



# Prosedyre for kjøp, salg og leie av kommunal eiendom

---

14.11.2023



SOKNDAL KOMMUNE

# Innhold

Virkeområde:.....	1
Definisjoner: .....	1
<b>1. Grunnleggende prinsipper</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Salg av kommunale eiendommer:</b> .....	<b>2</b>
<b>3. Kjøp av eiendom</b> .....	<b>7</b>
<b>4. Utleie av kommunale eiendommer/boliger</b> .....	<b>7</b>
Vedlegg 1 og 2: Flytskjema og sjekkliste .....	9

Rev.	Beskrivelse	Dato	Signatur
01	Mindre administrativ endring, vedr. bruk av megler i punkt 2.5	28.11.24	KATH

## Virkeområde:

Prosedyren gjelder for salg/kjøp/leie av fast eiendom av Sokndal kommune, så langt ikke annet følger av lov (herunder EØS-avtalens regelverk), forskrift, andre vedtak som går foran denne prosedyren, eller avtale (herunder forkjøpsrett i feste- og leieavtaler).

Prosedyren gjelder for kommunale foretak, men ikke for aksjeselskap som kommunen er eier i.

## Definisjoner:

- Fast eiendom/eiendom: grunnareal og påstående bygning, enten hver for seg eller i kombinasjon
- Salg: salg, gave, makeskifte og all annen avhending av fast eiendom med eller uten vederlag.
- Leie: muligheter for leie av arealer i bygninger (eks kontor mv) eller leie av annet areal (eksklusiv parkering – frikjøpsordning)
- Markedsverdi: - Eiendommer som er lagt ut for salg i markedet: den høyeste verdi markedet er villig til å betale
- Eiendommer som takseres: takst basert på den høyeste pris man må regne med at flere uavhengige interessenter vil være villige til å betale for eiendommen
- Person: fysiske og juridiske personer.

## 1. Grunnleggende prinsipper

### 1.1 Åpenhet

Når Sokndal kommune (heretter kalt SK) 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.

### **1.2 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/delegerte vedtak, for eksempel for å rekruttere/beholde fagpersoner.

### **1.3 Salg av eiendom gitt som gave til kommunen**

Når kommunen mottar gaver til bestemte formål, må en gjennom forvaltningen av gaven ivareta dette på best mulig måte. Hvis eiendommer som er mottatt som gave videreselges for å skaffe inntekter til formålet, er det naturlig at best mulig pris vektlegges.

## **2. Salg av kommunale eiendommer:**

### **2.1 Typer eiendommer:**

- a) Bolig – og fritidseiendommer (enkelttomter, salg av tomter i byggefelt)
  - Det gis ikke opsjon på boligtomter.
  
- b) Sentrumsnære eiendommer
  - Eiendommer eller deler av eiendommer i sentrum regnes som attraktive og skal i utgangspunktet ikke selges.
  - Eventuelt unntak og salg skal begrunnes i at det oppfyller mål i kommuneplanens samfunnsdel og arealdel. Et eksempel kan være at en legger bort eller delegerer utbygging til et eksternt firma som bygger det kommunen har bruk for og har satt føringer på, f.eks i samarbeid med husbanken. Føringer settes i vedtak/reguleringsplan.
  
- c) Næringseiendommer
  - Alle ledige kommunale næringstomter skal legges ut på Sokndal kommune sin hjemmeside, og denne skal være oppdatert kontinuerlig. Før næringstomter legges ut for salg skal det foretas strategiske vurderinger i forhold til nåværende eller fremtidige tomteavsetninger til offentlig formål
  - Alle søknader skal behandles av Formannskapet ihht delegasjonsreglementet
  - Nye kommunale næringstomter kunngjøres i lokalavisene og på kommunens hjemmeside.
  - Takst skal være grunnlaget for alle typer næringseiendommer. Kjøper skal betale for takst samt alle overtakelsesomkostninger
  - Det kan gis opsjon på ledige næringstomter etter skriftlig søknad og basert på følgende betingelser, se neste punkt.

### **2.2 Nærmere om næringstomter og opsjon:**

Begrunnelsen for opsjon skal være gitt ut fra stor sannsynlighet og best mulig dokumentasjon på etablering/forretningsutvikling vil skje. Sikring av nabotomt for ekspansjon for eksisterende bedrift kan være slik begrunnelse.

- Lengde på opsjonstiden er 1 år, og kan deretter fornyes basert på skriftlig søknad.
- Avgift innkreves på opsjon med kr 10 000 pr år og med tillegg av kr 6 pr m<sup>2</sup> pr år. Avgiften reduseres relativt ved kortere opsjonstid. Innbetaling av opsjonsbeløpet skal være kommet på konto til Sokndal kommune før opsjonen er gyldig. Skriftlig bekreftelse på at opsjonen er gyldig sendes fra Sokndal kommune til opsjonsinnehaveren når alle formaliteter er i orden.
- beslutning om opsjon fattes av Formannskapet

### **2.3 Ved mottak av søknader:**

Ved mottak av søknader som omhandler salg/kjøp/leie av kommunale eiendommer, skal søker få et standard svarbrev om at søknaden er mottatt (jf FV § 11a) og at forventet saksbehandlingstid er på x antall uker. Ved mottak av søknader på eiendoms kategorier som i utgangspunktet ikke skal selges, sendes brev om avslag.

### **2.4 Eiendoms kategorier der salg i utgangspunktet ikke skal gjennomføres:**

Følgende typer eiendommer skal ikke selges:

#### **5.4.1 Friluftseiendommer, rekreasjonseiendommer og strandlinjen:**

- eiendommer I LNF-områder
- 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.

#### **5.4.2 Idrettsanlegg:**

- idrettsanlegg med idrett som hovedformål
- offentlige bad
- idrettsbygg
- anlegg opparbeidet for organisert trening og konkurranse

#### **5.4.3 Kulturhistoriske eiendommer og eiendommer med kulturinstitusjoner:**

- eiendommer som er fredet eller regulert til spesialområde bevaring
- eiendommer med kulturinstitusjoner
- fast eiendom som er i bruk til offentlig museum, kino, teater og bibliotek
- fast eiendom som kommunen har disponert til kunst- og kulturproduksjon (utøvende og/eller fysisk produksjon) og som er i bruk til dette formålet.

#### **5.4.4 Kommunalteknisk installasjoner:**

- Eiendommer hvor det finnes kommunaltekniske installasjoner i grunnen. Søknader på disse eiendommer skal ikke imøtekommes av administrasjonen.
- Kommunaltekniske ledningstraseer skal, dersom det ligger til rette for det, ha en sikringssoner på minimum 4 meter fra ytterste ledning.

### **2.5 Innhenting av informasjon og sjekklister:**

Alle henvendelser følger dagens praksis med innhenting av informasjon fra kommunale plan- og byggesaksmyndigheter i forhold til planstatus, vei/vann/avløp, rasfare, flom, eiendomsinformasjon m.v. Eiendomssjef er saksbehandler i sakene. I dette inngår å sammenfatte innspill, bruke sjekklister

vedlagt og utarbeide en endelig politisk sak til formannskapet. Øvrige fagområder i teknikk- og miljøetaten og eventuelt andre etater som er relevante bidrar i alle saker hvor det skal utredes hvilke muligheter og begrensninger som foreløpiger i en sak vedrørende et mulig salg. I saksfremlegget skal økonomisk analyse av forventet salgpris, veldikeholds- og finanskostnader og inntekter på eiendommen inkluderes.

I saker hvor det er hensiktsmessig sendes også henvendelser om kjøp til naboer og velforening til uttalelse før saken legges frem til behandling. Det vurderes om omsøkt areal er så stort eller av en slik karakter at det bør offentliggjøres i forkant slik at alle interesserte kan by.

Det innhentes takst på kommunale eiendommer som vurderes avhendet/solgt.

Ved større eiendomsprosjekter vurderes det om eiendomsmegler/takstmann skal gjennomføre salg på vegne av Sokndal kommune.

## **2.6 Reguleringsplan/kommuneplan**

Eiendommer som selges skal ved salgstidspunktet være regulert til det formål og den utnyttelse som avspeiles i salgssummen. Ethvert unntak fra denne hovedregelen skal fremmes for avgjørelse i formannskapet.

## **2.7 Utbyggingsavtaler**

Dersom det inngås utbyggingsavtaler for et avgrenset område, skal kostnadsfordeling/refusjonskrav overfor kommunen vedr friområder, veggrunn og grunn for ledningstraseer fastsettes i avtalen og legges til grunn for kjøpesum. Utfyllende føringer kan gis ved rullering av kommuneplan og evt ander reguleringsplaner.

## **2.8 Hvem eiendommer kan selges til m.m.**

### **2.8.1 Hovedregel**

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

### **2.8.2 Spesielt unntak fra hovedregelen for eiendommer og arealer som hensiktsmessig bare kan utnyttes sammen med tilliggende eiendom**

Eiendom som på grunn av reguleringsformål, adkomst, eiendomsgrenser eller lignende bare kan utnyttes hensiktsmessig sammen med tilliggende eiendom kan selges direkte til eier av slik eiendom.

Salg skal skje til antatt markedsverdi.

### **2.8.3 Spesielt unntak fra hovedregelen for forkjøpsberettigede**

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.

## **2.9 Regler gjelder tildeling av boligtomter og næringstomter i felt som er opparbeidet av Sokndal kommune og forvaltes av kommunedirektør (evt andre via delegasjonsreglementet):**

### **2.9.1 Tomtepriser og evt reservering av tomter**

Før et kommunalt felt til bolig eller næring avrettes til salg skal formannskapet fastsette tomtepriser og avgjøre om det er behov for å reservere tomter - og eventuelt hvilke tomter - til spesielle formål. I hvert tilrettelagt nytt kommunalt boligfelt holdes et visst antall tomter utenom og tildeles førstegangsetablerere under 30 år og funksjonshemmede som ved legeerklæring dokumenterer spesielle behov. Tomter i nye felt forbeholdt spesielle søkergrupper tildeles ved ledighet på fritt grunnlag etter 2 år fra 1. utlysning.

### **2.9.2 Annonsering**

Ledige tomter avrettes til salg og legges ut på kommunens internettsider snarest og senest innen en måned etter at opparbeidelse av feltet er påbegynt. Søknadsfristen settes til 3 uker.

### **2.9.3 Aldersgrenser og firma**

Søkere må være over 18 år. Firma kan ikke i utgangspunktet få kjøpe kommunale boligtomter. Det må i tilfelle skje ved særskilt søknad til formannskapet.

### **2.9.4 Tomter til førstegangsetablerere og funksjonshemmede**

For tomter tildelt førstegangsetablerere og funksjonshemmede kan det innvilges det en prisreduksjon på 25% av ordinær kjøpesum. Prisreduksjonen må tilbakebetales til kommunen dersom eiendommen avhendes innen 5 år etter at den ble ervervet, regnet fra dato for skjøteutstedelse.

### **2.9.5 Tildeling**

Tomtene tildeles i første omgang ved loddtrekning. Deretter tildeles og selges tomter fortløpende etter hvert som tomtesøkere melder interesse til eiendomssjefen eller eiendomsmegler som er på oppdraget.

### **2.9.6 Tilbakelevering av tomt**

Dersom kjøper ønsker å selge tomten før det er oppført våningshus/næringsbygg på den, har Sokndal kommune første retten til å kjøpe tomten tilbake. Det samme gjelder dersom byggearbeider (tømmermannsarbeidet) ikke er igangsatt senest 2 år etter at tomten er kjøpt (datert tinglyst skjøte). Kommune skal i så fall betale samme pris + eventuell godtgjørelse for arbeidet som er utført, etter avtale eller eventuelt etter innhentet takst. Formannskapet kan i spesielle tilfeller samtykke i at utlagte rentebeløp refunderes ved tilbakelevering av tomt.

### **2.9.7 Gebyr for kommunens kostnader med salgsarbeidet**

Søker skal betale et gebyr på 0,5 % av salgssummen til utskrivning av skjøte og bistand i forbindelse med salget. Gebyret skal dekke deler av kommunens kostnader med håndtering av salgsarbeidet.

I tillegg må kjøper betale for utgifter til tinglysning av skjøte (dokumentavgift og tinglysningsgebyr)

### **2.9.8 Unntak**

Kommunedirektøren kan fravike reglementet dersom det foreligger særlige grunner for det. Da lages sak til Formannskapet med tilhørende forslag til vedtak.

### **2.10 Salgspris**

Fast eiendom skal som hovedregel selges til enhver tid gjeldende takst. Det skal hentes inn takst.

Ved salg av større boligområder, eller større næringseiendommer skal eiendomsmegler brukes.

Ved bortfeste skal salg vurderes før man fester bort eiendom.

Ved bortfeste skal gjeldende tomtefestelov være gjeldende i de tilfeller dette er aktuelt.

### **2.11 Salgsvedtak**

Formannskapet har fullmakt i henhold til delegasjonsreglementet til Sokndal kommune å vedta salg av eiendommen dersom salget er i samsvar med reglene i denne prosedyren for salg/kjøp/leie (inklusive unntakene).

Det må uansett fremmes sak om vedtak for formannskapet dersom:

- man ved salget gjør unntak fra denne instruksjonen
- man ved avtale gir noen en forkjøpsrett eller annen løsningsrett til fast eiendom
- det gjelder salg og tilbakeleie (sales-and-lease-back).

### **2.12 Kjøpekontrakt**

Kommunens alminnelige kjøpevilkår legges til grunn.

Eiendommene selges slik de er, fri for pengeheftelser

Kjøpekontrakten skal inneholde en gjenkjøpsrett for kommunen og denne kan gjøres gjeldene ved følgende situasjoner:

- Dersom tomt ikke bebygges inne 2 år eller omsettes innen 2 års perioden
- Dersom evt forslag til reguleringsplan ikke er fremmet og godkjent for 1-gangs behandling innen 1 år
- Dersom omsøkt omregulering ikke kan godkjennes

Evt betingelser om fremtidig bruk, og konsekvens av mislighold skal fremgå av kontrakten.

Kjøper dekker alle overdragelseskostnader, dokumentavgift, tinglysningsgebyr, eventuelle oppmålingskostnader og konsesjonsgebyr samt andre relevante gebyrer

Utgifter til evt megler dekkes av Sokndal kommune

### **2.13 Gjennomføring, oppgjør, skjøteutstedelse**

Når salget er vedtatt av Formannskapet sendes undertegnet kjøpekontrakt.

Eiendommen overtas samme dag som betaling finner sted.

Kjøpesummen skal normalt betales innen 30 dager etter at kjøper har mottatt påkrav.

Skjøte utstedes når betaling er mottatt.

I de tilfeller det er nødvendig med vedtak om fradeling, vil skjøte/betaling for ny eiendom først bli overdratt til nye eier når eiendommen er registrert i grunnboken (tinglyst hos Kartverket).

## 3. Kjøp av eiendom

### 3.1 Forstudie

I de tilfeller der kommunen vurderer å kjøpe eiendommer skal det først gjennomføres en forstudie som omfatter: Planstatus, utnyttelsesgrad, solforhold, rasfare, flom, kostnader med infrastruktur, kost/nytte m.v. En slik forstudie kan gjøres internt eller ved ekstern bistand, avhengig av prosjektets størrelse.

Ved kjøp av objekter/eiendommer som dukker opp på markedet som kommunen ønsker sikre seg for fremtiden eller for å nå mål i samfunnsdelen eller oppfylle kommunens oppgaver gjør en enklere intern vurdering av eiendommen opp mot plan, vei/vann/avløp, flom, eiendomsinformasjon, solforhold, egnethet, lokasjon, formål osv.

Forstudien skal belyse alle sider og danne grunnlaget for vedtak om kjøp.

### 3.2 Kjøp av næringsstomter

Viser til Planstrategi 2020-2024 som sier at det i kommunen til enhver tid må finnes byggeklare næringsstomter. Dette kan være i kommunal eller privat regi. Videre Samfunnsdelen mål 3 er det opplyst at det skal være tilgjengelige næringsarealer. Pr nå er det reguleringsplaner for næringsarealer både på Tellenes Næringspark og Rekeland Industriområde og dermed er det tilstrekkelig kapasitet på næringsstomter I flere år fremover.

### 3.3 Politiske vedtak

Kjøp av eiendom fra private eller offentlige aktører skjer etter politiske vedtak.

Eiendomssjef er saksbehandler i saker om kjøp av eiendom. I dette inngår å sammenfatte innspill fra de øvrige fagområdene i teknikk og miljøetaten og andre relevante interessenter. Sjekklister for kjøp/salg skal gjennomgås og fylles ut. Saksfremlegg skal inneholde økonomisk analyse av forventet kjøpspris, vedlikeholdskostnader, finanskostnader og inntekter på eiendommen.

### 3.4 Erverve grunn – likelydende avtaler

I de tilfeller det er behov for å erverve grunn i forbindelse med nye, kommunale prosjekter, skal en gi like tilbud til de ulike grunneierne. Noen forskjeller kan naturlig oppstå i forhold til ulike steder og da ulik verdi ut fra beliggenhet. En skal unngå forhandlinger og særavtaler, da det er viktig at alle har samme avtale.

Dersom planlagte tilbud ikke imøtekommes, skal ikke kommunen gå inn i forhandlinger, men gå videre med ekspropriasjon.

## 4. Utleie av kommunale eiendommer/boliger

### 4.1 Kommunale bygninger

Sokndal kommune har følgende bygninger, hvor ledig areal kan leies ut til næringsdrivende og andre:

- Kommunehuset Soknatun
- Brannstasjonen på Drageland
- Solbø sjukeheim kontorlokaler/behandlingslokaler.
- Lyngveien – utleie seksjonerte leiligheter
- Sokndal skole (eks overnatting med vakter mv)
- Malmkaien – gjestebrygge/dusj/opphold
- Amfibbygg Sogndalstrand

Kommunalt eide omsorgsboliger og andre leiligheter disponeres av helse og leies ut med fullmakt gitt til helse og omsorg. Eventuelle ledige leiligheter i Solbø-området kan leies ut til annet personell innenfor eksempel helse om de har disponible og trenger for å få nødvendige ressurser i perioder eller ferieavvikling.

Båtplasser leies ut av ansvarlig for havner.

#### **4.2 Kommunale eiendommer**

Sokndal kommune har eiendommer flere i kommunen, og mye er friluftsområder og LNF.

Angående leie av kulturlandskap: I de tilfeller det der det er viktig for samfunnet at kulturlandskapet blir holdt i hevd, kan det inngås avtale om vederlagsfri leie.

#### **4.3 Leiesatser bygninger**

Egne prislistes oppdateres kontinuerlig og etter behov, eller reguleres etter kontrakt.

Ved nye eller større areal innhentes takst.

#### **4.2 Skriftlige avtaler**

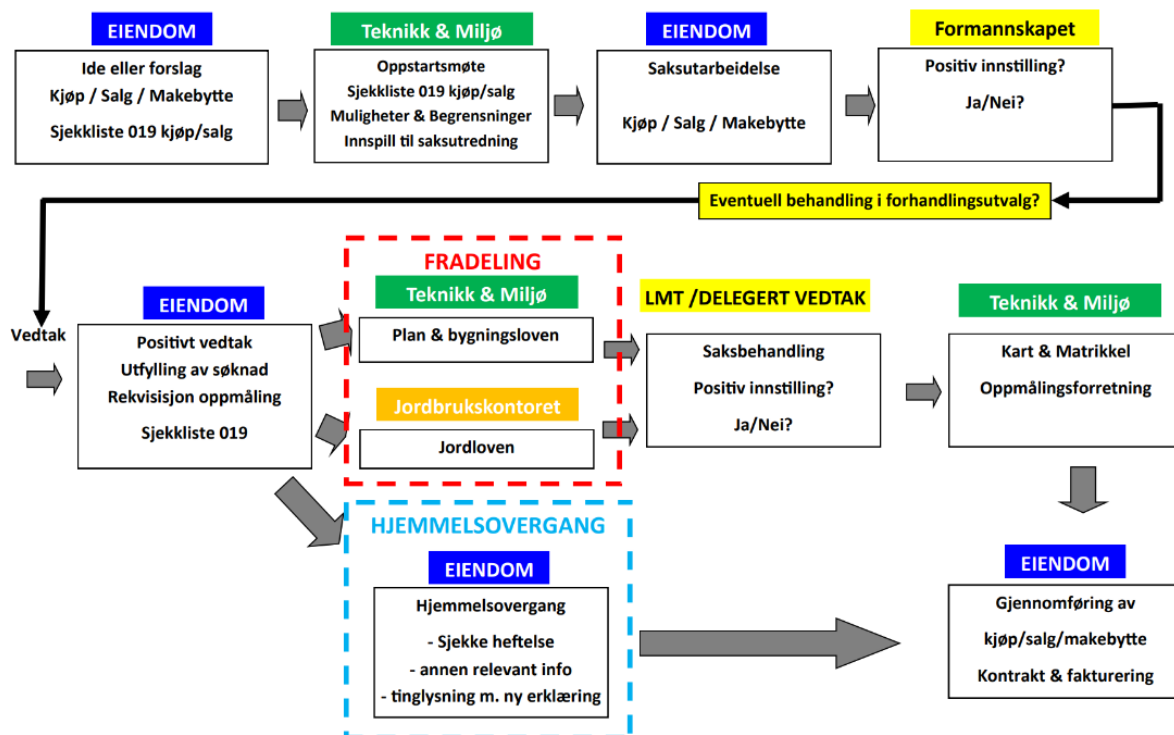
Det skal i alle saker om utleie inngås skriftlige avtaler.

#### **4.3 Regulering av satsene**

Prisene reguleres hver 1. januar, i forhold til eventuelle endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Prisene ovenfor tar utgangspunkt i indeksen for januar 2023. Neste regulering foretas 1. januar 2024. Evt endres satsene mht endret markedspris via takst.

## Vedlegg 1 og 2: Flytskjema og sjekklister

### Saksflyt ved kjøp/salg /makebytte



## Sjekkliste for Kjøp/Salg/Fradeling/Sammenslåing/Makebytte/Leie

Utfylles av Prosjekteier	
Hva, hvem, ønske	Beskrivelse
1	Ide / forespørsel
11	Websak nummer
2	Forslagsstiller
3	Prosjekteier/søker
4	Kjøper
5	Selger
6	Gnr. Bnr.
7	<a href="#">Rekvisisjon av oppmålingsforretning – for saker etter matrikkelloven som er unntatt fra byggesaksbehandling: 705881e</a>
8	<a href="#">Krav om sammenslåing av tinglyste matrikkelenheter: 705813 Fullmakt</a>
9	<a href="#">Fradeling eiendommer: 5880 Rekvisisjon og gjennomføring</a>
10	Oppfølging av punkter fra møtereferat. (Avklaringer, elektrisitet, breibånd, tlf, annet) Gjennomført Skj_020 sjekkliste for oppstart prosjekt?

### Teknikk og Miljø Muligheter og begrensninger

Utfylles av fagansvarlig for hvert område

Fagansvarlig Vann & Avløp	Beskrivelse	1.gangs sjekk
Vanntilførsel		
Avløp		
Overvann		
Avstand til offentlig nett	Ikke aktuelt	
Fakturering etter gebyrregulativ		

Fagansvarlig Byggesak	Beskrivelse
Dagens status for området	
Ferdigattest	
Tegninger på bygg	
Lovlig bruk	
Fakturering etter gebyrregulativ	

Fagansvarlig Plan & Miljø	Beskrivelse
Rekvisisjon/søknad om fradeling mottatt?	
Del av selveiereiendom eller "kommaeiendom"?	
Anbefales juridisk bistand? Jakt-/ fiskerett?	
I henhold til gjeldende plan? Finnes reg.plan?	
Dispensasjoner?	
Adkomst	
Kulturminne	
Artsdatabasen	
Naturresevat	
Fakturering etter gebyrregulativ	

Fagansvarlig Kart & Matrikkel	Beskrivelse
Dersom "komma-eiendom", rydding	
Sammenføring/splitting/retting	
Oppmåling	
Opprettelse i matrikkel/tinglysning	
Jordskifte	
Avklaringer landbrukskontoret	
Fakturering etter gebyrregulativ	

### Anbefalt uttalelse som skal ligge ved sak

Fagansvarlig Vann & Avløp	
Fagansvarlig Byggesak	
Fagansvarlig Plan & Miljø	
Fagansvarlig Kart & Matrikkel	

Utfylles av Prosjekteier

Saksfremlegging LMT / FS 1. gangs behandling
Saksbehandling
Vedtak

Veien videre må bestemmes av prosjekteier i samarbeid med rådmann, ut fra kostnader og muligheter

Oppfølging etter vedtak	Prosjekteier / Eier	Beskrivelse
Informasjon til berørte / nabovarsel		