

Retningslinjer for salg av kommunale eiendommer og eiendeler

Retningslinjene er presiseringer og konkretisering av kap. 1.9. i kommunens økonomi- og finansreglement. Retningslinjene gjelder både for politisk og administrativ behandling.

Innholdsfortegnelse

1 Utgangspunkt

2 Prinsipper

3 Prisfastsetting

1 Utgangspunkt

Kommunen som grunneier står fritt til å forvalte sine eiendommer og eiendeler til beste for kommunens innbyggere og fellesskapets interesser.

Salg av kommunale eiendommer og eiendeler skal som hovedregel kun skje dersom kommunen selv ikke ser det som formålstjenlig å eie det aktuelle arealet eller eiendelen.

2 Prinsipper

Generelt

Arealer og eiendommer som kan være aktuelle for framtidig makebytte, bør som hovedregel ikke selges.

Arealer og eiendommer som kan være utsatt for flom- og skredfare eller som vurderes som viktige for kommunen av hensyn til samfunnssikkerhet og beredskap, bør som hovedregel ikke selges.

Arealer og eiendommer hvor det finnes kommunaltekniske installasjoner i grunnen, bør som hovedregel ikke selges uten at det kan legges inn en sikringssone på minimum 2 meter fra ytterste ledning/kabel. Vann- og avløp skal få mulighet til å uttale seg i saker som berører det offentlige ledningsnett.

Arealer og eiendommer skal ikke selges på en måte som vanskeliggjør drift og vedlikehold av offentlig vei. Kommunal veimyndighet skal få mulighet til å uttale seg i saker langs offentlig vei.

Spesielt for regulerte områder

Formålet med salget skal som hovedregel være i samsvar med arealformålet i reguleringsplanen.

Salg som kan vanskeliggjøre en realisering eller gjennomføring av reguleringsplan bør ikke gjennomføres.

Grøntareal som er regulert til offentlige formål bør som hovedregel ikke selges.

Restarealer som åpenbart er til overs etter utbygging eller gjennomføring av plan, kan selges til tidligere eier eller eiere av tilstøtende naboeiendom.

Spesielt for uregulerte områder

Formålet med salget skal som hovedregel være i samsvar med arealformål i kommuneplan/kommunedelplan.

Eiendommer langs samferdselsanlegg, og i områder som kan være aktuelle for fremtidige samferdselsanlegg, bør som hovedregel ikke selges før det er gjort en overordnet og helhetlig vurdering av areal- og transportbehovet i området.

Ved salg av eiendommer i LNF-områder er det en forutsetning at det kan gis samtykke til deling etter jordloven og/eller konsesjon etter konsesjonsloven.

3 Prisfastsetting

Hovedregelen i økonomi- og finansreglementet er at salg skal skje til markedspris etter offentlig utlysning, men kan alternativt skje til fastpris etter en skjønnsmessig vurdering. Ved behov kan verdivurdering innhentes.

I den skjønnsmessige vurderingen kan det blant annet legges vekt på arealets størrelse, arealformål, form og plassering, samt hvorvidt det antas å være en eller flere interessenter. Der det kan være flere interesserte kjøpere, må øvrige potensielle interessenter kontaktes.

Som hovedregel skal ikke kommunale arealer selges for mindre enn kr 20 000. Dette for at kommunen minst skal ha dekket sine kostnader knyttet til behandling og gjennomføring av salget.

Ved salg av mindre arealer av helt kurant karakter eller helt kurante restarealer, benyttes som hovedregel sammenlignbar kvadratmeterpris for bolig- eller næringstomt.

Ved salg av arealer eller eiendeler av helt kurant karakter eller av driftsmidler som ikke er av vesentlig verdi, dvs. med antatt verdi under kr 20 000, kan prisen fastsettes basert på skjønn eller erfaringstall.

Kjøper skal som hovedregel dekke alle utgifter knyttet til salget, herunder gebyr til fradeling, oppmåling og tinglysning.

Kjøper bærer risikoen for at deling ikke lar seg gjøre etter offentligrettslig regelverk, herunder plan- og bygningsloven, matrikkellova og jordlova. Kjøper har også risikoen for at konsesjons gis der hvor det er nødvendig