

INSTRUKS FOR SALG AV FAST EIENDOM

Vedtatt av bystyret 05.04.2006 sak 123

1. VIRKEOMRÅDE

Instruksen gjelder for salg av fast eiendom som Oslo kommune eier, så langt ikke annet følger av lov (herunder EØS-avtalens regelverk), forskrift, andre vedtak som går foran denne instruksen, eller avtale (herunder forkjøpsrett i feste- og leieavtaler).

Instruksen gjelder for kommunale foretak, men ikke for aksjeselskap som kommunen er eier i.

2. KOMPETANSE/FULLMAKT

Det organ som beløpsmessig har fullmakt til å selge en eiendom har fullmakt til å vedta salg av eiendommen dersom salget er i samsvar med:

- lov, forskrift, andre vedtak som går foran denne instruksen eller avtale, jf. pkt. 1, eller
- reglene i denne instruksen for salg (inklusive unntakene).

Det må uansett fremmes sak om vedtak for bystyret dersom:

- man ved salget gjør unntak fra denne instruksen,
- salget foretas etter instruksens pkt. 4 og 7.5, eller
- man ved avtale gir noen en forkjøpsrett eller annen løsningsrett til fast eiendom. Dette gjelder ikke for forkjøpsrett i henhold til bystyrets vedtak av 18.10.2000 sak 576 pkt. 3 for beboere i kommunale leiegårder som selges
- det gjelder salg og tilbakeleie (sales-and-lease-back).

3. DEFINISJONER

I denne instruksen er følgende ord definert slik:

Fast eiendom/eiendom: grunnareal og påstående bygning, enten hver for seg eller i kombinasjon.

Salg: salg, gave, makeskifte og all annen avhending av fast eiendom med eller uten vederlag. Overføring mellom kommunens organer, inklusive de kommunale foretakene, regnes ikke som salg etter denne instruksen.

Markedsverdi:

- Eiendommer som er lagt ut for salg i markedet: den høyeste verdi markedet er villig til å betale.
- Eiendommer som takseres: takst basert på den høyeste pris man må regne med at flere uavhengige interessenter vil være villige til å betale for eiendommen.

Person: fysiske og juridiske personer.

4. EIENDOMSKATEGORIER DER SALG SKAL VEDTAS I BYSTYRET

Følgende typer eiendommer kan ikke selges uten vedtak i bystyret:

4.1 Friluftseiendommer, rekreasjonseiendommer og strandlinjen:

- eiendommer utenfor markagrensen (i marka)
- eiendommer som er regulert til friområder (parker, turveger, leirplass, anlegg for lek, idrett og sport og områder i sjøen for slik virksomhet), friluftsområder, samt naturvernområder
- eiendommer med strandlinje mot sjøen, herunder havnearealer.

4.2 Idrettsanlegg:

- idrettsanlegg med idrett som hovedformål:
- offentlige bad
- idrettsbygg
- anlegg opparbeidet for organisert trening og konkurranse.

4.3 Kulturhistoriske eiendommer og eiendommer med kulturinstitusjoner:

- eiendommer som er fredet eller regulert til spesialområde bevaring
- eiendommer med kulturinstitusjoner:
- fast eiendom som er i bruk til offentlig museum, kino, teater og bibliotek
- fast eiendom som kommunen har disponert til kunst- og kulturproduksjon (utøvende og/eller fysisk produksjon) og som er i bruk til dette formålet.

5. SALG ELLER BORTFESTE

Fast eiendom skal som hovedregel selges. Ved bortfeste skal salg vurderes før man fester bort en eiendom. Denne instruks for salg av fast eiendom skal benyttes analogisk ved bortfeste av fast eiendom.

6. REGULERING.

Eiendommer som selges skal ved salgstidspunktet være regulert til det formål og den utnyttelse som avspeiles i salgssummen. Ethvert unntak fra denne hovedregelen skal fremmes for avgjørelse i bystyret.

7. HVEM EIENDOMMER SKAL SELGES TIL M.M.

7.1 Hovedregel

Fast eiendom skal som hovedregel selges til høystbydende etter offentlig kunngjøring. Det skal i kunngjøringen/salgsmaterialet opplyses om ethvert hensyn utover salgsprisen som er avgjørende for valg av kjøper.

Fast eiendom skal selges til markedsverdi med mindre det eksplisitt er gjort unntak for dette i denne instruksen eller annet vedtak av kompetent organ.

7.2 Spesielt unntak fra hovedregelen for eiendommer og arealer som hensiktsmessig bare kan utnyttes sammen med tiliggende eiendom

Eiendom som på grunn av reguleringsformål, adkomst, eiendomsgrenser eller lignende bare kan utnyttes hensiktsmessig sammen med tiliggende eiendom kan selges direkte til eier av slik eiendom.

Salg skal skje til antatt markedsverdi.

7.3 Spesielt unntak fra hovedregelen for forkjøpsberettigede

Personer som etter lov eller avtale har krav på å kjøpe en eiendom, kan tilbys å kjøpe denne eiendommen til den pris loven/avtalen fastsetter, alternativt til markedsverdi uten konkurranse.

Personer som har forkjøpsrett til en eiendom kan tilbys å kjøpe denne eiendommen til markedsverdi uten konkurranse.

7.4 Spesielt unntak fra hovedregelen for personer med særlig tilknytning til eiendommen

Kommunens boligfestetomter kan selges direkte til de enkelte boligfestere med en pris som ikke skal være lavere enn tomtefestelovens bestemmelser for innløsning av boligfestetomter.

Kommunale boliger kan selges direkte til boligens leietaker til markedsverdi.

7.5 Generelt unntak fra hovedregelen

Salg av fast eiendom kan skje direkte eller etter budrunde mellom et begrenset antall budgivere dersom dette av økonomiske, byutviklingsmessige, sosiale eller andre grunner vurderes som mer hensiktsmessig enn å selge til høystbydende etter offentlig kunngjøring.

Salg i henhold til dette punkt (punkt 7.5) skal alltid fremmes for bystyret.

8. SAKSBEHANDLING

Ved salg av kommunale leiegårder skal det vurderes om leietakerne skal gis forkjøpsrett i henhold til de til enhver tid gjeldende vedtak om forkjøpsrett, for tiden bystyrevedtak av 18.10.2000, sak 576 pkt. 3.

De aktuelle bydelene skal gis anledning til å uttale seg før evt. salg av kommunal eiendom, jf. bystyrevedtak av 15.12.2004, sak 543 pkt. 3. Salg etter denne instruks punkt 7.2, 7.3, 7.4 kan foretas uten at bydelen får saken til uttalelse."

4.

Vedtektene for Undervisningsbygg Oslo KF endres ved at det legges til en ny § 8 som skal lyde som følger:

"§ 8 Styrets fullmakter

Styrets fullmakter til igangsetting av investeringsprosjekter er begrenset av det til enhver tid gjeldende økonomireglement for kommunale foretak i Oslo kommune.

Styrets fullmakter til innleie, kjøp og salg av eiendom er begrenset til de fullmakter byrådet til enhver tid har.

Oslo kommunes til enhver tid gjeldende retningslinjer/instrukser for salg av fast eiendom gjelder for foretaket. Videre gjelder Oslo kommunes regelverk for vilkår og avlønning av toppledere.

Styrets vedtak i saker som skal endelig avgjøres av Oslo bystyre, jfr. 1. ledd, er ikke bindende for Oslo kommune før de er godkjent av bystyret."

5.

Vedtektene for Park og idrett Oslo KF, § 7, første avsnitt, endres til å lyde som følger:

"Styrets fullmakter til igangsetting av investeringsprosjekter er begrenset av det til enhver tid gjeldende økonomireglement for kommunale foretak i Oslo kommune.

Styrets fullmakter til innleie, kjøp og salg av eiendom er begrenset til de fullmakter byrådet til enhver tid har og til det som er nødvendig for foretakets drift, dog slik at maksimal beløpsgrense er 25 mill. kroner.

Oslo kommunes til enhver tid gjeldende instruks/retningslinjer for salg av fast eiendom gjelder for foretaket."