

UNDERSØKELSE

SALG AV KOMMUNAL EIENDOM

ENDELIG RAPPORT



Tydal kommune

MAI 2020

FR1103

FORORD

Revisjon Midt-Norge SA har gjennomført denne undersøkelsen på oppdrag fra Tydal kommunes kontrollutvalg i perioden september 2019 til april 2020.

Revisjonsteamet har bestått av oppdragsansvarlig forvaltningsrevisor Sunniva Tusvik Sæter, prosjektmedarbeider Petter Andreas Gudding, og kvalitetssikrere Johannes Olav Nestvold og Marit Ingunn Holmvik. Revisor har vurdert egen uavhengighet overfor Tydal kommune, jf. kommuneloven § 24-4 og forskrift om kontrollutvalg og revisjon kapittel 3.

Undersøkelsen er så langt det er mulig gjennomført i henhold til NKRFs¹ standard for forvaltningsrevisjon, RSK 001.

Vi vil takke alle som har bidratt med informasjon i prosjektet. En oversikt over tidligere gjennomførte prosjekter finnes på vår hjemmeside www.revisjonmidt norge.no.

Verdal, 06.05.2020

Sunniva Tusvik Sæter
Oppdragsansvarlig forvaltningsrevisor

¹ Norges Kommunerevisorforbund, www.nkrf.no

SAMMENDRAG

Revisor har på oppdrag fra kontrollutvalget i Tydal kommune gjennomført en undersøkelse av kommunens saksbehandling vedrørende salg av eiendommene Spøneset og Tydal museum. Det er gjennomført intervju, foretatt dokumentgjennomgang og stilt spørsmål på e-post for å kunne svare ut problemstillingene. Revisor tar forbehold om at det kan finnes data som ikke blir oppdaget og vurdert i en undersøkelse, sammenlignet med en forvaltningsrevisjon med større ressurser. En undersøkelse vil ikke være like omfattende som en fullskala forvaltningsrevisjon, og vil derfor ikke favne like bredt.

For Spøneset konkluderer revisor med at kommunen med ett unntak har opptrådt i samsvar med aktuelle bestemmelser i forvaltningsloven. Unntaket er at det er brukt lang tid på å avgjøre saken. Revisor konkluderer med at kommunen på flere punkt ikke har opptrådt i tråd med god forvaltningsskikk. Dette har bakgrunn i uklar skriftlig kommunikasjon, at muntlige opplysninger ikke er nedtegnet skriftlig, at oppfordring om skriftliggjøring av budets pålydende ble gitt mange måneder etter budfristens utløp og at behandlingen av saken tar lang tid. Revisor konkluderer deretter med at kommunen opptrer i tråd med egne rutiner, retningslinjer og vedtak, med ett unntak. Unntaket er at det gjennomføres møter etter ønske fra den ene interessenten, med interessentene for å avklare interesse for deling av eiendommen, i stedet for å vurdere hvem av interessentene som er best skikket for å kjøpe eiendommen og deretter tilby eiendommen til denne.

For Tydal museum har ikke revisor vurdert opp imot gjeldende lovverk. Dette da salget har kommet så kort at revisor ikke har funnet aktuelle utfordringer opp imot lovverket. Revisor konkluderer med at saksbehandlingen rundt salg av eiendommen Tydal museum er i tråd med god forvaltningsskikk. Deretter konkluderer revisor med at saksbehandlingen rundt salg av eiendommen Tydal museum med ett unntak er i tråd med kommunens rutiner, retningslinjer og vedtak. Unntaket er at det ikke er utarbeidet takst for eiendommen.

INNHALDSFORTEGNELSE

Forord	3
Sammendrag.....	4
Innholdsfortegnelse	5
1 Innledning.....	7
1.1 Bestilling.....	7
1.2 Problemstillinger.....	7
1.3 Metode	7
1.4 Bakgrunn.....	8
1.4.1 Om Spøneset.....	8
1.4.2 Om Tydal museum.....	9
1.5 Rapportens oppbygging	10
2 Salg av Spøneset	11
2.1 Problemstillinger.....	11
2.2 Gjeldende lovverk, god forvaltningsskikk og kommunens rutiner og vedtak.....	11
2.2.1 Forvaltningsloven.....	11
2.2.2 God forvaltningsskikk.....	12
2.2.3 Salg av kommunal eiendom.....	13
2.2.4 Salg av jord- og skogeiendommer til landbruksformål	13
2.2.5 Etske retningslinjer.....	14
2.3 Data	15
2.3.1 Vedtak om salg	16
2.3.2 Takst.....	16
2.3.3 Utlysning.....	17
2.3.4 Budprosess.....	20
2.3.5 Salg/valg av kjøper	21
2.3.6 Slutføring av salg	24
2.4 Vurdering.....	25
3 Salg av Tydal museum	29
3.1 Problemstillinger.....	29
3.2 Gjeldende lovverk, god forvaltningsskikk og kommunens rutiner og vedtak.....	29
3.2.1 Salg av museet.....	29
3.2.2 Utlysning.....	30
3.2.3 Planer for museumsgjenstandene og utstillingene	30
3.2.4 Takst.....	32
3.3 Vurdering.....	33
4 Høring	35
5 Konklusjon.....	36
Kilder.....	37

Vedlegg 1 – Høringssvar38

Tabell

Tabell 1. Tidslinje for henvendelser i saken vedrørende Spøneset15
Tabell 2. 4140 Museumsdrift.....32

Figurer

Figur 1. Annonse i Selbyggen, 13.04.2018.....18
Figur 2. Kunngjøring på kommunens hjemmeside.....19
Figur 3. Finansering av museumsbygg.....30

1 INNLEDNING

I dette kapittelet gjennomgår vi bestilling, problemstillinger og bakgrunn for prosjektet.

1.1 Bestilling

Kontrollutvalget i Tydal kommune fattet i sitt møte 02.05.2019, sak 12/19 følgende vedtak:

Kontrollutvalget ber Revisjon Midt-Norge SA gjøre en undersøkelse av Tydal kommunes gjennomføring av salg av eiendom, spesielt eiendommene Spøneset og Tydal museum. Kontrollutvalget ber om at det undersøkes om saksbehandlingen er utført ihht lovverk, og om salg er utført ihht kommunens rutiner og retningslinjer og kommunestyrevedtak 38/17.

Kontrollutvalget har mottatt en henvendelse, som denne bestillingen har bakgrunn i. Henvendelsen gjelder kommunens gjennomføring av salg av kommunale landbrukseiendommer, spesielt salget av eiendommen Spøneset. I henvendelsen til kontrollutvalget stilles det spørsmål om saksbehandlingen i denne saken er utført i henhold til lovverket, og om salget av ovennevnte eiendom er utført i henhold til kommunestyrets vedtak i sak 38/17 (i denne saken er kommunens rutiner vedtatt).

Kontrollutvalget behandlet prosjektplan for undersøkelsen i sitt møte 19.09.2019, sak 17/19. I prosjektplanen fremgår det at det er kommunens saksbehandling vedrørende salg av Spøneset og Tydal museum som vil undersøkes. Undersøkelsen er avgrenset til å kun omfatte salgsprosessen av disse eiendommene.

1.2 Problemstillinger

Følgende problemstillinger vil bli besvart i rapporten:

- Er saksbehandlingen rundt salg av eiendommene Spøneset og Tydal museum i tråd med kommunens rutiner, retningslinjer og vedtak?
- Er saksbehandlingen rundt salg av eiendommene Spøneset og Tydal museum i tråd med gjeldende lovverk og god forvaltningsskikk?

I rapporten har revisor delt opp problemstillingene slik at saksbehandlingen for den enkelte eiendom vurderes hver for seg.

1.3 Metode

Undersøkelsen er så langt det er mulig gjennomført i henhold til Norges Kommunerevisorforbund sin standard for forvaltningsrevisjon, RSK 001. Bestillingen i dette tilfellet er en undersøkelse. Likevel har revisor valgt å knytte sine vurderinger opp mot autoritative kilder innenfor det reviderte området. Revisor tar forbehold om at det kan finnes

data som ikke blir oppdaget og vurdert i en undersøkelse, sammenlignet med en forvaltningsrevisjon med større ressurser. En undersøkelse vil ikke være like omfattende som en fullskala forvaltningsrevisjon, og vil derfor ikke favne like bredt.

Prosjektet er gjennomført i perioden september 2019 til januar 2020. Rapporten bygger på dokumentgjennomgang og informasjon fra intervjuer.

Det er avholdt intervju med følgende informanter:

- Rådmannen i Tydal
- Rådgiver landbruk
- Leder i sentraladministrasjonen

Det ble utarbeidet en intervjuguide som ble sendt til informantene i forkant. Referat fra intervju er verifisert av informantene i etterkant for å rette opp eventuelle misforståelser.

Det ble også sendt spørsmål om kommunens prosess til de to partene i saken om Spøneset.

Relevante dokumenter er lagt til grunn for undersøkelsen. Dette gjelder eksempelvis takst, utlysning av eiendommene på kommunens hjemmeside og i avis, kommunestyrets vedtak, og korrespondanse til og fra kommunen i forbindelse med salg av de to eiendommene.

Revisor har hatt et godt samarbeid med kontaktpersonen i kommunen og god dialog med de øvrige informantene, og har mottatt alle etterspurte dokumenter innen kort tid.

Vurdering av datagrunnlag og metode

Revisor mener det har vært tilstrekkelig å intervju de utvalgte informantene, i kombinasjon med dokumentgjennomgangen. Vi har mottatt alle etterspurte dokumenter, og opplever at kommunen har bidratt med god informasjon til revisor. Revisor anser den mottatte dokumentasjonen som pålitelig og relevant, og mener at verifisering av intervjureferatet bidrar til å øke dataenes pålitelighet. Revisor har en oppfatning av at data fra de ulike kildene sammen gir et godt bilde av sakene.

Vår samlede vurdering er at metodebruk og datagrunnlag i denne undersøkelsen gir et tilstrekkelig grunnlag til å svare på problemstillingene.

1.4 Bakgrunn

1.4.1 Om Spøneset

Tydal kommune er pr. januar 2020 i prosess med å selge landbrukseiendommen Spøneset.

Eiendommen er totalt på 175,7 dekar, fordelt på følgende kategorier:

- Fulldyrket jordbruksareal	70,7 dekar
- Beite	0,8 dekar
- Produktiv skog (bonitet M og L)	85,5 dekar
- Uproduktiv skog	3,7 dekar
- Myr	11 dekar
- Jorddekt fastmark og annet	4 dekar

I tillegg til dette anslås det som omtales som «fjelldelen» av eiendommen til å være på ca. 150 dekar.

Det var to aktuelle kjøpere av Spøneset; Tydal Felleseter SA og en gårdbruker i Tydal.

Tydal Felleseter SA har som formål å drive fellesbeite og felles stell av beitedyr. De leier eller kjøper nødvendige areal til dette formålet. Tydal Felleseter er leietakere på dyrkajorda på parsellen Spøneset.

Den andre gårdbrukeren driver melk- og kjøttproduksjon i Tydal, og har sammenfallende grense med parsellen som selges.

Tydal Felleseter SA har siden 1960-tallet leid, drevet og dyrket jorden på Spøneset mens den har vært i kommunens eie. I et brev til kommunen skriver Fellesetra at denne jorda har spilt en avgjørende rolle for melkeprodusenter i Tydal, gjennom at det har sikret tilgang til beite gjennom hele sommeren. Bruk av Fellesetra har vært tidsbesparende for bøndene, og ifølge bøndene har forressursen som Fellesetra utgjør, sannsynligvis vært avgjørende for videre drift på deres gårder idag. Det er jordbruksarealet av eiendommen som inngår i Fellesetras leie. Det finnes bygninger på eiendommen som er satt opp av Fellesetra. Disse inngikk ikke i taksten som ble utarbeidet i forbindelse med salget. Det er to leiekontrakter mellom kommunen og Fellesetra; en for tomta hvor bygningene står (løper til 2059) og en for jordbruksarealet (utløp etter vekstsesongen 2019).

1.4.2 Om Tydal museum

Tydal museum eies av kommunen og er organisert under enhet for næring og landbruk. Det er ingen ansatte som arbeider kun med kultur i Tydal kommune. Kommunen har hatt kulturkonsulent i 50 prosent stilling ut 2016. Museet har ikke vært i bruk siden 2017. Museet hadde åpent sommeren 2017, da kom det 63 besøkende.

Museet formidler tre historier: Kraftverket, Singerhistorien og Karolinerhistorien. Kommunen eier store deler av museumsgjenstandene, som består av både grove og skjøre gjenstander. Det er mange gjenstander fra gårdene og bygdesamfunnet i Tydal. Singerhistorien har et eget

rom på museet. Museet har også noen bunader og samiske gjenstander, samt eldre landbruksgjenstander.

Tydal kommune vurderer nå å selge museumsbygget i Åsdalsvegen 3.

1.5 Rapportens oppbygging

I dette innledende kapitlet er det gjort rede for bakgrunn, problemstillinger og metode.

I kapittel 2 beskrives og vurderes prosessen rundt salg av Spøneset. I kapittel 3 beskrives og vurderes prosessen rundt salg av Tydal museum.

Høringssvar finnes i kapittel 4. Konklusjon på problemstillingene finnes i kapittel 5.

2 SALG AV SPØNESET

2.1 Problemstillinger

- Er saksbehandlingen rundt salg av eiendommen Spøneset i tråd med kommunens rutiner, retningslinjer og vedtak?
- Er saksbehandlingen rundt salg av eiendommen Spøneset i tråd med gjeldende lovverk og god forvaltningsskikk?

2.2 Gjeldende lovverk, god forvaltningsskikk og kommunens rutiner og vedtak

Dette kapittelet presenterer det grunnlaget man har i lov, forvaltningsskikk og kommunens egne rutiner for å gjennomføre salg av kommunal eiendom. Det er innholdet i dette kapittelet prosessene rundt salg av eiendommene Spøneset og Tydal museum vurderes opp imot.

2.2.1 Forvaltningsloven

Salg av kommunal eiendom regnes ikke som utøving av offentlig myndighet, men kommunens private autonomi og avtalekompetanse. Privatrettslige forhold faller utenfor utøvelse av offentlig myndighet, og derfor kommer ikke særbestemmelsene om enkeltvedtak til anvendelse i kapittel IV-VI.² De alminnelige reglene, herunder kapittel II og III gjelder utover enkeltvedtaksbegrepet og da privatrettslige disposisjoner som kommunen foretar. I disse kapitlene inngår habilitetsreglene og veiledningsplikten.

§ 6 i forvaltningsloven sier noe om habilitet.

En offentlig tjenestemann er ugild til å tilrettelegge grunnlaget for en avgjørelse eller til å treffe avgjørelse i en forvaltningssak

- a) når han selv er part i saken;

Likeså er han ugild når andre særegne forhold foreligger som er egnet til å svekke tilliten til hans upartiskhet; blant annet skal legges vekt på om avgjørelsen i saken kan innebære særlig fordel, tap eller ulempe for ham selv eller noen som han har nær personlig tilknytning til. Det skal også legges vekt på om ugildhetsinnsigelse er reist av en part.

² Inge Lorange Backer mfl., *NOU 2019: 5 Ny forvaltningslov, 2019* <<https://www.regjeringen.no/contentassets/8d681c58c7a94929954ca9538a2476a6/no/pdfs/nou201920190005000dddpdfs.pdf>>. Side 436

§ 11 omhandler veiledningsplikten. Forvaltningsorganene har innenfor sitt saksområde en alminnelig veiledningsplikt. Formålet med veiledningen skal være å gi parter og andre interesserte adgang til å ivareta sitt tarv i bestemte saker på best mulig måte.

Forvaltningsorganer som behandler saker med en eller flere private parter, skal av eget tiltak vurdere partenes behov for veiledning.

§11a fastsetter at forvaltningsorganet skal forberede og avgjøre saken uten ugrunnet opphold. Dersom det må ventes at det vil ta uforholdsmessig lang tid før en henvendelse kan besvares, skal det forvaltningsorganet som mottok henvendelsen, snarest mulig gi et foreløpig svar. I svaret skal det gjøres rede for grunnen til at henvendelsen ikke kan behandles tidligere, og så vidt mulig angis når svar kan ventes. Foreløpig svar kan unnlates dersom det må anses som åpenbart unødvendig.

I saker som gjelder enkeltvedtak, skal det gis foreløpig svar etter annet ledd dersom en henvendelse ikke kan besvares i løpet av en måned etter at den er mottatt.

2.2.2 God forvaltningsskikk

Jusleksikon Online presenterer god forvaltningsskikk på følgende vis:

«God forvaltningsskikk innebærer at forvaltningen skal være åpen og serviceinnstilt. Dette kan være å sette rimelige frister, nedtegne opplysninger som blir gitt muntlig skriftlig, innrette seg for å hjelpe publikum på en god måte, svare raskt og seriøst på henvendelser, gi grundig, rask og korrekt saksbehandling og praktisere likebehandling³.»⁴

God forvaltningsskikk sier derfor noe om hva som kan regnes som god forvaltning, men som ikke nødvendigvis er lovfestet og medfører dermed ikke «feil» i saksbehandling, men heller en uheldig, men lovlig behandling.

³ Store Norske Leksikon v/ Jan Fridthjof Bernt presenterer likhetsprinsippet på følgende vis: *«Likhetsprinsippet, en ulovfestet forvaltningsrettslig rettsregel som stiller krav om at forvaltningsorganer ikke skal utøve sin skjønsmessige avgjørelsesmyndighet på en måte som innebærer usaklig forskjellsbehandling av borgerne. Forskjellsbehandling vil være usaklig hvis den strider mot alminnelige rettferds- og likhetsidealer, eller hvis den er basert på hensyn som fremtrer som irrelevante i forhold til den lov som regulerer vedkommende saksområde, eller ut fra en mer allmenn vurdering av sakstypen, selv om disse hensyn kanskje ville kunne være saklige i en annen sammenheng.»*. Det kan derfor sies at dersom de faktiske forholdene for to eller flere søknader i stor grad er identiske, og søknadene skal vurderes mot samme regelverk og bestemmelser, er dette et moment som taler for likebehandling. Regelanvendelsen skal praktiseres likt for like tilfeller, med mindre det finnes saklig begrunnelse for noe annet.

⁴ Jusleksikon Online, «Forvaltningsrett» <<https://jusleksikon.no/wiki/Forvaltningsrett>>.

2.2.3 Salg av kommunal eiendom

Tydal kommune har utarbeidet rutiner og retningslinjer for salg/avhending av kommunal eiendom i Tydal kommune. Disse ble vedtatt i sak 83/16. Det framgår at unntak fra retningslinjene skal være forankret i politiske vedtak.

Av relevans for denne saken, kan følgende retningslinjer nevnes:

1. Det innhentes takst på kommunale eiendommer som vurderes avhendet/solgt. Unntatt er de objekter hvor salgsverdi ikke antas å overstige kr 100.000
2. Begrunnelse for salg må framgå av dokumentene
3. Alle opplysninger som er relevante for salg av fast eiendom⁵ må kunngjøres i salgsdokumentene
5. Etter avsluttet budrunde fattes vedtak i kommunestyret/formannskapet om avhending/salg av fast eiendom, eller av rådmann hvis salget er delegert fra kommunestyret.
7. Det utarbeides salgsprospekt

2.2.4 Salg av jord- og skogeiendommer til landbruksformål

Kommunen har også utarbeidet rutiner som spesifikt regulerer salg av jord- og skogeiendommer til landbruksformål. Disse ble behandlet i sak 38/17.

Følgende punkter gjelder 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 konsesjonsloven § 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 konsesjonsloven § 9 avstår kommunen fra å inngå avtale om salg.

Videre gis rådmannen fullmakt til å gjennomføre salg av landbruksarealer etter disse kriterier.

⁵ Fast eiendom omfatter grunn og eventuelle bygninger som står på denne.

Konsesjonsloven presenteres her fordi kommunens rutiner for salg av jord- og skogeiendommer henviser til bestemmelsene i konsesjonsloven §9. Konsesjonsloven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, blant annet for å tilgodese:

1. framtidige generasjoners behov
2. landbruksnæringen
3. behovet for utbyggingsgrunn
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser
5. hensynet til bosettingen

§ 9 fastsetter at det ved avgjørelsen om søknad for konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål, skal det legges særlig vekt på:

1. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området
2. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning
3. om erververen anses skikket til å drive eiendommen
4. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

Videre heter det at konsesjon i alminnelighet ikke skal gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes. Det kan gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

§ 9 a fastsetter at ved avgjørelse av en søknad om konsesjon på erverv av bebygd eiendom med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord som skal nyttes til landbruksformål, skal det i tillegg til momentene i § 9 legges særlig vekt på om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. En slik vurdering skal også gjennomføres ved erverv av ubebygd eiendom som skal nyttes til landbruksformål, med mindre eiendommen er en ren skogeiendom.

2.2.5 Ethiske retningslinjer

Kommunestyret vedtok etiske retningslinjer for folkevalgte og ansatte i Tydal kommune 03.11.2016 sak 92/16.

Av betydning for denne saken, kan følgende fra retningslinjene trekkes frem:

- «Folkevalgte og ansatte skal jobbe for likebehandling og gjennom sin dialog med folk sørge for at det oppstår gjensidig respekt. Folkevalgte og ansatte skal ikke opptre på en måte som skader kommunens renommé.»

- «Kommunen har en aktiv opplysningsplikt. All informasjon som gis i forbindelse med virksomhet for kommunen, skal være korrekt og pålitelig og ikke med hensikt gis tvetydig formulering.»
- «Folkevalgte og ansatte plikter lojalt å overholde lover, forskrifter og reglementer som gjelder for kommunens virksomhet. Ansatte skal forholde seg lojalt til vedtak som er truffet. Dette medfører imidlertid ikke noen plikt til å følge pålegg om å gjøre noe ulovlig.»

2.3 Data

Tabell 1. Tidslinje for henvendelser i saken vedrørende Spøneset

Dato	Henvendelse	Beskrivelse
22.06.2017	Kommunestyrevedtak	Kommunestyret vedtar å selge diverse eiendommer. Rådmannen delegeres ansvaret for salg etter gitte retningslinjer.
05.12.2017	Takst	Takst for Spøneset foreligger (ikke fullstendig)
Høsten 2017	Rådgiver Sirum, landbruksavdelingen i Tydal kommune til Hilmo i Fellesetra	Rådgiver i kommunen kontakter leder av Fellesetra høsten 2017 og formidler muntlig at kommunen planlegger salg av Spøneset.
13.04.2018	Selbyggen	Annonse i Selbyggen om salg av kommunale jord- og skogeiendommer, herunder Spøneset. Samtidig publiseres utfyllende annonse/informasjon om salget på kommunens hjemmeside.
16.05.2018	Gårdbruker, interessent	Signert og datert henvendelse om at gårdbrukeren ønsker å kjøpe tre teiger fra kommunen, herunder Spøneset. Henvendelsen inneholder ikke pris. Kommunen har stemplet brevet 18.05.2018.
18.05.2018	Tydal Felleseter SA, interessent	Bud på eiendommen Spøneset pålydende 211 000 kr. Kommunen har skrevet på for hånd at brevet er mottatt 18.05.2018.

09.01.2019	Gårdbruker, interessent	Interessenten kommer med skriftlig bud hvor kjøpesum på kr 210 000 framgår.
16.01.2019	Kommunen oppretter dokument i ePhorte for behandling av hvem som er best skikket etter konsesjonsloven	Saken hvor det skal vurderes hvem som er best skikket til å kjøpe eiendommen opprettes. Denne ferdigstilles ikke 16.01.2019.
13.02.2019	Møte mellom kommunen og Tydal Felleseter SA	Møte om eventuell deling av eiendommen
14.02.2019	Møte mellom kommunen og gårdbrukeren	Møte om eventuell deling av eiendommen
15.03.2019	Selbyggen	Sak om at Tydal Felleseter SA ikke får kjøpe Spøneset, hvor de har høyeste bud.
20.03.2019	Takst	Taksten oppdateres til å omfatte hele eiendommen.
02.05.2019	Kommunens vurdering av hvilken kjøper som er best skikket	Kommunens vurdering av hvem som er best skikket til å kjøpe eiendommen, sendes ut fra saksbehandlingssystemet ePhorte.

2.3.1 Vedtak om salg

Kommunestyret behandlet 22.06.2017 sak om salg av landbruksarealer som kommunen eier. I samme møte fastsettes retningslinjer for hvordan salg av kommunale jord- og skogeiendommer til landbruksformål skal gjennomføres.

Rådmannen opplyser at saksbehandling har blitt foretatt av stab i sektor landbruk og næring, i tillegg til at rådmannen selv har vært involvert i saken.

2.3.2 Takst

Takst av eiendommen ble gjennomført høsten 2017. I takstrapport datert 5.desember 2017 vurderes eiendommen å ha en verdi på kr 210 000.

I brev fra Fellesetra framkommer det at etter at eiendommen ble taksert, ble det klart at eiendommen omfatter 120 dekar eller mer utover det som inngikk i taksen. Fellesetra stiller

spørsmål om vedtak fattet i Utvalg for Miljø og Samfunn (UMS) 29.11.2018 (om oppretting av nye grunneiendommer i forbindelse med salg) er ugyldig siden den fullstendige eiendommen som skulle fradeles ikke var beskrevet i saksframlegget.

Rådmannen opplyser i brev til ordfører at konsesjonstaksten ikke omfattet ca. 100-150 dekar fjellareal og noe «svært marginal vernskog⁶» da dette arealet ikke fremgikk av Økonomisk Kartverk.

Sammen med kommunens vurdering av hvilken kjøper som er mest skikket til å kjøpe eiendommen ekspedert 02.05.2019, foreligger det en oppdatert takst for eiendommen datert 20.03.2019. Her framgår det at «*Ut over det som er inntegnet på Økonomisk Kartverk hører det også med et areal med fjell og svært marginal vernskog. Størrelsen er noe usikker. Det er oppgitt 100-150 dekar*». Det har i forkant av ekspederingen blitt foretatt en vurdering av dette arealet, av samme takstmann, som har anslått verdien av dette ekstra arealet til kr 30 000. Rådmannen vurderer at dette arealet og tilleggsvurderingen ikke endrer grunnlaget for gjennomføringen av kommunestyrets vedtak. Rådmannen mener videre at utelatelse av tilleggsarealet ikke er en saksbehandlingsfeil med betydning for innholdet i utvalg for miljø og samfunns vedtak. Den totale taksten for eiendommen er dermed fastsatt til å være 240 000 kr.

2.3.3 Utlysning

Salget av Spøneset er utlyst på kommunens hjemmeside og i annonse i avisa Selbyggen.

⁶ Vernskog er skog som tjener til vern mot klima og naturskader, eller vern mot annen skog. Vernskog skal forvaltes på en særskilt måte, som fastsatt i skoglovgivningen.

Figur 1. Annonse i Selbyggen, 13.04.2018



Tydal kommune
7590 Tydal

Tlf. 73 81 59 00 Faks: 73 81 59 90
postmottak@tydal.kommune.no
www.tydal.kommune.no

Formannskapet, møte mandag 16.04.18 kl. 09.00 på møterom Øyfjellet
Sakliste finnes på www.tydal.kommune.no

Salg av kommunale jord og skogeiendommer
Tydal kommune skal selge følgende jord og skogparseller:
Teig 1, Sør for Nea
Teig 4, Våttån
Finnvolden Øst
Hyttmogjerdet
Spøneset
Ytterligere informasjon og verditakster er tilgjengelig på www.tydal.kommune.no.
For spørsmål kontakt landbrukskontoret.
Budfrist 20. mai 2018.

Stipend i forbindelse med desentralisert sykepleieutdanning
Tydal kommune lyser ut to stipender à kr. 300 000 i forbindelse med desentralisert sykepleieutdanning ved Selbu videregående skole 2018-2021. Søknadsfrist 20. mai 2018. For ytterligere info se www.tydal.kommune.no

Figur 2. Kunngjøring på kommunens hjemmeside

Søk i dette området...

NG POLITIKK OG VALG OFFENTLIG INNSYN

ere.

kommunal jord og skogeiendommer

Salg av kommunal jord og skogeiendommer

Budfrist 20. mai 2018

Tydal kommune skal selge følgende jord og skogparseller

Teig 1, Sør for Nea [Takst teig 1 Nea.pdf](#)

Teig 4, Våttån [Takst teig 4, Våttån.pdf](#)

Finnvolden Øst [Takst Finnvolden øst.pdf](#)

Hyttmogjerdet [Takst Hyttmogjerdet.pdf](#)

Spøneset [Takst Spøneset.pdf](#)

[Særutskrift Salg av landbruksarealer som kommunen eier.pdf](#)

[Rutiner og retningslinjer for salg, avhending av kommunal eiendom i Tydal kommune.pdf](#)

For mer informasjon kontakt landbrukskontoret på tlf. 952 95 956

I tillegg til takstene er det på kommunens hjemmeside vist både til de generelle retningslinjene for salg og avhending av kommunal eiendom, samt kommunens vedtatte retningslinjer fra 22.06.2017 om salg av jord- og skogeiendommer til landbruksformål. Kunngjøringen av salget i Selbyggen inneholder ikke føringer for salget, eksempelvis pris og skikkethet etter retningslinjer. På kommunens hjemmeside er det lenket til de spesifikke retningslinjene om salg av jord- og skogeiendommer, hvor det står at det ikke er pris, men skikkethet etter kommunens retningslinjer, altså konsesjonsloven § 9, som gjelder. Potensielle kjøpere ble gjort kjent med kommunens retningslinjer for salget gjennom informasjon i annonsen i Selbyggen og informasjon på kommunens hjemmesider.

Representanter fra Fellesetra sa at de ble informert om salget av Spøneset via takstmannen. Rådmannen fortalte at rådgiver på landbruksavdelingen i Tydal kontaktet leder av Fellesetra høsten 2017 og formidlet at kommunen planla salg av Spøneset. Da taksten av Spøneset ble

tatt, var det, ifølge kommunen, enda ikke besluttet at salget skulle skje. Kommunen har hatt direkte kontakt med Fellesetra om saken siden 2017. Kommunen opplyser at det har vært en del telefonisk kontakt med aktørene, men at kommunen ikke har noen rutine på å dokumentere når dette har skjedd.

Kommunestyrevedtaket fra 2017 påla kommunen å kontakte eiere av tilgrensende areal. Fellesetra er ikke en tilgrensende eier av Spønaset. Gårdbrukeren og noen flere er tilgrensende eiere. Kommunen opplyser at det kun var gårdbrukeren av disse som ble informert, da det kun er han som oppfyller krav til kjøper satt i kommunens retningslinjer.

Kommunen mener at begge interessentene (gårdbrukeren og Fellesetra) ble opplyst om retningslinjer og konsesjonsloven. Tydal er en liten kommune og administrasjonen opplyser at mye dialog foregår enten muntlig på rådhuset gjennom at innbyggerne stikker innom, eller via telefon. I den tidlige fasen av salget var det ikke formelle møter eller formell dialog. Dette ble gjennomført først senere i prosessen.

2.3.4 Budprosess

Kommunen opplyser at for en landbrukseiendom som Spønaset, er det konsesjonsloven og tak på prisen (iht. kommunens retningslinjer) som gjelder. Selv om det er satt et tak på pris (taksten), betyr ikke det at prisen er satt. Det er mulig å by under takst. Kommunen ser at bruken av ordet «bud» i annonsen kan være uheldig, men samtidig er det slik at interessentene må melde sin interesse for kjøp av eiendommen. Kommunen forteller at retningslinjene sier at eiendommen skal selges til konsesjonstakst. Samtidig er det et begrenset antall kjøpere for slike eiendommer, og ingen selvfølge at kommunen skulle oppnå taksten. Dersom det hadde kommet svært lave bud, ville ikke kommunen prioritert å selge eiendommen.

Kommunen oppfatter to bud på Spønaset innen budfristen 20.05.2018. Et skriftlig bud fra Fellesetra pålydende 211 000 kr, og et skriftlig bud fra gårdbrukeren uten sum. Budet fra gårdbrukeren ble oppfattet slik at han bød konsesjonstakst, basert på muntlig kommunikasjon. Det er ikke utarbeidet budprotokoll. Landbruksrådgiver i kommunen og gårdbrukeren er enige om at det var et bud til konsesjonstakst. Kommunen opplevde det muntlige budet (altså muntlig pris) som formelt, men oppfordret gårdbrukeren før jul 2018 til å komme med et skriftlig bud som omfattet budets sum. Denne henvendelsen er ikke dokumentert. Det skriftlige budet med sum ble mottatt 9. januar 2019. Kommunen opplever at Fellesetra dro gårdbrukerens bud i tvil da det ikke inneholdt en konkret sum.

Kommunen har ikke benyttet megler. Kommunen har benyttet noe juridisk bistand fra kommunens inleide advokat. Denne bistanden ble benyttet etter påstander om

«skinnprosess». Kommunens advokat har sett på kommunens vedtatte retningslinjer og mener det ikke er noe motstridende i disse. Kommunen har ikke jurist i egen organisasjon.

2.3.5 Salg/valg av kjøper

Deling av eiendommen

Utvalg for miljø og samfunn (UMS) fattet i sitt møte 29.11.2018 sak 49/2018 vedtak om at følgende parseller var planlagt solgt, og kunne deles:

- 174/4 Teig 1 Sør for Nea
- 174/4 Spøneset
- 174/4 Finnvolden Øst
- 174/7 Hyttmogjerdet
- 174/4 Våttån

Da det etter budfristens utløp ble klart at det var to interessenter til eiendommen, tok Fellesetra initiativ til å diskutere en deling av eiendommen. Kommunen inviterte til møter med gårdbrukeren og Fellesetra for å diskutere mulig deling av eiendommen. Ifølge kommunen ønsket Fellesetra denne løsningen, for da kunne Fellesetra kjøpe eiendommen hvor byggene står, samt all dyrket jord rundt. Gårdbrukeren ville da kunne kjøpe fjell-delen av eiendommen. Gårdbrukeren ønsket ikke en deling, og ønsket å kjøpe eiendommen han hadde gitt bud på.

Tydal Felleseter uttaler i brev at kommuneadministrasjonen hadde et møte med de 13.02.2019, og at administrasjonen her stilte seg positiv til en deling av eiendommen. Fordi den andre interessenten (gårdbrukeren) ikke ønsket at eiendommen skulle deles, gikk man ikke videre med denne løsningen. På bakgrunn av dette har Fellesetra stilt spørsmål ved hvem som styrer prosessen. Kommunen opplyser at de i møtene både med Fellesetra og gårdbrukeren har «merket seg argumentene og tatt de med i den videre vurderingen».

Fjelleiendommen har ifølge kommunen liten verdi og marginale jaktrettigheter. Fjelleiendommen er den delen av Spøneset som ikke var med i første takst. Kommunen opplever at dersom de hadde splittet eiendommen på denne måten, kunne de risikert å sitte igjen med fjelleiendommen selv. Interessen fra gårdbrukeren var for hele eiendommen. Han var klar over at det var en leieavtale med Fellesetra som skulle fortsette etter salget. Fellesetra signaliserte også at de var interesserte i å kjøpe hele eiendommen. For kommunens del var det viktig å sikre at eiendommen ble drevet videre. Kommunen opplever at gårdbrukeren har en langsiktig plan for eiendommen. Ved at gårdbrukeren blir eier av Spøneset, kan driften fra Fellesetra på Spøneset videreføres. Gårdbrukeren må akseptere

leieavtalen Fellesetra har med kommunen. Kommunen uttaler at det beste for Tydal kommune ville være å få til to vinnere, og få partene til å snakke sammen om eventuell deling av eiendommen. Da samtalene om dette startet, var det ingen som hadde fått tilslaget på eiendommen enda.

Kommunens vurdering etter konsesjonsloven

§ 9 i Konsesjonsloven fastsetter at «Konsesjon skal i alminnelighet ikke gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes. Videre kan det gis konsesjon til selskaper med begrenset ansvar. Det skal legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket».

Det er samme person som vurderte skikkethet etter kriteriene i konsesjonsloven (etter kommunens retningslinjer for salg av eiendom) som pleier å behandle de faktiske konsesjonssøknadene i kommunen.

Kommunen brukte tid på vurderingen og mener det var en vanskelig sak. Det ble etter hvert klart hvem som var mest skikket etter konsesjonsloven. Kommunen bruker loven og en veileder fra Landbruksdepartementet for å gjøre riktige vurderinger. Kommunen har også mulighet til å spørre Fylkesmannens jurist hvis man er usikker på noe. Fylkesmannen har veiledningsplikt, men risikerer også å behandle eventuelle klagesaker.

Det fremgår av kommunens vurdering at begge kjøpere er villige til å betale konsesjonstakst, og administrasjonen oppfatter kommunestyrets vedtak slik at konsesjonstaksten er det øvre taket for den prisen som kan tilbys for eiendommen. Administrasjonen vurderer kjøperne til å tilfredsstille kravene for å bli vurdert som aktuell kjøper – og at de derfor skal prioriteres etter hvem som best tilfredsstiller konsesjonslovens § 9.

Det er punkt 2 (om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning) som har vært avgjørende i kommunens vurdering av hvilken kjøper som er mest skikket. I de andre vurderingene har interessentene kommet likt ut. Om det avgjørende punktet, framgår følgende:

«Om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning.

Av de to interessentene er det kun (gårdbrukeren) som har sammenfallende grense med parsellen. Fellesetra leier deler av parsellen, og andelseierne bor 13-22 kilometer fra setra. (Gårdbrukeren) bor 8 kilometer fra parsellen. Fellesetra leier i tillegg tilstøtende dyrkamark, og det samlede leide areal inngår i seterdrifta. Setra vil være sikret rett til å leie arealet så lenge den er i drift. Den har i tillegg leierett på grunnen under huset på setra fram 2059. Ved eventuelt opphør på setra vil det være muligheter

beite på en begrenset del. Driftsmessig vil det da være bedre at (gårdbrukeren) eier hele området.»

Kommunen konkluderer på bakgrunn av dette med at «*etter en samlet vurdering er administrasjonen kommet til at (gårdbrukeren) skal tilbys å inngå kjøpekontrakt for parsellen 174/4 «Spøneset» for en pris oppdatert konsesjonstakst».*

Kommunen forteller til revisor at de vurderte det slik at det driftsmessig sett er bedre at gårdbrukeren eier hele eiendommen. Dette på grunn av at eiendommen er lang og smal, og det er bedre at den blir slått sammen med gårdbrukerens eiendom enn at den fortsetter som en egen eiendom. Kommunen har vært bevisst på at leieavtalen med Fellesetra skulle videreføres før eventuelt salg. For kommunen har det vært viktig å sikre bruk av eiendommen etter salg, og på denne måten har man sikret seg dobbelt; Fellesetra fortsetter leiekontrakten så lenge de driver jorda. Når de ikke lenger gjør det, kan jorda drives videre av gårdbrukeren. Kommunen har vurdert Fellesetra og gårdbrukeren som like parter, men mener at gårdbrukeren oppfyller retningslinjer og konsesjonsloven best.

Kommunen brukte lang tid på denne vurderingen av best skikkede kjøper, og mener at det hadde vært fint dersom man klarte å finne en god løsning for alle.

Når kjøpekontrakt er skrevet, må kjøper søke om konsesjon. Det er Fylkesmannen som tar den endelige konsesjonsvurderingen, da kommunen er part i saken. Søknaden sendes gjennom et søknadsskjema til ordfører, vedlagt jordtakst, vedtak, kommunens retningslinjer for salg etc. Fylkesmannen vurderer deretter kjøper etter konsesjonsloven. Fylkesmannen behandler om kjøper oppfyller krav i loven – ikke hvem som er best skikket av de ulike interessentene. Fylkesmannen foretar priskontroll opp imot takst.

Kommunen beklager at det fra deres side har tatt lang tid å bli ferdig med saken. Det er flere årsaker til dette; arbeidspress, uroligheter og sykemeldinger. Kommunen ønsker ikke å ferdigstille salget før det kommer en konklusjon fra revisjonen. Kommunens oppmåler er tilbake fra sykemelding, og kan gjennomføre formaliteter og matrikkelføring i forbindelse med salget. Kommunen skal tinglyse leieavtalen.

Fellesetra har innløsningsrett for bygningene på Spøneset gjennom tomtfesteloven. Dette er fastsatt i leieavtalen. Innløsningsretten er gjeldende etter 30 år. Avtalen ble sist signert i 2009, og det er signert ny avtale på dyrkajorda i 2019.

Fellesetra har sendt et brev til kommunen hvor de kritiserer kommunens håndtering av salget. Fellesetras kritikk oppsummeres i fem punkter:

1. Tydal Felleseter ble ikke gjort oppmerksom på salget. De ble klare over salget da de ble kontaktet av takstmann.
2. Det er uklart hvilke kriterier som ligger til grunn for hvem som er kvalifisert til å kjøpe eiendommen.
3. Fellesetra var eneste budgiver som ga bud innen fristen. Fellesetras bud på 211 000 ble ifølge Fellesetra ignorert. Et bud fra en annen budgiver pålydende 210 000 som leveres et halvt år etter at budfristen har gått ut, aksepteres av kommunen.
4. Fellesetra mener saken var avgjort på forhånd og at den åpne budrunden i realiteten ikke var åpen.
5. Takseringen av eiendommen omfatter ikke hele eiendommen.

Det har vært dialog mellom rådmannen og ordfører vedrørende henvendelsen fra Fellesetra. Ordfører har sendt et brev til Tydal Felleseter hvor det framgår at ordfører mener det ikke er gjort saksbehandlingsfeil. Videre beklager ordfører at prosessen rundt salget har tatt tid, men at han ikke kan se at utfallet av saken ville blitt noe annerledes hvis den ikke hadde tatt tid.

Saksfremlegget til kontrollutvalgets møte 02.05.2019 sak 12/19 presenterer at rådmannen har gitt en orientering om saken til ordfører. Rådmannen skal her ha gitt uttrykk for at saksbehandlingen i saken har vært i tråd med god forvaltningsskikk og i tråd med vedtatte retningslinjer. Ordfører har på bakgrunn av rådmannens orientering konkludert med at han ikke kan se at det er saksbehandlingsfeil i saken som gjør at saken må behandles på nytt.

2.3.6 Slutføring av salg

Salget er pr. 20.11.2019 fortsatt ikke gjennomført. Det er sendt et vedtaksbrev til gårdbrukeren og Fellesetra med kommunens vedtak. Etter at dette ble sendt, ble det ifølge kommunen støy; forside i Selbyggen, leserinnlegg, kontakt med politikere osv. Kommunen har ikke blitt kontaktet om saken direkte.

Rådmannen opplyste til revisor at kommunens oppfatning var at salget av Spøneset og andre kommunale landbrukseiendommer ikke skulle gjennomføres som et salg etter lov om eiendomsmegling kapittel 6⁷.

⁷ Eiendomsmeglingsloven kapittel 6 omfatter bestemmelser om oppdragstaker (megler), ansvarlig megler, god meglerskikk, om oppdragsavtalen, opplysningsplikter og lignende.

2.4 Vurdering

Vurdering av prosessen opp mot gjeldende lovverk

Salg av landbrukseiendommen Spøneset er forankret i kommunestyrevedtak datert 22.06.2017. Samme dato vedtok kommunestyret retningslinjer/kriterier for gjennomføring av salg av kommunale jord- og skogeiendommer og myndighet til å gjennomføre salget ble delegert til rådmannen. Kriteriene for salg sier at prisen skal fastsettes til konsesjonstakst og at interessenter/potensielle kjøpere av eiendommen skal rangeres ut fra hvor godt de oppfyller vilkårene i konsesjonsloven §9. Ordinært er det kommunen selv som behandler søknader om konsesjon ved overdragelse av landbrukseiendommer. Fordi kommunen her er part i saken⁸, og dermed inhabil, vil søknad om konsesjon i forbindelse med overdragelse av eiendommen avgjøres av Fylkesmannen. Kommunen gjør ingen konsesjonsbehandling, men vurderer aktuell kjøper etter egne kriterier. Det er bra at kommunen har vurdert seg inhabil til å vurdere den faktiske konsesjonen av Spøneset, og at kommunen er tilgjengelig ved oppmøte og gir muntlig informasjon. Revisor kan ikke se at kommunen har brutt med likhetsprinsippet når det gjelder behandling av de to interessentene i salget av Spøneset. Behandlingen av saken har tatt uforholdsmessig lang tid. Revisors vurdering er dermed at kommunen med ett unntak har opptrådt i samsvar med aktuelle bestemmelser i forvaltningsloven. Unntaket er at det er brukt lang tid på å avgjøre saken, noe som ikke er i tråd med forvaltningsloven § 11 a.

Vurdering av prosessen opp mot god forvaltningsskikk

God forvaltningsskikk sier at kommunen skal være åpen og serviceinnstilt. I dette legger revisjonen at kommunen *fastsetter rimelige frister, at opplysninger som blir gitt muntlig nedtegnes skriftlig, at kommunen innretter seg for å hjelpe publikum på en god måte, at kommunen svarer raskt og seriøst på henvendelser, at kommunen gir grundig, rask og korrekt saksbehandling og at den praktiserer likebehandling.*

Takst for eiendommene, samt kommunens retningslinjer for salg av kommunal eiendom og retningslinjer for salg av landbrukseiendom er presentert på kommunens hjemmeside. Underveis i salgsprosessen ble det klart at taksten for eiendommen var ufullstendig. Taksten ble først korrigert etter at budfristen var gått ut, i mars 2019. Det er uheldig at takst av eiendommen ikke var fullstendig på tidspunktet eiendommen ble lagt ut for salg. Dette fører eksempelvis til usikkerhet om pris og omfang av eiendommen. Det faktum at taksten ikke er komplett, er ikke i tråd med kommunens regelverk om at alle opplysninger som er relevante

⁸ Etter § 1 Kommunens myndighet, i vedtak om overføring av myndighet til kommunen, fylkesmannen, Landbruksdirektoratet og Direktoratet for mineralforvaltning etter konsesjonsloven, jordlova og odelsloven.

for salg av fast eiendom må kunngjøres i salgsdokumentene. Bakgrunnen for feil takst ligger i at det ikke lå riktig informasjon i Økonomisk Kartverk⁹, som takstmannen la til grunn og som danner grunnlaget for matrikkelen. Kommunen som eier kunne meldt inn feil i kartet hvis de kjente til dette. Revisor forstår det slik at feilen ble oppdaget nettopp i forbindelse med salget av eiendommen. Taksten har blitt rettet og salget har enda ikke blitt formelt gjennomført. I henhold til tidslinjen, ble taksten rettet før kommunen fattet vedtak om hvem som var best skikket til å kjøpe eiendommen. Revisor kjenner ikke til når i prosessen av salg at feilen ble oppdaget. Dersom kommunen kjente til feilen, ville det vært i strid med egne retningslinjer å legge ut eiendommen for salg med feil i dokumentene. Revisor anser feilen i takst på generelt grunnlag som mindre, og antar at dette ikke ville hatt avgjørende innvirkning på hvem som kunne vært interessert i eiendommen. Rutiner for kontroll bør likevel innskjerpes da dette i eventuelle andre saker kunne hatt større betydning. Feilen ble rettet før kommunen fattet endelig vedtak, noe som er positivt. Revisor legger til grunn at taksten ble rettet kort tid etter at man oppdaget feilen, og da har kommunen etter revisors syn håndtert dette på en tilfredsstillende måte.

I utlysningen har kommunen satt en klar budfrist. Revisor har imidlertid inntrykk av at terminologien «budfrist» kan ha bidratt til uklarhet om hva som er førende for hvem som er aktuelle kjøpere. I revisors øyne ville det vært hensiktsmessig, og mer i tråd med god forvaltningsskikk, å være tydelig i utlysningen på at det i dette tilfellet ikke er pris som er avgjørende for valg av hvem som får kjøpe eiendommen. Samtidig er pris en del av kommunens vurdering om eiendommen i det hele tatt skal selges, og det er relevant at interessenter signaliserer hva de ønsker å betale.

Ved budfristens utløp hadde to interessenter meldt sin interesse for eiendommen. Fellessetra oppga skriftlig hvor mye de var villig til å betale for eiendommen. Gårdbrukeren meldte også interesse innen budfristens utløp, men oppga ikke skriftlig hvor mye han var villig til å betale for eiendommen. Ifølge kommunen opplyste gårdbrukeren muntlig at han var villig til å betale en pris lik takst på eiendommen. Denne opplysningen er imidlertid ikke nedtegnet skriftlig. Først seks måneder etter budfristens utløp oppfordret kommunen gårdbrukeren til å skriftliggjøre hvor mye han var villig til å betale for eiendommen.

Revisor vurderer på bakgrunn av det overstående at kommunen på flere punkt ikke har opptrådt i tråd med god forvaltningsskikk. Dette har bakgrunn i uklar skriftlig kommunikasjon, at muntlige opplysninger ikke er nedtegnet skriftlig, at oppfordring om skriftliggjøring av budets

⁹ Ved etableringen av økonomisk kartverk var det alt produktivt areal under tregrensa som var omfattet.

pålydende ble gitt mange måneder etter budfristens utløp og at behandlingen av saken tar lang tid.

Vurdering av salget opp mot egne rutiner og retningslinjer

De etiske retningslinjene fastslår at kommunen skal ha en aktiv opplysningsplikt, og at all informasjon som gis i forbindelse med virksomhet for kommunen, skal være korrekt og pålitelig og ikke med hensikt gis tvetydig formulering. Revisor mener her at kommunen ikke har opptrådt i strid med egne etiske retningslinjer, men at kommunen kunne vært mer informativ på hjemmesiden når de lyste ut eiendommene når det gjelder hvilke retningslinjer som gjelder for salget, og at det ikke er pris, men skikkethet som er avgjørende. Kommunens retningslinjer klargjør at det er skikkethet etter konsesjonsloven som gjelder for valg av kjøper. Retningslinjene for salg av kommunal eiendom er først og fremst føringer for hvordan kommunen skal gjennomføre salget, og det er ikke opplagt at potensielle kjøpere av eiendommen leser retningslinjene. Bruken av ordet «budfrist» i utlysningen kan være egnet til å gi inntrykk av at pris vil tillegges vekt i vurderingen av hvem som får kjøpe eiendommen. I sum vurderer revisor at kommunikasjonen fra kommunen har vært uklar.

Som eier av tilgrensende eiendom ble gårdbrukeren informert av kommunen om at Spøneset skulle selges. Fellesetra, som leietaker på Spøneset, forteller at de ble ikke informert om salget før det kom en takstmann på eiendommen. Kommunen forteller på sin side at de har vært i kontakt med Fellesetra høsten 2017 og formidlet at kommunen planla salg av Spøneset. Det finnes ikke dokumentasjon på denne henvendelsen. Det er ikke noe krav om at kommunen skal kontakte Fellesetra. Fordi Fellesetra ikke eier tilgrensende eiendom, er kommunen ikke pålagt å kontakte de. Slik revisor forstår kommunens regelverk, skal eiere av tilgrensende arealer kontaktes hvis de er like godt eller bedre prioritert etter konsesjonsloven § 9, noe som betyr at kommunen kunne kontaktet gårdbrukeren om salget etter budfrist. Dette var ikke aktuelt her da gårdbrukeren allerede hadde meldt interesse før budfrist.

Revisor har forståelse for at kommunen synes det er krevende å fatte en beslutning i saken og dermed ønsker å se om det kan være en løsning å dele eiendommen for å få til to «vinnere». Samtidig er det slik at initiativet til deling kommer fra en av interessentene som har lagt inn bud på eiendommen (Fellesetra). Ved å legge til rette for dialog om deling av eiendommen lar kommunen interessen til en av budgiverne påvirke saksbehandlingsprosessen. Etter revisors skjønn fremstår denne fremgangsmåten som uheldig overfor den andre interessenten (gårdbrukeren). Gjennom å legge til rette for dialog om deling av eiendommen signaliserer kommunen at de er usikre på beslutningen og at de kan være villig til å avvike fra de retningslinjer og forutsetninger (takst/utlysning) som er satt for gjennomføring av salget. Etter revisors skjønn kan dette ha bidratt til unødig støy i prosessen.

Da det ble klart at gårdbrukeren ikke var interessert i deling av eiendommen foretok kommunen en vurdering av hvilken kjøper som best tilfredstilte kriteriene i konsesjonsloven §9, jamfør retningslinjene for salg av jord og skogeiendommer. Basert på vurdering etter kriteriene tilbyr kommunen gårdbrukeren å kjøpe Spøneset. Kommunens avgjørelse foreligger først mer enn 6 måneder etter budfristens utløp. Etter revisors forståelse har prosessen med å komme fram til en avgjørelse om hvem som skal tilbys eiendommen tatt lengre tid enn man bør forvente i slike saker. Slik revisor leser kommunens retningslinjer, er også bestemmelsen om at konsesjon i alminnelighet ikke skal gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen, eller antallet sameiere økes, relevant i denne saken. Dette styrker kommunens vurdering av hvilken kjøper som best tilfredstiller retningslinjene, i tillegg til at kommunen vurderer det som hensiktsmessig at Spøneset ikke fortsetter som egen eiendom.

Ansatte skal forholde seg lojalt til vedtak som er truffet, og her kan man stille spørsmål om i hvor stor grad man avviker fra rutinene om salg av kommunal eiendom når man ikke umiddelbart velger den kjøperen som er best skikket til å kjøpe eiendommen, men heller vurderer å dele eiendommen for å finne gode løsninger for begge interessenter.

Rådmannen er gitt delegert myndighet til å gjennomføre salget, og det er rådmannen som har ført saken. Endelig salg er foreløpig ikke gjennomført. Revisor forstår takstrappporten som salgsprospekt og kommunen har på denne måten utarbeidet prospekt.

Revisor vurderer på bakgrunn av det ovenstående at kommunen opptrer i tråd med egne rutiner, retningslinjer og vedtak, med ett unntak. Retningslinjene sier at kommunen skal tilby eiendommen til den som er best skikket ut fra kriterier fastsatt i konsesjonslovens § 9. En av interessentene (Fellessetra) tok etter budfristens utløp initiativ mot kommunen med sikte på å få til deling av eiendommen. Basert på initiativet fra Fellessetra gjennomfører kommunen et møte med Fellessetra og et møte med gårdbrukeren. Tema for møtene er deling av eiendommen mellom de to interessentene. Etter revisors forståelse opptrer kommunen i strid med egne retningslinjer ved at de ikke umiddelbart avgjør hvem som er best skikket etter kriteriene i § 9, men heller går inn på en diskusjon om deling av eiendommen basert på initiativ fra en av interessentene. I møtene blir det klart at gårdbrukeren ikke ønsker deling. Kommunen kommer deretter fram til at gårdbrukeren er best skikket og skal tilbys eiendommen. Det følger av dette at deling av eiendommen, og hvor Fellessetra hadde fått dyrkamarka, ville vært i strid med vedtatte retningslinjer for salget. Deling av eiendommen ville fordret at retningslinjene ble endret. Etter revisors skjønn burde administrasjonen lagt fram saken for politisk nivå før de gikk inn i diskusjoner med partene om deling av eiendommen.

3 SALG AV TYDAL MUSEUM

3.1 Problemstillinger

- Er saksbehandlingen rundt salg av eiendommen Tydal museum i tråd med gjeldende lovverk og god forvaltningsskikk?
- Er saksbehandlingen rundt salg av eiendommen Tydal museum i tråd med kommunens rutiner, retningslinjer og vedtak?

3.2 Gjeldende lovverk, god forvaltningsskikk og kommunens rutiner og vedtak

Revisor knytter noen vurderinger til kommunens handlinger vedrørende salget av Tydal museum. Det vi vurderer kommunen opp imot, ligger i kapittel 2.2. Følgende deler av kapittel 2.2. er aktuelt for salget av Tydal museum:

1.2.2. God forvaltningsskikk

2.2.3. Salg av kommunal eiendom

2.2.5. Etske retningslinjer

3.2.1 Salg av museet

Kommunen ønsker å selge museumsbygget på grunn av økonomi og redusere den totale kommunale bygningsmassen. Museumsbygget har behov for nytt tak, nye vindu, ny isolasjon og så videre. Det er store kostnader med å utbedre museumsbygget i tillegg til store driftskostnader, sett opp imot at det ikke er i bruk og at kommunen ikke har kapasitet til å holde museet åpent.

Kommunen arrangerte et åpent møte, hvor man ønsket innspill på hvordan man kan drive museet. Tre personer møtte. Det har blitt arrangert et møte utenfor kommunens regi om museet hvor det var større oppmøte. Det vil sannsynligvis etableres en venneforening for museet.

Kommunens saksbehandling vedrørende salg av museet er budsjettvedtaket, og det man har lagt ut på kommunens hjemmeside (at man vurderer salg av museet). Kommunen har referat fra møter med MiST og det åpne møtet som ble gjennomført.

Kommunen opplever at salg av museumsbygget har blitt til en noe betent sak blant innbyggerne. Det var ingen store diskusjoner om salget i den politiske behandlingen. Det har ikke vært behandlet politisk sak om museet etter budsjettvedtaket.

3.2.2 Utlysning

Salget av Tydal museum er utlyst på kommunens hjemmeside. Her framgår det at museumsbygget i Åsdalsvegen 3 vurderes solgt. Denne utlysningen er siden trukket. Kommunen stanset salget av museet siden det ble bestilt en undersøkelse fra revisjonen.

Rådmannen opplyser at saksbehandling har blitt foretatt av stab i sektor teknikk og miljø, i tillegg til at rådmannen selv har vært involvert i saken.

Salg av museet vil ifølge kommunen gå etter kommunens ordinære retningslinjer for salg av eiendom. Pengene som kommer inn fra eventuelt salg, vil sannsynligvis plasseres på ubundet investeringsfond. Tydal kommune har ikke mottatt noen form for økonomisk støtte for å bygge opp utstillinger, og museumsbygget har ikke blitt vedlikeholdt siden det ble bygd. Drift av museet har vært finansiert av Tydal kommune.

I forbindelse med bygging av museet på slutten av 1980-tallet ga Norsk Kulturråd et tilsagn på 1,5 millioner kroner. Tydal kommune kjenner ikke til noen klausuler for disse pengene, annet enn at de skulle gå til bygging av museet. I tilsagnsdokumentet datert 02.04.1987 forutsettes det at endelig finansieringsplan foreligger innen 31.12.87 og at byggearbeidet påbegynnes i løpet av 1988, ellers trekkes tilsagnet tilbake.

Finansieringen av bygget var ifølge sak K106/87 følgende:

Figur 3. Finansering av museumsbygg

Finansiering:	Kommunal bevilgning 1985-87	Kr. 1 150 000
	Statstilskott 1988	kr. 1 500 000
	Komm. bevilgn./lån 1988	kr. 1 350 000
	Byggekostnad	kr. 4 000 000
Evt. låneopptak	behandles som egen sak.	

Revisor har ikke fått tilsendt ytterligere dokumenter utover dette.

Kommunen har mottatt tre seriøse henvendelser om kjøp av bygget.

3.2.3 Planer for museumsgjenstandene og utstillingene

Tydal kommune eier storparten av gjenstandene i museet. Det er noen gårder/privatpersoner som har lånt gjenstander til kommunen, og har avtale på dette. Det har vært noen henvendelser om å få tilbake gjenstandene i forbindelse med salg av bygget.

Tydal kommune har vært i kontakt med Museene i Sør-Trøndelag AS (MiST) for å sikre en god håndtering av det museumsfaglige i forbindelse med salget. Det kom fem ansatte fra MiST på befaring våren 2019. Kommunen opplever at MiST var positivt overrasket over Tydal

kommunes planer for museet, gjennom at det var planer og tanker for hvordan man løser utfordringene både med lagring og utstillinger. Tydal kommune har et servicebygg ikke langt fra rådhuset som er aktuelt som magasin. Her er det satt i gang målinger over tid for å sikre stabil temperatur og luftfuktighet. Plasseringen av gjenstandene i Tydal museum er også tilfredsstillende, og gjenstandene er ikke i fare. MiSTs vurdering er at både servicebygget og Tydal museum tilfredsstiller krav til lagring. Tydal kommune har god oversikt over gjenstandene, da det er gjort en solid innsats for å registrere disse gjennom at det tidligere har vært satt av ressurser til det. Kommunen finansierer alt vedrørende flytting og tilrettelegging for god oppbevaring av gjenstander. Det skal gjennomføres et nytt møte med MiST om flytting og oppbevaring når det er klart om museumsbygget selges eller ikke.

Kommunen kjøper ikke tjenester fra MiST. MiST oppleves som veldig på tilbudssiden, og som interesserte i at prosessen med salg av museumsbygg og flytting av gjenstander skal gå så godt som mulig. Tydal kommune har ikke gjort kostnadsoverslag på flytting og endringer i servicebygget. MiST har signalisert at de kan bistå noe med utstillinger og flytting. Det er mulig å kjøpe noen tjenester fra MiST.

I budsjettet for 2019 ble det lagt inn tiltak om mulig salg av museet. I formuleringen «mulig», ligger det at det må utredes hva man gjør med utstillingene og gjenstandene. Museet har mye som er interessant å stille ut, og når det ikke kommer besøkende til museet må man stille ut gjenstandene andre steder. Flere steder i Tydal er aktuelle for dette, eksempelvis biblioteket. Kommunen ser også at karolinerutstillingen på 705-senteret¹⁰ er populær. I vedlegg til budsjettsaken som ble behandlet i kommunestyret 13.12.2018 sak 65/18 framgår følgende:

¹⁰ 705-senteret ligger i Ås i Tydal, og har flere ulike tilbud; kafé, utstillinger, arrangement og aktivitetstilbud. Flere bedrifter og andre aktører holder til her; naturparkforvalteren, Tydal Grunneierlag og et studio for grafisk design og fotografering.

Tabell 2. 4140 Museumsdrift

Kapittel: Kultur	
Tiltak	017: 4140 Museumsdrift
Beskrivelse	<p>Karolinerutstillinga har vært plassert i 705-Senteret i anledning 300-års markeringen av Armfeldts felttog gjennom Tydal i 1718.</p> <p>Det har vært avholdt møte med lag og organisasjoner for å se på muligheten til å drive museet med bistand fra frivilligheten. Det blir allerede gjort en formidabel jobb med frivillig innsats på veldig mange områder i Tydal, og ingen har meldt interesse for å drive museet på frivillig basis. Alternative måter å synliggjøre f.eks. kraftverkshistorien, Singerhistorien og Karolinerhistorien foreslås. Plassering på plasser som er lett tilgjengelig og med bra åpningstider vil gjøre at mange vil få anledning til å se gjenstander og lese om historien på en alternativ måte til et tradisjonelt museum. Museumsbygget selges og museumssamlingen som ikke blir utstilt vil bli oppbevart forsvarlig.</p>

En kommunestyrerepresentant foreslo at museet ikke skulle selges i 2019 og at gjenstandene skal beholdes der de er, men forslaget falt med 11 stemmer mot og 6 stemmer for.

Kommunen erfarer at Selbu og Tydal Historielag tok kontakt med fylkesdirektør for kultur og folkehelse i Trøndelag fylkeskommune, Karen Espelund, om salg av museet. Tydal kommune har ikke blitt kontaktet av historielaget. Tydal kommune har planer for gjenstandene og utstillingene, og det er satt av noen midler til dette i budsjettet for 2019. QR-koder og løsninger med utstillinger uten personalressurs er en del av Tydal kommunes planer.

Tydal kommunes plan for museet, er at alt vedrørende kostnadsberegninger og flytting skal gjennomføres før salget av museumsbygget gjennomføres. Kommunen mener det er viktig å sikre forsvarlig oppbevaring av gjenstandene, samt ha en plan for utstillinger. Det er ikke noe mål for kommunen å ha mange gjenstander i magasin.

Rådmannen opplyser at kommunen har fått noen henvendelser når det gjelder kjøp av museet. Administrasjonen er opptatt av at det finnes løsninger for gjenstandene som oppbevares i bygget i dag. Kommunen har kontaktet Museene i Sør-Trøndelag (MiST) for å kunne se på alternative lokaler for forsvarlig oppbevaring. Kommunen har foreløpig stoppet arbeidet med salg av museet, men er fortsatt i kontakt med MiST for å være klare ved et eventuelt salg av bygget.

3.2.4 Takst

Det er ikke gjennomført takst av museumsbygget.

Bygget er regulert til blandet bruk. Dersom det er endringer på dette etter salget, må det søkes om å endre formål. Noen av henvendelsene for kjøp av bygget, var for næringsformål.

3.3 Vurdering

Vurdering av salget av Tydal museum opp mot gjeldende lovverk og god forvaltningsskikk

Kommunestyret har vedtatt at museumsbygget skal selges. Kommunen har lagt ut på sin hjemmeside at de vurderer å selge museumsbygget. Rådmannen gir uttrykk for at utlysningen har skapt noen reaksjoner. Selv om det ikke på noen måte finnes krav om at det skal gis informasjon om følgende, kunne det vært hensiktsmessig (for å øke informasjonstilgangen til innbyggere og på denne måten dempe eventuelle reaksjoner på salget) å informere eksempelvis om:

- Bakgrunnen for salget
- Hva kommunens plan for gjenstandene/utstillingene var
- At det forelå et politisk vedtak for salget

Museumsbygget ble bygget på slutten av 80-tallet og har ikke blitt vedlikeholdt eller endret siden dette. Kommunen har ikke klart å finne dokumenter som sier noe om det er noen føringer for tilskuddene som ble gitt ved bygging. Selv om revisor anser det som usannsynlig at det ligger føringer for dette, vil det være ryddig å kontakte tilskuddsyter for å bekrefte at det ikke finnes noen klausuler her. Bygget har ikke fått tilført midler (ut over midler ved byggingen) som skal kunne tilsi at det foreligger noen føringer for hva kommunen skal kunne gjøre med bygget i 2019.

For Tydal museum, har ikke revisor vurdert opp imot gjeldende lovverk. Dette da salget har kommet så kort at revisor ikke har funnet aktuelle utfordringer opp imot lovverket.

Revisor kan ikke se at håndteringen av salg av museumsbygget strider mot god forvaltningsskikk, med unntak av at det finnes forbedringspotensial i kommunikasjonen når det gjelder årsaker til salg og plan for gjenstandene.

Vurdering av salget av Tydal museum opp mot kommunens rutiner

Salget av Tydal museum skal følge kommunens retningslinjer for salg av kommunal eiendom.

Punkt 1 fastslår at det skal innhentes takst for kommunale eiendommer som vurderes avhendet/solgt. Dette er ikke gjort for museumsbygget.

Punkt 2 fastslår at begrunnelse for salg må framgå av saksdokumentene. Beslutningen om salg av Tydal museum hører til behandlingen av budsjettet i kommunestyrets desembermøte i 2018. Lavt besøkstall og ingen interesse fra noen for å drive museet framgår som årsaker til

salget. I møte med kommunen framgår det at også en reduksjon i kommunale bygg, spesielt sett i kombinasjon med vedlikeholds- og oppgraderingsbehovet i museumsbygget også har vært viktig i beslutningen om å selge museumsbygget.

Videre fastsetter kommunens retningslinjer at det eksempelvis skal utarbeides salgsprospekt, alle opplysninger som er relevante for salg av fast eiendom må kunngjøres i salgsdokumentene og så videre. Etter revisors forståelse har ikke salgsprosessen av museumsbygget kommet så langt at disse retningslinjene trer i kraft. Kommunen har luftet at museumsbygget vurderes solgt, og ber eventuelle kjøpere melde interesse til kommunen.

Kommunens etiske retningslinjer slår blant annet fast at ansatte skal forholde seg lojalt til vedtak som er truffet. Vedtaket om å selge museet er fastlagt i budsjettvedtaket fra desember 2018, og i så måte utøver kommunens ansatte kommunestyrets vedtak ved å legge ut museumsbygget for salg.

Revisor vurderer derfor at saksbehandlingen med ett unntak er i tråd med kommunens rutiner, retningslinjer og vedtak. Unntaket er at det ikke er utarbeidet takst for eiendommen.

4 HØRING

Rapporten ble sendt på høring til rådmannen 20.01.2020. Revisor mottok et hørings svar 02.02.2020 som medførte relativt store endringer i rapportens datadel, vurderinger og i konklusjon. Revisor har derfor bearbeidet rapporten i tråd med opplysningene som kom frem i hørings svaret. Da rapporten hadde gjennomgått store endringer, valgte revisor å gi kommunen mulighet til å gi et nytt hørings svar til den nye rapporten. Rapporten ble sendt på høring for andre gang 21.04.2020, og andre hørings svar fra kommunen er datert 29.04.2020. Det andre hørings svaret har medført en mindre justering i rapportens sammendrag.

Begge hørings svarene ligger vedlagt rapporten.

5 KONKLUSJON

Spøneset

Revisor konkluderer først med at saksbehandlingen rundt salg av eiendommen Spøneset med ett unntak er i tråd med aktuelle bestemmelser i forvaltningsloven. Unntaket er at det er brukt lang tid på å avgjøre saken, noe som ikke er i tråd med forvaltningsloven § 11 a.

Deretter konkluderer revisor at kommunen på flere punkt ikke har opptrådt i tråd med god forvaltningsskikk. Dette har bakgrunn i uklar skriftlig kommunikasjon, at muntlige opplysninger ikke er nedtegnet skriftlig, at oppfordring om skriftliggjøring av budets pålydende ble gitt mange måneder etter budfristens utløp og at behandlingen av saken tar lang tid.

Til slutt konkluderer revisor med at kommunen opptrer i tråd med egne rutiner, retningslinjer og vedtak, med ett unntak. Unntaket er at det gjennomføres møter med interessentene for å avklare interesse for deling av eiendommen, i stedet for å vurdere hvem av interessentene som er best skikket for å kjøpe eiendommen og deretter tilby eiendommen til denne.

Tydal museum

For Tydal museum, har ikke revisor vurdert opp imot gjeldende lovverk. Dette da salget har kommet så kort at revisor ikke har funnet aktuelle utfordringer opp imot lovverket.

Revisor konkluderer derfor med at saksbehandlingen rundt salg av eiendommen Tydal museum er i tråd med god forvaltningsskikk.

Deretter konkluderer revisor med at saksbehandlingen rundt salg av eiendommen Tydal museum med ett unntak er i tråd med kommunens rutiner, retningslinjer og vedtak. Unntaket er at det ikke er utarbeidet takst for eiendommen.

KILDER

Backer, Inge Lorange, Marianne Abeler, Siri Halvorsen, Hanne Kjørholt, Sven Ole Fagernæs, Gunnar O. Hæreid, mfl., *NOU 2019: 5 Ny forvaltningslov*, 2019
<<https://www.regjeringen.no/contentassets/8d681c58c7a94929954ca9538a2476a6/nou/pdfs/nou201920190005000dddpdfs.pdf>>

Kartverket, *Kurs i matrikkelføring - Den norske eiendomsregistreringens historie*, 2015
<<https://www.kartverket.no/globalassets/matrikkel/kurs/forkurs/pdf/2-den-norske-eiendomsregistrerings-historie.pdf>>

Online, Jusleksikon, «Forvaltningsrett» <<https://jusleksikon.no/wiki/Forvaltningsrett>>

Store Norske Leksikon, Likhetsprin<https://snl.no/likhetsprinsippet>

VEDLEGG 1 – HØRINGSSVAR



TYDAL KOMMUNE
Sentraladministrasjonen

Unntatt offentlighet ihht.
Off.l. § 13, jfr. Fvl. § 13, 1.
ledd nr 2

REVISJON MIDT-NORGE SA
Brugata 2
7715 STEINKJER
Att. Sunniva Tusvik Sæter

Deres ref.:

Vår ref.:
2020/99-6 2606/2020

Saksbehandler:
Heidi Horndalen

Dato:
29.04.2020

Svar på Revisjonens spørsmål - Undersøkelse salg av kommunal eiendom

Vi viser oversendelse datert 21. april 2020 med vedlegg «Andre høringsutkast Tydal», og frist til 4. mai 2020 for å inngi eventuelle merknader til rapportutkastet. Vi viser videre til oversendelse av «Høringsutkast: Undersøkelse av salg av kommunal eiendom» den 20. januar 2020, og administrasjonens merknader, datert 020220, til det første høringsutkastet. Til slutt viser vi også til e-post av 130320. fra Sunniva Sæter og vårt svar på denne e-posten, datert 210320

Vi registrerer at «Andre høringsutkast Tydal» på flere punkter er vesentlig forskjellig fra det første utkastet som ble sendt på høring. Administrasjonen finner det ikke hensiktsmessig å gå inn i de enkelte forhold på ny. Med unntak av ett forhold, vil vi nøye oss med å vise til våre tidligere oversendelser jf ovenfor.

Vi registrerer at rapporten bærer preg av at det er gjort vesentlige endringer i de materielle drøftelser som ikke nødvendigvis er innarbeidet i de overordnede konklusjoner. Et sentralt spørsmål for revisjonens gjennomgang synes å være kommunens motivasjon for å delta i møter med interessentene i januar 2019. I rapportens «Sammendrag» på side fire, fremgår at «[u]nntaket er at det gjennomføres møter med interessentene for å avklare interesse for deling av eiendommen, i stedet for å vurdere hvem av interessentene som er best skikket for å kjøpe eiendommen og deretter tilby eiendommen til denne.» Dette synes ikke å samsvare med revisjonen egen beskrivelse av faktum på side 21 i rapporten hvor det fremgår at «[d]a det etter budfristens utløp ble klart at det var to interessenter til eiendommen, tok Fellesettra initiativ til å diskutere en deling av eiendommen.» [vår understreking]. Det vises for så vidt også til administrasjonens svar på revisjonens første spørsmål i vårt brev datert 270320, hvor det på første side i brevet fremgår at «[a]dministrasjonen var vel innforstått med de rammene for salget som kommunestyret hadde vedtatt. Formålet med møtene var ikke å legge til rette for et arrangement på tvers av kommunestyrets vedtatte retningslinjer gjennom deling av eiendommen.»

Postadresse	E-post adresse	Telefon	Bank
Tydalsvegen 125 N-7590 TYDAL	postmottak@tydal.kommune.no Nettadresse www.tydal.kommune.no	(+ 47) 73 81 59 00 Telefaks (+ 47) 73 81 59 90	4285.07.04443 Org.nr NO 864 983 472 MVA

Med hilsen

Heidi Horndalen
kommunedirektør

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



REVISJON MIDT-NORGE SA
Brugata 2
7715 STEINKJER
Att. Sunniva Tusvik Sæter

Deres ref.:

Vår ref.:
2020/99-3 716/2020

Saksbehandler:
Heidi Horndalen

Dato:
02.02.2020

Svar Høringsutkast - Undersøkelse vedrørende salg av kommunal eiendom

1. Innledende merknader

Vi viser til oversendelse av «Høringsutkast: Undersøkelse av salg av kommunal eiendom» datert 20. januar 2020. I oversendelsen er det gitt frist til 29. januar d.å. for å komme med uttalelse til høringsutkastet. I e-post datert 20.01.2020 er denne fristen utsatt til 20.02.2020. Uttalelsen er således rettidig.

Rådmannen registrerer de rettslige og faktiske utgangspunkter som revisjonen tar for sin vurdering. Det bemerkes at Rådmannen finner det lite hensiktsmessig å kommentere mindre upresissheter og manglende presisjon i det faktiske og rettslige utgangspunktet. At vi avstår fra merknader innebærer dog ikke at Rådmannen nødvendigvis er enig i de utgangspunkter som tas og den konkrete subsumsjonen. Vi registrerer videre at revisjonen gjennom hele rapporten unnlater å redegjøre for sin bevisvurdering knyttet til uklart faktum. Dette vil vi kommentere konkret nedenfor.

Vi har funnet det nødvendig å feste noen merknader til feil og manglende presisjonsnivå/sammenheng i vurderinger/konklusjon med hensyn til overholdelse av gjeldende lovverk, punkt 3. Vi vil også under punkt Error! Reference source not found. påpeke en motsigelse i rapportens vurdering sammenlignet med den innledende beskrivelsen av faktum.

Hovedbegrunnelsen for å inngi en uttalelse er at revisjonen for sin vurdering har lagt til grunn en vesentlig feil faktisk premiss knyttet til spørsmålet om deling av eiendommen. Denne skal redegjøres for nedenfor under punkt 2, og vi vil også tillate oss å feste noen merknader til hvordan en mener feilen i faktisk grunnlag påvirker vurderingene på side 27 flg.

2. Initiativet tildeling av eiendommen kom fra Fellelsetra

På side 21 i rapporten, under overskriften «Deling av eiendommen» fremgår innledningsvis i 2. avsnitt:

Da det etter budfristens utløp ble klart at det var to interessenter til eiendommen tok kommunen initiativ til møter med Unsgård og Fellelsetra for å diskutere mulig deling av eiendommen.

Postadresse	E-post adresse	Telefon	Bank
Tydalsvegen 125	postmottak@tydal.kommune.no	(+ 47) 73 81 59 00	4285.07.04443
N-7590 TYDAL	Nettadresse	Telefaks	Org.nr
	www.tydal.kommune.no	(+ 47) 73 81 59 90	NO 864 983 472 MVA

Dette er feil. Initiativet til å diskutere en delingsløsning for eiendommen kom fra Tydal Felleseter SA. Dette mener vi ble tydelig kommunisert i intervjuer med revisjonen og dette fremkommer også klart fra notat på sak nr 2018/427-29 datert 28. mars 2019. Dette notatet er fremlagt for revisjonen tidligere, men for ordens skyld følger dette vedlagt som

Notat datert 28. mars 2019.

Notatet oppsummerer dialogen mellom administrasjonen og de to aktuelle kjøperne i februar/mars 2019. Fra møtet mellom administrasjonen og Tydal Felleseter SA kommer det klart frem at initiativet til en deling ikke kom fra kommunen.

Setra ønsket primært å kjøpe parsellen som er dyrkajord i dag. Hvis ikke det er mulig vil de kjøpe alt.

Det fremkommer videre at

Tydal kommune merket seg argumentene, og de vil bli tatt med i den videre vurderingen.

Administrasjonen avvirket deretter møte med Unsgård hvor det riktig fremgår at Unsgård ikke ønsket en deling. Han ønsket å kjøpe den eiendommen han hadde gitt bud på. Også her fremkommer at

Tydal kommune merket seg argumentene, og de vil bli tatt med i den videre vurderingen.

Administrasjonen sto altså i en situasjon hvor to parter ønsket å kjøpe eiendommen. At kommunen i lys av plikten til å opplyse saken (forut for vurderingen av «valgkriteriet») og for så vidt også som ledd i veiledningsplikten avholder møte med partene er i samsvar med god forvaltningsskikk, og på ingen måte oppsiktsvekkende. I dette ligger også at administrasjonen skal lytte til de innspill og forslag som kommer. Det fremgår av notatet at administrasjonens representanter var vel innforstått med sin begrensede myndighet til å treffe bindende beslutning jf at «de merket seg argumentene og tok dette med videre».

Dersom alle involverte hadde vært av den oppfatning at deling av eiendommen var den totalt sett beste løsningen (herunder at en antok at samtykke etter jordloven § 12 ville bli gitt) så hadde Rådmannen likevel ikke kompetanse til å beslutte og gjennomføre slikt delt salg. Det er dog intet i veien for at Rådmannen i enkeltsaker går tilbake til politisk nivå og redegjør for og fremmer et nytt forslag til vedtak. Rådmannens plikt til lojalt å gjennomføre politiske vedtak er ikke et hinder for at saken kan vurderes på nytt der dette er klart hensiktsmessig, dog er dette en retur som ikke skal nyttes i utrengsmål.

I denne konkrete saken vurderte administrasjonen det dithen at en deling, som initiert av Tydal Felleseter SA, totalt sett ikke var en mer hensiktsmessig løsning. At Kommunestyret hadde besluttet et salg i henhold til retningslinjene var ett moment i vurderingen. Det bemerkes at det er usikkert om et samtykke til deling etter jordloven § 12 ville bli gitt.

Når da revisjonen i sin vurdering på side 27 følgende og 28 årsaksforklarer senere stoy og misnøye med kommunens delingsinitiativ så er dette en kritikk på feil faktisk grunnlag.

Skulle det dog være slik at revisjonen, tross ovenstående, ut fra en bevisvurdering har kommet til at det er administrasjonen som har tatt initiativet til en deling, så er bevisvurderingen utelatt fra rapporten. Dette er en mangel ved rapporten.

Det skal avslutningsvis bemerkes at det på side 22, øverst, i utkastet er vist til at Utvalg for Miljø og Samfunn har gitt «samtykke til» en deling som ikke vil bli gjennomført. Dette er også positivt

feil. Samtykke til opprettelse av nye grunneiendommer, jf plan- og bygningsloven § 20-1, var ikke knyttet til spørsmålet om deling av «Spøneset». I forlengelse at administrasjonen ved gjennomføring av utsalget måtte søke samtykke til deling etter jordloven skal det tilsvarende foretas en vurdering etter pbl § 20-1. Dette er bakgrunnen for at Rådmannen ved gjennomføring av salg av til sammen fem parseller som etter jordloven utgjorde én driftsenhet ba om et slik generelt samtykke.

3. Revisjonens vurdering av prosessen opp mot gjeldende lovverk

På side 25 i utkastet, under overskriften «Vurdering av prosessen opp mot gjeldende lovverk» konkluderer revisjonen med at

«... kommunen med noen unntak har opptrådt i samsvar med aktuelle bestemmelser i forvaltningsloven ...»

Vi leser dette i sammenheng med redegjørelsen under punkt 2.2.1 «Forvaltningsloven» samt også den faktiske beskrivelsen av saken. Basert på dette konkluderer vi med at disse «unntakene» som en på side 25 siterer til, må være brudd på forvaltningsloven § 11a som bestemmer at saker skal forberedes og avgjøres *«uten ugrunnet opphold»*. Vi kan ikke se at der i den faktiske beskrivelsen er spor av brudd på hverken habilitetsregler eller veiledningsplikten. Dette er de tre konkrete regelsettene som presenteres i rapporten og som vi da legger til grunn at revisjonen har funnet det relevant å vurdere i forhold til. Når da revisjonen konkluderer med at kommunen *«med noen unntak»* har opptrådt i samsvar med forvaltningsloven så er dette feil. Vi tør antyde at revisjonen i sin vurdering nøyer seg med å vise til det konkrete brudd. Dette vil også gi det riktige grunnlaget for å forstå revisjonens konklusjon med hensyn til *«gjeldende lovverk»* i sammendraget på side 4.

4. Tydal felleseter SA fikk informasjon om salget

Det fremgår i avsnitt to under overskriften «Vurdering av salget opp mot egne rutiner og retningslinjer» på side 27 i utkastet at *«Fellesetra som leietaker på Spøneset, ble ikke informert om salget før det kom en taksstmann på eiendommen»*. Dette er ikke i overensstemmelse med den faktiske beskrivelsen som gis i siste avsnitt på side 19 hvorefter *«Rådmannen fortalte at rådgiver på landbruksavdelingen i Tydal kontaktet leder av Fellesetra høsten 2017 og formidlet at kommunen planla salg av Spøneset»*.

Revisjonens bevisvurdering med hensyn til spørsmål om varsling av Fellesetra er fraværende i rapporten. Det er riktig at kommunen ikke har evnet å fremskaffe skriftlig dokumentasjon knyttet til den telefoniske kontakten som har vært, men i forvaltningen som i domstolen er muntlige forklaringer også et «bevismiddel». Dersom revisjonen har gjort en bevisvurdering på dette punkt bør grunnlaget for denne fremgå av rapporten. Dersom det er bevisresultatet som er beskrevet på side 27 i rapporten, så bestrides riktigheten av dette.

5. Tydal Museum

Det er en feil i 2. avsnitt under 3.2.2 Utllysning på s. 30. Saksbehandlingen ble foretatt av sektor teknikk og miljø og ikke sektor landbruk og næring.

6. Avsluttende merknader

Det fremgår på side 35 i utkastet, under punkt 4 «Høring», at *«Revisor har korrigert faktafeil i tråd med tilbakemeldingene fra rådmannen. Høringssvaret har ut over dette ikke medført endringer i rapporten.»* Vi legger til grunn at dette er en standardformulering og ikke en foregripen av innhold og betydning av uttalelse etter høring av Rådmannen. Vi mener det

ovenfor et påpekt vesentlige feil i det faktiske grunnlaget for deler av revisjonens vurdering, faktiske feil som er vesentlig for de vurderinger som er gjort og den konklusjon som er trukket.

Skulle det være behov for ytterligere informasjon og/eller klargjøringer står undertegnede til disposisjon.

Med hilsen

Heidi Horndalen
rådmann

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

Vedlegg:
174/4 Salg av kommunale jord og skogeiendommer - Møte med interessenter" Sponeset"

MRevisjon

Hovedkontor: Brugata 2, Steinkjer

Tlf. 907 30 300 - www.revisjonmidtnorge.no