

Må kunne dokumentere saklige hensyn når kommunen selger til en som ikke hadde høyeste bud

Kommunal Rapport 14.12.2020

Kan kommunen la være å selge til den som har gitt det høyeste budet?

SPØRSMÅL: En kommune ønsker å selge en større eiendom som er regulert til næringsformål. Saken er nå satt til behandling i kommunestyret i lukket møte. Det er lagt fram tilbud fra fire potensielle kjøpere som ordfører hadde tatt direkte kontakt med. Kommunedirektøren innstiller på at man skal ta imot tilbudet fra en lokal bedrift, selv om dette er vesentlig lavere enn det høyeste fra konkurrentene. Er det greit at man vedtar dette salget på denne måten?

SVAR: Spørsmålet om *lukking av møtet* kan ikke avgjøres på forhånd. Det er bare kommunestyret selv som kan vedta at en sak der skal behandles i lukket møte, og bare der ett av vilkårene i kommunelovens [§ 11–5](#) for slik lukking er til stede. I denne saken er det sannsynligvis to mulige grunnlag for dette:

Det ene er etter [§ 11–5](#) tredje avsnitt, bokstav b, at det vil kunne komme fram opplysninger i møtet som kunne vært unntatt fra innsyn etter offentleglova om de sto i et dokument, og tungtveiende offentlige interesser tilsier av møtet lukkes for å skjerme disse. Hvis vedtaket innebærer at det kan være aktuelt å gå videre i forhandlinger med den aktuelle kjøperen, f.eks. om avtale med en nærmer presisering av hvordan tomten skal brukes, se her offentleglova [§ 23](#) første avsnitt om unntak som «er påkrevd av omsyn til gjennomføring av økonomiforvaltninga til organet»

Det andre kan være at ett eller flere av de aktuelle tilbudene inneholder opplysninger som er underlagt taushetsplikt i kommunen. Da må kommunestyret lukke møtet, se kommunelovens [§ 11–5](#) andre avsnitt, siste setning. Dette kan særlig være aktuelt hvis det legges fram opplysninger om forretningsmessige forhold som er det er taushetsplikt etter forvaltningsloven [§ 13](#) første avsnitt, nr. 2. Her vil andre som har gitt bud på eiendommen kunne kreve innsyn også i slike opplysninger hvis de kan ha betydning for avgjørelsen, se forvaltningslovens [§ 19](#) andre avsnitt, men da vil de selv få taushetsplikt og være avskåret fra å bruke det de har fått vite utenfor den konkrete saken, se forvaltningslovens [§ 18 b](#) siste avsnitt.

Når det så gjelder *selve vedtaket*, har vi ingen lovregler om salg av kommunal eiendom, på linje med de vi har om anskaffelse. Men det er to viktige rettslige begrensninger i kommunens handlefrihet også her:

Den ene ligger i krav om forsvarlig saksbehandling, herunder at kommunedirektøren i sitt saksforelegg skal ha vurdert lovligheten og forsvarligheten av det aktuelle vedtaket. Sentralt vil her være hvordan man begrunner manglende offentlig utlysning av det planlagte salget, om dette var forsvarlig ut fra ønsket om et gunstigst mulig salg. Dette er noe som i prinsippet kan prøves av fylkesmannen etter lovlighetsklage fra tre kommunestyremedlemmer, og unntaksvis også av eget tiltak.

Det andre er spørsmål om brudd på likhetsprinsippet: Hvis kommunen har valgt å selge til andre enn den som tilbød best pris, må den kunne dokumentere at avgjørelsen om valg av kjøper er basert på et annet og saklig hensyn, f.eks. knyttet til den planlagte bruk av eiendommen. I motsatt fall vil vedtaket kunne bli ugyldig.