



Instruks om avhending av fast eiendom som tilhører staten og overføring av fast eiendom mellom statsinstitusjoner.

Dato	FOR-1997-12-19-1530
Departement	Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Publisert	Avd I 1998 627 (Merknader)
Ikrafttredelse	01.01.1998
Sist endret	
Endrer	FOR-1987-12-18
Gjelder for	Norge
Hjemmel	LOV-1814-05-17-§19
Kunngjort	
Korttittel	Avhendingsinstruksen

Kapitteloversikt:

I

II

Merknader

Fastsatt ved kgl. res. 19. desember 1997 med hjemmel i Grunnloven § 19. Fremmet av Arbeids- og administrasjonsdepartementet.

I

Kapittel 1. Innledende bestemmelser

1.1 Virkeområde

Instruksen gir retningslinjer for avhending av fast eiendom som staten eier. Instruksen gjelder for virksomheter som er underlagt regjeringens instruksjonsmyndighet, herunder forvaltningsbedrifter.

Instruksen gjelder ikke for den virksomhet fylkeslandbruksstyrene utøver i medhold av lov av 12. mai 1995 nr. 23 § 6. Instruksen gjelder heller ikke ved avhending av bolig- eller fritidseiendommer hvor fester har krevd innløsning etter tomtfesteloven.

Beslutning om utrangering/kassasjon av bygning med påfølgende salg til nedrivning uten samtidig avhending av grunnareal, skal skje etter de bestemmelser som er gitt i normalinstruks for utrangering og kassasjon av materiell og bygninger samt for avhending av materiell som tilhører staten, gitt ved kongelig resolusjon 17. mars 1978 med senere endringer.

Når særlige forhold tilsier det, kan Arbeids- og administrasjonsdepartementet i enkeltsaker gjøre unntak fra instruksen.

1.2 Definisjoner

Med fast eiendom menes i denne instruks grunnareal og påstående bygning, enten hver for seg eller i kombinasjon.

Med avhending menes salg, gave, bortfeste og makeskifte av fast eiendom. Overføring mellom statsinstitusjoner som er underlagt denne instruksen regnes ikke som avhending.

Med markedspris menes den høyeste pris markedet er villig til å betale. Ved verditaksering er markedspris den høyeste pris det antas at markedet vil betale.

1.3 Overføring mellom statsinstitusjoner

Ved overføring av fast eiendom til, fra eller mellom institusjoner innenfor statens forretningsdrift skal det betales vederlag. Vederlaget skal fastsettes til markedspris basert på verditakst. Ved overføring mellom statsinstitusjoner utenfor statens forretningsdrift skal det ikke betales vederlag. Eiendommen skal likevel takseres ved overføringen.

Kapittel 2. Fullmakter til avhending

2.1 Fullmakter

Avhending av fast eiendom i statlig eie skal skje etter fullmakt gitt av Stortinget, jf. Grunnlovens § 19. Fullmakt kan enten gis som en generell fullmakt eller som en spesiell fullmakt i hvert enkelt tilfelle.

Avhending skal skje til markedspris dersom ikke annet er bestemt av Stortinget. Forslag om avhending som gave eller til underpris skal forelegges Finansdepartementet før det fremmes for Stortinget.

Før avhending finner sted skal departementene, den aktuelle fylkesmann og Statsbygg forespørres om det er statlig behov for eiendommen. Slik forespørsel kan unnlates hvis det åpenbart ikke er statlig behov for eiendommen. Foreligger det et dokumentert statlig behov for eiendommen, må den ikke avhendes uten Finansdepartementets samtykke.

Ved avhending av eiendommer med bygg som er eldre enn 50 år, skal Riksantikvaren varsles i god tid før avhending for å få vurdert spørsmålet om bevaringsverdi. I spesielle tilfeller kan Riksantikvaren fastsette annen tidsgrense. Forutsatt at saken er tilstrekkelig dokumentert, skal Riksantikvaren svare innen 4 uker.

Kapittel 3. Fremgangsmåte ved avhending

3.1 Valg av fremgangsmåte

Avhending skal skje på den måten som gir det beste økonomiske resultatet for staten.

Avhending kan skje i institusjonens egen regi eller gjennom eiendomsmegler når dette anses mer hensiktsmessig.

3.2 Verditaksering

Når avhending av fast eiendom omfatter bebyggelse, skal det holdes verditakst såfremt det ikke er snakk om ubetydelige verdier. Verditaksering kan videre unnlates for grunnarealer dersom man har tilstrekkelige opplysninger om prisnivået i området.

Taksering av landbrukseiendommer skal skje på bakgrunn av Landbruksdepartementets retningslinjer fastsatt ut fra konsesjonsloven av 31. mai 1974 nr. 19 § 1 nr. 4.

Eventuell takst skal være holdt før eiendommen utbys til avhending.

3.3 Avhending gjennom eiendomsmegler

Ved avhending gjennom eiendomsmegler kan den fremgangsmåten som er vanlig i bransjen følges. Hovedhensynene i instruksens må likevel ivaretas. Det må også påses at eiendomsmegler gis instruks om å ivareta eventuelle spesielle hensyn som foreligger i forbindelse med avhendingen av eiendommen.

3.4 Avhending i institusjonens egen regi

Avhending i en institusjons egen regi skal som hovedregel skje etter offentlig kunngjøring og på grunnlag av skriftlige bud.

Kunngjøringen skal gjøres kjent i Norsk Lysingsblad og i minst én avis som er alminnelig lest på stedet og skal inneholde:

- a.Navn på institusjonen som foretar avhendingen, samt referanseperson.
- b.Beskrivelse av eiendommen og opplysning om eiendommens takstverdi.
- c.Tid for besiktigelse av eiendommen.
- d.Opplysninger om hvordan budene skal merkes og hvor de skal innleveres.

Kunngjøringen kan også inneholde opplysninger om rettigheter og forpliktelser knyttet til eiendommen, eventuell frist for innlevering av bud, tidspunkt for åpning av bud ved lukket budrunde, forbehold om rett til å forkaste alle bud dersom de tilbudte priser er uakseptable og opplysning om at bud som inneholder ubestemte bud eller priser vil bli avvist.

Budgivningen skal som hovedregel være åpen. Budgiverne skal da så langt som mulig holdes orientert om nye og høyere bud som kommer inn. Når et bud er akseptert, skal de andre budgiverne varsles snarest.

Lukket budrunde kan benyttes dersom dette finnes mest hensiktsmessig. Hvis det før den lukkede budrunden er avholdt åpen budrunde, skal alle tilbydere som ikke er utelukket etter 3.6 informeres om det høyeste bud før den lukkede budrunden og inviteres til å levere høyere bud. Hvis det ved utløpet av fristen for å delta i en lukket budrunde foreligger flere konkurrerende bud, bør det vanligvis gjennomføres én eller flere budrunder til blant budgiverne fra forrige budrunde. Budgiverne skal i så fall orienteres om høyeste bud i forrige budrunde og gis frist for å levere nytt bud. Denne fristen bør normalt ikke overskride en uke. Hvis det kun kommer inn ett bud i den lukkede budrunden, og dette er fra den byder som hadde det høyeste budet før denne budrunden, skal budet i den siste budrunden bortfalle. Ved lukkede budrunder oppbevares budene innelåst inntil åpning skal finne sted.

Når eiendommen har liten verdi eller bare et mindre antall kjøpere er aktuelle, kan avhending skje ved direkte salg. Dette innebærer salg på grunnlag av bud som er innkommet etter henvendelse til et begrenset antall interessenter. Avhending ved direkte salg kan også skje når det bare er én aktuell kjøper.

3.5 Avhending til statstjenestemenn

En virksomhet kan etter samtykke fra fagdepartementet avhende bolig eller boligtomt til tjenestemenn når hensynet til bemanningssituasjonen eller boligens/tomtens beliggenhet tilsier det.

Staten kan i kontrakten betinge seg forkjøpsrett/utpekingsrett ved eventuell videre avhending. Ved salg av festetomt gjelder dette likevel bare hvis det ble tatt slikt forbehold ved bortfestet.

3.6 Utelukkelse av bud

Et bud skal utelukkes dersom:

- Budet kommer inn etter utløpet av en fastsatt tilbudsfrist.
- Budet inneholder ubestemt pris eller på annen måte avviker vesentlig fra avhendingsforutsetningene.

Årsaken til at bud utelukkes skal protokolleres, jf. 3.7 annet avsnitt.

3.7 Salgsprotokoll m.v.

Ved avhending i institusjonens egen regi skal det føres salgsprotokoll eller på annen måte gis betryggende dokumentasjon for avhendingen. Beslutning om direkte salg eller gjennomføring av lukket budrunde skal her begrunnes.

Ved avhending etter offentlig kunngjøring skal det alltid føres salgsprotokoll. Protokollen skal inneholde:

- Eiendommens gårds- og bruksnummer.
- Budgivers navn.
- Tilbudte priser og andre opplysninger av betydning, herunder beslutning om ekstra budrunde.
- Opplysning om eventuell utelukkelse eller forkasting av bud.
- Aksept av bud.
- Ved lukkede budrunder skal i tillegg åpningsdato og klokkeslett samt navn på de som har åpnet budene protokolleres.

3.8 Makeskifte

Ved makeskifte skjer oppgjør ved bytte av eiendommer mellom partene. Verdien av eiendommene fastslås etter samme prisgrunnlag for begge eiendommene, fortrinnsvis ved verditaksring. Dersom eiendommene ikke har samme verdi, gjøres mellomlaget opp kontant eller på annen vanlig måte. For øvrig gjelder reglene om fremgangsmåte for avhending så langt de passer også for makeskifte.

Kapittel 4. Prisfastsetting, betalings- og andre avhendingsvilkår

4.1 Salgs- og betalingsbetingelser

Eiendommen skal som hovedregel avhendes til den som gir høyest bud. Denne regelen kan bare fravikes dersom det vil være økonomisk mer fordelaktig for staten å avhende til en annen.

Samtlige bud kan forkastes. Årsaken til at bud forkastes skal protokolleres ved salg i egen regi etter offentlig kunngjøring. Det kan innledes forhandlinger med en eller flere av budgiverne med sikte på å få i stand et salg.

Ved direkte salg, herunder salg til tjenestemenn, må ikke salgsprisen være lavere enn verditakst basert på markedspris. Taksten må være holdt av uavhengig takstmann, og tidspunktet for taksering må ligge nær opptil tidspunktet for avhending.

Ved salg skal betalingsbetingelsene vanligvis gå ut på at kjøpesummen i sin helhet skal innbetales før utlevering av skjøte. Det kan kreves betaling av et forskudd når dette bedømmes som hensiktsmessig.

4.2 Andre betingelser

Avhendingsdokumenter bør inneholde oppgave over rettigheter og forpliktelser som følger eiendommen.

Det skal vanligvis ikke tilstås rettigheter på statens gjenværende grunn utover de rettigheter som måtte hvile som heftelser på eiendommen før overdragelsen.

Dersom eiendommen er fredet eller verneverdig skal staten dra omsorg for eiendommen gjennom passende klausulering. Riksantikvaren skal ha melding om overdragelse av eiendommer som er verneverdige av hensyn til kulturminneinteresser. Direktoratet for naturforvaltning skal ha melding om overdragelse av eiendommer som er verneverdige av hensyn til naturforvaltningsinteresser.

Ved avhending av konsesjonspliktig eiendom kan kjøperen kreve overdragelsen omgjort hvis konsesjon ikke gis. Bestemmelse om dette bør inn i kontrakten.

Når det gjelder avhending av grunn med påstående bygning som skal rives, bør avtalen inneholde bestemmelser om plikt for kjøper til å rive bygningen, fjerne grunnmur og foreta rydding av tomten. Det overveies i hvert enkelt tilfelle om det bør kreves sikkerhet for rett oppfyllelse av denne plikten.

II

Instruksen trer i kraft fra 1. januar 1998 og avløser kgl. res. av 18. desember 1987.

Merknader

Ved kongelig resolusjon av 19. desember 1997 ble det vedtatt nye saksbehandlingsregler om avhending av fast eiendom som staten eier. Bakgrunnen for de nye reglene er større oppmerksomhet omkring kostnadssiden ved den statlige eiendomsmassen.

Den nye instruksen er blitt til etter et samarbeid mellom Forsvarsdepartementet, Forsvarets bygningstjeneste, Forsvarets rasjonaliseringstjeneste, Samferdselsdepartementet, Statsbygg og daværende Planleggings- og samordningsdepartementet.

Enkelte statsetater kan ha behov for å gi utfyllende regler innenfor sitt arbeidsområde. Det vil det være adgang til i den utstrekning slike regler ikke er i strid med denne instruks. Det har vært gitt egne retningslinjer for salg av statlige festetomter ved kongelig resolusjon av 9. juli 1982. Etter at tomtefesteloven ble endret anses det ikke lenger nødvendig å opprettholde disse retningslinjene, og de er derfor opphevet.

Ved motstrid mellom denne instruks og bestemmelser fastsatt ved lov, går lovens bestemmelser etter vanlige fortolkningsprinsipper foran instruks.

Når det gjelder salg av eiendom til næringsvirksomhet gjør vi oppmerksom på de regler og retningslinjer som gjelder etter EØS-regelverket for statsstøtte. Dette regelverket forvaltes av Nærings- og handelsdepartementet, som kan kontaktes for nærmere opplysninger.

Merknader til Kapittel 1 Innledende bestemmelser

1.1 Virkeområde

Avgrensningen av anvendelsesområdet for instruks fremgår nå av 1.1 første avsnitt og er omformulert i forhold til tidligere § 1 annet ledd. Avgrensningen knyttes i den nye instruks direkte opp mot regjeringens instruksjonsmyndighet. Hensikten med endringen er å skape større klarhet. Regjeringen har instruksjonsmyndighet overfor alle organer som er underlagt den. Utskilte virksomheter som er egne rettssubjekter vil ikke være omfattet med mindre regjeringens instruksjonsmyndighet særskilt fremgår av lov eller forskrift.

Statsskog var tidligere særskilt unntatt fra instruks i medhold av § 1 annet ledd annet punktum. Siden Statsskog er omdannet til statsforetak og derfor ikke faller inn under instruksens virkeområde etter 1.1 første avsnitt, er det ikke nødvendig å opprettholde det særskilte unntaket.

Den virksomhet som fylkeslandbruksstyrene utøver etter jordloven av 12. mai 1995 nr. 23 § 6 er fortsatt særskilt unntatt fra instruks.

Ved avhending av konsesjonspliktig fast eiendom gjelder reglene i lov av 31. mai 1974 nr. 19 (konsesjonsloven), jf. også Landbruksdepartementets retningslinjer til denne loven. Etter vanlige fortolkningsprinsipper vil bestemmelsene i konsesjonsloven gå foran denne instruks.

Beslutning om utrangering/kassasjon av bygning med påfølgende salg til nedrivning uten samtidig avhending av grunnareal, skal skje etter bestemmelsene i normalinstruks for utrangering og kassasjon av materiell og bygninger samt for avhending av materiell som tilhører staten, gitt ved kongelig resolusjon av 17. mars 1978. Dette regelverket forvaltes av Nærings- og handelsdepartementet.

1.2 Definisjoner

Av 1.2 følger det at instruks også gjelder for tomtefeste. Det gjøres i denne forbindelse oppmerksom på at tomtefesteloven i nærmere bestemte tilfeller gir fester av bolig- og fritidseiendom rett til å innløse tomten. Etter vanlige fortolkningsprinsipper går bestemmelsene i tomtefesteloven i slike tilfeller foran denne instruks. Tidligere var statens eiendommer unntatt fra innløsningsretten. På den bakgrunn ble det ved kongelig resolusjon av 9. juli 1982 vedtatt retningslinjer for salg av slike festetomter. Retningslinjene bygget på den tanke at også tomter festet bort fra staten burde kunne innløses når statens eller allmennhetens interesser ikke talte imot det. Etter endringer av disse bestemmelsene i tomtefesteloven synes det ikke hensiktsmessig å opprettholde egne retningslinjer for salg av slike festetomter. I de tilfeller hvor fester har krav på innløsning følges bestemmelsene i tomtefesteloven. I de tilfeller hvor fester ikke har krav på innløsning av sin festetomt, f.eks. fordi kravet til festetid ikke er oppfylt, legges prinsippene i tomtefesteloven og denne instruks til grunn for overdragelsen.

1.3 Overføring mellom statsinstitusjoner

Med institusjoner innenfor statens forretningsdrift menes nettobudsjetterte virksomheter, dvs. virksomheter som får en netto utgiftsbevilgning som tilsvarer differansen mellom virksomhetens brutto utgifter og inntekter. I forhold til vederlagsregelen er institusjonens organisasjonsform avgjørende. Dersom virksomheten er nettobudsjettert, slik som forvaltningsbedriftene, skal vederlagsregelen gjelde selv om virksomheten kan ha oppgaver som ikke er av forretningsmessig karakter. Vederlagets størrelse fastsettes på bakgrunn av verditakst basert på markedspris.

Eiendommer som overføres mellom statsinstitusjoner utenfor statens forretningsdrift, hvor det ikke skal betales vederlag, skal også takseres. Dette for å synliggjøre den verdioverføring overdragelsen av eiendommer innebærer.

Merknader til Kapittel 2 Fullmakter til avhending

2.1 Fullmakter

Av 2.1. første avsnitt går det frem at avhending kan skje på grunnlag av generell fullmakt fra Stortinget eller konkret fullmakt innhentet i det enkelte tilfellet. Arbeids- og administrasjonsdepartementet har generell fullmakt fra Stortinget til avhending av fast eiendom som tilhører staten. Fullmakten er for tiden delegert til Statsbygg. Departementer som ikke har egen fullmakt fra Stortinget, kan søke Statsbygg om samtykke til avhending innenfor denne fullmakten. Enkelte departementer har egne generelle fullmakter fra Stortinget med varierende beløpsgrenser. Dette gjelder særlig departementer som har underliggende etater med en betydelig eiendomsforvaltning.

Etter 2.1 annet avsnitt skal avhending skje til «markedspris» dersom ikke annet er bestemt av Stortinget. «Markedspris» er definert i 1.2 og det fremgår av kapittel 3 og 4 hvilke fremgangsmåter som skal benyttes for å oppnå markedspris. Forslag om avhending som gave eller til under markedspris skal forelegges for Finansdepartementet før det fremmes for Stortinget. Avhending til næringsvirksomhet på slike betingelser kan være problematisk i forhold til EØS-regelverket om statsstøtte. Dette regelverket forvaltes av Nærings- og handelsdepartementet.

Etter 2.1 tredje avsnitt skal departementene, den aktuelle fylkesmann og Statsbygg forespørres før statseiendommer avhendes. Det er ønskelig med en så forholdsvis omfattende varslingsprosedyre for å sikre at eiendommer det er behov for å beholde, ikke går ut av statens eie. For fylkesmannen vil det f.eks. være aktuelt å vurdere behovet for å beholde arealer av stor betydning for ulike miljøvernformål, og ta dette opp med vedkommende fagmyndighet. Fremgangsmåten for varsling må tilpasses den enkelte situasjon med tanke på en rasjonell og hensiktsmessig gjennomføring. I enkelte tilfeller vil det være åpenbart at det bare er en aktuell kjøper eller at de aktuelle kjøperne er private. I slike tilfeller er det gjort unntak fra varslingsplikten. Som eksempel kan nevnes tilfeller hvor en parsell ligger inntil en annen eiendom og det kun er aktuelt med salg til eier av tilstøtende eiendom. Et annet eksempel er salg av hyttetomt i et hytteområde. Som regel vil det heller ikke i tilfeller som går inn under 3.4 siste avsnitt og 3.5 være aktuelt med en omfattende varslingsprosedyre.

Et eventuelt statlig behov for eiendommen må dokumenteres. Dokumentasjonen skal følge med ved innmelding av behovet. I enkelte tilfeller vil det være nødvendig å sette en frist for foreløpig tilbakemelding om behov for eiendommen. Denne fristen bør normalt ikke settes kortere enn 3 uker. Eventuell dokumentasjon av behov vil så kunne følge i henhold til egen avtale. Hensikten med å kreve slik dokumentasjon er å sikre en reell prøving av behovet for eiendommen. Hvis statseiendom ønskes avhendet til tross for dokumentert statlig behov, og partene ikke blir enige, må samtykke til avhending innhentes fra Finansdepartementet.

I 2.1 fjerde avsnitt er det bestemt at Riksantikvaren varsles når bygningene på eiendommen er mer enn 50 år gamle. Riksantikvaren bør varsles så tidlig som mulig, og sentrale opplysninger om bygningen må følge henvendelsen. I de fleste tilfeller vil det være tilstrekkelig med eventuelle tegninger, opplysninger om byggeår, redegjørelse for senere større endringer, fotografier av eksteriøret og en situasjonsskisse (kart). For bygninger med interessante interiører, er det også ønskelig med interiørfotografier. Forutsatt at tilstrekkelig dokumentasjon er lagt frem, skal Riksantikvaren svare innen 4 uker.

Merknader til Kapittel 3 Fremgangsmåte ved avhending

3.1 Valg av fremgangsmåte

3.1 annet avsnitt markerer at en etat som skal avhende en statseiendom, kan velge om den selv vil gjennomføre avhendingen eller om den vil benytte eiendomsmegler. Den enkelte etat må her kunne velge fremgangsmåte ut fra sin egen vurdering av kompetanse og hensiktsmessighet. Noen av de saksbehandlingsreglene som stilles opp for avhending i institusjonens egen regi, passer ikke der det benyttes eiendomsmegler. I 3.3 sies det derfor at vanlig meglerpraksis kan følges når avhending foretas gjennom eiendomsmegler. Det forutsettes imidlertid at hovedhensynene i instruksjonen skal ivaretas også ved salg gjennom eiendomsmegler.

3.2 Verditaksering

Verditaksten er et dokument som gir samme informasjon om eiendommen til kjøper og selger i forbindelse med avhendingen. Slik informasjon kan være av betydning senere, for eksempel ved påberopelse av mangler ved eiendommen fra kjøpers side. Dersom det avhendes eiendom med påstående bygninger kan det, i tillegg til verditakst, innhentes tilstandsvurdering for å få avdekket eventuelle mangler før salg. Ved avhending etter budrunder virker verditaksten veiledende i forhold til om det er oppnådd markedspris, jf. instruksens 2.1 annet avsnitt. Dersom avviket mellom bud og takst er stort må det vurderes om eiendommen bør bys ut på nytt. Dersom eiendommen avhendes uten at det holdes budrunder, eller etter bud fra et begrenset antall interessenter, jf. 3.4 siste avsnitt og 3.5, må ikke prisen være lavere enn taksten, jf. instruksens 4.1 annet avsnitt. Taksten baseres på markedspris innhentet fra uavhengig takstmann og taksten skal avholdes nær opptil tidspunktet for avhending.

3.4 Avhending i institusjonens egen regi

Ved avhending i en institusjons egen regi bør det før offentlig kunngjøring utarbeides en salgsoppgave for eiendommen. I den forbindelse bør det innhentes en panteattest fra sorenskriver/byskriver for å undersøke hjemmelsforhold og heftelser. Salgsoppgaven og eventuelt takstdokument bør forelegges den som har med eiendommen å gjøre til daglig (vaktmester e.l.) for kontroll av opplysninger og utfyllende kommentar.

3.4 skiller mellom åpen og lukket budgivning. Ved lukket budgivning vil ikke budene bli åpnet før etter budfristen. Ved åpen budgivning vil opplysninger om budene, f.eks. hvilke bud som er innkommet, betingelsene i budene m.v., gjøres tilgjengelig for budgiverne også før utløpet av budfristen. Tilgang til all budinformasjon, f.eks. hvem som står bak budene, kan imidlertid føre til svekket konkurranse mellom budgiverne. Vanlig meglers praksis bør følges i avveiningen av hvilke opplysninger som kan gis.

3.4 tredje avsnitt fastslår at budgivningen som hovedregel skal være åpen. Den tidligere instruksens bygget her på en forutsetning om lukket budgivning. Lukket budgivning kan fortsatt velges dersom dette etter etatens vurdering er mest hensiktsmessig, jf. 3.4 fjerde avsnitt. Ved avhending til næringsvirksomhet kan imidlertid lukkede budrunder være problematisk i forhold til EØS-regelverket for statsstøtte. Som nevnt i merknaden til 2.1 forvaltes dette regelverket av Nærings- og handelsdepartementet.

Endringen må ses på bakgrunn av at staten skal opptre mer i tråd med forretningsmessige prinsipper. Endringen vil også føre til større likhet mellom fremgangsmåten ved salg gjennom eiendomsmegler og salg i etatens egen regi. De samme hensyn ligger til grunn for endringen i 3.4 femte avsnitt. Gjennom 3.4 femte avsnitt gis det adgang til at en statsetat som selger statlig eiendom ved lukket budgivning, også kan gjennomføre flere budrunder. Etter den tidligere instruksens har det bare vært anledning til to budrunder, med mindre salgsoppdraget ble utført av en eiendomsmegler.

Etter 3.4 siste avsnitt kan avhending på visse vilkår skje ved direkte salg. I tilfeller hvor det bare er én aktuell kjøper skal verditakst basert på markedspris, jf. 3.2 og 4.1 andre avsnitt, være avgjørende for hvilken pris som skal legges til grunn for salget.

3.5 Avhending til tjenestemenn

I 3.5 første avsnitt går det frem at en virksomhet etter fagdepartementets samtykke kan avhende bolig eller boligtomt til tilsatte i virksomheten når hensynet til bemanningssituasjonen eller boligens/tomtens beliggenhet tilsier det. Boligsøkende statstjenestemenn kan altså gis botilbud i form av boligtomt i disse spesielle tilfellene. Avhending til egne tjenestemenn i henhold til bestemmelsene i 3.5 skjer ved direkte salg, jf. 4.1. Dersom en eiendom legges ut for salg og vilkårene for direkte salg til tjenestemenn i 3.5 ikke er oppfylt, kan tjenestemannen delta i budgivningen med de begrensninger som fremgår nedenfor. Virksomheten eiendommen sorterer under og tjenestemannen kan være underordnet ulike fagdepartementer. I slike tilfeller må den virksomheten eller det departementet eiendommen ligger under vurdere om eiendommen er for salg. Dersom virksomheten/fagdepartementet er villig til å selge eiendommen, må tjenestemannens fagdepartement ta stilling til om vilkårene for salg til tjenestemenn etter instruksens er oppfylt.

Avhendingsinstruksen hadde tidligere en egen regel i § 11 om spesielle begrensninger for tjenestemenn i forbindelse med eiendomsoverdragelser. Det fremgikk bl.a. at tjenestemenn som treffer beslutning eller deltar i arbeidet med avhending ikke har adgang til å opptre som kjøper, og at tjenestemenn heller ikke kan opptre som mellommenn o.l. eller ta imot godtgjørelse e.l. i forbindelse med avhendingen. Disse begrensningene følger bl.a. av forvaltningslovens regler om habilitet, generelle forvaltningsrettslige prinsipper, straffelovens kap. 11 om forbrytelser i den offentlige tjeneste og tjenestemannslovens § 20 om forbud mot gaver i tjenesten. Begrensningene er derfor ikke eksplisitt beskrevet i den nye instruksen.

3.8 Makeskifte

Ved makeskifte vil det av og til være vanskelig å gjennomføre bytte av eiendommer på samme tidspunkt. Det bør da avtales mellom partene hvordan tidsforskyvningen skal knyttes til prisen, f.eks. om det skal beregnes renter eller eventuell leie i mellomtiden.

Merknader til Kapittel 4 Prisfastsetting, betalings- og andre avhendingsvilkår

4.1 Salgs- og betalingsbetingelser

4.1 første avsnitt fastslår at avhending som hovedregel skal foretas til den som gir høyest bud. Dette er i samsvar med normalinstruks for utrangering og kassasjon osv. § 15. I enkelte tilfeller kan det foreligge forhold som medfører at det vil være riktig å akseptere et annet bud enn det høyeste. Bestemmelsen er derfor formulert slik at hovedregelen kan fravikes i slike tilfeller. Det presiseres imidlertid at unntak bare kan gjøres i tilfeller hvor det økonomisk vil være mer fordelaktig å selge til en annen.

Etter 4.1 annet avsnitt kan samtlige bud forkastes f.eks. fordi de ikke er akseptable. Dette kan være situasjonen bl.a. dersom kjøper ikke kan vise til finansieringsplan eller garanti fra bank om lånetilsagn. Bestemmelsen fastslår at det kan innledes forhandlinger med en eller flere av budgiverne med sikte på å få i stand et salg. Det tidligere forbudet mot forhandlinger om prisen utover en ekstra budrunde er m.a.o. opphevet. Endringen må også her ses på bakgrunn av prinsippet om statens forretningsmessige opptreden. Den er videre en konsekvens av at det nå tillates flere budrunder.

4.2 Andre betingelser

Melding om overdragelse av eiendommer som er verneverdige av hensyn til naturforvaltningsinteresser skal etter ny bestemmelse som går frem av 4.2 tredje avsnitt gis Direktoratet for naturforvaltning.

Ved avhending fra staten bør ikke risikoen for konsesjon veltes over på kjøperen.

4.2 fjerde avsnitt inneholder derfor fortsatt en bestemmelse om at avhending av konsesjonspliktig eiendom kan gjøres om hvis kjøperen ikke får konsesjon.