

Møteinnkalling

Utvalg: Storfjord kommunestyre
Møtested: 3 Otertind, Storfjord rådhus
Dato: 12.03.2015
Tidspunkt: 13:00

Eventuelt forfall må meldes snarest på tlf. 77 21 28 00, eller pr. e-post til post@storfjord.kommune.no

Vararepresentanter møter kun etter nærmere beskjed.

Hatteng, 10.03.15

Inger Heiskel (s.)
Ordfører

Rita B. Bergland
Rita Bruvold Bergland
sekretær

Saksliste

Utv.saksnr	Sakstittel	U.Off	Arkivsaksnr
PS 11/15	Kommunens regler ved salg av eiendom - statsstøtteregelverket		2015/682
PS 12/15		X	2015/666



Storfjord kommune

Arkivsaknr: 2015/682 -1
Arkiv: 026
Saksbehandler: Klara Steinnes
Dato: 06.03.2015

Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
11/15	Storfjord kommunestyre	

Kommunens regler ved salg av eiendom - statsstøtteregelverket

Vedlegg

1 Kontrollutvalgets saksutredning

Saksopplysninger

Kontrollutvalget har i møte 3.12.14 behandlet overnevnte sak, og ber kommunestyret fatte følgende vedtak:

Kontrollutvalgets innstilling

Kommunestyret ber rådmannen om å utarbeide forslag til et kommunalt reglement for salg og annen disponering av kommunens eiendeler.



Utvalg: Kontrollutvalget i Storfjord kommune	Saksnummer: 37/2014	Møtedato: 3.12.2014	Saksbehandler: Audun Haugan
---	-------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------

KOMMUNENS REGLER VED SALG AV EIENDOM - STATSSTØTTEREGELVERKET

Innstilling til v e d t a k:

Kontrollutvalget ber kommunestyret fatte følgende

vedtak:

Kommunestyret ber rådmannen om å utarbeide forslag til et kommunalt reglement for salg og annen disponering av kommunens eiendeler.

Saken gjelder:

Kommunes regler for salg og annen disponering av kommunens eiendeler - statsstøtteregelverket.

Vedlegg til saken:

A: Trykte vedlegg:

- Kopi av statlig regelverk for avhending av eiendom.

B: Utrykte vedlegg:

Saksutredning:

1. INNLEDNING OG PROBLEMSTILLING

Sekretariatet bistår en rekke kommuner og det kommer regelmessig saker som dreier seg om kommunens adgang til å selge - eller på annen måte disponere over – sin eiendom.

Slik sekretariatet ser det, reiser sakene det generelle spørsmål om det gjelder – eller bør gis - regler ved salg eller utleie av kommunens eiendom.

Med kommunal eiendom, mener sekretariatet ikke bare fast eiendom, men også løsøre og andre eiendeler/rettigheter som tilligger kommunen.

Sekretariatet vil innledningsvis gå igjennom de regler som gjelder i dag, dernest peke på hensyn som kan tilsi at forholdet reguleres.

2. REGLER VED SALG AV KOMMUNAL EIENDOM.

2.1 Innledning og utgangspunkt.

Salg av kommunal eiendom er per i dag ikke lovregulert, dvs. at det ikke gjelder noen eget sentralt regelverk om hvordan - og til hvem - salg av kommunal eiendom skal skje.

Ved et salg av eiendom er kommunen derfor i utgangspunktet underlagt de samme regler som andre eiere. En privat eier kan – grovt sagt - selge til hvem han vil og til den pris han vil.

For kommunen innebærer imidlertid statsstøtteregelverket en viktig begrensing.

2.2 Salg av eiendom til næringsdrivende - statsstøtteregelverket.

Reglene om statsstøtte er svært kompliserte og kun hovedpunktene gjengis.

Reglene om statsstøtte skal sikre like konkurransevilkår og forbyr derfor salg av eiendom til næringsdrivende til underpris. Sagt på en annen måte kreves det at salget skjer til markedspris.

Salg av offentlig eiendom til enkeltpersoner og til foretak som ikke driver økonomisk aktivitet, berøres ikke av reglene om offentlig støtte.

Kravet er at det selges til markedspris og vurderingstemaet er om kjøpspris og eiendomsverdi tilsvarende hverandre.

Eftas overvåkningsorgan (ESA) har lagt til grunn at et salg har skjedd til markedspris dersom to mulige prosedyrer er fulgt:

- Åpen budrunde:
Åpen budrunde anses å utelukke at det gis støtte. Med åpen budrunde menes en budrunde som er åpen og uforbeholden og som er sammenlignbar med en auksjon. Budrunden må også være tilstrekkelig utlyst og kunngjort, anses per definisjon å sikre at salget skjer til markedspris.
- Uavhengig vurdering av markedsverdien:
Den andre fremgangsmåten som kan benyttes for å utelukke støtte til kjøperen, er å innhente en ekstern vurdering av markedsverdien til eiendommen/bygningen fra en kvalifisert, uavhengig ekspert. Retningslinjene krever at en slik markedsverditakst innhentes før salgsforhandlingene med potensiell(e) kjøper(e) begynner.

Dersom prosedyrene ikke er fulgt, vil det måtte foretas en konkret vurdering av om salget inneholder støtte. Denne vurderingen foretas av ESA og kan ta svært lang tid. Ansvarlig departement anbefaler derfor at en av de to angitte prosedyrene følges ved salg av kommunal eiendom.

Statsstøtteregelverket pålegger altså ikke kommunen å selge gjennom åpen budrunde, eller til takst. Ved bruk av en av disse to salgsformer, antas imidlertid salget å ha skjedd til markedsverdi, uten elementer av offentlig støtte.

EØS-regelverket har et unntak for støtte som anses «bagatellmessig». Dette er støtte som er så lav at den ikke antas å innvirke på samhandelen mellom medlemsstatene. Per i dag er grensen for støtte satt til 200 000 Euro over en treårsperiode. Er støtteelementet under 200 000 Euro, er det altså ikke en sak for ESA, men den kan allikevel ha lokal interesse.

Det gjelder videre visse gruppeunntak som gir anledning til å yte støtte til visse bestemte formål.

2.3 Salg av eiendom til andre enn næringsdrivende.

Ved salg av eiendom til andre enn næringsdrivende gjelder det ikke særskilte bestemmelser som begrenser kommunens adgang til å selge. Alminnelige forvaltningsrettslige regler om saksbehandlingen - som habilitetsregler - vil imidlertid sette visse rammer, sammen med alminnelige etiske regler.

Hvordan og til hvem kommunen skal selge en eiendom, beror derfor i stor grad på kommunens skjønn.

3. BØR KOMMUNEN HA ET EGET REGLEMENT - HENSYN

Det står kommunestyret fritt å vedta retningslinjer som skal følges i slike saker, men Storfjord kommune har ikke vedtatt særskilte regler som må følges av ansatte - eller politiske organer - ved salg av eiendom.

Det er betydelige forskjeller mellom en privat aktør og en kommune. Disse forskjellene tilsier at det bør gis et reglement.

Grunnleggende for all kommunal forvaltning må være at kommunens ansatte og organer skal forvalte kommunens verdier ut fra fellesskapets interesse, ikke ut fra sin egeninteresse. Siden det er fellesskapets verdier som forvaltes, vil offentligheten ha en klar og berettiget forventning om at salg og annen disponering av kommunens eiendeler skjer åpent, etterrettelig og til beste for fellesskapet. Et reglement kan sikre at så skjer.

Salg av kommunal eiendom reiser videre en rekke problemstillinger, bl.a. i forhold til spørsmål om næringsstøtte, likebehandling, åpenhet, fordelingspolitikk, hva som er en forsvarlig økonomiforvaltning, osv. Gjennom et kommunalt reglement vil man sikre politisk styring ved at salg av kommunale eiendeler skjer etter kommunestyrets vedtatte retningslinjer og strategi og ikke ut fra mer «tilfeldige» vurderinger fra sak til sak.

Gjennom regler som fremmer likebehandling, forutsigbarhet, åpenhet og etterprøvnbarhet, vil man kunne motvirke muligheter for korrupsjon og andre misligheter. Et reglement vil således styrke internkontrollen i forvaltningen.

Et regelverk – utformet i samsvar med anbefalingene fra departementet – vil også kunne sikre at forvaltningen skjer uten konkurransevridding og i samsvar med støtteregelverket.

Ser en på staten, har staten vedtatt et eget, intent regelverk for avhending av statlig eiendom. Regelverket er vedlagt for oversiktens skyld.

4. OPPSUMMERING

Saker om avhending av kommunal eiendom volder ofte problemer i praksis.

Statsstøtteregelverket legger begrensninger ved salg av eiendom til næringsdrivende ved å kreve at salget skjer til markedspris. Markedspris anses oppnådd dersom eiendommen selges ved en åpen budrunde, eller etter uavhengig takst.

Ved salg til andre enn næringsdrivende, gjelder ikke spesielle begrensninger eller regler.

Det er klare og tungtveiende hensyn som tilsier at kommunen bør ha egne vedtatte retningslinjer for salg av eiendom. Slike retningslinjer vil bl.a. kunne øke tilliten til kommunen, forhindre misligheter, styrke internkontrollen og sikre at støtteregelverket overholdes. Videre vil et reglement innebære en politisk styring ved salg av kommunale eiendeler.

Saken må drøftes i møtet, men sekretariatet anbefaler at kontrollutvalget ber kommunestyret om å sørge for at det utarbeides retningslinjer for avhending av kommunal eiendom.

Tromsø, den 30. september 2014

Audun Haugan
rådgiver