

Åsmund Sjøberg
Bellbakken 4
7584 Selbustrand

Selbustrand, 180222

Kontrollutvalget Selbu kommune
v/ leder Arnstein Trøite

Henvendelse vedr. sak 6/22 og retningslinjer vedr. salg av kommunale eiendommer/tomter

Viser til sak 6/22 i Formannskapet behandlet 1. februar 2022, interpellasjon fra undertegnede i sakens anledning i kommunestyremøtet 14. februar 2022 og vedtatte retningslinjer for salg av kommunal bygningsmasse/ eiendom i sak PS 84/2016 fra kommunestyremøtet 17. oktober 2016. For henvisninger til saksdokumenter til kommunale saker henvises til Selbu kommune sin hjemmeside.

DEL 1: Første del av henvendelsen til kontrollutvalget omhandler det generelle regelverket vi har i Selbu omkring salgsprosesser av kommunal eiendom.

I kommunens vedtatte retningslinjer fra 2016 heter det:

Kommunens saksbehandling i forhold til salg av eiendom skal være åpen og gjennomiktig. Unntak fra «normalprosedyre»/vedtatte retningslinjer skal være forankret i politiske vedtak.

1. *Hvert salg skal behandles politisk eller administrativt ihht. gjeldende delegeringsreglement.*
2. *Saksfremlegg skal inneholde følgende opplysninger:*

- a. *Begrunnelse for salg*
- b. *Vurdering og begrunnelse for hvert objekt om det skal innhentes takst eller om pris skal settes av administrasjonen.*
- c. *Rådmannens innstilling skal i politiske saker være at ansvaret delegeres til rådmannen for videre gjennomføring av prosessen*
- d. *Budsjettjustering for salget, herunder hvilket område netto oppgjør skal tilføres*

3. *Kommunen kan benytte megler der dette vurderes som hensiktsmessig eller gjennomføre salget i egenregi, om megler blir valgt må denne i så fall anskaffes ihht. «lov om offentlige anskaffelser».*

4. *Oppfølging og gjennomføring av salgsprosess gjennomføres ihht. hva som ble valgt i pkt.3.*

EØS-avtalens regler om offentlig støtte

I veilederen til EØS-avtalens regler om offentlig støtte¹ beskrives det i pkt. 3.2.1 to alternative muligheter når det offentlige skal selge eiendom. Den ene prosedyren er bruk av åpen budrunde, mens andre stiller krav til en uavhengig vurdering av markedsverdien dersom åpen budrunde ikke benyttes. Slik jeg tolker det må ESA sine retningslinjer anses å ha overstyrende effekt på kommunens valg av utforming av regelverk rundt kommunal avhending av eiendom. Med andre ord så kan ikke en kommune ha et regelverk som ikke overholder dette regelverket. I mine øyne er regelverket vedtatt i kommunestyret 2016 ikke tilstrekkelig utformet ihht. til ESA-regelverket. Spesielt interessant er det å lese kravet om markedsverditakst skal innhentes før salgsforhandlinger med potensielle kjøpere.

¹ EØS-avtalens regler om offentlig støtte;
https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/fad/vedlegg/konkurransepolitikk/offentlig-stotte/offentlig_stotte_veildere_2011.pdf.

Dette taksten skal innhentes ved å bruke en kvalifisert, uavhengig ekspert for å utelukke offentlig støtte til kjøper i form av for lav salgspris.

Hva sier KS?

Om man går til andre kommuner ser man at flere av disse henviser til KS sitt etikkutvalg² som har uttalt en generell anbefaling når kommunene skal selge eiendom. Når en kommune skal selge en eiendom bør hovedregelen være at den annonseres for salg i full åpenhet. Dersom en kommunal eiendom som et unntak eller inngår i et makebytte må det etter offentlig diskusjon foreligge et politisk vedtak om dette som legges til grunn.

Spørsmål til kontrollutvalget

- Har Selbu kommune et vedtatt regelverk som i tilstrekkelig grad sørger for at prosesser rundt avhending av kommunal eiendom følger de lover og regler som styrer slike salgsprosesser?
- Har Selbu kommune et vedtatt regelverk og retningslinjer som i slike saker sørger for at problemstillinger tilknyttet habilitet automatisk blir vurdert og redegjort for?

DEL 2: Andre del omhandler sak 6/22 fra Formannskapsmøtet 1. februar 2022

I sak 6/22 i Formannskapet 1. februar 2022 var det innstilt på salg av kommunens eiendom 67/81 og 68/38. Det var ordførerens innstilling som skulle behandles. I innstillingen fremgikk det at salget ikke skulle gjennomføres gjennom en åpen salgsprosess, og kjøper var Nesta Eiendom. Det ble i liten grad fremsatt argumentasjon om hvorfor man ikke ønsket et åpen salgsprosess. Prisen var satt til 350.000,-. Dette en pris som «begge parter finner fornuftig». Nesta Eiendom er et selskap hvor Per Jørgen Weisethaunet er styreleder og Tor Øystein Mebust er daglig leder³. Mebust er broren til konstituert kommunedirektør, og det er naturlig å anta at det var bakgrunnen til at kommunens administrasjon i liten grad virker å ha deltatt i prosessen. Weisethaunet er nær venn av ordføreren⁴, og eier også et annet selskap⁵ sammen med ordføreren. Det går dermed an å problematisere at ordføreren og Weisethaunet sammen ble enige om en kjøpesum for denne aktuelle eiendomsoverdragelsen. Burde ordførerens tette bånd til kjøper blitt vurdert opp mot habilitet i akkurat denne saken – spesielt siden man ikke kjørte en åpen salgsprosess?

Om vi ser til det tidligere nevnte ESA-reglementet fremstår det som et krav at dersom salg av offentlig eiendom skal skje gjennom noe annet enn et åpent salg, så må det innhentes en markedsmessig verdivurdering av salgsobjektet. Denne skal innhentes fra en uavhengig ekspert. Med dette menes en kvalifisert takstmann – uavhengig av partene – med relevant godkjennelse fra en utdanningsinstitusjon. Det fremkommer ikke informasjon om at dette har blitt gjort i dette tilfellet. Samtidig er heller ikke dette nevnt som et krav i kommunens regelverk fra 2016, og spørsmålet blir vel da om ikke vedtatte regler og retningslinjer fra 2016 i Selbu er mangelfulle? Det fremstår som

² Midtre-Gauldal kommune sine retningslinjer og regelverk for salg avhending av kommunal eiendom; [file:///C:/Users/dagli/Downloads/RUTINER%20OG%20RETNINGSLINJER%20FOR%20SALG%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/dagli/Downloads/RUTINER%20OG%20RETNINGSLINJER%20FOR%20SALG%20(1).pdf).

³ Nesta Eiendom; <https://www.regnskapstall.no/roller-og-eiere-av-nesta-eiendom-as-103966265S0>

⁴ Nea Radio; <https://nearadio.no/nyheter/selbu-tydal/trondelag/dette-er-alvorlige-anklager-om-korrupsjon/19.28580>.

⁵ Lykkelandet AS; <https://www.regnskapstall.no/informasjon-om-lykkelandet-as-103776072S0>.

uklart hvordan fellesskapet kan være sikre på at kommunen har sikret seg en markedsmessig korrekt pris ved gjennomføringen av salget, slik at man kan utelukke støtte til kjøperen.

Spørsmål til kontrollutvalget

- Ble salgsprosessen i sak 6/22 gjennomført i tråd med gjeldende regler og retningslinjer (både lokale, nasjonale og internasjonale regler) for salg av kommunal eiendom?
- Var ordføreren habil til å gjennomføre dette salget på vegne av kommunen?
- Var argumentasjonen for å unnlate å ha en åpen salgsprosess godt nok utredet i sakspapirene?
- Kan man være sikre på at avtalt kjøpesum gjenspeiler markedspris, og derav utelukke at det har blitt gitt støtte til kjøper gjennom for lav avtalt salgpris?

Gjennom dette dokumentet har jeg forsøkt å belyse problemstillinger knyttet til avhending av kommunal eiendom, og om Selbu kommune har et godt nok praktiserende regelverk i slike prosesser. Videre har jeg skissert utfordringer tilknyttet salget i en særskilt sak behandlet av Formannskapet i sak 6/22. Jeg ser frem til Kontrollutvalgets behandling av saken.

Med hilsen

Åsmund Sjøberg (sign.)
Kommunestyrerepresentant, SV