



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg teknisk, miljø og næring		

Rutiner for avhending av bygninger og eiendom

Kommunedirektørens innstilling

1. Hovedutvalg for teknisk, miljø og næring gir kommunedirektøren fullmakt til å avhende/selge kommunale formålsbygg som ikke lenger skal benyttes etter rutiner gitt i denne saken.
2. Inntekter fra salg av formålsbygg benyttes til påkost på andre formålsbygg samt modernisering/utskifting av kommunens bygningsmasse.
3. Lokale lag og foreninger skal ha forkjøpsrett på høyeste bud etter gitte prosedyrer beskrevet i saksutredningen. Frist for inntreden i høyeste bud, er innen utgangen av første virkedag etter avsluttet budrunde.

Saksopplysninger

Hustadvika kommune har organisert forvaltning og drift av kommunens eiendommer i Enhet for Bygg og Eiendom. Denne organiseringen skiller seg fra tidligere organisering både i Fræna og Eide. Et viktig hensyn bak denne organiseringen er at kommunedirektøren ser behov for å profesjonalisere den kommunale eiendomsforvaltningen. Kommunen må drive sin forvaltning etter sunne økonomiske prinsipper, og opptre forutsigbar og transparent i sitt virke.

Hustadvika kommune har en stor eiendomsportefølje bestående av formålsbygg (skoler, barnehager, institusjoner osv.), kommunale boliger og tomtegrunn/annen eiendom. Kommunens formålsbygg utgjør til sammen ca. 71.000 kvadratmeter bruksareal. Vi eier og leier ut ca. 200 boenheter (13.700 kvadratmeter) av ulike kategorier (PU-bofellesskap, leiligheter i ulike størrelser og frittstående eneboliger). Porteføljen av formålsbygg og boliger skal til enhver tid være best mulig tilpasset kommunens behov. Dette innebærer at

eiendomsporteføljen må forvaltes aktivt. Aktiv forvaltning innebærer både kjøp og salg av eiendommer i samsvar med behovsutviklingen.

Den store eiendomsmassen har et løpende vedlikeholdsbehov som må følges opp. Konsekvensene av utilfredsstillende vedlikehold over tid, vil være gradvis verdiforringelse. Dette er dårlig forvaltning av fellesskapets verdier. Løpende og planlagt vedlikehold er alltid bedre enn «skippertak». Dette sikrer byggets kvaliteter for brukerne, og er erfaringsmessig langt mer kostnadseffektivt enn mer omfattende renovering etter at bygget er nedslitt.

Kommunestyret behandlet prinsipper for avhending av bygninger og eiendom i juni 2020, og fattet slikt vedtak;

- 1. Kommunestyret i Hustadvika vedtar med denne saken prinsipper for avhending av kommunale eiendommer (bygninger) når kommunen ikke lenger har behov for disse til egen tjenesteproduksjon.*
- 2. Bygg som ikke lenger er nødvendig til kommunal tjenesteproduksjon, skal avhendes så raskt som mulig etter at kommunen har flyttet ut sine tjenester. Avhending skal fortrinnsvis skje gjennom ordinær salgsprosess initiert av kommunedirektøren. Det innhentes teknisk tilstandsrapport, og inngås avtale med megler som står for salget på kommunens vegne.*
- 3. Lokale lag og foreninger kan – etter fastsatte regler, gis fortrinnsrett til å overta kommunale bygg etter at kommunen har avviklet sin aktivitet i disse.*
- 4. Hustadvika kommune selger ikke kommunale bygg til kjøper(e) som planlegger å etablere konkurrerende tjenestetilbud.*
- 5. Kjøper eller lag/organisasjon som overtar et kommunalt bygg, dekker alle kostnader knyttet til eiendomsoverdragelse og reguleringsendring.*
- 6. Med utgangspunkt i føringene i denne saken, gir kommunestyret kommunedirektøren fullmakt til å utarbeide rutine for avhending av bygg/eiendom. Forslag til rutiner legges frem for behandling i hovedutvalg teknisk, miljø og næring.*

Dette vedtaket er selvsagt styrende for kommunedirektør og hovedutvalg. I vedtakets punkt 6 gir kommunestyret kommunedirektøren fullmakt til å utarbeide nærmere rutiner for avhending av bygg/eiendom. Det er kommunedirektørens vurdering at disse skal supplere og presisere kommunestyrets prinsippvedtak, og ikke kan være i strid med kommunestyrets vedtak.

Forslag til rutiner legges frem for behandling i hovedutvalg teknisk, miljø og næring.

Vurdering

Gjennom strukturendringer både innenfor oppvekst, helse og velferd og andre deler av vår tjenesteproduksjon, er flere kommunale bygninger blitt eller er i ferd med å bli nedlagt. Disse byggene vil være interessante i markedet og videre drift og vedlikehold av byggene koster kommunen mye penger. Eksempler på dette er nedleggingen av Vevang skole, og byggingen av ny skole på Jendem og avvikling av skoledrift ved Aureosen skole.

Kommunestyret ga gjennom en prinsippsak PS 13/2020 kommunedirektøren fullmakt til å utarbeide rutiner når det gjelder å avhende kommunale formålsbygg. Forslag til rutiner legges frem for behandling i hovedutvalg teknisk, miljø og næring.

Kommunedirektøren ser det som formålstjenlig at kommunen raskt etter utflytting, kan overføre eierskapet til andre enten gjennom salg eller eiendomsoverføring. En raskest mulig prosess minimaliserer faren for at kommunen påføres kostnader knyttet til ekstra vedlikehold eller eventuell sanering av byggene. Det øker samtidig muligheten for å ta ut en best mulig markedspris basert på byggets restverdi.

Skolebyggene i kommunen står på mange måter i en særstilling. Utenfor skoletiden blir ofte skolene benyttet av ulike lag og organisasjoner. Dette er viktig for lokalsamfunnene. Kommunedirektøren ser at salg av skolebygg til private interessenter, kan frata lokalsamfunnet en viktig fellesskapsarena dersom det mangler alternative lokaliteter.

Det har i tidligere saksfremlegg med bakgrunn i kommunestyrets bestilling vært forsøkt å utarbeide forslag til rutiner for å kunne gi lokale lag og foreninger muligheter til å overta formålsbygg. Det har vist seg å være krevende å utarbeide gode, enkle og rettferdige rutiner som dekker alle mulige eventualiteter.

Konklusjonen er derfor at det enkleste er at markedet skal få styre omsetningen, men at lokale lag og foreninger skal få en forkjøpsrett etter en «Obos-modell». Dersom eiendommen avhendes på det åpne markedet kan hvem som helst, være med i en åpen budrunde. Det er en åpen og transparent prosess. Så lenge forkjøpsretten er kjent i salgsprosessen, vil det gi en ryddig og grei salgsprosess, uten at noen blir hverken favorisert eller får en «utilbørlig» fordel.

Forslag til prosedyre i forbindelse med salg av formålsbygg:

- Det innhentes tilstandsrapport med verdivurdering.
- Ved salg av formålsbygg (for eksempel et tidligere skolebygg), skal eiendommen aktivt annonseres på en slik måte at aktuelle lag og foreninger kan melde sin interesse til eiendomsmegleren som ivaretar salget. Frist for å melde interesse for forkjøpsrett, skal være oppgitt i annonsen.
- Det er uforpliktende å melde sin interesse for forkjøp. Forkjøpsrett innebærer at man ikke behøver å delta aktivt i budrunden, men har anledning til å overta posisjonen i høyeste bud. Megler vil da ta kontakt når budrunden er avsluttet, for å avklare om det er ønskelig å benytte forkjøpsretten. Forslag til frist for å tre inn i høyeste bud, settes til første virkedag etter avsluttet budrunde.
- Tilgang til bygningsmassen gis når eiendommen overskjøtes.
- Den som overtar kommunalt bygg, skal bære alle kostnader knyttet til eiendomsoverdragelsen og nødvendig reguleringsendring for bygget.

Når eiendommen er solgt, bortfaller kommunens interesser og plikter, også for ettertiden. Ved at salget organiseres på denne måten, faller også behovet for en gjenkjøpsrett ved eventuelt videresalg bort. Da er det ingen fare for at noen lag eller foreninger kan påstås å profitere uforholdsmessig på at eiendommen fra kommunens hånd skulle være avhendet under markedspris. Videre vil områdets

bruk og karakter, avklares gjennom reguleringsprosess hvor naboparter kan komme med merknader til ønsket regulering og utvikling, uten at kommunen skal ha hånden på rattet i en slik prosess.

Ved å organisere salg av formålsbygg etter ordinære markedsprinsipper på denne måten, anser kommunedirektøren at kommunen opptrer ryddig som eiendomsaktør. I tillegg binder ikke kommunen seg opp for ettertiden på noen måte som part i eiendommen. Eventuell annen oppfølging av eiendommen forvaltes gjennom plan- og byggesaksprosesser på samme måte som for alle andre eiendommer i kommunen.