



# TYDAL KOMMUNE

Sentraladministrasjonen

Tydal kommune v/ordførere Ole Bjarne Østby  
Tydalsvegen 125  
7590 TYDAL

**Deres ref.:**

**Vår ref.:**  
2018/427-19 1846/2019

**Saksbehandler:**  
Heidi Horndalen

**Dato:**  
07.03.2019

## Vedr. salg av eiendommen gnr. 174 bnr. 4 (Spøneset)

Jeg viser til din anmodning om rådmannens merknader til brev datert 25. februar 2019 fra Tydal Felleseter SA (Fellesetra), adressert til ordfører og kommunestyrerepresentanter med kopi til undertegnede.

I brevet kritiserer Fellesetra rådmannens håndtering av salg av kommunale skog- og jordeiendommer. Jeg oppfatter at kritikken er rettet mot prosessen rundt salget av Spøneset og jeg vil nedenfor redegjøre for dette, og da i lys av den kritikken som er reist.

Rådmannen har gjennomført salgsprosessen i tråd med kommunestyrets vedtak av 22. juni 2017. Det vises til protokollen fra møtet:

*Tydal kommune ønsker å selge sine landbruksarealer som tilleggsarealer. Kommunen søker tillatelse til dette etter Jordlova. Teiger hvor kommunen kan ha andre behov for, eller hvor det foreligger uklårheter knyttet til, selges ikke.*

*Salg skjer i henhold til: Rutiner og retningslinjer for salg/avhending av kommunal eiendom i Tydal kommune. Med følgende tillegg som gjelder for salg av jord- og skogeiendommer til landbruksformål:*

- Prisfastsetting i henhold til konsesjonstakst. Hertil dekker kjøper sine kostnader til konsesjonsbehandling og tinglysning. Kommunen krever tinglysning.*
- Er det flere interessante kjøpere prioriteres de etter hvem som best tilfredsstiller bestemmelsene i konsesjonslovens § 9.*
- Eiere av tilgrensende arealer skal kontaktes hvis de er like godt eller bedre prioritert etter forrige punkt.*
- Skulle det være flere interesserte som er like godt prioritert kan saken avgjøres ved loddtrekning.*
- Er interessert kjøper lite kvalifisert etter konsesjonslovens §9 avstår kommunen fra å inngå avtale om salg. Rådmannen gis fullmakt til å gjennomføre salg av landbruksarealer etter disse kriterier.*

---

**Postadresse**  
Tydalsvegen 125  
N-7590 TYDAL

**E-post adresse**  
postmottak@tydal.kommune.no  
**Nettadresse**  
www.tydal.kommune.no

**Telefon**  
(+ 47) 73 81 59 00  
**Telefaks**  
(+ 47) 73 81 59 90

**Bank**  
4285.07.04443  
**Org.nr**  
NO 864 983 472 MVA

Det understrekes at det på nåværende tidspunkt ikke er fattet vedtak om å tilby inngåelse av kjøpekontrakt for Spøneset. Dette ventes klart om kort tid.

I arbeidet med denne salgsprosessen har Rådmannen lagt til grunn at salget skal gjennomføres i samsvar med kommunens politisk vedtatte retningslinjer for salg av fast eiendom, supplert av de spesielle retningslinjer gitt i vedtaket av 22. juni 2017. En har lagt til grunn at det for eiendommer hvor flere har meldt sin interesse til å kjøpe for en pris oppad begrenset til konsesjonstakst (kommunestyrets vedtak kulepunkt 1), skal skje en prioritering etter hvem som best oppfyller kravene i konsesjonsloven § 9. Gjennomføring av salg forutsetter dog at rådmannen finner at kjøper oppfyller kravene til å få konsesjon, jf kommunestyrets vedtak kulepunkt 5. Det er rådmannens foreløpige vurdering at de to som har meldt sin interesse for Spøneset begge er kvalifisert som kjøper.

Jeg vil presisere at kommunen ved realisering av eiendommen må respektere de heftelser som allerede er etablert; leieavtalen for dyrkajorda og punktfestet for bygningsmassen. Gjeldende avtale mellom kommunen og Fellesetra om leie av dyrkajorda løper ut etter veksts sesongen 2019.

Fellesetra kritiserer kommunen for manglende informasjon om det forestående salget. Det hevdes at det var takstmann som orienterte om dette. Dette medfører ikke riktighet. På tidspunktet for taksten var salg ikke besluttet. Etter at takst var gjennomført ble det truffet beslutning om salg og kommunens representant Sirum orienterte muntlig Fellesetra v/Hilmo om dette. Det sagt så beklager rådmannen at Fellesetra opplever at de ikke er godt nok informert, men rådmannen kan ikke se at dette har hatt betydning for saksbehandlingen. Rådmannen viser til Kommunestyrets vedtak 22. juni 2017 hvor en pålegges å kontakte eiere av tilgrensende arealer dersom disse etter en vurdering av konsesjonsvilkårene i konsesjonsloven § 9 skal prioriteres like godt eller bedre enn den/de som har meldt sin interesse for kjøp av eiendommen. Rådmannen har for denne vurderingen lagt til grunn eiendomsinformasjon tilgjengelig i Grunnboken og Fellesetra er ikke registrert som eier av tilgrensende arealer, noe de i sitt brev av 25. februar 2019 selv erkjenner. Kommunestyrets vedtak innebærer videre en aktivitetsplikt for administrasjonen i tid etter at det var brakt klarhet i hvem som er interessert i å kjøpe eiendommen.

I brevet fra Fellesetra reises spørsmål om hvorfor det er utlyst en budrunde når pris er satt og således uten betydning. Til dette skal bemerkes at rådmannen har lagt til grunn at pris ikke nødvendigvis er satt selv om en etablerer et "tak" i form av konsesjonstaksten. Hvorvidt en ønsker å tilby en pris under konsesjonstakst må være opp til den enkelte interessent. I den grad bruken av ordet "budfrist" i offentlig annonsering har virket misvisende beklager rådmannen dette, men en kan ikke se at dette har hatt betydning for saksbehandlingen. All relevant dokumentasjon om salget var å finne på kommunens hjemmesider og dette var det også vist til i annonsen i Selbyggen.

Det hevdes at det utgjør forskjellsbehandling at en vurderer et "bud" som er innkommet 9. januar 2019 mens "budfristen" var 20. mai 2018. Det er riktig som Fellesetra påpeker at den ene av to interessenter ikke oppga pris når han skriftlig meldte sin interesse forut for 20. mai 2018. Vedkommende har dog i forbindelse med budet tilkjennegitt muntlig at dette var på konsesjonstakst. At vedkommende først 9. januar 2019 skriftlig presiserte at en tilbød konsesjonstakst for eiendommen er uten betydning for adgangen til å vurdere denne interessenten. Det vises også til at dette var en interessent som administrasjonen etter kommunestyrets vedtak, kulepunkt 3, var forpliktet til å kontakte. For ordens skyld bemerker rådmannen at en ikke har hensyntatt forskjellen på kr 1 000 i de to tilbudene.

Det er riktig som det fremkommer av brevet at det har vært vurdert deling av den aktuelle eiendommen. At dette har vært vurdert innebærer ikke at dette er den beste løsningen eller at noen har krav på slik deling. Hvorvidt slik deling er hensiktsmessig må administrasjonen vurdere i lys av de alternativer som foreligger, herunder hvorvidt dette vil gi den beste løsningen på lang sikt. Når rådmannen har forlatt dette alternativet er dette fordi en mener arronderingsmessige hensyn taler mot oppdeling.

I forbindelse med at det ble gjennomført en konsesjonstakst ble ca 100 – 150 dekar fjellareal og svært marginal vernskog ikke medtatt da dette arealet ikke fremgikk av økonomisk kartverk. Borch Energi og Landskap ved Christian Borchsenius har i ettertid foretatt en vurdering av dette arealet og anslått en verdi på kr 30 000. Det er rådmannens vurdering at dette arealet og denne tilleggsvurderingen ikke endrer grunnlaget for gjennomføringen av kommunestyrets vedtak. Rådmannen mener utelatelse av dette tilleggsarealet uansett ikke er en saksbehandlingsfeil med betydning for innholdet i utvalg for miljø og samfunns (UMS) vedtak. Videre er det på det rene at den deling som UMS ga sitt samtykke til etter plan og bygningsloven § 20-1 bokstav m den 29. november 2018 ikke vil bli gjennomført. Det vilkår som UMS vedtok i dette møtet er knyttet til eiendommens dyrkede areal og de omtalte utelatte dekar er således uten betydning for dette. Det opplyses for ordens skyld om at en oppdatert konsesjonstakst for hele gnr 174 bnr 4 vil bli innhentet før kjøpekontrakt inngås.

Rådmannen registrerer at Fellesetra tar opp spørsmålet om den verdiøkning som er skapt gjennom Fellesetras leie av dyrkamarka på Spøneset. Til dette skal bemerkes at dette er et spørsmål som naturlig henger sammen med leiekontrakten mellom kommunen og Fellesetra og berører således ikke spørsmålet om salg av eiendommen eller prioritering av interessentene, jf det faktum at det er konsesjonsvilkårene som er satt som prioriteringskriterier.

Rådmannen er i ferd med å gjennomføre salget av Spøneset i samsvar med de generelle og spesielle retningslinjer gitt av kommunestyret. Fra administrasjonens side mener en at det ikke er kommunale behov som tilsier at salget ikke skal gjennomføres, ei heller foreligger andre uklarheter som tilsier at salget skal stoppes, jf første avsnitt i vedtaket. Saken er på det nærmeste ferdig forberedt. Det er to som har meldt sin interesse for eiendommen og det vil snarlig bli truffet vedtak om å tilby inngåelse av kjøpekontrakt med den best prioriterte interessent valgt i samsvar med kommunestyrets retningslinjer.

Rådmannen vil avvise påstander om at salget av Spøneset har vært en "skinnprosess" og at hvem som skulle kjøpe denne eiendommen var bestemt på forhånd. Slikt administrativt direktosalg er i strid med kommunens retningslinjer for salg av fast eiendom punkt 14 hvor det fremgår at ethvert direktosalg skal vedtas politisk og denne fremgangsmåten skal kun benyttes når dette "*åpenbart vil være i kommunens interesse*". Rådmannen mener saksbehandlingen rundt salget av Spøneset har vært i samsvar med god forvaltningsskikk og de retningslinjer som er gitt. Fra administrasjonens side erkjenner vi at saksbehandlingen har tatt noe tid og dette beklager vi. Saksbehandlingstiden som sådan har dog ikke hatt betydning for interessentenes mulighet til å ivareta sine interesser eller forøvrig for sakens utfall.

Med hilsen

Heidi Horndalen  
rådmann

*Dette brevet er godkjent elektronisk i Tydal kommune og har derfor ingen signatur*