

Arkivsak
26/09042-1
Saksbehandler
Jens Petter Falkensten

Saksgang
Fylkesutvalget

Møtedato
12.05.2026

Prinsipper for avhendelse og kjøp av eiendom for Vestfold fylkeskommune

Innstilling fra fylkesdirektøren

1. Fylkestinget vedtar «Prinsipper for kjøp og avhending av fast eiendom i Vestfold fylkeskommune» slik de kommer frem av saksutredningen.
2. Prinsippene trer i kraft fra vedtaksdato.
3. Fylkesdirektøren gis fullmakt til å foreta mindre justeringer av prinsippene som ikke er av prinsipiell betydning.

Sammendrag

Prinsipper fastsetter retningslinjene for kjøp og avhending av fast eiendom i Vestfold fylkeskommune, med formål å sikre effektiv ressursbruk, etterprøvbare prosesser og etterlevelse av gjeldende regelverk, herunder EØS-avtalens bestemmelser om offentlig støtte.

Hovedregelen er at eiendom skal omsettes til markedspris og gjennom åpne og konkurransebaserte prosesser. Det åpnes for unntak fra dette, blant annet ved salg til stat og kommune, tilgrensende eiendommer, rettighetshavere og frivillige/ideelle organisasjoner. I slike tilfeller stilles det krav om markedsmessig prising eller politisk fastsatt pris, samt i enkelte tilfeller rett til tilleggsvederlag ved videresalg.

Ved kjøp av eiendom skal fylkeskommunen som hovedregel også legge markedspris til grunn, basert på uavhengige verddivurderinger. Direkte kjøp kan gjennomføres når eiendommen er strategisk viktig, forutsatt at markedspris dokumenteres.

Retningslinjene legger samlet sett til rette for en profesjonell og forutsigbar eiendomsforvaltning.

Bakgrunn og saksgang

Oppfølging av interpellasjon som gjelder prinsipper for fylkeskommunens kjøp og salg av eiendom behandlet i fylkestinget den 21. april 2026 PS 43/26 - 26/08212.

Saksopplysninger

1. Virkeområde

Prinsippene skal legges til grunn ved kjøp og avhending av fast eiendom som Vestfold Fylkeskommune eier, så langt ikke annet følger av lov (herunder EØS-avtalens regelverk jf. Pkt. 5), forskrift og andre vedtak som har forrang for prinsippene.

2. Fullmakt

Fullmakt til å avhende fast eiendom følger av det til enhver tid gjeldende reglement for delegering av myndighet fra fylkestinget, eller andre vedtak fra fylkestinget. Med avhending menes salg, gave, makeskifte og all annen realisasjon av eiendom med eller uten vederlag. Overføring mellom fylkeskommunale foretak og eventuelle andre virksomheter som er en del av fylkeskommunen som rettssubjekt (jf. kommuneloven § 14-6) regnes ikke som avhending.

3. Fremgangsmåte ved avhending, hvem eiendommen skal avhendes til m.m.

3.1 Hovedregel ved salg

Eiendommen skal takseres og legges ut for salg i det åpne markedet. Eiendommen skal selges til den som gir det høyeste bud, foruten når det vil være mer fordelaktig for fylkeskommunen å selge til en annen budgiver, for eksempel på grunn av bud med forbehold eller på grunn av overtagelsestidspunkt. Samtlige bud kan forkastes.

3.1.1. Unntak - Eiendom som bare hensiktsmessig kan utnyttes sammen med tilliggende eiendom

Fast eiendom som på grunn av reguleringsformål, adkomst, eiendomsgrenser eller lignende bare kan utnyttes hensiktsmessig sammen med tilliggende eiendom, kan selges direkte til eier av slik eiendom. Avgjørelsen av hva som anses som hensiktsmessig ligger til direktør for Økonomi. Avhending skal skje til markedspris. Takst må innhentes ved salg til foretak jf. Pkt. 5 og suppleres med annen informasjon via. Innsynsløsningen eiendomsverdi, finn.no ol., der dette er mulig.

3.1.2. Unntak - Person eller virksomhet som etter avtale eller lov har forkjøpsrett, ekspropriasjonsrett eller annen løsningsrett

Fast eiendom kan selges direkte til personer eller virksomheter som i henhold til avtale eller lov har rett til å erverve eiendom. Avhending skjer til den pris som loven/avtalen fastsetter, alternativ til markedspris hvis fremgangsmåte for prisfastsettelse ikke er fastsatt i lov/avtale.

3.1.3. Unntak - Eiendom som avhendes til stat eller kommune

Salg av eiendom kan skje direkte til stat eller kommune dersom disse har meldt interesse/behov og dette av økonomiske og/eller bærekraftige grunner vurderes som mer hensiktsmessig enn salg i det åpne markedet. Avhendingen skal skje til markedspris.

Ved direkteavhending av eiendom til stat eller kommune kan Vestfold fylkeskommune avtale rett til tilleggsvederlag i tillegg til kjøpesum tilsvarende 100 % av eventuell positiv differanse mellom avtalt kjøpesum og kjøpesum som tredjemann betaler for erverv av hele eller deler av eiendommen dersom hele eller deler av eiendommen videreselges innen 10 år.

3.1.4. Unntak - Tilbakeavhending av eiendom som er ervervet av Vestfold fylkeskommune til vegprosjekt og lignende

Hele eller deler av en eiendom som Vestfold fylkeskommune har ervervet i forbindelse med vegprosjekt og lignende kan avhendes direkte tilbake til personen eller virksomheten som har avstått eiendom til Vestfold fylkeskommune, dersom disse har meldt interesse. Avhending skjer til den pris som loven fastsetter, alternativ til markedspris hvis fremgangsmåte for prisfastsettelse ikke er fastsatt i lov.

3.1.5 Unntak – Salg til frivillige/ideelle organisasjoner, stiftelser ol.

Salg av eiendom kan skje direkte til frivillige og ideelle organisasjoner dersom disse har meldt interesse eller behov. Salgsprisen fastsettes politisk.

Ved direkte avhending til frivillige og ideelle organisasjoner kan Vestfold fylkeskommune sikre rett til tilleggsvederlag i tillegg til avtalt kjøpesum. Tilleggsvederlaget skal utgjøre 100 % av en eventuell positiv differanse mellom opprinnelig kjøpesum og den kjøpesum tredjemann betaler ved erverv av hele eller deler av eiendommen, dersom hele eller deler av eiendommen videreselges innen 10 år fra overtakelse.

4. Hovedregel ved kjøp av fast eiendom

Kjøp av fast eiendom skal som hovedregel skje til markedspris, basert på uavhengig verdivurdering eller dokumenterte markedsdata. Anskaffelsen skal gjennomføres på en måte som sikrer etterprøvbarhet og god forretningsskikk.

Dersom eiendom er strategisk viktig og ikke kan erverves i et åpent marked, kan kjøp skje ved direkte forhandlinger, forutsatt at markedspris dokumenteres. Avvik fra markedspris krever særskilt politisk vedtak og må vurderes opp mot gjeldende regelverk, herunder pkt. 5.

5. EØS-regelverk

All avhendelse må være i tråd med gjeldene EØS-regelverk.
EØS-avtalen artikkel 61 nr. 1 lyder slik:

«Med de unntak som er fastsatt i denne avtale, skal støtte gitt av EFs medlemsstater eller EFTA-statene eller støtte gitt av statsmidler i enhver form, som vrir eller truer med å vri konkurransen ved å begunstige enkelte foretak eller produksjonen av enkelte varer, være uforenlig med denne avtales funksjon i den utstrekning støtten påvirker samhandelen mellom avtalepartene.»

Bestemmelsen angir seks vilkår som alle må være oppfylt for at et tiltak utgjør ulovlig offentlig støtte.

Støtten må innebære en økonomisk fordel for mottakeren

- Støtten må være gitt av staten eller av statsmidler (offentlige midler) i enhver form
- Støttemottakeren må drive økonomisk aktivitet (foretaksbegrepet)
- Støtten må begunstige enkelte foretak eller produksjonen av enkelte varer eller tjenester
- Støtten må vri eller true med å vri konkurransen
- Støtten må være egnet til å påvirke samhandelen mellom EØS-landene

Bestemmelsen er gjennomført i norsk rett ved EØS-loven § 1.

Reglene om offentlig støtte retter seg altså ikke mot støtte som gis til privatpersoner, til offentlige instanser som driver myndighetsutøvelse eller til offentlig administrasjon, med mindre de opptrer som foretak.

ESA (EFTA Surveillance Authority) har utferdiget retningslinjer for å unngå statstøtte. Utgangspunktet, og hovedregelen, er det samme som i over punkt 3.1.

I praksis medfører dette at salg av eiendommer og bygninger må annonseres tilstrekkelig for at salgsprisen skal bestemmes av markedsverdien. Det anses som tilstrekkelig når en har annonsert i 2 måneder eller mer i nasjonale aviser eller på finn.no. Dersom det selges eiendommer av høy verdi eller som har egenskaper som kan være attraktivt for investorer som opererer internasjonalt bør det også annonseres slik at disse kan nås.

Dersom direktesalg uten budrunde skal gjennomføres må eiendommen takseres for å fastsette salgsprisen. I slike tilfeller bør en vurdering utføres av en eller flere uavhengige takstmenn. Dersom det kun innhentes en takst, bør denne suppleres med annen informasjon via innsynsløsningen eiendomsverdi, finn.no ol., der dette er mulig. Markedsprisen som fastsettes av takserer er den minste kjøpesummen som kan avtales uten å gi statsstøtte.

Hvis det er klart at verdien som er satt av takstmannen ikke kan oppnås, kan et avvik på opptil 5% fra den verdien anses å være i tråd med markedsf forholdene. Dersom eiendommen ikke blir solgt til 5% under takst, må en ny takst innhentes.

Økonomiske, administrative og juridiske konsekvenser

Vedtakelse av prinsipper for kjøp og avhending av fast eiendom i Vestfold fylkeskommune vil ikke ha økonomiske, administrative og juridiske konsekvenser ut over det som kommer frem av saksopplysningene over.

Konsekvenser for fylkets klimamål og FNs bærekraftsmål

Vedtakelse av prinsipper for kjøp og avhending av fast eiendom i Vestfold fylkeskommune vil ikke ha konsekvenser for fylkets klimamål og FNs bærekraftsmål.

Konsekvenser for CRPD

Vedtakelse av prinsipper for kjøp og avhending av fast eiendom i Vestfold fylkeskommune vil ikke ha konsekvenser for CRPD.

Fylkesdirektørens vurdering

Fylkesdirektøren vurderer at det er behov for tydelige og oppdaterte prinsipper for kjøp og avhending av fast eiendom i Vestfold fylkeskommune. Retningslinjene vil bidra til en mer enhetlig praksis, styrket etterprøvbarehet og bedre styring av eiendomsporteføljen.

Det er særlig lagt vekt på å sikre at transaksjoner skjer i tråd med markedsmessige vilkår og gjeldende regelverk, herunder EØS-avtalens bestemmelser om offentlig støtte. Klare hovedregler, kombinert med definerte unntak, gir nødvendig fleksibilitet samtidig som risiko for ulovlig statsstøtte reduseres.

Fylkesdirektøren vurderer at adgangen til direkte salg i særskilte tilfeller – blant annet til offentlige aktører, tilgrensende eiendommer og frivillige/ideelle organisasjoner – er hensiktsmessig ut fra både samfunns- og bærekraftshensyn. Krav om markedspris eller politisk fastsatt pris, samt bestemmelser om tilleggsvederlag ved videresalg, ivaretar fylkeskommunens økonomiske interesser.

Når det gjelder kjøp av eiendom, vil retningslinjene bidra til profesjonelle og etterprøvbare anskaffelser, samtidig som de gir handlingsrom til å gjennomføre strategiske erverv der dette er nødvendig.

Samlet sett vurderer fylkesdirektøren at retningslinjene legger til rette for en forsvarlig, effektiv og langsiktig eiendomsforvaltning, og anbefaler at disse vedtas

Konklusjon/anbefaling

Det anbefales at fylkestinget vedtar «Prinsipper for kjøp og avhending av fast eiendom i Vestfold fylkeskommune» slik de fremgår av saksutredningen.

Vedlegg: