

## Vedrørende salg av Volden skole

I formannskapetets møte 16. februar, PS 013/18, om salg av Volden skole (bygninger og grunn) ble mulighetene for «gavesalg» drøftet, med utgangspunkt i følgende forslag fremmet i møtet:

*«Helgådal Montessori SA tilbys å kjøpe eiendommene 180/2 og 180/6 med bygg til kr 10.000,- pluss omkostninger. Verdal kommune har forkjøpsrett i 5 år, ved eventuelt videresalg. Da til samme pris pluss verdiøkningen.»*

Rådmannen har bedt kommuneadvokaten vurdere lovgrunnlag for slikt salg, i og med at dette fraviker den markedsbaserte tilnærmingen kommunen ellers har tradisjon for å følge i kjøp og salg av eiendom. Hovedessen i kommuneadvokatens vurderinger er:

Et salg av Volden skole til kr 10 000,- også med klausul om rett til tilbakekjøp er ikke i tråd med EØS-avtalens støtteregler. Kommunen skal som offentlig virksomhet forholde seg til markedsinvestorprinsippet. EØS-avtalens regler er ikke til hinder for at det offentlige opptrer som markedsaktør, dvs opptrer som eier, investor osv, men markedsinvestorprinsippet innebærer at når det offentlige opptrer som markedsaktør må man handle på samme måte som en privat aktør ville ha gjort.

Det er i rettspraksis sagt at man skal foreta en «markedsinvestortest» og at denne skal skje ved en objektiv vurdering av fakta i saken. Kommunen skal da sammenligne seg med en privat aktør. Ved salg av fast eiendom er det naturlig å tenke at en privat aktør ville hatt hovedfokus på økonomisk avkastning. Hva som er normal avkastning må avgjøres etter en konkret vurdering, der man blant annet tar hensyn til dagens og framtidens markedssituasjon. Det aksepteres at det foretas et investorskjønn som dokumenteres.

Ved salg av fast eiendom er vurderingstemaet ofte om kjøpesum og eiendomsverdi tilsvarende hverandre, dvs om salget har skjedd til markedspris. ESAs retningslinjer angir to alternative prosedyrer som begge sikrer at eiendommen blir solgt til markedspris:

1. Åpen budrunde etter kunngjøring
2. Uavhengig vurdering av markedsverdi

Se vedlagte veileder side 41 mv:

[https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/fad/vedlegg/konkurransopolitikk/offentlig-stotte/offentlig\\_stotte\\_veildere\\_2011.pdf](https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/fad/vedlegg/konkurransopolitikk/offentlig-stotte/offentlig_stotte_veildere_2011.pdf)

Se også spesielt kommentaren:

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

I dette tilfellet dreier det seg om en potensiell kjøper som ønsker å drive privat skole på eiendommen. Dette vil bli et foretak med rettigheter, plikter og ansatte. Det vil potensielt også være andre aktuelle kjøpere av eiendommen til en så lav pris. Dette medfører at et salg av denne eiendommen til kr 10 000,- etter kommuneadvokatens oppfatning klart vil være i strid med EØS avtalens støtteregler. Det vil innebære ulovlig offentlig støtte ved en betydelig

gave til kjøper. Ved en eventuell klagesak til ESA på et slikt salg vil kommunen tape. Jeg anbefaler derfor at vi følger en av de to overnevnte prosedyrer for salg av fast eiendom.

Rådmannens saksframstilling til formannskapet er gjort ut fra ESAs retningslinjers alternativ to, uavhengig vurdering av markedsverdi. Dette er den framgangsmåten kommunen oftest har benyttet ved slikt kjøp og salg av eiendom, men alternativ en kunne like gjerne vært valgt.

Rådmannen finner det riktig at slik vurdering blir gjort og kjent for kommunestyrets medlemmer før behandling av saken. Kommuneadvokatens, og rådmannens, vurderinger og innspill er ikke vurderinger av de politiske dimensjonene av diskusjonen – kun de lovmessige.

Under formannskapets behandling av saken ble det også reist spørsmål om status for tippemiddelfinansiering av fotballbane og ballbinge ved skolen. Dette ble opplyst i formannskapets møte, men gjentas også her.

Ballbingen ble bygget i 2009, og kommunen kan betale seg ut med omtrent 100 000 kr i år for å terminere forpliktelsen. Det beløpet synker år for år. Montessoriskolen er ikke berettiget tippemidler, og som utgangspunkt må derfor slik innløsning skje. Men dette kan også løses ved Montessoriskolen kan skrive driftsavtale med Helgådal IL som tar over drifta av anlegget – som er tippemiddelberettiget. Drift i 11 år framover vil da gi ingen innløsningskostnader.

Fotballbanen har ingen slike forpliktelser ved seg.

Verdal 26. februar 2018

Jostein Grimstad  
Rådmann