

MRR

Møre og Romsdal Revisjon SA



# UNDERSØKELSE

---

VESTNES KOMMUNE

Salg av næringsstomter – Tildelingsregler

Endelig rapport

april 2024

# MRR

Møre og Romsdal Revisjon SA

Møre og Romsdal Revisjon SA er et samvirkeforetak eid av kommunene Aure, Averøy, Kristiansund, Rindal, Smøla, Surnadal, Tingvoll, Aukra, Haram, Hustadvika, Gjemnes, Molde, Rauma, Sunndal, Vestnes, Fjord, Giske, Sula, Stranda, Sykkylven og Ålesund samt Møre og Romsdal fylkeskommune. Selskapet utfører regnskapsrevisjon, forvaltningsrevisjon og andre revisjonstjenester for eierne. Hovedkontoret ligger i Kristiansund og det er avdelingskontorer i Ålesund, Molde og Surnadal.

Tidligere rapporter fra Møre og Romsdal Revisjon SA kan hentes på vår hjemmeside:

[www.mrrevisjon.no](http://www.mrrevisjon.no)

## FORORD

Møre og Romsdal Revisjon SA har utført en undersøkelse etter vedtatt bestilling fra kontrollutvalget i Vestnes kommune. I møtet 4. desember 2023 bestilte kontrollutvalget i sak 47/23 en undersøkelse om kommunen si håndtering og praktisering av regelverket for salg og opsjoner på salg av næringstomter med bakgrunn i tildelingsreglene i Vestnes kommune.

Rapporten summerer opp resultatene fra Møre og Romsdal Revisjons SA sin undersøkelse om temaet. Revisjonen er utført av Martin Gjendem Mortensen i perioden desember 2023 til april 2024.

Vi ønsker å takke alle som har bidratt til denne undersøkelsen.

Sted, 17.04.2024

Martin Gjendem Mortensen

Daglig leder

## SAMMENDRAG OG OPPSUMMERING

Vi har utført en undersøkelse etter bestilling fra kontrollutvalget i sak 47/23 om «[k]ommunens handtering og praktisering av regelverket for sal av næringsstomter – Tildelingsreglar».

I dette kapittelet oppsummeres svaret på spørsmålene fra kontrollutvalget på bakgrunn av kartleggingene av sakene som er behandlet etter tildelingsreglene siden de ble vedtatt i 2018 i neste kapittel.

---

## KORLEIS PRAKTISERER KOMMUNEN REGELVERKET I HØVE FRISTAR FOR NÅR EIN SKAL TILTRE EIN OPSJON ELLER GJE FRISTFORLENGINGAR?

Regelverket har følgende bestemmelse for opsjoner:

*«Der det er hensiktsmessig, for mellom anna å få til ei effektiv og fornuftig tomteforvaltning, kan kommunen inngå avtaler om kjøpsopsjonar samt utforme vilkåra i slike opsjonsavtaler.»*

Det er i hovedsak to kategorier der kommunen har gitt opsjon på kjøp av næringsareal. Den ene kategorien er spesiell for og representeres ved Tomren Fish AS, mens den andre kategorien er har et enklere og kortere saksforløp, og kan representeres ved Alpinside Eiendom AS. Begge disse to har gjeldene opsjoner i 2024.

For Tomren Fish AS har det vært avtaler siden 2014, som startet med intensjonsavtale med fortrinn av kjøp, til gjeldende opsjonsavtale som skal avgjøres så snart som mulig og senest innen utgangen av 2024. Opsjonene som er gitt i løpet av perioden:

- Har vært gitt og ikke utløst eller forlenget (aktuelt areal for opsjon har vært solgt til andre).
- Gitt ny opsjon på nytt areal gitt, med tidsforlengelse, og med politisk behandling.

Tidslinjen med saksgang for Tomren Fish AS er nærmere beskrevet i appendikset.

Alpinside Eiendom AS har tidligere kjøpt to tomter og har en gjeldende opsjon for ytterligere areal. Ett av de to første kjøpene ble gjort ved utløsning av tidligere gitt opsjon.

Opsjonene som omtalt over har hatt ulikt forløp. For Tomren Fish AS har det vært en nærmest sammenhengende lengde på ulike opsjonsavtaler som strekker seg helt tilbake til

2014. Størrelsen på opsjonsarealet gjelder er også stort sett i forhold til øvrige salg og størrelsen på næringsarealet.

I saken med Alpinside Eiendom AS har det vært en noe annen utvikling. Alpinside Eiendom AS har hatt opsjoner som de har utløst og kjøpt grunn, og deretter fått ny opsjon på ytterligere næringsareal. Gjeldende opsjon innehar et vilkår om at dersom andre interessenter vil kjøpe tomta før 3 år er gått, plikter selskapet å kjøpe eller si fra seg forkjøpsretten, med seneste frist om beslutning innen 4 uker.

Det siste forholdet skiller de to sakene i at Tomren Fish AS ikke har samme vilkår, og at det er også er gitt forlenget frist for byggeaktivitet.

De to saksgangene har hatt ulike forhold som gjør at saksforløpet har vært ulikt.

---

## KORLEIS PRAKTISERER KOMMUNEN LIKEBEHANDLINGSPRINSIPPET OG KVA SAKER SOM KAN SKAPE PRESEDENS?

Kommuner må følge et likhetsprinsipp<sup>1</sup> som innebærer at like saker skal behandles likt. I tilfeller der en kommune bruker skjønn kan presedens<sup>2</sup> oppstå som får betydning for saksbehandlingen ved senere saker.

Tildelingsreglene åpner for at kommunen kan gi opsjoner, og praksis har vist at kommunen har gitt opsjoner.

Sakene kommunen har behandlet viser at kommunen har gitt opsjoner med forskjellig innhold. Sentralt innhold i opsjonene som kan skape en praksis som kan ha påvirkning på behandling av senere saker kan være:

- tidsperiode for opsjonen
- vilkår for opsjonen dersom det er andre interessenter, og
- forlenging av tidsperioden.

Etter prinsippene som omtalt innledningsvis må kommunen ha saklig grunn for eventuelt å nekte opsjoner til opsjonstakere i saksbehandlingen framover der saken ellers er lik tidligere saker som har fått opsjon.

---

<sup>1</sup> [likhetsprinsippet – Store norske leksikon \(snl.no\)](https://snl.no/likhetsprinsippet)

<sup>2</sup> [presedens – Store norske leksikon \(snl.no\)](https://snl.no/presedens)

I undersøkelsen har vi ikke avdekket tilfeller der kommunen kan ha kommet i konflikt med overnevnte prinsipper.

---

## KORLEIS PRAKTISERER KOMMUNEN DET SOM SKAL TIL POLITISK HANDSAMING OG DET SOM ER DELEGERT TIL ADMINISTRASJONEN?

Tildelingsreglene har bestemmelse om at kommunen kan inngå avtaler om kjøpsopsjoner samt å utforme vilkårene i slike opsjonsavtaler. I tildelingsregelverket for næringsstomter er det ikke klarlagt hvem som har fullmakt til å inngå slike avtaler og det er ikke gitt eksplisitte rammer for langt fullmakten går i å utforme opsjonsavtalene.

Da kommunestyret vedtok tildelingsreglene 22. mars 2018 gikk det fram i saksframlegget at:

*«[s]al av industritomter er lagt til administrasjonssjefen, så langt tildelinga følger vedteke reglement. Dersom reglementet skal fråvikast, må saka behandlast politisk. Det same gjeld om det føreligg problemstillingar av meir prinsipiell karakter. Etter delegeringsreglementet er det ordførar som avgjer om ei sak skal behandlast politisk.»*

I delegeringsreglementet for perioden 2020 til 2024 går det fram under delegeringer til ordfører at «[o]rdførar har delegert mynde til å avklare om ei sak skal vurderast som prinsipiell og dermed behandlast av eit politisk organ. I tvilstilfelle avklarar han dette med formannskapet.»

I begge avtalene for begge, datert 7. desember 2022 for Tomren Fish AS og 22. august 2023 for Alpinservice Eiendom AS, er det ordfører som har undertegnet.

For opsjonsavtalene med Tomren Fish AS ble formannskapet informert 24. oktober 2022 av ordfører om «framdrift og planar – Tomren Fish». Med bakgrunn i orienteringen ble det senere samme år inngått avtale om fristforlengelse av både byggestart og opsjonsavtale.

Etter tildelingsreglene skal ordfører avgjøre om en sak skal behandles politisk. Saksgangene viser at ordfører har blitt forelagt sakene, og at ordfører har vurdert at formannskapet skulle bli orientert om saken med Tomren Fish AS. Formannskapet ble da forelagt saken og kunne velge å ta den opp til behandling.

Vår undersøkelse her viser at kommunen følger saksgangen som er satt i tildelingsreglene for næringsstomter og delegeringsreglementet.

Tildelingsreglene ellers inneholder en bestemmelse om at det er bare firma eller registrerte foretak som kan søke om eller kjøpe næringsstomt, og at formannskapet har fullmakt til å avgjøre om andre, for eksempel privatpersoner, kan behandles som et unntak for hovedregelen. Det har ikke saker som har blitt behandlet etter denne regelen.

## OPPSUMMERING OG VEIEN VIDERE

Basert på grunnlaget som er gjennomgått i rapporten kan kommunen i det videre vurdere å:

- sikre et dokumentert og samlet system over de avgjørelser som er tatt for å sikre likebehandling av fremtidige opsjonsavtaler
- vurdere om det er formålstjenlig å spesifisere ytre rammer for opsjonsavtaler i tildelingsreglene for næringstomter
- evaluere om roller og ansvar i delegeringene og fullmaktene som er gitt er tilstrekkelig tydelig og klargjørende for å ekspeditte behandle eventuelle søknader

## 1 KARTLEGGING AV SAKER ETTER TILDELINGSREGLENE

Tildelingsreglene trådte i kraft etter vedtak i kommunestyret i 2018. Vi har lagt til grunn perioden fra og med 2018 og til og med 2023 i undersøkelsen. Tildelingsregelverket ble vedtatt 22. mars 2018, altså var ikke tildelingsregelverket gjeldene for hele 2018. Vi har likevel lagt til grunn hele 2018 i kartleggingen.

En aktuell avklaring som prinsipp for kartleggingen er hvordan pågående saker skal kategoriseres ved innføring av nytt reglement underveis i de saksgangene. På den ene siden skal tomter som blir lagt ut for salg tidligere følge tildelingsreglene som er satt for denne kategorien eksisterende tomter, herunder også for opsjoner. På den andre siden har noen av sakene en saksgang som starter før innføringen av Tildelingsreglar for kommunale næringsstomter, og hvilken status får i så fall for tildelingsreglene som ble vedtatt i 2018. Det er vår vurdering at det ikke er vedtatt eller behandlet overgangsregler for disse pågående sakene.

Vi har likevel kartlagt sakene opp mot tildelingsreglene for å i best mulig grad belyse spørsmålene fra kontrollutvalget, og vil kommentere det der det kan være relevant.

### 1.1 SALG FORETATT I PERIODEN 2018 TIL 2023

Vi har tatt ut alle salg av næringsstomter fra kommunen sitt økonomisystem i perioden fra 2018 og til og med 2023. Kommunene skal føre salg av næringsstomter i kommunens regnskapssystem, og salgene skal føres som en salgsinntekt i kommunens investeringsdel av regnskapet. Salgene skal videre føres på funksjon 325 (tilrettelegging og bistand for næringslivet og art 670 (salg av fast eiendom). Det er disse dimensjonene som er brukt til å hente ut salgene fra regnskapet.

Totalt viser oversikten at det er foretatt salg for i overkant av 8,5 mill. kroner i perioden fra 2018 til 2023. Stikkordvis kan det oppsummeres av oversikten:

- At det er 11 ulike kjøpere i løpet av perioden
- Antall salg årlig har vært på mellom ett og fem
- At hvert tomteområde har solgt for mellom 2,5 mill. kroner og 3,2 mill. kroner i løpet av perioden



# MRR

Møre og Romsdal Revisjon SA

Tabellen som følger viser oversikt over de salgene i perioden, fordelt på tomteområde, kjøper og år, over 100 000 kr:

| Tomteområde/kjøper         | 2018              | 2020              | 2021              | 2022              | 2023            | Sum               |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| <b>Gjermundnes</b>         |                   | <b>-1 171 950</b> | <b>-2 004 830</b> |                   |                 | <b>-3 176 780</b> |
| ACO Utvikling AS           |                   |                   | -2 004 830        |                   |                 | -2 004 830        |
| Kjeller Vest Eiendom AS    |                   | -1 171 950        |                   |                   |                 | -1 171 950        |
| <b>Misfjordskogen</b>      | <b>-992 100</b>   |                   | <b>-861 250</b>   | <b>-177 416</b>   | <b>-463 750</b> | <b>-2 494 516</b> |
| Alpinside Eiendom AS       |                   |                   | -861 250          | 0                 | -463 750        | -1 325 000        |
| Holseter Eiendom AS        | -992 100          |                   |                   |                   |                 | -992 100          |
| Kristian Tomren            |                   |                   |                   | -177 416          |                 | -177 416          |
| <b>Trohaugen</b>           | <b>-1 206 000</b> |                   | <b>-713 070</b>   | <b>-900 000</b>   |                 | <b>-2 819 070</b> |
| Eiendomsutvikling Norge AS |                   |                   |                   | -900 000          |                 | -900 000          |
| Maritime Bygg AS           | -1 206 000        |                   |                   |                   |                 | -1 206 000        |
| OAV Eiendom AS             |                   |                   | -713 070          |                   |                 | -713 070          |
| <b>Sum</b>                 | <b>-2 198 100</b> | <b>-1 171 950</b> | <b>-3 579 150</b> | <b>-1 077 416</b> | <b>-463 750</b> | <b>-8 490 366</b> |

Kilde: Kommunens økonomisystem

## NÆRMERE OM HVERT ENKELT SALG

| Kjøper   | År   | Tomteområde | Salgssum  | Byggefrist | Opsjon |
|--|------|-------------|-----------|------------|--------|
| ACO Utvikling AS   | 2021 | Gjermundnes | 2 004 830 | 17.12.2024 | Nei    |
| <b>Merknad</b><br>Etter tildelingsregelverket skal kjøper bebygge tomter innen 3 år. For denne tomten har kommunen stilt krav om «aktivitet», som er fulgt opp og funnet i orden innenfor reglene. |      |             |           |            |        |

| Kjøper  | År   | Tomteområde | Salgssum  | Byggefrist | Opsjon |
|---|------|-------------|-----------|------------|--------|
| Kjeller Vest Eiendom AS   | 2020 | Gjermundnes | 1 171 950 | 11.02.2024 | Nei    |
| <b>Merknad</b><br>Ingen spesielle merknader. Kjøper har fått tillatelse til å videreselge tomt, jf tildelingsreglene. |      |             |           |            |        |

| Kjøper  | År   | Tomteområde    | Salgssum | Byggefrist | Opsjon |
|---|------|----------------|----------|------------|--------|
| Alpinservice Eiendom AS                                   | 2021 | Misfjordskogen | 861 250  | 20.09.2024 | Nei    |
| <b>Merknad</b><br>Ingen spesielle merknader. Tomt bebygd. |      |                |          |            |        |

| Kjøper  | År   | Tomteområde    | Salgssum | Byggefrist | Opsjon |
|---|------|----------------|----------|------------|--------|
| Alpinservice Eiendom AS                                   | 2023 | Misfjordskogen | 463 750  | 01.03.2027 | Nei    |
| <b>Merknad</b><br>Ingen spesielle merknader. Tomt bebygd. |      |                |          |            |        |

# MRR

Møre og Romsdal Revisjon SA

| Kjøper   | År   | Tomteområde    | Salgssum   | Byggefrist | Opsjon |
|--|------|----------------|------------|------------|--------|
| Alpinservice Eiendom AS  | 2023 | Misfjordskogen | Ca 500.000 | IA         | Ja     |
| <b>Merknad</b><br>Opsjonen gjelder kjøp av tomteareal tilsvarende om lag 500 000 kr. |      |                |            |            |        |

| Kjøper  | År   | Tomteområde    | Salgssum | Byggefrist | Opsjon |
|---|------|----------------|----------|------------|--------|
| Holseter Eiendom AS   | 2018 | Misfjordskogen | 992 100  | 09.05.2021 | Nei    |
| <b>Merknad</b><br>Kjøpekontrakt utarbeidet før tildelingsreglene ble vedtatt. Tomt er bebygd. |      |                |          |            |        |

| Kjøper                                       | År   | Tomteområde    | Salgssum | Byggefrist | Opsjon |
|--|------|----------------|----------|------------|--------|
| Tomren Kristian                              | 2022 | Misfjordskogen | 177 416  | 21.03.2026 | Nei    |
| <b>Merknad</b><br>Ingen spesielle merknader. |      |                |          |            |        |

| Kjøper  | År   | Tomteområde | Salgssum | Byggefrist | Opsjon |
|---|------|-------------|----------|------------|--------|
| Eiendomsutvikling Norge AS                                | 2022 | Trohaugen   | 900 000  | 15.06.2025 | Nei    |
| <b>Merknad</b><br>Ingen spesielle merknader. Tomt bebygd. |      |             |          |            |        |

| Kjøper  | År   | Tomteområde | Salgssum  | Byggefrist | Opsjon |
|---|------|-------------|-----------|------------|--------|
| Maritime Bygg AS  | 2018 | Trohaugen   | 1 206 000 | 29.08.2021 | Nei    |
| <b>Merknad</b><br>Kjøpekontrakt utarbeidet før tildelingsreglene ble vedtatt. Tomt er bebygd. |      |             |           |            |        |

# MRR

Møre og Romsdal Revisjon SA

| <b>Kjøper</b>                                | <b>År</b> | <b>Tomteområde</b> | <b>Salgssum</b> | <b>Byggefrist</b> | <b>Opsjon</b> |
|--|-----------|--------------------|-----------------|-------------------|---------------|
| OAV Eiendom AS                               | 2021      | Trohaugen          | 713 070         | 26.01.2025        | Nei           |
| <b>Merknad</b><br>Ingen spesielle merknader. |           |                    |                 |                   |               |

## 2 APPENDIKS

### 2.1 TIDSLINJE – TOMREN FISH AS

I det følgende er gjengitt kort opplysninger fra kommunen om hendelsene i saken knyttet til Tomren Fish AS.

September 2014:

På bakgrunn av mellom anna interesse frå Tomren Fish om kjøp av ca 60 mål på Trohaugen, tok Vestnes kommune initiativ til oppkjøp av meir areal frå grunneigar. KS vedtok derfor i okt. 2014 å kjøpe opp ytterlegare 107 mål for ca kr. 2,7 mill.

Desember 2014:

Signert intensjonsavtale om fortrinnsrett til kjøp av ca 60 mål på Trohaugen. Frist for kjøp satt til 30.06.2015. På dette tidspunktet var det ikkje lagt inn noko vilkår frå selgars side om at delar av opsjonsarealet kunne trekkast ut dersom andre interessenter meldte seg.

Juni 2015:

Forlenging av intensjonsavtale fram til 31.12.2015.

Desember 2015:

Forlenging av intensjonsavtale fram til 30.06.2016. Revidert avtaletekst som innebar at Vestnes kommune kunne selje delar av arealet som inngikk i avtalen dersom vi fekk konkrete tomtetingingar.

Juli 2016:

Forlenging av revidert intensjonsavtale fram til 31.12.2016.

Januar 2017:

Forlenging av revidert intensjonsavtale fram til 30.06.2017. Tomren Fish vart skriftleg orientert om ei merkbar auke i interessa for næringstomter på Trohaugen det siste halvåret.

Mai 2017:

Vestnes kommunestyre gjorde vedtak om å kjøpe ytterlegare 204 mål på Trohaugen for ca kr. 4,7 mill. Formålet var delvis å ha areal til deponering av massar (ca 80 mål), delvis til utbyggingsformål

Juni 2017:

Forlenging av revidert intensjonsavtale fram til 30.09.2017.

August/september 2017:

Endeleg kjøpekontrakt mellom partane vart inngått. Dette innebar kjøp av ca 68 mål for kr. 6,3 mill. Kjøpet vart gjennomført i januar 2018. Eit av vilkåra i kjøpekontrakten var at VK kan kjøpe attende tomta dersom det ikkje er bygd på tomta innan 3 år (dvs. innan sept. 2020).

Samtidig vart det inngått opsjonsavtale om ytterlegare 46 mål. Dette gjaldt areal på sørsida av tomta som det allereie var inngått kjøpekontrakt for (forøvrig areal som av Vestnes kommune ikkje vart betrakta som utnyttbart næringsareal), samt ei tomt ned mot vegen. Frist for bruk av opsjon vart sett til hhv. 30.06.2018 og 31.12.2017.

Februar 2018:

På bakgrunn av Tomren Fish si manglande tinging av opsjonstomt innan fristen, vart tomta nærmast vegen solgt til eit anna firma.

Juni 2018:

Opsjonsavtalen om kjøp av 33 mål på sørsida av erverva areal vart forlenga fram til 31.12.2018.

Desember 2018:

Opsjonsavtalen om kjøp av 33 mål på sørsida av erverva areal vart forlenga fram til 31.12.2019.

Desember 2019:

Opsjonsavtalen om kjøp av 33 mål på sørsida av erverva areal vart forlenga fram til 31.12.2020.

## Mai 2020:

Brev til Tomren Fish med oppmoding om skriftleg tilbakemelding på status for byggeplanane. Dette med bakgrunn i kjøpekontrakten sine vilkår knytt til byggefrist.

## Juni 2020:

Skriftleg tilbakemelding frå Tomren Fish. Inneheldt ikkje noko om framdrift og konkrete byggeplaner. Bad om å få eit møte med Vestnes kommune i september 2020.

## Juli 2020:

Ny skriftleg info frå Tomren Fish, men utan noko konkret om framdrift og byggeplaner.

## November 2020:

Opsjonsavtalen om kjøp av 33 mål på sørsida av erverva areal vart forlenga fram til 12.09.2021.

## Desember 2020:

Vedtak i kommunestyret om ein salspris på kr. 25 for arealet på 33 mål samt godkjenning for å inngå opsjonsavtale om kjøp av ytterlegare 45 mål på austsida av erverva areal for kr. 45 pr. m<sup>2</sup>. Frist for utøving av opsjon vart sett til 31.12.2022.

## Oktober 2022:

17. okt: Møte mellom kommunen v/ordfører, kommunedirektør m.fl og Tomren Fish der de presenterte oppdaterte planer for etablering på Trohaugen. Bakgrunnen for møtet var å vurdere ytterligere forlengelse av byggefrist og kjøpsopsjon.

24. okt: Ordføreren diskuterte med formannskapet om at Tomren Fish skulle få fristforlenging til 31.12.2024. Fristen er både knytt til bygging på allereie erverva tomt samt kjøp av ytterlegare areal på Trohaugen.

## Desember 2022:

Signert avtale mellom Vestnes kommune (v/ordfører) og Tomren Fish (v/styreleiar) om forlenging av følgjande:

- 1) Frist til 31.12.2024 med å starte bygging på erverva tomt (gnr 60 bnr 156)
- 2) Opsjon på kjøp av ytterlegare to parsellar på hhv. ca 33 og 49 mål på Trohaugen innan 31.12.2024.

# MRR

Møre og Romsdal Revisjon SA

Februar 2024:

Henvendelse fra Vestnes kommune til Tomren Fish med ønske om møte i løpet av våren for å få ei orientering om framdrift knytt til planane på Trohaugen.



## 2.2 TILDELINGSREGLENE

### TILDELINGSREGLAR FOR KOMMUNALE NÆRINGSTOMTER

#### Formål

Vestnes kommune har utarbeidd dette regelverket for å skape gode rutiner ved tildeling av kommunale tomter til næringsformål. Vestnes kommune ønskjer gjennom dette regelverket å tilby areal til dei som ønskjer å etablere eller utvide næringsverksemd i kommunen, samt hindre spekulasjon om vidareasal. Det er og ei målsetjing at tildeling av tomter skal verke positivt inn på sysselsetjing og verdiskaping i kommunen.

I regelverket skil vi mellom:

- nye tomter (førstegongsutlysing)
- eksisterande tomter (utlagt for sal tidlegare).

Reglementet er bygd opp slik at dei reglane som gjeld for nye tomter (førstegongsutlysing) vert presentert først (pkt. 1). Deretter følgjer reglane som gjeld for eksisterande tomter (utlagt for sal tidlegare) (pkt. 2). Til slutt følgjer generelle reglar som gjeld for begge tomtekategoriane (pkt. 3).

#### 1. Nye tomter (førstegongsutlysing)

##### Prisfastsetjing

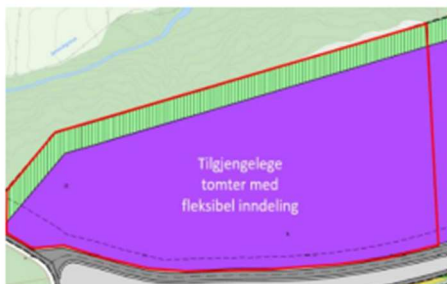
Før annonsering av nye tomter/tomtefelt vert gjort, skal det ligge føre eit politisk vedtak om kva pris tomtene skal seljast for, evt. pris pr. m<sup>2</sup>.

##### Utlysing

Nye tomter, eventuelt tomter som skal leggjast ut for sal igjen etter kommunalt tilbakekjøp, skal ved førstegongsutlysing annonserast offentleg. Som eit minimum skal dette annonserast i 2 lokalaviser og på kommunens nettsider.

Utlysinga skal innehalde nødvendig informasjon om tomta/tomtene, reguleringsføresegner, pris, tildelingsreglar, kontraktvilkår, søknadsfrist og søknadsrutiner, forventa ferdigstillelse av tomtene, samt anna relevant informasjon.

Kommunen må i utlysinga informere om tomteinndelinga, altså om dei seljast med eit førehandsdefinert areal eller om det kan søkjast om eit eigedefinert areal (areal etter søkjars ønske). Ved eigedefinerte tomteareal er det likevel opp til kommunen å gjere ei vurdering av tomteinndelinga, slik at dette ikkje fører til ineffektiv og uhensiktsmessig utnytting av tomtene.



Eks: sal av tomter med førehandsdefinert areal

# MRR

Møre og Romsdal Revisjon SA



Eks: sal av tomter med egedefinert areal

## Søknad

Tinging av tomter eller søknad på tomter før utlysning er gjort vert avvist.

Ved førehandsdefinert areal kan kvar søkjar som hovudregel berre søkje om ei tomt. Kommunen kan i spesielle høve akseptere at det frå same søkjar vert søkt om to eller fleire tomter (f.eks. dersom søkjar kan sannsynleggjere at han har behov for større areal). Det er likevel kommunen som i kvart enkelt tilfelle avgjer dette.

Ved utlysning om tomt utan førehandsdefinert areal (dvs. egedefinert), må søkjar i søknaden tydeleg angi kva areal søknaden gjeld.

Søknaden skal som eit minimum innehalde søkjars/kjøpars firmanamn, kjøpets formål, forventa byggestart og framdriftsplan. Om søknaden ikkje inneheld desse opplysningane har kommunen anledning til å avvise søknaden. Før slik avvising eventuelt skjer, skal søkjar få anledning til å supplere søknaden med dei opplysningar kommunen etterspør. Slike tilleggsopplysningar må gis utan ugrunna opphald og innan dei tilleggsfristar kommunen gir.

Kommunen set som vilkår at alle som søkjer om tomt er reelle tomtekjøparar. Mor-, søster-, dotterselskap eller tilsvarande, kan ikkje sende kvar sin søknad for å auke sjansen for å få tildelt tomt/tomter.

## Behandling av søknader/tildeling

Ved vurderinga av søknadene er hovudregelen at den som søkjer innan fastsett frist og oppfyller krava søknadens innhald, skal få tilbod om tomt. Kommunen har likevel anledning til å nytte skjønn, der ein mellom anna kan gjere vurderingar knytt til

- om verksemda samsvarer med reguleringsføresegnene
- om søknadens innhald verkar å være realistisk og gjennomførbar.

Dersom det ved utlysning kjem inn fleire søknader på same tomt(er) innan fastsett søknadsfrist, og alle søkjarane oppfyller søknadsvilkåra, vert tildeling gjort etter ein bodrunde, der søkjar med høgast bod får tildelt tomta. Melding om resultatet av tildelinga og frist for aksept skal sendast tomtesøklarane så snart som mogleg.

## 2. Eksisterande tomter (utlagt for sal tidlegare)

### Prisfastsetjing

Om ikkje anna er bestemt nyttas dei same m<sup>2</sup>-prisane som tidlegare er vedtekne for kvart enkelt næringsfelt.

# MRR

Møre og Romsdal Revisjon SA

## Utlysing

På det tidspunktet desse tildelingsreglane vart utarbeidd, låg dei eksisterande tomtene ikkje ute på kommunens nettsider. Det er ei målsetjing for kommunen at det til ei kvar tid skal ligge oppdatert oversikt over ledige tomter på desse sidene. Inntil vidare må tomteinteressentar derfor kontakte kommunen v/bustad- og eigedomskonteret for å melde si interesse for eksisterande tomter.

## Sal/tinging

Etter at tomter er fordelt etter reglane om førstegongsutlysing (pkt. 1), kan resterande tomter seljast etter prinsippet om «først-til-mølla».

Tinging av tomter skal likevel skje skriftleg og med dei same krav til opplysningar som gjeld for førstegongsutlysing. Det vil seie at søknaden som eit minimum skal innehalde søkjars/kjøpars firmanamn, kjøpets formål, forventa byggestart og framdriftsplan. Om søknaden ikkje inneheld desse opplysningane har kommunen anledning til å avvise søknaden. Før slik avvising eventuelt skjer, skal søkjar få anledning til å supplere søknaden med dei opplysningar kommunen etterspør. Slike tilleggsopplysningar må gis utan ugrunna opphald og innan dei tilleggsfristar kommunen gir.

## Behandling av søknader/tildeling

Ved vurderinga av søknadene er hovudregelen at den som oppfyller krava til kva søknadens innhald, skal få tilbod om tomt. Kommunen har likevel anledning til å nytte skjønn, der ein mellom anna kan gjere vurderingar knytt til:

- om verksemda samsvarer med reguleringsføresegnene
- om søknadens innhald verkar å være realistisk og gjennomførbar.

## 3. Felles vilkår for nye og eksisterande tomter

### Pris/betalingsfrist

Om ikkje anna er fastsett, skal betalingsfristen for kjøpesummen være 1 måned etter at tomta er klar for overskøyting. Kommunen kan vurdere å gi utvida betalingsfrist dersom ein finn at kjøpar har sakleg grunn til dette.

Kjøpar skal i tillegg til tomteprisen (pris pr. m<sup>2</sup>) betale følgjande omkostningar knytt til overdraging av eigedomen: kommunalt frådelingsgebyr og oppmålingsgebyr, samt dokumentavgift og tinglysingsgebyr til staten.

I dei tilfelle der fastsette betalingsfristar ikkje vert haldne, kan tomta tildelast andre søkjarar, eventuelt lysast ut for ny tildeling.

Elles gjeld dei kjøpsvilkåra som går fram av «standard kjøpekontrakt for næringsstomter i Vestnes kommune».

Kjøpesummen skal være innbetalt før skøyte vert tinglyst.

### Byggefrist mm.

Kjøpar plikter, dersom kommunen ønskjer det, å selje tomta attende til kommunen til same pris som han sjølv har betalt, eksklusiv tinglysingsgebyr og dokumentavgift, dersom det ikkje er starta

# MRR

Møre og Romsdal Revisjon SA

opp byggeverksemd innan 3 år etter at tomta er overskøyta. Definisjonen av «byggeverksemd» inneber at ein minimum må ha godkjend byggesøknad, ferdigplanert tomte, støypt plate og ferdig grunnmur til eigedomens hovudbygning. Oppføring av f.eks. brakke, midlertidig plashall, mindre tilleggsbygg e.l. er ikkje å betrakte som «byggeverksemd».

Vestnes kommune skal ha forkjøpsrett på tomte, til dei same prisvilkåra som nemnd i førre avsnitt, dersom tomteeigar ønskjer å selje tomte vidare før definisjonen «byggeverksemd» er nådd. Om kommunen ikkje ønskjer å nytte seg av tilbakekjøpsretten, har tomteeigar rett til å selje tomte vidare på dei vilkår han sjølv set.

Forkjøpsretten vert tinglyst som hefte på eigedomen. Dette heftet vert sletta dersom kommunen ikkje ønskjer å nytte seg av sin tilbakekjøpsrett, eller når tomte er bebygd, jf. definisjonen av «byggeverksemd» over.

## Andre bestemmelsar

Kommunen kan i enkelthøve gjere mindre endringar i tildelingsreglane og i kjøpekontrakta dersom ein vurderer dette som nødvendig og hensiktsmessig for ei god og fornuftig gjennomføring av den kommunale tomteforvaltninga. Dette kan f.eks. gjelde mindre prisreduksjonar for ineffektive eller uhensiktsmessige tomter, andre rutiner for annonsering av tilbakekjøpte tomter, endra betalingsfristar mm.

Sal av mindre tilleggsareal eller tomter som grensar inn mot eksisterande næringstomter (tidlegare selde tomter) vert ikkje omfatta av dette regelverket.

Der det er hensiktsmessig, for mellom anna å få til ei effektiv og fornuftig tomteforvaltning, kan kommunen inngå avtaler om kjøpsopsjonar samt utforme vilkåra i slike opsjonsavtaler.

Som hovudregel er det berre firma/registrerte føretak som kan søkje om eller kjøpe næringstomt. Unntak frå dette, f.eks. søknad frå privatpersonar, skal avgjerast av formannskapet.

Dersom ein vurderer det som nødvendig kan kommunen fritt selje tomter i både nye og eksisterande næringsfelt til allmennyttige formål. Dette kan f.eks. gjelde tomte/areal til formål innanfor vass- eller kraftforsyning, offentleg veg, nødvendige tekniske installasjonar e.l.

I særlege tilfelle kan kommunen fråvike tildelingsreglane. Årsaka til fråvikelsen skal grunngjevast.

**Tildelingsreglane vart vedtekne i Vestnes kommunestyre 22.03.2018.**

- **revidert i Vestnes kommunestyre 26.01.2023.**

## 2.3 EKSEMPLER PÅ ANDRE TILDELINGSREGLER

Hustadvika kommune: [Retningslinjer for tildeling av tomt - Hustadvika kommune](#)

Om opsjoner:

**«Opsjon på næringstomt/konsentrert felt**

*I de tilfellene en interessent på en næringstomt trenger en periode til å undersøke om ervervet kan gjennomføres, kan det inngås en opsjonsavtale. Det kan være at interessenten trenger tid til å sjekke finansiering, sjekke muligheten til å inngå forretningsavtaler eller øvrige forhold som vil påvirke om en etablering kan skje. Det er også mulig å inngå opsjonsavtale på områder som er regulert til konsentrert boligbebyggelse (BK-felt i reguleringsplan).*

*Opsjonsavtalen skal i tilfelle inngås for en bestemt tidsperiode, normalt ikke over ett år. Interessenten skal betale en opsjonspremie som tilsvarer 5 % rente p.a. for tomtens salgsverdi. Minstepris for å inngå en opsjonsavtale er kr 25 000 p.a.*

*Opsjonspremien skal regnes ut slik:*

*Verdi x 5 % rente p.a. /12 x antall måneder opsjonen løper. Det betyr at dersom en opsjonsavtale inngås for 12 måneder, men løses ut ved å betale eiendommen etter 6 måneder, blir opsjonspremien 5% rente p.a i 6 måneder.*

*Opsjonskontrakt inngås på fullstendige vilkår, det vil si ved inngåelse av komplett kjøpekontrakt med alle vilkår avtalt, og med tillegget om at dersom opsjonen ikke blir benyttet, er det kun renten som skal betales.»*

Alta kommune: [TILDELINGSKRITERIER-FOR-SKILLEMO-NAERINGSOMRADE.pdf](#)

Om opsjoner:

**«Opsjon**

*Ved tildeling av tomter på Skillemo Næringsområde gis det opsjon i inntil 12 måneder med mulighet til forlengelse av opsjonstiden med inntil 12 måneder. Ved aksept for opsjon kreves det opsjonsgebyr med kr 104.900,- pr tomt. Opsjonsgebyret går til fradrag i andel anleggsbidrag ved inngåelse av festekontrakt. Opsjonsgebyret refunderes ikke for byggeprosjektene som ikke blir realisert.»*

Flakstad kommune: [retningslinjer-for-naringsareal-i-flakstad-vedtatt-131216.pdf](#)

Om opsjon:

**«5. Opsjon og frist for å ta i bruk næringstomt**

*Kommunen kan etter søknad fra interessent inngå avtale om opsjon (håndgivelse) for næringstomt i et år, med mulighet til forlengelse ytterligere et år. Det skal i søknaden foreligge kartskisse med tomteareal og det skal defineres hva slags formål tomten ønskes benyttet til. Det skal fastsettes en betaling for opsjon på 3 % av antatt salgsverdi.*

*Næringstomt som det er inngått avtale med kommunen om skal tas i bruk innen 1 år fra tilsagnet er datert. Dette betyr at det skal være igangsatt byggearbeid eller annen fysisk tilrettelegging knyttet til oppstart av næringsvirksomhet. Denne fristen skal fremgå av tilsagnsbrevet, og skal tas inn i skjøtet under pkt 6.*

*Fristen kan etter skriftlig søknad vedtas forlenget av Formannskapet med inntil et år.»*

Bodø kommune: [Næringstomter - Bodø kommune \(bodo.kommune.no\)](#)

Om opsjon:

**«HÅNDGIVELSE AV TOMTEN**

*Det er også mulig å få en håndgivelse på tomten. Håndgivelse betyr at du får en rett til å kjøpe tomten. Vanlig håndgivingstid er inntil ett år. I løpet av denne tiden må du planlegge/vurdere ditt prosjekt og bestemme om du vil kjøpe tomten. For å få en håndgivelse må du betale håndgivingsspenger, ca. 3 % av kjøpesummen. Håndgivingsspengene blir fratrukket i kjøpesummen. Du får ikke håndgivingsspengene tilbake dersom du ikke kjøper tomten.»*

# MRR

## Møre og Romsdal Revisjon SA

Hovedkontor: Kristiansund

Avdelingskontor: Ålesund, Molde, Surnadal

Eiere:

Aure, Averøy, Kristiansund, Rindal, Smøla, Surnadal, Tingvoll, Aukra, Haram, Hustadvika, Gjemnes, Molde, Rauma, Sunndal, Vestnes, Fjord, Giske, Sula, Stranda, Sykkylven og Ålesund.

Møre og Romsdal fylkeskommune.