

Møteinnkalling

Utvalg: Formannskapet - Ørland kommune
Møtested: Balsnes, Ørland Kultursenter
Møtedato: 28.11.2017
Tid: 09:00

Forfall meldes til postmottak@orland.kommune.no eller på telefon 72 51 40 00, for innkalling av varamedlemmer. Varamedlemmer møter kun ved spesiell innkalling.

Innkalling er sendt til:

Navn	Funksjon	Representerer
Tom Myrvold	Ordfører	OK-H
Finn Olav Odde	Varaordfører	OK-SP
Therese Eidsaune	Medlem	OK-H
Marit Sletten	Medlem	OK-H
Roy Høen	Medlem	OK-SP
Bjørnar Dahlberg	Medlem	OK-FRP
Knut Morten Ring	Medlem	OK-AP

Vel møtt!

Tom Myrvold
Ordfører

Saksnr	Innhold	Lukket
PS 17/44	Oppdatering av Reglement for salg av sentrums- og næringsareal	

Drøftinger

- Seremonirom borgerlig vielse
- Salg HV-brakke

Orienteringer

- Ordfører/rådmann

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
17/44	Formannskapet - Ørland kommune	28.11.2017

OPPDATERING AV REGLEMENT FOR SALG AV SENTRUMS- OG NÆRINGSAREAL

Rådmannens innstilling

«Reglement for salg av kommunalt eid areal som er regulert til nærings- og sentrumsformål» vedtas endret i tråd vedlagt oppdatert reglement.

Sakens bakgrunn og innhold

Reglementet i nåværende form ble vedtatt i Ørland formannskap den 27.08.15. For salg utenfor næringspark fastsetter det nåværende reglement at prissetting og tildeling skjer ved budrunde. Det er ikke nødvendigvis et krav ihht EØS avtalen at alle salg skal ut på budrunde. Reglementet foreslås endret til å reflektere dette.

Folkehelsevurdering

Administrasjonens vurdering

Administrasjonen ser det som begrensende for kommunens råderett over egne eiendommer at avhending av kommunal eiendom må skje via budrunde. I enkelte tilfeller kan det være ønskelig at kommunen bruker andre kriterier for salget.

Det er imidlertid ikke tillatt å avhende under markedspris (at kjøpesum og eiendomsverdi ikke tilsvarer hverandre). Nærings- og fiskeridepartementet veileder (veileder var opprinnelig utgitt av det tidligere Fornøyings- administrasjons- og kirke departementet) «EØS-avtalens regler om offentlig støtte» gir blant annet råd om hvordan man skal forholde seg til salg av offentlig eiendom. Et utdrag av veilederen er vedlagt (hele dokumentet ligger på www.regjeringen.no). Dersom salg av offentlig eiendom skjer til underpris, vil kjøperen få en økonomisk fordel som kan innebære offentlig støtte som igjen vil være i strid med EØS avtalen. ESA, som er EFTAS overvåkningsorgan, gir to alternative prosedyrer som begge sikrer at eiendommen blir solgt til markedspris. Den ene prosedyren er åpen budrunde, den andre er en uavhengig vurdering av markedsverdien. En tredje mulighet er det å ikke følge noen av disse to, men da anbefales det at ESA notifiseres.

Administrasjonen vurderer det som ønskelig å endre reglementet slik at kommunen i enkelte tilfeller kan avhende kommunal eiendom uten bruk av budrunde.

I tillegg har administrasjonen gjort noen oppdateringer som vist i vedlagt utkast. En grov oppsummering av endringer er som følger:

- Tildeling og prissetting trenger ikke nødvendigvis å kreve budrunde
- Tar ut regel om at tidligere salg kan legges til grunn for markedspris. Foreslår bruk av budrunde eller takst
- En tommelfingerregel for utlysningsperiode er ifølge ovennevnte veileder 2 måneder
- Fjerner regelen om at det sendes epost til næringsaktørene i Ørland da regelen har potensial til forskjellsbehandling for eksempel i tilfeller hvor aktører ved feil ikke mottar epost

Vedlegg:

- 1 Oppdatering av Reglement for salg av kommunalt eid areal som er regulert til nærings- og sentrumsformål
- 2 Utdrag av Veileder om EØS-avtalens regler om offentlig støtte

Reglement for salg av kommunalt eid areal som er regulert til nærings- og sentrumsformål (datert 21/11/17).

1. FORMÅL

Ørland kommune har utarbeidet dette regelverk for å skape gode rutiner ved tildeling av kommunale arealer til nærings- og sentrumsformål. Ørland kommune ønsker gjennom dette å bidra til å tilby areal til de som ønsker å etablere sin virksomhet i kommunen, samt å hindre spekulasjon om videresalg. Regelverket skal forhindre at kommunens saksbehandling strider mot EØS-avtalens regler om offentlig statsstøtte.

2. SØKNADEN

Søknaden skal inneholde en beskrivelse av søkeren, søkerens arealbehov, hva slags virksomhet som skal legges til arealet og hvilke bygg som er tenkt oppført i forbindelse med virksomheten. Situasjons- og bygningsplan bør vedlegges søknaden.

3. SAKSBEHANDLINGEN

Det skal til enhver tid finnes en ajourført oversikt over kommunens eiendommer som er regulert til nærings- og sentrumsformål. Dette skal være tilgjengelig på kommunens hjemmeside.

For salg av tomt i næringspark, og hvor kun en kjøper har meldt sin interesse, delegeres tildelingsmyndighet til rådmannen.

For søknad om kjøp av eiendom utenfor næringspark framlegges søknad og innstilling til formannskapet for vedtak på om hvorvidt eiendommen kan selges **og om hvorvidt eiendommen prissettes og selges via budrunde, eller kun via en uavhengig vurdering av markedsverdien**. Hvis formannskapet vedtar at eiendommen kan selges **via budrunde**, utlyses den til salgs. **Hvis formannskapet vedtar at eiendommen selges og at en uavhengig vurdering av markedsverdien skal nyttes til å identifisere markedspris bestilles verdivurdering av uavhengig takstmann**. Se egne punkt for tildeling og pris.

Områder i Ørland som per i dag er definert som næringsparker er Brekstad Vestre, Brekstadfjæra og Ulsetmyra.

Saksbehandlingen skal være effektiv og målrettet. Det skal tilstrebes en kort saksbehandlingstid.

4. TILDELING

For regulerte, ikke-opparbeidede næringsområder må søker selv foreta opparbeidelse av arealet. Opparbeidelse må skje i samsvar med godkjent plan. Kommunen kan kreve at søker inngår utbyggingsavtaler.

Opsjon på næringsareal utenfor næringsparker skal normalt ikke gis. Søknad om opsjon skal forelegges formannskapet, og en eventuell opsjon gis for maksimalt 12 måneder. I tilfeller hvor opsjonsobjektet gjelder tomt som grenser til den potensielle kjøpers egen tomt, kan opsjon gis for maksimalt 24 måneder. Varighet ut over dette krever særskilt begrunnelse. Søknad om opsjon innen næringspark avgjøres av rådmannen.

For salg av tomt i næringspark, og hvor kun en kjøper har meldt sin interesse, delegeres tildelingsmyndighet til rådmannen. Formannskapet informeres. I tilfeller hvor flere

potensielle kjøpere er interessert i samme tomt i en næringspark avgjøres dette av formannskapet basert på hvilken bedrift som vurderes å ha størst innvirkning på framtidig sysselsetting og verdiskaping.

I tilfeller hvor flere enn en potensiell kjøper er interessert i samme eiendom utenfor næringspark, ~~(og som formannskapet har vedtatt kan selges via budrunde)~~, avgjøres tildeling av en budrunde.

I tilfeller hvor formannskapet har vedtatt at eiendom kan selges uten budrunde, og at markedspris identifiseres ved en uavhengig vurdering av markedsverdien, tildeles eiendommen kjøper forutsatt at denne betaler takst.

Beslutning om tildeling innebærer ikke samtidig aksept av påtenkte byggetiltak mv.

5. PRIS

Markedspris skal legges til grunn.

For fastsetting av markedspris i næringsparkene skal verdivurdering av takstmann legges til grunn. I tillegg til takstpris kommer pris på infrastruktur som kalkulert av avdeling for plan og drift. Taksten skal ikke være eldre enn to år.

For prissetting av næringsareal utenfor næringsparkene skal verdivurdering av takstmann legges til grunn for setting av minimumspris. Takstmannen som engasjeres skal ha som spesialisering verdivurdering av næringsseiendom og skal kunne vise til tidligere vurderinger i regionen.

~~Tidligere salg av sammenlignbare tomter innen samme områderegulering kan også legges til grunn. Både takst og sammenligningssalg skal være gjort mindre enn to år siden. Taksten skal ikke være eldre enn to år.~~

Forespørsler om kjøp av eiendom som ikke har vært utlyst til salg (utenfor næringspark) skal behandles politisk. Hvis formannskapet vedtar at eiendommen kan selges **via budrunde**, skal den utlyses på www.finn.no og på kommunens nettsider. **Ved bruk av eiendomsmegler står denne for markedsføring av budrunden. I tillegg skal utlysningen gjøres kjent til næringsaktørene i Ørland via epost i den grad dette lar seg gjøre.** Utlysningen skal ha en svarfrist på to måneder, men formannskapet kan korte ned denne i særskilte tilfeller. ~~Det skal gå minst to uker etter utlysning før man kan gå videre med salgsprosessen.~~ Hvis man etter denne tidsperioden har flere interessenter som ønsker å kjøpe samme tomt, fastsettes pris etter budrunde (over minimumspris). Budrunden skal være en følge av forutgående offentlig utlysning i samsvar med EØS-avtalens regler.

I tilfeller hvor formannskapet har vedtatt at eiendom kan selges uten budrunde, foretas en uavhengig vurdering av markedsverdien.

Selv om det gjennomføres en budrunde, er ikke kommunen forpliktet til å inngå kontrakt. Det skal tilstrebes at kommunens kostnader dekkes. Slike kostnader kan blant annet være utgifter til erverv, klargjøring og opparbeidelse av arealet samt dokumentavgift, tinglysningsgebyr og oppmålingsgebyr.

Årlig opsjonsavgift settes i utgangspunktet til 3,5 % av markedsverdi ved salg på det tidspunktet opsjonsavtale inngås.

Annen prissetting enn det ovenstående skal behandles av formannskapet.

6. VILKÅR FOR SALG

Søknad om rammetillatelse må være mottatt av kommunen senest seks måneder etter dato for tildelingsvedtaket.

Bygging/tiltak må være iverksatt senest ett år etter dato for tildelingsvedtaket.

Dersom søknad om rammetillatelse ikke foreligger eller bygging/tiltak ikke er iverksatt innen ovennevnte frister, kan kommunen kreve arealet tilbakeskjøttet til seg. Tilbakeskjøting til kommunen skjer til den pris kjøper har gitt for arealet, uten tillegg av renter og andre omkostninger. Eiendommen skal være heftelsesfri.

Et eventuelt videresalg innen to år fra tildelingsdato år må godkjennes av kommunen. En nektelse krever saklig grunnlag.

Kommunal eiendom skal selges "som den er", men skal være i samsvar med offentlighetsrettslige krav stilt i lov eller i medhold av lov. Eventuelle rivningskostnader ved salg av eiendom tillegges kjøper.

7. UNNTAK

I særlige tilfeller kan kommune fravike dette regelverk. En slik fravikelse skal begrunnes. Ørland kommune skal påse at avvik ikke er i strid med EØS-avtalens regler om **offentlig statsstøtte**.

8. GJENNOMFØRING

Det skal inngås en særskilt kontrakt mellom kommunen og tiltakshaver hvor blant annet frister og øvrige vilkår i henhold til dette regelverk fremgår.

Etter inngåelse av avtale om kjøp, og etter avholdt kart- og delingsforretning, skal kommunen utstede skjøte mot innbetaling av kjøpesum.

Dette regelverk faller utenfor forvaltningslovens område. Det foreligger således ingen klageadgang etter forvaltningsloven.



FORNYINGS-, ADMINISTRASJONS-
OG KIRKEDEPARTEMENTET

Veileder

EØS-avtalens regler om offentlig støtte

3.2 Spesielt om salg av offentlig eiendom

Salg av offentlig eiendom og bygninger er normalt basert på en gjensidig avtale mellom selger og kjøper. Dersom salg av offentlig eiendom skjer til underpris, vil kjøperen få en økonomisk fordel som kan innebære offentlig støtte. Vurderingstemaet er derfor om kjøpesum og eiendomsverdi tilsvarer hverandre, dvs. om salget har skjedd til markedspris.

3.2.1 ESAs retningslinjer om salg av offentlig eiendom

ESAs retningslinjer angir to alternative prosedyrer som begge sikrer at eiendommen blir solgt til markedspris.⁷⁴ Den ene prosedyren er bruk av åpen budrunde, den andre er en uavhengig vurdering av markedsverdien. Når det offentlige følger en av disse to prosedyrene er det ikke nødvendig å notifisere salget til ESA på forhånd ettersom salget skjer på markedsmessige vilkår.⁷⁵

Dette kapittelet redegjør for de to prosedyrene som utelukker støtte når eiendommer selges, og hvilke krav som stilles til salgsprosessen. Selger bør likevel lese retningslinjene i tillegg til denne fremstillingen når de vurderer å selge offentlig eiendom.⁷⁶

Avhendingsinstruksen fastsetter saksbehandlingsregler for salg av statlig fast eiendom.⁷⁷ Avhendingsinstruksen gjelder ikke for kommuner og fylkeskommuner. For salg til foretak vil reglene om offentlig støtte (som beskrives her) medføre ytterligere krav til salgsprosessen, i tillegg til de kravene avhendingsinstruksen angir. Avhendingsinstruksen har imidlertid et bredere anvendelsesområde enn støtteregele, blant annet ved at instruksen også gjelder når privatpersoner er kjøper.

1. Åpen budrunde

Den ene fremgangsmåten som vil utelukke støtte, er å selge eiendommen/bygningen gjennom en budrunde. En budrunde som er åpen og uforbeholden, sammenlignbar med en auksjon og tilstrekkelig utlyst og kunngjort, anses per definisjon å sikre at salget skjer til markedspris.

⁷⁴ ESAs retningslinjer Part V, kapittelet «State aid elements in sales of land and buildings by public authorities».

⁷⁵ Dersom prosedyrene ikke følges bør salget notifiseres til ESA, og ESA må da vurdere om salget innebærer støtte. Dersom det viser seg at salget faktisk inneholder støtteelementer, må støttegiver dokumentere at vilkårene for lovlig støtte er oppfylt, for at ESA så skal kunne godkjenne salget. Lovlig støtte kan for eksempel være investeringsstøtte til små og mellomstore bedrifter (SMB) iht. det alminnelige gruppeunntaket.

⁷⁶ Salg av offentlig eiendom til underpris til privatpersoner faller utenfor forbudet fordi det er et vilkår at det er foretak som mottar en økonomisk fordel, les mer om foretaksvilkåret i kapittel 2.

⁷⁷ Fastsett ved kongelig resolusjon 19. desember 1997. Fornærings-, administrasjons- og kirke departementet er ansvarlig departement.

Budrunden må være *sammenlignbar med en auksjon*, der det beste eller eneste budet aksepteres. I en sak om salg av området Tjuvholmen i Oslo ble det holdt en budrunde.⁷⁸ ESA mente denne ikke var sammenlignbar med en auksjon fordi det ikke var klart for potensielle kjøpere hvilke indikatorer, annet enn pris, som ville være avgjørende for selger. Salgsobjektet var derfor ikke tilstrekkelig definert da budrunden startet. Til tross for dette ble salget godkjent etter en konkret vurdering. ESA la vekt på at det var holdt budrunde og at salgsprisen kunne reflektere markedspris.

Budrunden må være *uforbeholden*. Det betyr at selger ikke kan stille krav til hvem som kan kjøpe eiendommen. Budrunden må være åpen for alle potensielle kjøpere uavhengig av virksomhet. Reguleringsmessige restriksjoner mv. på eiendommen som begrenser kretsen av potensielle kjøpere, er imidlertid ikke til hinder for at budrunden anses som uforbeholden. Mer spesielle vilkår knyttet til bruken av eiendommen kan også aksepteres, såfremt alle potensielle kjøpere er i stand til å oppfylle vilkårene. I saken om salg av området Tjuvholmen i Oslo måtte kjøper for eksempel respektere flere konkrete vilkår vedrørende utbygging av eiendommen. Dette var blant annet at sjøkanten skulle gjøres tilgjengelig for offentligheten, det skulle bygges boligheter på deler av området, det skulle være høy estetisk standard på utformingen mv. Budrunden ble akseptert som uforbeholden fordi vilkårene var kjent for alle kjøpere, og alle kjøpere ville ha mulighet til å oppfylle vilkårene.

Budrunden må også være *tilstrekkelig utlyst og kunngjort* på forhånd. Hensynet bak dette kravet er at alle potensielle kjøpere skal gjøres oppmerksom på salget. Avhengig av salgsobjektet og hvor de potensielle kjøpere befinner seg, er det noen ganger tilstrekkelig å kunngjøre salget i en lokalavis, mens andre ganger må det informeres i en nasjonal eller internasjonal avis.⁷⁹ Utlysningen må være publisert en viss tid i forkant, en tommelfingerregel er utlysning med svarfrist på to måneder.

En budrunde som oppfyller de skisserte vilkårene sikrer salg til markedspris. Det har da ingen betydning om det foreligger en takst som er høyere enn salgsprisen. Les mer om disse kravene i retningslinjene punkt 2.1.

2. Uavhengig vurdering av markedsverdien

Den andre fremgangsmåten som kan benyttes for å utelukke støtte til kjøperen, er å innhente en ekstern vurdering av markedsverdien til eiendommen/bygningen fra en kvalifisert, uavhengig ekspert.

Retningslinjene krever at en slik markedsverditakst innhentes *før* salgsforhandlingene med potensiell(e) kjøper(e) begynner.⁸⁰

⁷⁸ ESAs vedtak 16/04/COL.

⁷⁹ Både salget av eiendommene på Fornebu for å bygge ut et IT- og kunnskapssenter (ESAs vedtak 379/00/COL), og salget av eiendommen Tjuvholmen i Oslo ble utlyst i internasjonale aviser.

⁸⁰ Se ESAs vedtak 55/05/COL om salg av sykehusboliger i Oslo punkt 3.1 der den ene taksten ikke ble lagt til grunn fordi den bl.a. var levert inn etter at salgskontrakten var signert.

Taksten må være *basert på allment aksepterte markedsindikatorer og verdissettingsstandards*, og vil angi minstepris eiendommen kan selges for.⁸¹ Hvis selger er usikker på om taksten baseres på godkjente verdissettingsstandards, kan én mulighet være å henvende seg til Norges Takseringsforbund (NTF) for å bruke deres takseringsstandards.⁸²

Hvis det innhentes to eller flere takster, og disse spriker, må selger vurdere hvilke(n) av takstene som antas å gi best uttrykk for markedsverdien. Det er ikke gitt at markedsverdien er et gjennomsnitt av de innhentede takstene.⁸³

Hvis det er klart at selger ikke får solgt eiendommen til takst, kan prisen nedjusteres med inntil 5 % uten å komme i konflikt med reglene. Salgsprisen vil fremdeles anses som markedspris, se retningslinjene punkt 2.2 b.

Eksperten må være en *kvalifisert takstmann, uavhengig av partene, med relevant godkjenning fra utdanningsinstitusjon e.l. og med egnet erfaring og kompetanse*. For å dokumentere at salgsprosessen har vært ryddig bør selger innhente en uavhengighetserklæring fra takstmannen. I tillegg er det praktisk å innhente CV og takstportefølje som viser at takstmannen har taksert lignende bygning av samme størrelsesorden i området, og for å kunne dokumentere at takstfastsettelsen er kvalifisert. Hvis det oppstår spørsmål om salgsprosessen i etterkant, kan det være tidsbesparende og nyttig å ha innhentet disse dokumentene tidlig.⁸⁴

Hvis det stilles *vilkår* fra det offentlige vedrørende bruk av eiendommen mv. må taksten reflektere dette. I forbindelse med opprettelsen av et IT-senter på Fornebu fikk for eksempel takstmennene i oppdrag å vurdere markedsverdien av eiendommen med tanke på at eiendommen bare kunne brukes til opprettelse av et IT-senter. Byrdefulle vilkår kan medføre økonomiske utgifter for kjøper og vil kunne senke taksten, mens fordeler for kjøper kan heve taksten. Fordeler som følge av den pålagte bruken av eiendommen kan for eksempel være reklame for kjøper eller rekreasjonsmuligheter for kjøpers ansatte. Foruten eventuelle vilkår for bruken av eiendommen og/eller bygningen, kan det bare settes vilkår som gjelder alle bygningseiere, for eksempel plikt til å vedlikeholde eiendommen, betale skatter mv. Eventuelle ulemper knyttet til slike vilkår skal ikke reflekteres i taksten. Det kan ikke stilles vilkår til kjøper eller kjøpers virksomhet.

⁸¹ Kostnadene for det offentlige ved kjøp av eiendommen kan brukes som en indikator på markedsverdien. Hvis det er mindre enn 3 år siden det offentlige kjøpte eiendommen, kan i utgangspunktet ikke salgsprisen settes lavere enn kjøpskostnadene, se nevnte retningslinjer punkt 2.2 d.

⁸² Se ESAs vedtak 170/05/COL om salget av Nasjonalbiblioteket i Oslo, side 15 der NTFs standarder og anbefalinger ble ansett som allment aksepterte metoder.

⁸³ I ESAs vedtak 170/05/COL, side 16 flg. vurderte ESA salgsprisen opp mot hver enkelt takst for å avgjøre om salgsprisen var markedspris.

⁸⁴ CV og uavhengighetserklæring ble sendt ESA i saken om etableringen av IT-senter på Fornebu, se ESAs vedtak 379/00/COL side 8 og 9. I saken om salget av Nasjonalbiblioteket i Oslo (ESAs vedtak 170/05/COL) ble takstmennene ansett å være velrenommerede. ESA la da vekt på at takseringsselskapene var medlemmer av Norges Takseringsforbund, at de hadde betydelig erfaring fra lignende takseringsoppdrag og at ingenting i oppdraget indikerte at takstmennene ikke var uavhengig.

3.2.2 Salg som ikke følger noen av de to prosedyrene

Salg av eiendom som følger en av de foreskrevne prosedyrene utelukker automatisk at kjøper mottar offentlig støtte gjennom salget. For salg som derimot ikke følger noen av prosedyrene ovenfor fullt ut, kan man ikke uten videre utelukke at kjøper mottar støtte.

Retningslinjene sier derfor at *ethvert salg av offentlig eiendom/bygning som ikke gjennomføres i tråd med en av disse to prosedyrene bør notifiseres til ESA*.⁸⁵ Dette innebærer at ESA vil foreta en konkret vurdering av om det aktuelle salget gjennomføres til antatt markedspris, selv om ingen av prosedyrene følges. Dersom en selger følger en av prosedyrene nesten fullt ut, men ikke helt, vil ESA sjekke om den skisserte fremgangsmåten for salget likevel sikrer at kjøper betaler markedspris.

Oslo kommunes salg av sykehusboliger i 2001 er et eksempel på en salgsprosedyre som ble godkjent av ESA etter en konkret og grundig vurdering.⁸⁶ Kommunen gjennomførte i utgangspunktet en budrunde, men oppfylte ikke kravene for noen av de to alternative prosedyrene i retningslinjene. Salget var blant annet ikke tilstrekkelig utlyst iht. reglene om åpen budrunde. Kravet om uavhengig ekspertvurdering var heller ikke fulgt, blant annet fordi takstene ikke var basert på aksepterte markedsindikatorer og verdisettingsstandarder, og takstene var ikke fastsatt i tilstrekkelig tid forut for forhandlingene. Offentlig støtte kunne derfor ikke utelukkes, og ESA måtte vurdere konkret om salget innebar støtte. ESA vektla blant annet at det faktisk var gjennomført en budrunde som antydte hva markedet ville betale, og at det var flere usikkerhetsmomenter ved salget som medførte at en helt presis takst var vanskelig å gi. ESA la vekt på at salgsprisen var innenfor et akseptabelt prisspenn, og kom dermed til at offentlig støtte ikke var gitt til kjøper. Vedtakene illustrerende for vurderingen som tas når salget notifiseres, spesielt med tanke på hvilke krav som stilles til taksmenns vurdering av eiendommen.

Salg som ikke følger en av prosedyrene i retningslinjene til punkt og prikke, innebærer derfor ikke nødvendigvis at kjøper har mottatt støtte i strid med EØS-avtalen artikkel 61 (1). Selv om retningslinjene anbefaler å notifisere salget når det ikke er i tråd med en av prosedyrene, er ikke salget notifikasjonspliktig dersom selger kan dokumentere at kjøper har betalt markedspris. Det kan i mange tilfeller likevel være hensiktsmessig å notifisere salget til ESA for godkjenning, slik at salget

⁸⁵ Reglene om bagatellmessig støtte kan gi selger mulighet til å gi offentlig støtte til kjøper. De gjelder uavhengig av hvilken fremgangsmåte for salg som velges. Kravet om at bagatellmessig støtte må være transparent før den gis, innebærer likevel at selger må ha en markedspris å sammenligne salgsprisen med for konkret å beregne hvor mye som gis i støtte. Andre hjemler for å gi støtte til kjøper følger av det alminnelige gruppeunntaket og EØS-avtalen artikkel 61 (3). Les mer om disse unntakene senere i denne veilederen.

⁸⁶ ESAs vedtak 55/05/COL.

senere ikke er beheftet med usikkerhet. Dersom andre interessenter klager salget inn for ESA, er ESA uansett forpliktet til å vurdere saken. En godkjenning fra ESA i forkant av salget vil derfor avskjære senere tvister om hvorvidt salget innebar ulovlig støtte eller ikke.

Departementet anbefaler at en offentlig selger benytter en av de to skisserte fremgangsmåtene:

- For det første *avskjæres risikoen* for å gi offentlig støtte i forbindelse med salg av offentlig eiendom.
- For det andre vil ESA automatisk legge til grunn at støtte ikke er gitt når en av disse to metodene er benyttet. Det innebærer blant annet at det *ikke er nødvendig å notisere* salget til ESA, og at ESA vil kunne avvise eventuelle klager når selger kan dokumentere at en av metodene ble benyttet.
- For det tredje må selger vente med å gjennomføre salget hvis det skal notiseres til ESA. *Når man benytter andre prosedyrer enn de retningslinjene foreskriver, må den offentlige selgeren altså vente på godkjenning fra ESA før bygningen/eiendommen kan selges.* Dette kan ta tid.

I de tilfeller der selger ikke har notisert støtten, og det kommer en klage til ESA, er ikke ESA bundet av tidsfrister for å behandle saken. Dette kan bety at det tar lang tid før selger får avklart lovligheten av salget, hvilket kan medføre store forsinkelser i salget. Der en av de to skisserte fremgangsmåtene ikke er benyttet, kan det i en eventuell sak med ESA være vanskelig, komplisert og tidkrevende å dokumentere at salget har skjedd til markedspris i etterkant.

Hvis ESA kommer til at det er gitt offentlig støtte i forbindelse med salget, må kjøper tilbakebetale differansen mellom salgspris og markedspris med rente og rentes rente slik at salgsprisen tilsvarer markedsprisen. Dette fjerner fordelene som kjøperen har fått ved salget.⁸⁷

Retningslinjene omhandler ikke det offentlige kjøp av eiendom og bygninger, eller leie eller utleie av disse. Retningslinjene gir uttrykk for noen generelle prinsipper og kan derfor anvendes på andre typer avtaler enn regulære salg, slik som leieavtaler.⁸⁸

Når *det offentlige kjøper eller leier eiendom/bygninger*, kan det innebære offentlig støtte hvis det offentlige betaler overpris. Når det offentlige inngår kontrakter om oppføring av bygg gjelder reglene om offentlige anskaffelser.⁸⁹ Dersom anskaffelsesreglene blir fulgt foreligger det en presumsjon for at kjøpet/leieavtalen ikke innebærer offentlig støtte.

⁸⁷ Det privatrettslige forholdet mellom selger og kjøper behandles ikke her.

⁸⁸ Se for eksempel Kommisjonens vedtak N 657/1999.

⁸⁹ Se kapittel 2.2.2 i «Rettleiar til reglane om offentlege anskaffingar» gitt ut av Fornyings- og administrasjonsdepartementet november 2006. Kjøp av eksisterende bygninger og fast eiendom faller utenfor innkjøpsregelverket.