

INSTRUKS FOR AVHENDING AV FAST EIENDOM

Vedtatt av kommunestyret i sak PS-13/23 den 30.03.2023

1. VIRKEOMRÅDE

Instruksen gjelder for avhending av fast eiendom eid av Rauma kommune, unntatt når det er bestemt av lov (herunder EØS-avtalens regelverk), forskrift, overordnet vedtak eller avtale (herunder forkjøpsrett i feste- og leieavtaler). Instruksene gjelder ikke for salg av aksjer i eiendomsselskap.

2. DEFINISJONER

Fast eiendom/ eiendom: Grunnareal og påstående bygning, enten hver for seg eller i kombinasjon.

Avhending: Salg, gave, bort- og framfeste, makeskifte og all annen avhending av fast eiendom med eller uten vederlag.

Overføring mellom kommunens organer, inklusive kommunale foretak og selskap, regnes ikke som avhending etter denne instruksene.

Markedsverdi: Eiendommer som er lagt ut for salg i markedet: Den høyeste verdi markedet er villig til å betale.

Verditaksering: Den høyeste pris det antas at markedet vil betale.

Person: Fysiske og juridiske personer.

3. BESLUTNINGSMYNDIGHET/ KOMPETANSE/ FULLMAKT

Det organ som beløpsmessig har kompetanse til å avhende en eiendom har myndighet til å beslutte avhending av eiendommen dersom dette er i samsvar med:

- lov, forskrift, andre vedtak som går foran denne instruksene eller avtale, jf. pkt. 1, eller
- reglene i denne instruksene for avhending (inklusive unntakene).

Det må uansett fremmes sak om vedtak for formannskapet dersom:

- avhendingen vil gjøre unntak fra denne instruksene,
- avhendingen foretas etter instruksens pkt. 4, 6 eller 7.5, eller
- det ved avtale gis noen en forkjøpsrett eller annen løsningsrett til fast eiendom.

4. NÅR AVHENDING SKAL VEDTAS I FORMANNSKAPET

Følgende eiendommer kan ikke avhendes uten vedtak fra formannskapet:

4.1. FRILUFTSEIENDOMMER, REKREASJONSEIENDOMMER OG STRANDLINJEN:

Eiendommer som er regulert til friområder (parker, turveger, leirplass, anlegg for lek, idrett og sport og området i sjøen for slik virksomhet), friluftsområder samt naturvernområder.

Eiendommer med strandlinje mot sjøen, herunder havnearealer.

4.2. IDRETTSANLEGG:

Idrettsanlegg med idrett som hovedformål: Offentlig bad, idrettsbygg, anlegg opparbeidet for organisert trening og konkurranse.

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.

4.4. GATETUN:

Regulert offentlig vegareal, når det avhendes til andre enn offentlig vegmyndighet.

4.5. EIENDOM TIL FRIVILLIGE LAG/ IDEELLE ORGANISASJONER:

Det vil si til enheter registrert etter frivillighetsregisterloven.

5. SALG ELLER BORTFESTE

Fast eiendom skal som hovedregel selges. Ved bortfeste skal salg vurderes før man fester bort en eiendom. Bortfeste skal besluttes av formannskapet.

6. REGULERT AREALBRUK

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.

7. HVEM EIENDOMMER SKAL AVHENDES TIL M.M.

7.1. HOVEDREGEL

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

Fast eiendom skal selges til markedsverdi med mindre det eksplisitt er gjort unntak for dette i denne instruksen eller annet vedtak av kompetent organ.

7.2. UNNTAK FRA HOVEDREGELN FOR EIENDOMMER OG AREALER SOM HENSIKTSMESSIG BARE KAN UTNYTTES SAMMEN MED TILLIGGENDE EIENDOM

Eiendom som på grunn av reguleringsformål, atkomst, 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.

7.3. UNNTAK FRA HOVEDREGELN FOR FORKJØPSBERETTIGEDE

Privatpersoner som etter lov eller avtale har krav på å kjøpe en eiendom, kan tilbys å kjøpe eiendommen til den pris loven/ avtalen fastsetter. Er pris ikke lovbestemt eller avtalt, skjer avhending til markedsverdi.

Personer med forkjøpsrett til en eiendom kan tilbys å kjøpe denne uten konkurranse.

7.4. UNNTAK FRA HOVEDREGELN FOR PERSON MED SÆRLIG TILKNYTNING TIL EIENDOMMEN

Kommunens festetomter for bolighus eller fritidshus kan selges direkte eller til den enkelte fester til en pris som ikke skal være lavere enn tomtefestelovens bestemmelser for innløsning av festetomter for bolighus/ fritidshus.

7.5. USPESIFISERT UNNTAK FRA HOVEDREGELN

Salg av fast eiendom kan skje direkte eller etter budrunde mellom et begrenset antall budgivere dersom dette av økonomiske, samfunnsutviklingsmessige, sosiale eller andre grunner vurderes som mer hensiktsmessig enn å selge til høystbydende etter offentlig kunngjøring.

Salg i henhold til dette punkt (pkt. 7.5) skal alltid fremmes for- og besluttes av formannskapet.

8. SAKSBEHANDLING

8.1. ANNONSERING

Eiendommer til salgs annonseres som minimum på kommunens nettsider og i lokalpresse/finn.no eller lignende.

8.2. AVHENDING

8.2.1 Budgiving

Det avholdes åpen budrunde.

Interessenter får opplyst høyeste bud.

Unntaksvis, etter åpen budrunde, avholdes lukket budrunde.

8.2.2 Alternativt: avhending til markedsverdi uten offentlig kunngjøring

Ekstern vurdering av eiendommens markedsverdi innhentes før forhandlinger med mulig erverver begynner.

Vurdering skal være basert på allment aksepterte markedsindikatorer og verdissetingsstandarder.

Hvis det stilles vilkår fra kommunen som gjelder bruk av eiendommen mv, må markedsvurderingen reflektere dette.

8.2.3 Tildeling av tomter i allerede kunngjorte bolig-/ og industrifelt

Tildeling av tidligere kunngjorte tomter i bolig- og industrifelt som ligger annonsert på kommunens hjemmesider foretas av kommunedirektøren eller den denne bemyndiger fortløpende.

Søknad om tildeling av tomt skjer på eget skjema. Skjemaet skal inneholder informasjon om søkers navn og kontaktopplysninger, kjøpets formål og forventet byggestart. Ved vurdering av søknadene er hovedregelen at dersom kjøpets formål og forventet byggestart samsvarer med reguleringsbestemmelsene og standard betingelser for kjøp av tomt i Rauma kommune, skal søker få tilbudt tomt.

Tomtene kan reserveres i inntil 2 måneder før endelig tildeling, for at interessent skal kunne gjøre seg kjent med hva som kan bygges på tomta. Kommunedirektøren kan ved spesielle tilfeller utvide reservasjonen etter begrunnet søknad.

8.3. KJØPEKONTRAKT

Kommunens alminnelige kjøpevilkår legges til grunn.

Eiendommene selges slik de er, fri for pengeheftelser.

Kjøper dekker alle overdragelseskostnader, dokumentavgift, tinglysingsgebyr, eventuelle oppmålingskostnader og konsesjonsgebyr.

Dersom kommunen engasjerer megler til å forestå salget skal disse utgiftene dekkes av Rauma kommune.

8.4. SALGSVEDTAK

Avhending av eiendommer inntil NOK 100.000 vedtas av kommunedirektøren eller den denne bemyndiger med behandlingstid på 2-4 uker. Ved avhending av tomter i kommunale bolig- eller industrifelt der politisk organ saken hører inn under har fastsatt pris pr tomt/ pr m², kan kommunedirektøren forestå tomtsalg uten beløpsgrense i samsvar med denne instruksen og gjeldede budregler.

Delegeringsreglementets beløpsgrenser avgjør hvilket folkevalgt organ som har fatter vedtak i den enkelte sak.

Avhending av eiendommer som vedtas av formannskapet har en behandlingstid på 6-8 uker.

Avhending av eiendommer som vedtas av kommunestyret har en behandlingstid på inntil 3 måneder.

8.5. GJENNOMFØRING, OPPGJØR, SKJØTEUTSTEDELSE

Når avhendingen er vedtatt av kompetent organ sendes undertegnet kjøpekontrakt og betalingspåkrev til kjøper.

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

Eiendommen overtas når skjøtet er tinglyst på ny eier.

Skjøte utstedes når betaling er mottatt, eller så snart eiendommen tildeles gårds- og bruksnummer.