



Alstahaug  
kommune

# Salg av kommunal eiendom

## Retningslinjer



Arkivsak 2025/172

Planutvalget sak 6/2025 dato 14.03.2025

Kommunestyret sak 2/2025 dato 18.03.2025

Forslag datert: 17.01.2025

Revisjoner: 30.04.2025 - Endringer etter vedtak i kommunestyret

# Innholdsfortegnelse

1. RUTINER FOR BEHANDLING AV SØKNADER .....	2
1.1 GENERELT .....	3
1.2 ÅPENHET .....	3
1.3 BEHANDLINGSGEBYR .....	3
1.4 TINGLYSING AV SKJØTE OG DOKUMENTAVGIFT .....	3
2. PRISFASTSETTELSE .....	4
2.1 TILLEGGSAREAL TIL BOLIG .....	4
2.2 UBEBYGDE ENKELTTOMTER OG TILLEGGSAREAL TIL INDUSTRI- OG NÆRINGSFORMÅL.....	4
2.3 ANNET UBEBYGD AREAL .....	4
2.4 BEBYGD EIENDOM .....	4
2.5 INNLØSNING AV FESTEGRUNN .....	4
2.6 MAKEBYTTE.....	5
2.7 OPSJONSAVTALER .....	5
3. KONTRAKTSFORHOLD.....	5
3.1 OPSJONSAVTALER .....	5
3.2 UTBYGGINGSAVTALER.....	5
3.3 KJØPEKONTRAKT.....	5
4. AREALKATEGORIER .....	6
4.1 MINDRE TILLEGGSAREAL .....	6
4.2 REGULERTE TOMTER.....	6
4.3 STØRRRE AREAL REGULERT AV KOMMUNEPLAN OG DELPLAN.....	7
4.4 BEBYGD EIENDOM .....	7
4.5 KOMMUNALE BOLIGER.....	7
5. DELEGASJON .....	7
6. VIRKNINGSTIDSPUNKT .....	7

# 1. RUTINER FOR BEHANDLING AV SØKNADER

## 1.1 GENERELT

Salg av kommunal eiendom skal vurderes og behandles etter disse retningslinjene.

Behandling etter særlover eller gebyrer knyttet til dette omfattes ikke av retningslinjene.

Salg av kommunal eiendom er ikke gjenstand for klagerett, og avvik fra disse retningslinjene skal behandles av Formannskapet.

## 1.2 ÅPENHET

Salg av offentlig eiendom skal annonseres på kommunens hjemmeside.

Søknader om kjøp av tilleggsareal til allerede eid tomt kan behandles uten annonsering.

## 1.3 BEHANDLINGSGEBYR

Før søknad om kjøp av tilleggsareal tas opp til behandling skal behandlingsgebyr være betalt.

Det kreves ikke behandlingsgebyr ved inngåelse av utbyggingsavtaler eller kjøp av regulerte boligtomter.

Behandlingsgebyr fremgår av gjeldende gebyrforskrift.

Dersom oppmålingsforretning må gjennomføres faktureres oppmålingsgebyr og tinglysing av ny eiendom etter gjennomført oppmålingsforretning.

## 1.4 TINGLYSING AV SKJØTE OG DOKUMENTAVGIFT

Skjøte fri for heftelser oversendes kjøper når kjøpesum med tilhørende gebyrer og avgifter er registrert inn på kommunens konto.

I relevante tilfeller behandles konsesjon i forkant av tinglysing, det samme gjelder ved egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kjøper betaler for tinglysing av skjøte og innbetaling av dokumentavgift.

## 2. PRISFASTSETTELSE

### 2.1 TILLEGGSAREAL TIL BOLIG

Pris fastsettes slik:

- Råtomteverdi (fastsettes ved takst)
- + 50 % andel av kommunalteknisk opparbeidelse
- + Omkostninger
- = Kjøpesum

Pris for råtomt justeres ved hvert årsskifte.

### 2.2 UBEBYGDE ENKELTTOMTER OG TILLEGGSAREAL TIL INDUSTRI- OG NÆRINGSFORMÅL

#### 2.2.1 REGULERTE TOMTER

Pris fastsettes slik:

- Råtomteverdi
- + Kommunalteknisk opparbeidelse
- + Fortjeneste (fastsettes ved markedsmessig skjønn)
- + Omkostninger
- = Kjøpesum

#### 2.2.2 UREGULERTE TOMTER

Kjøpesum fastsettes etter takst og budrunde.

### 2.3 ANNET UBEBYGD AREAL

Kjøpesum fastsettes etter takst og budrunde.

### 2.4 BEBYGD EIENDOM

Kjøpesum fastsettes etter takst og budrunde.

### 2.5 INNLØSNING AV FESTEGRUNN

Fastsetting av pris følger Lov om tomtefeste.

Dersom festeavtale ikke omfattes av innløsningsrett etter denne loven, skal takst legges til grunn for fastsetting av pris.

## 2.6 MAKEBYTTE

I tilfeller der arealene er likeverdige og hvor det vil være hensiktsmessig kan makebytte gjennomføres mellom partene. Rekvirenten dekker omkostninger ved makebyttet.

## 2.7 OPSJONSAVTALER

Pris fastsettes slik:

Behandlingsgebyr

+ 5 % av arealets skjønnsmessige omsetningsverdi = Pris

Behandlingsgebyr refunderes ikke dersom opsjonen ikke gjennomføres, eller ved erverv av grunn/ gjennomføring av opsjon.

# 3. KONTRAKTSFORHOLD

## 3.1 OPSJONSAVTALER

Opsjonsavtaler er i utgangspunktet kun aktuelle for forhold som nevnt under kap. 4.3

## 3.2 UTBYGGINGSAVTALER

Dersom det inngås utbyggingsavtale for et avgrenset område, skal kostnader for etablering av tiltak fastsettes i avtalen mellom utbygger og kommunen.

Føringer vedr. utbyggingsavtaler framgår av gjeldende Kommuneplanens arealdel.

Byggblankett 8447 brukes for å regulere plikter og rettigheter mellom en kommune og en utbygger eller grunneier ved utbygging til gjennomføring av en arealplan (utbyggingsavtale).

## 3.3 KJØPEKONTRAKT

Eventuelle betingelser om framtidig bruk, og konsekvenser av mislighold skal fremgå av kontrakt.

Kjøper skal dekke alle utgifter knyttet til salg så som, takst, gebyrer knyttet til behandling av søknad om deling, oppmåling og tinglysning.

Kjøpekontrakt skal inneholde en gjenkjøpsrett for kommunen, og gjenkjøpsretten kan gjøres gjeldende ved følgende situasjoner:

- a) Dersom tomt ikke bebygges innen 2 år.
- b) Dersom eventuelt forslag til reguleringsplan ikke er fremmet og godkjent for 1.gangs behandling innen 1 år etter kontraktsinngåelse.
- c) Dersom omsøkt omregulering ikke kan godkjennes.
- d) Gjenkjøpsprisen settes til salgsprisen pluss indeksregulering.

## 4. AREALKATEGORIER

### 4.1 MINDRE TILLEGGSAREAL

#### 4.1.1 ERVERV I TRÅD MED KOMMUNEPLAN ELLER REGULERINGSPLAN

Arealet kan selges administrativt til fastsatt pris.

#### 4.1.2 ERVERV I STRID MED KOMMUNEPLAN ELLER REGULERINGSPLAN

Slike søknader skal normalt ikke imøtekommes av administrasjonen.

Unntak kan gjøres dersom omsøkte areal har en klart uheldig eller lite hensiktsmessig arrondering/utforming.

#### 4.1.3 ERVERV OMFATTER KOMMUNAL EIENDOM MED KOMMUNALTEKNISKE INSTALLASJONER I GRUNNEN

Slike søknader skal normalt ikke imøtekommes av administrasjonen.

Kommunaltekniske ledningstraseer skal, dersom det ligger til rette for det, ha en sikringsone på minimum 4 meter fra ytterste ledning.

Eventuell kommunalteknisk infrastruktur skal sikres med tinglyst erklæring på det avgitte arealet.

### 4.2 REGULERTE TOMTER

#### 4.2.1 ERVERV I TRÅD MED KOMMUNEPLAN ELLER REGULERINGSPLAN

Kjøp og salg for realisering av vedtatt reguleringsplan foretas administrativt.

For boligtomter gjelder følgende:

Dersom det er flere interessenter til samme tomt, og salgssum er fastsatt av kommunen avgjøres saken ved loddtrekning.

#### 4.2.2 ERVERV I STRID MED KOMMUNEPLAN ELLER REGULERINGSPLAN

Slike søknader skal normalt ikke imøtekommes av administrasjonen. Følgende legges

til grunn dersom søker særskilt ber om politisk behandling:

- a) Søker må rette en forespørsel til Planutvalget om mulighet for omregulering av området.
- b) Dersom planutvalget er positive utarbeides forslag til kontrakt som skal godkjennes av Formannskapet.
- c) Dersom Planutvalget innstiller negativt, skal saken oversendes Formannskapet for behandling og endelig avgjørelse.

## 4.3 STØRRE AREAL REGULERT AV KOMMUNEPLAN OG DELPLAN

### 4.3.1 UTBYGGINGSOMRÅDER I KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Slike områder kan, dersom kommunen selv ikke skal regulere området, lyses ut for salg med bakgrunn i markedsverdi fastsatt gjennom takst.

### 4.3.2 LNFR-OMRÅDER OG ANDRE OMRÅDER MED UAVKLART AREALBRUK

Slike områder kan i utgangspunktet ikke selges.

Dersom erverver ønsker å sikre rettighet til området før det er foretatt endring av kommuneplan, kan det inngås opsjonsavtale på følgende vilkår (ikke uttømmende):

- a) Opsjon må i så fall være tidsbegrenset til det tidspunktet hvor arealdelen er rullert.
- b) Innehaver av opsjonsavtale gis førsterett til å erverve arealet til markedsverdi fastsatt i takst.
- c) Kontrakt iht. kap. 3 må være inngått innen 1 år etter at takst foreligger.

## 4.4 BEBYGD EIENDOM

Bebygde tomter kan etter vedtak i Formannskapet selges til markedspris etter at takst og salgsprospekt foreligger.

## 4.5 KOMMUNALE BOLIGER

Tomt med kommunale boliger kan fradeles og selges dersom dette vurderes som hensiktsmessig.

Forhold som ligger til grunn, kan være:

- a) Boliger som anses uhensiktsmessig i utforming eller beliggenhet.
- b) At kommunen har overkapasitet
- c) Det antas at boligen vil være kostbar å rehabilitere.

Avhending av kommunale boliger krever politisk vedtak.

## 5. DELEGASJON

Gjennom vedtak av disse retningslinjer iverksettes delegasjon av myndighet slik denne framkommer i de enkelte tilfeller ovenfor.

## 6. VIRKNINGSTIDSPUNKT

Reviderte retningslinjer trer i kraft ved Kommunestyrets vedtak og omfatter alle søknader innkommet etter vedtakets dato.