

## SALG AV LANDBRUKSEIENDOMMER I TYDAL KOMMUNE

Det er grunn til å stille kritiske spørsmål til hvordan Tydal kommune har håndtert salg av landbrukseiendommer. Kjøp og salg av kommunal eiendom er viktige saker for kjøper og selger. Det er av stor betydning at sakene ivaretas på formelt riktig måte og med en ryddig saksbehandling.

### 1) Kriteriene

Tydal kommune har vedtatt kriterier for salg av kommunal eiendom. Det er i ettertid vedtatt tilleggskriterier for salg av landbrukseiendom.

Problemet med disse «tilleggskriteriene» er at flere av punktene her står i motstrid til de generelle retningslinjene. Når man da i salgsprosessen for eiendommene hevder at man følger både de generelle retningslinjene og tillegget, uten å klargjøre at de strider mot hverandre, oppstår en rekke problemer.

### 2) Konesjonstakst

En konsesjonstakst er grunnlag for omsetning i det åpne markedet, ut fra de særskilte bestemmelser som gjelder for landbrukseiendommer. En slik takst er ingen prisfastsettelse. Tydal kommune vedtar imidlertid i tilleggsetningslinjene at prisen skal fastsettes lik taksten. Dermed bryter man med et sentralt prinsipp for salg av kommunal eiendom i hovedretningslinjene.

Man fraskriver seg også muligheten for å oppnå beste pris. I alle andre salg av kommunal eiendom følges dette.

### 3) «Best kvalifisert»

Salg skal etter tilleggsetningslinjene vurderes ut fra «best kvalifisert». For å vurdere dette vil man følge bestemmelsene i konsesjonslovens § 9. Disse bestemmelsene er grunnlag for konsesjonsbehandling av et erverv. De er ikke egnet til å skille mellom tilbydere ut fra hvem som er «best kvalifisert». Det må i så fall stilles strenge krav til hvilke kriterier som stilles opp her og hvordan vurderingen foretas. Jeg vet ikke hvordan disse vurderingene er gjort i de enkelte sakene

Det er solgt teiger der bud med pris over takst er sett bort fra, mens bud til takstverdi er antatt. Det er også solgt eiendom til en pris klart under takst. Det er fra kommunen redegjort for at man bruker taksten som en makspris. Det er ikke det som står i retningslinjene: Her står det «Prisfastsetting i henhold til konsesjonstakst». Her kan det jo stilles flere tilleggsspørsmål: Hvordan vil man håndtere en pris under takst fra den best kvalifiserte mot et bud over takst fra en om er litt mindre kvalifisert?

Konklusjonen blir at håndtering av salg ut fra kriteriet «best kvalifisert» er nærmest umulig å håndtere på en sikker og saklig måte.

#### 4) Habilitet

Når kommunen er selger inntreer automatisk inhabilitet for kommunen som lokal landbruksmyndighet. Konsesjonssaken skal da behandles av fylkesmannen. Til tross for det har kommunen i sine retningslinjer sagt følgende: «*Er interessert kjøper lite kvalifisert etter konsesjonslovens § 9 avstår kommunen fra å inngå avtale om salg*». Her foretar kommunen en forhåndsvurdering av konsesjonsspørsmålet som en del av salgsprosessen. Man kan da naturligvis komme i skade for å utelukke aktuelle kjøpere, som i ettertid ville fått konsesjon av fylkesmannen.

(Priser over takst vil naturligvis ikke være et automatisk hinder for å få konsesjon under fylkesmannens behandling)

#### 5) Saksbehandlingen

Uansett kriterier må en salgsprosess for eiendom følge strenge prosedyrer. Det gjelder bla. budfrister, bindende bud, forbehold osv. At man f.eks. muntlig har sagt at man er interessert vil ikke oppfylle disse vilkårene.

Uten å gå grundigere inn i dette her synes kommunens håndtering av disse prinsippene å inneholde store mangler.

#### 6) Konklusjon

For kommunen og kjøperne, og innbyggerne, er det svært viktig at slike saker inngir tillit til korrekt håndtering.

Det framstår klart at formelle feil og uryddigheter kan tenkes å ha påvirket ett eller flere av salgene.

Kommunestyret som delegerende myndighet, med fastsettelse av tilleggsretningslinjene, bør ta fatt i saken og rydde opp.

Gunnbjørn Berggård