4. Vil ordfører ta initiativ til at kommunen sørger for at alle kommunale innkjøp av takseringstjenester og eiendomsmeglertjenester blir konkurranseutsatt i løpet av første halvår av 2020?

Det ligger pr i dag ute på Doffin konkurranse om meglertjenester i Askøy kommune. Ved salg gjennom megler vil også takst omfattes av rammeavtale. Øvrig bruk av takseringstjenester følger regelverket om offentlige tjenester.

5. Hvordan har ordfører sikret at rådmannen sine verdiansettelser de siste 12 år har vært iht. markedsverdi i punktene 2 og 3?

Gjeldende rutiner for fastsettelse av salgssum og leiesum sikrer at man får en mest mulig rett sum, da også i forhold til markedsverdi. Ordfører legger til grunn at rådmannen og hans administrasjon følger til enhver tid gjeldende rutiner for salg og utleie.

Kleppestø, 06.02.2020
Siv Høgtun
Ordfører