



NORDRE LAND KOMMUNE

# MØTEINNKALLING FOR KOMMUNESTYRET

**TID:** 13.06.2017 kl. 17.00

**STED:** KOMMUNSTYRESALEN

Gruppemøte: kl. 15.30

*Eventuelle forfall meldes på telefon 61 11 60 47*

*Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.*

## TILLEGGSSAKSLISTE:

**Sak nr. Innhold:**

---

42/17

NORDRE LAND ASVO AS - VALG

43/17

VALG TIL STYRET I VOKKS

44/17

REDEGJØRELSE FOR SALG AV BOLIGOMRÅDE TORSTUMOEEN

NORDRE LAND KOMMUNE, den 12. juni 2017

.....  
Ola Tore Dokken  
ordfører

**Behandling i Formannskapet:**

Forslag fra ordfører;

- Alle tre som er på valg foreslås på nytt

**Avstemming:**

Ordførerens forslag enstemmig vedtatt

**Innstilling/Vedtak:**

Bjørn Saur, Ann Kirsti Seiersten og Geir Otto Andersson foreslås på nytt som styrerepresentanter i Nordre Land ASVO.

Lnr.: 6738/17  
Arkivsaksnr.: 17/1361  
Arkivnøkkel.: 033

Saksbehandler: LFU

Utskrift til:

## **NORDRE LAND ASVO AS - VALG**

### **Sammendrag:**

Rådmannen legger saken fram uten innstilling.

### **Vedlegg:**

Ingen

### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Oversikt over styret i ASVO AS

### **Saksopplysninger:**

Styret i Nordre Land ASVO AS gar følgende sammensetning:

Styreleder Bjørn Saur	på valg
Nestleder Ann Kirsti Seiersten	på valg
Styremedlem Geir Otto Andersson	på valg
Styremedlem Bente Øverby	styremedlem til 21.06.2016
Styremedlem Arnfinn Eng	ikke på valg
Styremedlem Bente Stadsvoll	ikke på valg
Styremedlem Hilde Nordby Tønderum	valg av og blant de ansatte

### **Vurdering:**

Ut ifra nevnte opplysninger er det leder bjørn Saur, nestleder Ann Kirsti Seiersten og styremedlem Geir Otto Andersson som er på valg.

### **Administrasjonens innstilling:**

Rådmannen vil råde Formannskapet til å fatte slikt vedtak:

Saken legges fram uten innstilling

NORDRE LAND KOMMUNE, den 24. mai 2017

Jarle Snekkestad  
rådmann

Liv Furueth

**Behandling i Kommunestyret:**

Saken utgår.

**Innstilling/Vedtak:**

Saken utgår.

Lnr.: 3697/17  
Arkivsaksnr.: 17/738  
Arkivnøkkel.: 033

---

Saksbehandler: OTD

Utskrift til: De valgte, VOKKS AS, Sekretariatet

## **VALG TIL STYRET I VOKKS**

### **Sammendrag:**

Rådmannen legger saken fram for kommunestyret uten innstilling.

### **Vedlegg:**

Brev fra VOKKS datert 21.03.2017

### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):**

Ingen.

### **Saksopplysninger:**

Generalforsamling i VOKKS AS avholdes 13. juni 2017.

Følgende personer er på valg:

Styremedlemmer: Liv Solveig Alfstad og Marit Midthaugen Rønningen

Varamedlemmer: Mieke Punie og Svein Rønningsveen

### **Vurdering:**

Saken legges fram uten innstilling.

### **Administrasjonens innstilling:**

Ordfører vil råde kommunestyret til å fatte slikt vedtak:

1. Som styremedlemmer til styret i VOKKS AS velges:
2. Som varamedlemmer til styret i VOKKS AS velges:

NORDRE LAND KOMMUNE, den 18. april 2017

Jarle Snekkestad  
rådmann

Mona Sæther Harefallet



Besøksadresse: Jevnakerveien 3 Postadresse: Postboks 160, 2882 DOKKA  
Foretaksnr: NO 980 271 412 MVA Bankgiro: 6179 05 00953

Nordre Land kommune  
2870 Dokka

NORDRE LAND KOMMUNE	
Reg.nr. 3695/17	Saksbeh.
24.03.17	
Arkiv kode P	033
Arkiv kode S	
År/Saksnr. 17/738	Dok.nr. 1


Dokka, 21. mars 2017

## VALG TIL STYRET I VOKKS

Generalforsamling i VOKKS AS avholdes 13. juni 2017. Liv S. Alfstads og Marit M. Rønningens periode som styremedlemmer og Mieke Punies og Svein Rønningsveens som varamedlemmer til styret i VOKKS utløper denne våren.

En ber om at administrasjonen i VOKKS får beskjed så snart nye representanter fra Nordre Land kommune er valgt.

Med vennlig hilsen  
VOKKS AS

  
Jan Otrebski  
Adm. sjef



Lnr.: 7612/17  
Arkivsaksnr.: 17/1506  
Arkivnøkkel.: 033

Saksbehandler: MSH

Utskrift til:

## REDEGJØRELSE FOR SALG AV BOLIGOMRÅDE TORSTUMOEN

### Sammendrag:

- Torstumoen har vært lagt ut for salg
- Budrunde er avholdt via megler
- Høyeste bud akseptert

Rådmannen vil anbefale Kommunestyret og vedta og selge Torstumoen til høystbydende slik saken foreligger

### Vedlegg:

Ingen.

### Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen.

### Saksopplysninger:

Torstumoen ble regulert og vedtatt i kommunestyre den 21.02.2017 K-sak 6/17. Intensjonen med reguleringen var å få til et sentrumsnært boligområde for utbygging. De siste års utbygging i Torstuområdet viser at mange eldre ønsker seg lettstelte boliger i dette området sånn at de kan klare seg hjemme lengst mulig. Kommunen hadde fra tidligere kjennskap til et par interessenter og viste sånn sett at det var et marked for dette. Det skal og sies at disse hadde ventet i flere år på at dette området skulle bli regulert og lagt ut for salg. Dette var Huspartner og Nordbohus Gjøvik. Da planen var klar var følgelig disse ivrige på at området skulle bli lagt ut for salg og at bygging kunne komme i gang.

Underveis i prosessen mot en foreskrevet og godkjent måte å avvikle et salg/en anbudsrunde av Torstumoen på, tok avdelingsleder Eiendom kontakt med Anskaffelsesenheten på Gjøvik og fikk dette tilbake som svar på våre henvendelser om retningslinjer for salg;

*«Viser til e-posten den 25. januar ang. eiendomssalg i Nordre Land kommune.*

*Dette kommer inn under EØS – avtalens retningslinjer når det gjelder offentlig støtte.*

*Ved salg av kommunens eiendom er det viktig å sikre at transaksjonen skjer til markedspris. Dersom kommunen selger eiendom til underpris vil differansen mellom avtalt pris og markedsprisen kunne utgjøre en økonomisk fordel for den som evt. skulle få tilbudet. En slik*

*fordel kan innebære en ulovlig økonomisk støtte fra det offentlige. Her kommer vi inn på statsstøtteregelverket som gjelder både stat, fylkeskommuner og kommuner.*

*Esa's retningslinjer om salg av offentlig angir to alternative prosedyrer som begge sikrer at eiendommen blir solgt til markedspris. Den ene er bruk av åpen budrunde. En er en uavhengig vurdering av markedsverdien. Her må kommunen bruke en kvalifisert og uavhengig takstmann.»*

Etter drøftinger internt så ble det besluttet at vi skulle forespørre Lie Bygg og Takst AS v/Morten Lie om en verditakst på området. Denne viste en normal markedsverdi på kr. 3 980 000,-.

### **Vurdering:**

Salget var av en slik karakter at kommunen engasjerte megler, og det ble lagt opp til at en salgsprosess skulle følge regelverk og delegeringsreglement.

Delegeringsreglementets regler innebærer at; *All eiendom over 3 mål som skal selges og som ligger innenfor et regulert område, eller som er et nytt reguleringsområde og som skal selges, skal legges frem for Kommunestyret som eneste organ som kan godkjenne dette.*

Salget ble betraktet på samme måte som når boligtomter skulle selges (jfr. Tonlia og Elverum), og dermed kunne iverksettes administrativt, til tross for at Torstumoer er et boligområde på 19 mål. Kommunestyret burde på forhånd ha blitt forelagt en sak om salget.

Det ble avgjort at den politiske behandlingen, i formannskap og kommunestyre, skulle skje etter budrunden. Det ble lagt inn forbehold om dette i kommunens annonsering, samt at bud kunne forkastes. Budrunden gikk imidlertid relativt raskt, og feilen var at høyeste bud ble akseptert av kommunen, før det ble politisk behandlet. I ettertid oppdaget man da at kommunen var forpliktet til salget, og at kommunestyret ikke fritt kunne behandle dette.

#### Detaljene i salgsprosessen er følgende:

Samfunnsutvikling v. Eiendom tok på ny kontakt med Anskaffelsesenheten i Gjøvikregionen v/Thore Amundsen for å høre hvor bredt salget måtte annonseres. Han mente det var tilstrekkelig å legge det ut på nettsiden. Kommunen valgte da en annonsering på kommunens nettside den 5.mai, og takst, plan og planbeskrivelse, kart og bud skjema ble lagt ut. Bud frist ble satt til 31.05.2017. Annonsen ble også frontet på facebookside til kommunen. Interessen viste seg å bli stor, så eiendomsavdelingen forsto at dette hverken kunne eller burde håndteres av kommunen selv. Det ble avgjort å bruke megler som har den nødvendige kunnskap om budrunder og salg.

Kontakt ble tatt med advokatfirma Kalsnes og Nygaard AS. De kunne ta på seg dette og det ble avtalt i møte den 19. mai. Det ble bestemt å annonsere noe bredere. Det ble her påpekt fra kommunens side at dette med stor sannsynlighet måtte til kommunestyret for behandling. Ved første annonsering på nettet på vår hjemmeside ble det tatt forbehold om politisk behandling, og muligheten for å forkaste eller godta bud. *Det visste seg i etterkant at det å forkaste bud på objekt som er lagt ut for salg på denne måten, ikke er mulig så lenge høyeste bud var godtatt.*

Som en følge av at det ble megler som skulle ivareta salget, stilte Nygaard i en e-post noen dager senere spørsmål om de nødvendige fullmakter var på plass, slik at prosessen kunne skje mellom eiendomsavdelingen og han selv. I e-post av 30. mai meldte Samfunnsutvikling v. Eiendom tilbake at saken måtte sjekkes ut med rådmann. Leder TO Samfunnsutvikling tok da kontakt med rådmannen og rådmannen godkjente at eiendommen kunne legges ut for salg, håndtert av en megler, og at Samfunnsutvikling hadde fullmakten til dette. Rådmannen minnet om at saken måtte behandles av kommunestyret.

Det skal nevnes at under prosessen ble det fra eiendomsavdelingens side meldt at vi ville vurdere lokal tilknytning som et viktig punkt i salgsprosessen. Dette ble det stilt spørsmål ved internt om vi faktisk kunne, men det ble besluttet å forholde seg til pris, slik Anskaffelsesenheten hadde anbefalt.

Muligheten til å forkaste bud har i etterkant blitt tatt opp med KS advokat, og svaret derfra var at kommunen tidligere i prosessen kunne ha stilt vilkår som kunne ha gjort det mulig å velge andre enn de med høyeste bud, f.eks. ved å vektlegge responstid (utbyggingstid). Men, det ble ikke gjort i dette tilfellet.

Salgsprosessen gikk utrolig fort, og kommunen var ikke tilstrekkelig oppmerksom på det faktum at man var bundet når man hadde akseptert høyeste bud.

Det skal og nevnes at megler ble gjort kjent med de som kommunen hadde hatt kontakt med rundt saken, og megler skulle på sin side skulle gi alle den nødvendige informasjonen om at salget ble overlatt til deres firma. Første bud kom inn i h.h.t den fristen som ble satt ved første annonsering på kommunens nett, og da var prosessen i gang. Megler ønsker raske og effektive budrunder, noe det ble. Det var derfor nødvendig fra eiendomsavdelingen sin side å være «på» hele tiden. Siste bud var 5,2 mill., og leder på Eiendom godkjente dette, i den tro at dette ikke ville hindre en politisk behandling. Det viste seg imidlertid å være feil.

Denne saken viser at kommunen trenger gode rutiner for hvordan en så stor salgsprosess skal foregå. Det skal og sies at dette var første gang på lang, lang tid at en så vidt stor salgsprosess har blitt gjennomført, og praksis og rutiner var noe fraværende.

Kommunen har i ettertid konfrontert KS- advokat med saken som har uttalt dette;

*«Spørsmålet er om avtalen om salg er bindende for kommunen selv om rådmannen har gått utenfor sine fullmakter.*

*I en sak fra 2016 kom høyesterett til at en rådmannen som ikke hadde fullmakter før avtalen ble inngått, ikke kunne binde kommunen.*

*Fra dommen siteres følgende:*

*«Etter kommuneloven § 6 er det kommunestyret som er kommunens øverste organ, og som treffer vedtak så langt ikke annet følger av lov eller delegasjonsvedtak. Kommuneloven § 23 nr. 1 fastsetter at administrasjonssjefen er den øverste lederen for den samlede kommunale administrasjon. Dette er en bestemmelse om ledelsesansvar, og ikke om kompetanse til å forplikte kommunen. Dersom administrasjonssjefen skal kunne forplikte kommunen, må han*

eller hun være tildelt slik myndighet. Etter kommuneloven § 23 nr. 4 kan kommunestyret delegere til administrasjonssjefen å treffe avgjørelser i enkeltsaker eller typer av saker som ikke er av prinsipiell betydning.

Også kommuner er omfattet av avtaleloven når de inngår avtaler på formuerettens område, jf. avtaleloven § 41. Etter § 10 annet ledd vil en person med en stilling som etter lov eller sedvane medfører at han kan handle på den annens vegne, anses å ha fullmakt til å foreta rettshandlinger som faller innenfor disse grenser. Det følger imidlertid (64) av

*Kommuneloven at administrasjonssjefen ikke har fullmakt til å binde kommunen utover de grenser som fremgår av delegasjonsvedtak og av kommunelovens materielle regler. Jeg kan ikke se at det er påvist noen sedvane for at administrasjonssjefen kan binde kommunen utover det som følger av kommunelovens regler.»*

*I denne saken ble likevel kommunen dømt utfra at kommunen hadde ventet for lenge med å reagere.*

*I deres sak, er det rimelig klart at rådmannen er ikke legitimert til å inngå denne salgsavtalen. Selv om budgiver har hatt grunn til å tro at fullmakter var på plass, vil jeg neppe tro at avtalen bindende uten et kommunestyrevedtak. Slik jeg vurderer det, må saken til politisk behandling før salgsavtale er bindende. Teksten i bud skjemaet utelukker ikke politisk behandling, men det fremstår heller ikke som klart for en budgiver om dette salget krever politisk behandling. Det er derimot ikke avgjørende. Slik jeg ser det må saken behandles politisk av kommunestyret i tråd med delegasjonsreglementet.*

*Når det gjelder megler og god tro, er jeg noe i tvil om megler kan påberope seg god tro, men utelukker det heller ikke. Dette avhenger av hvordan man har opptrådt overfor megler når det gjelder fullmakter.*

*Megler har selv et ansvar for å sikre seg at vedkommende har nødvendige fullmakter. Det følger av eiendomsmeglerloven § 6-6 om fullmakt at: «Oppdragstakeren kan ikke binde oppdragsgiveren overfor en tredjeperson uten særskilt fullmakt».*

*Oppdragstakeren er megler og burde ha sikret seg skriftlig at administrasjonen hadde de nødvendige fullmakter.*

*Dersom det er formidlet til megler at administrasjonen hadde de nødvendige fullmaktene, kan ikke megler klandres, med unntak at av megler burde ha sørget for å ha dette skriftlig. Uavhengig av om megler har hatt grunn til å tro at fullmakten var på plass, mener jeg likevel at salget ikke kan gjennomføres før det er vedtatt av kommunestyret.*

*Hva som er formidlet til budgiver vet jeg ikke, annet enn det som står i bud skjemaet, og opplysningene her utelukker ikke politisk behandling.*

*I utgangspunktet står selger (også en kommune) fritt til å avslå et bud, også høyeste bud, men her er budet akseptert, men uten fullmakt. Slik jeg ser, vil kommunen antagelig ikke stå*

*fritt til å forkaste budet nå uten at det kan få erstatningsrettslige følger, med mindre det er tatt forbehold om dette i annonsen. Det er det vel neppe ut fra dine spørsmål.*

*Det er også slik at kommunen ved er underlagt lov om offentlige anskaffelser og de grunnleggende kravene til konkurranse, gjennomsiktighet, likebehandling og forutberegnelighet ved salg av eiendom. Dette innebærer at prosessen skal være gjennomsiktig.*

*Når det offentlige selger eiendom, er det viktig å sikre at transaksjonen skjer til markedspris (statsstøtteregelverket). Dersom det offentlige selger eiendom til underpris, eller kjøper til overpris, vil differansen mellom avtalt pris og markedsprisen kunne utgjøre en økonomisk fordel. En slik fordel kan innebære en ulovlig økonomisk støtte fra det offentlig.*

*ESAs retningslinjer om salg av offentlig eiendom angir to alternative prosedyrer som begge sikrer at eiendommen blir solgt til markedspris. Den ene prosedyren er bruk av åpen budrunde. Den andre er en uavhengig vurdering av markedsverdien. Når det siste alternativet anvendes, oppstilles det krav til takstmannens kvalifikasjoner og uavhengighet.*

*Kommunen kan derfor ikke velge å gi budet til en lokal budgiver med lavere pris dersom dette ikke er i tråd med de vilkårene som er satt. Selv om kommunen skulle velge å si nei til budet med den risiko at det kan innebære erstatning, så må kravene som nevnt ovenfor være oppfylt.*

*Når jeg nevnte at responstid kunne være et vilkår for salget, så forutsetter dette at vilkåret er stilt før eiendom legges ut for salg. Det kan ikke komme inn i ettertid. Vilkåret må også være saklig begrunnet. Det er ikke saklig å sette dette med den begrunnelse at en ønsker lokale tilbydere skal få kjøpe. Det begrunnes i noe annet.*

*Oppsummert: Salget må formelt godkjennes av kommunestyret, men å forkaste budet nå kan føre til økonomiske konsekvenser i form av et erstatningskrav».*

Salget var av en slik karakter at kommunen engasjerte megler, og det ble lagt opp til at en salgsprosess skulle følge regelverk og delegeringsreglement.

Delegeringsreglementets regler innebærer at; *All eiendom over 3 mål som skal selges og som ligger innenfor et regulert område, eller som er et nytt reguleringsområde og som skal selges, skal legges frem for Kommunestyret som eneste organ som kan godkjenne dette.*

Salget ble betraktet på samme måte som når boligtomter skulle selges (jfr. Tonlia og Elverum), og dermed kunne iverksettes administrativt, til tross for at Torstumoen er et boligområde på 19 mål. Kommunestyret burde på forhånd ha blitt forelagt en sak om salget.

Det ble avgjort at den politiske behandlingen, i formannskap og kommunestyre, skulle skje etter budrunden. Det ble lagt inn forbehold om dette i kommunens annonsering, samt at bud kunne forkastes. Budrunden gikk imidlertid relativt raskt, og feilen var at høyeste bud ble akseptert av kommunen, før det ble politisk behandlet. I ettertid oppdaget man da at kommunen var forpliktet til salget, og at kommunestyret ikke fritt kunne behandle dette.

Detaljene i salgsprosessen er følgende:

Samfunnsutvikling v. Eiendom tok på ny kontakt med Anskaffelsesenheten i Gjøvikregionen v/Thore Amundsen for å høre hvor bredt salget måtte annonseres. Han mente det var tilstrekkelig å legge det ut på nettsiden. Kommunen valgte da en annonsering på kommunens nettside den 5.mai, og takst, plan og planbeskrivelse, kart og bud skjema ble lagt ut. Bud frist ble satt til 31.05.2017. Annonsen ble også frontet på facebookside til kommunen. Interessen viste seg å bli stor, så eiendomsavdelingen forsto at dette hverken kunne eller burde håndteres av kommunen selv. Det ble avgjort å bruke megler som har den nødvendige kunnskap om budrunder og salg.

Kontakt ble tatt med advokatfirma Kalsnes og Nygaard AS. De kunne ta på seg dette og det ble avtalt i møte den 19. mai. Det ble bestemt å annonse noe bredere. Det ble her påpekt fra kommunens side at dette med stor sannsynlighet måtte til kommunestyret for behandling. Ved første annonsering på nettet på vår hjemmeside ble det tatt forbehold om politisk behandling, og muligheten for å forkaste eller godta bud. *Det visste seg i etterkant at det å forkaste bud på objekt som er lagt ut for salg på denne måten, ikke er mulig så lenge høyeste bud var godtatt.*

Som en følge av at det ble megler som skulle ivareta salget, stilte Nygaard i en e-post noen dager senere spørsmål om de nødvendige fullmakter var på plass, slik at prosessen kunne skje mellom eiendomsavdelingen og han selv. I e-post av 30. mai meldte Samfunnsutvikling v. Eiendom tilbake at saken måtte sjekkes ut med rådmann. Leder TO Samfunnsutvikling tok da kontakt med rådmannen og rådmannen godkjente at eiendommen kunne legges ut for salg, håndtert av en megler, og at Samfunnsutvikling hadde fullmakten til dette. Rådmannen minnet om at saken måtte behandles av kommunestyret.

Det skal nevnes at under prosessen ble det fra eiendomsavdelingens side meldt at vi ville vurdere lokal tilknytning som et viktig punkt i salgsprosessen. Dette ble det stilt spørsmål ved internt om vi faktisk kunne, men det ble besluttet å forholde seg til pris, slik Anskaffelsesenheten hadde anbefalt.

Muligheten til å forkaste bud har i etterkant blitt tatt opp med KS advokat, og svaret derfra var at kommunen tidligere i prosessen kunne ha stilt vilkår som kunne ha gjort det mulig å velge andre enn de med høyeste bud, f.eks. ved å vektlegge responstid (utbyggingstid). Men, det ble ikke gjort i dette tilfellet.

Salgsprosessen gikk utrolig fort, og kommunen var ikke tilstrekkelig oppmerksom på det faktum at man var bundet når man hadde akseptert høyeste bud.

Det skal og nevnes at megler ble gjort kjent med de som kommunen hadde hatt kontakt med rundt saken, og megler skulle på sin side skulle gi alle den nødvendige informasjonen om at salget ble overlatt til deres firma. Første bud kom inn i h.h.t den fristen som ble satt ved første annonsering på kommunens nett, og da var prosessen i gang. Megler ønsker raske og effektive budrunder, noe det ble. Det var derfor nødvendig fra eiendomsavdelingen sin side å være «på» hele tiden. Siste bud var 5,2 mill., og leder på Eiendom godkjente dette, i den tro at dette ikke ville hindre en politisk behandling. Det viste seg imidlertid å være feil.

Denne saken viser at kommunen trenger gode rutiner for hvordan en så stor salgsprosess skal foregå. Det skal og sies at dette var første gang på lang, lang tid at en så vidt stor salgsprosess har blitt gjennomført, og praksis og rutiner var noe fraværende.

Kommunen har i ettertid konfrontert KS- advokat med saken som har uttalt dette;

*«Spørsmålet er om avtalen om salg er bindende for kommunen selv om rådmannen har gått utenfor sine fullmakter.*

*I en sak fra 2016 kom høyesterett til at en rådmannen som ikke hadde fullmakter før avtalen ble inngått, ikke kunne binde kommunen.*

*Fra dommen siteres følgende:*

*«Etter kommuneloven § 6 er det kommunestyret som er kommunens øverste organ, og som treffer vedtak så langt ikke annet følger av lov eller delegasjonsvedtak. Kommuneloven § 23 nr. 1 fastsetter at administrasjonssjefen er den øverste lederen for den samlede kommunale administrasjon. Dette er en bestemmelse om ledelsesansvar, og ikke om kompetanse til å forplikte kommunen. Dersom administrasjonssjefen skal kunne forplikte kommunen, må han eller hun være tildelt slik myndighet. Etter kommuneloven § 23 nr. 4 kan kommunestyret delegerer til administrasjonssjefen å treffe avgjørelser i enkeltsaker eller typer av saker som ikke er av prinsipiell betydning.*

*Også kommuner er omfattet av avtaleloven når de inngår avtaler på formuerettens område, jf. avtaleloven § 41. Etter § 10 annet ledd vil en person med en stilling som etter lov eller sedvane medfører at han kan handle på den annens vegne, anses å ha fullmakt til å foreta rettshandlinger som faller innenfor disse grenser. Det følger imidlertid (64) av*

*Kommuneloven at administrasjonssjefen ikke har fullmakt til å binde kommunen utover de grenser som fremgår av delegasjonsvedtak og av kommunelovens materielle regler. Jeg kan ikke se at det er påvist noen sedvane for at administrasjonssjefen kan binde kommunen utover det som følger av kommunelovens regler.»*

*I denne saken ble likevel kommunen dømt utfra at kommunen hadde ventet for lenge med å reagere.*

*I deres sak, er det rimelig klart at rådmannen er ikke legitimert til å inngå denne salgsavtalen. Selv om budgiver har hatt grunn til å tro at fullmakter var på plass, vil jeg neppe tro at avtalen bindende uten et kommunestyrevedtak. Slik jeg vurderer det, må saken til politisk behandling før salgsavtale er bindende. Teksten i bud skjemaet utelukker ikke politisk behandling, men det fremstår heller ikke som klart for en budgiver om dette salget krever politisk behandling. Det er derimot ikke avgjørende. Slik jeg ser det må saken behandles politisk av kommunestyret i tråd med delegasjonsreglementet.*

*Når det gjelder megler og god tro, er jeg noe i tvil om megler kan påberope seg god tro, men utelukker det heller ikke. Dette avhenger av hvordan man har opptrådt overfor megler når det gjelder fullmakter.*

*Megler har selv et ansvar for å sikre seg at vedkommende har nødvendige fullmakter. Det følger av eiendomsmeglerloven § 6-6 om fullmakt at: «Oppdragstakeren kan ikke binde oppdragsgiveren overfor en tredjeperson uten særskilt fullmakt».*

*Oppdragstakeren er megler og burde ha sikret seg skriftlig at administrasjonen hadde de nødvendige fullmakter.*

*Dersom det er formidlet til megler at administrasjonen hadde de nødvendige fullmaktene, kan ikke megler klandres, med unntak at av megler burde ha sørget for å ha dette skriftlig. Uavhengig av om megler har hatt grunn til å tro at fullmakten var på plass, mener jeg likevel at salget ikke kan gjennomføres før det er vedtatt av kommunestyret.*

*Hva som er formidlet til budgiver vet jeg ikke, annet enn det som står i bud skjemaet, og opplysningene her utelukker ikke politisk behandling.*

*I utgangspunktet står selger (også en kommune) fritt til å avslå et bud, også høyeste bud, men her er budet akseptert, men uten fullmakt. Slik jeg ser, vil kommunen antagelig ikke stå fritt til å forkaste budet nå uten at det kan få erstatningsrettslige følger, med mindre det er tatt forbehold om dette i annonsen. Det er det vel neppe ut fra dine spørsmål.*

*Det er også slik at kommunen ved er underlagt lov om offentlige anskaffelser og de grunnleggende kravene til konkurranse, gjennomsiktighet, likebehandling og forutberegnelighet ved salg av eiendom. Dette innebærer at prosessen skal være gjennomsiktig.*

*Når det offentlige selger eiendom, er det viktig å sikre at transaksjonen skjer til markedspris (statsstøtteregelverket). Dersom det offentlige selger eiendom til underpris, eller kjøper til overpris, vil differansen mellom avtalt pris og markedsprisen kunne utgjøre en økonomisk fordel. En slik fordel kan innebære en ulovlig økonomisk støtte fra det offentlig.*

*ESAs retningslinjer om salg av offentlig eiendom angir to alternative prosedyrer som begge sikrer at eiendommen blir solgt til markedspris. Den ene prosedyren er bruk av åpen budrunde. Den andre er en uavhengig vurdering av markedsverdien. Når det siste alternativet anvendes, oppstilles det krav til takstmannens kvalifikasjoner og uavhengighet.*

*Kommunen kan derfor ikke velge å gi budet til en lokal budgiver med lavere pris dersom dette ikke er i tråd med de vilkårene som er satt. Selv om kommunen skulle velge å si nei til budet med den risiko at det kan innebære erstatning, så må kravene som nevnt ovenfor være oppfylt.*

*Når jeg nevnte at responstid kunne være et vilkår for salget, så forutsetter dette at vilkåret er stilt før eiendom legges ut for salg. Det kan ikke komme inn i ettertid. Vilkåret må også være saklig begrunnet. Det er ikke saklig å sette dette med den begrunnelse at en ønsker lokale tilbydere skal få kjøpe. Det begrunnes i noe annet.*



*Oppsummert: Salget må formelt godkjennes av kommunestyret, men å forkaste budet nå kan føre til økonomiske konsekvenser i form av et erstatningskrav».*

### **Avslutning.**

Rådmannen erkjenner at prosessen ikke ble i tråd med vedtatt delegeringsreglement, og beklager dette. Intensjonen har hele tiden vært en åpen politisk behandling, men resultatet etter prosessen, er at kommunestyret enten kan godkjenne salget, eller forkaste budet og stå i fare for å bli møtt med et erstatningskrav.

Når aksept av salg nå er gjort, fremgår det av KS-advokatens vurdering at kommunen er bundet til denne avtalen. Videre fremgår det av KS-advokatens vurdering at kommunen, uavhengig av prosess, ville vært forpliktet til å selge Torstumoen til høystbydende.

Rådmannen vil beklage at salget ikke har fulgt delegeringsreglementets regler, men vil anbefale kommunestyret å godkjenne salget

### **Administrasjonens innstilling:**

Rådmannen vil råde Kommunestyret til å fatte slikt vedtak:

Kommunestyret vedtar å selge Torstumoen til høystbydende.

NORDRE LAND KOMMUNE, den 13.06.2017

Jarle Snekkestad  
Rådmann

Per Olav Bergli/Astrid K. Hagen  
TO – Leder Samfunnsutvikling/ Avd. leder Eiendom