

Løpenr.: 30945/13 Arkivsaksnr.: 13/3562 Emnekode:

Kommunestyret

Møtedato:31.10.13

Saksbehandler: Bjørnar Lilleby

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato	Vedtak
13/127	Formannskapet	23.10.13	Vedtatt
13/88	Kommunestyret	31.10.13	Vedtatt

**Sak 88/13**  
**ENDRINGER I DELEGERINGSREGLEMENT 2011-2015 OG I**  
**ØKONOMIREGLEMENT NY VALGPERIODE**

**Vedtak:**

**Kommunestyret vedtar forslag til endringer i delegeringsreglement og økonomireglement slik de framgår av saken.**

**Kjøpekontrakter som inneholder motytelser under grenseverdiene legges fram som orienteringssaker for utvalg for AMT og/ eller formannskapet.**

**Behandling i Kommunestyret :**

Formannskapets forslag til vedtak vedtatt mot 2 stemmer (1PP, 1 Rødt)

Torvild Sveen, SP fremmet følgende tilleggsforslag:

Kjøpekontrakter som inneholder motytelser under grenseverdiene legges fram som orienteringssaker for utvalg for AMT og/ eller formannskapet.

Enstemmig vedtatt.

**Behandling i Formannskapet :**

Enstemmig vedtatt

**Fakta:**

Utrykte vedlegg:

1. *Revisjonsrapport fra Innlandet Revisjon IKS - Tomtesalg Kallerudlia 9 - fra mai 2013.*
2. *Kommunestyresak nr 13/46 av 30. mai 2013.*
3. *Delegeringsreglement for perioden 2011 – 2015 – k.sak 11/63*
4. *Økonomireglement vedtatt i kommunestyresak 13/3 den 7. febr 2013.*

Delegeringsreglementet for perioden 2011 – 2015 ble vedtatt i k.styret 29.09.11 – sak 11/63.  
Økonomireglementet ble vedtatt i k.styret 07.02.13 – sak 13/3.

Innlandet Revisjon IKS fremla på oppdrag fra Kontrollutvalget i Gjøvik Kommune revisjonsrapport over prosjektet ”Tomtesalg-Kallerudlia 9” i mai 2013. Rapporten behandlet habilitetspørsmål for ordfører og rådmann, ordførers rett til å inngå opsjonsavtale samt spørsmål om hvorvidt rådmannen hadde fullmakt til å inngå salgsvartalen og /eller om lover/reglementer for salg av kommunal eiendom var fulgt.

Revisjonens konklusjoner er kjent, og det vises til rapporten.

K.styret behandlet revisjonsrapporten i møte 30.05.d.å. - sak 13/46 ”Revisjonsrapport – undersøkelse av tomtsalget Kallerudlia 9.”

I forhold til saken som nå legges fram er det følgende punkter i vedtaket som er aktuelle:

*”4. Kommunestyret mener ordlyden i økonomireglementets pkt. 2.6 ikke ga rådmannen myndighet til å selge Kallerudlia 9. osv. -----  
Uklarhet i forståelse av økonomireglementet, sammen med at saken etter kommunestyrets vurdering er å betrakte som prinsipiell, trekker i retning av at rådmannen ikke hadde fullmakt til å selge Kallerudlia 9 uten politisk behandling. Det vises til at rådmannen kun er delegert myndighet i saker som ikke er av ”prinsipiell betydning”, osv. -----*

*5. Undersøkelsen viser at det er behov for oppstramming av økonomireglement når det gjelder salg av eiendom og hvilke saker som skal til politisk behandling. Kommunestyret tar til orientering at rådmannen har varslet en sak på dette til kommunestyret med det første.*

*6. Kommunestyret ber rådmannen gjennomgå kommunens delegeringsreglement med bakgrunn i undersøkelsen, og foreta nødvendige presiseringer. Det vises bl.a. til bestemmelsene om rapportering av delegert myndighet ”etter behov” (jf. reglementets pkt. 4) og håndteringen av spørsmål om en sak er av ”prinsipiell betydning” eller ikke (jf. reglementets pkt. 5). ”*

I denne saken fremmer rådmannen forslag til nødvendige endringer i både økonomireglementet og i delegeringsreglementet med sikte på å rette opp de uklarheter som fremkommer/er påpekt i k.styrets vedtak. I forhold til utbyggingsavtaler og problemstillinger knyttet til dette kommer rådmannen til å ta dette opp senere i egen sak, jfr. kommentarer i egenrevisjonen.

Når det gjelder rapportering av delegert myndighet - som omtalt i vedtakets pkt. 6 - ser rådmannen det som naturlig at dette innarbeides som en del av den ordinære rapporteringen f.o.m. 2014.

**DAGENS REGLER**

## Økonomireglementet

**Pkt. 6.1. Avtaleinngåelser**Generelt

Avtaler som er av prinsipiell betydning eller som binder opp kommunen for mer enn 5 år, eller som er utenfor vedtatte budsjetttramme skal fremmes for politisk behandling. Alle anskaffelser skal gjennomføres i tråd med kommunens innkjøpsreglement. Der Gjøvik kommune har inngått rammeavtaler for kjøp av varer og tjenester skal disse brukes.

Kjøp og salg av fast eiendom og anlegg

Rådmannen har fullmakt til å inngå avtaler om salg av bolig- og næringsstomter etter politisk vedtak om hva som legges ut for salg eller bortfeste.

Avtaler om kjøp/salg/feste av eiendommer og anlegg vedtas av kommunestyret når totalbeløpet eller den kapitaliserte fest-/leieavgift er høyere enn 5 mill. kroner. For beløp mellom 2 og 5 mill. kroner kan vedtak fattes av formannskapet. For avtaler på under 2 mill. kroner er dette innenfor rådmannens fullmakt.

## Delegasjonsreglementet

**Hjemmel i kommunelovens § 23 nr.4.**

Rådmannen gis myndighet til å treffe vedtak i følgende enkeltsaker:

- **Saker vedrørende kommunens eiendommer:**
  - Foreta kjøp/salg/feste/pantsette/leie av eiendommer, så langt ikke myndigheten er overdratt til andre organer, **jf. de regler som til enhver tid fremgår av kommunens økonomireglement.**
  - Selge tilleggsareal, godkjenne midlertidige bruks- og leieavtaler og rettighetserklæringer, frafalle rettigheter som forkjøpsrett, festerett og servitutter når saken anses kurant, herunder sletting av tinglyste heftelser i fast eiendom.
  - Selge tomter hvor arealet er regulert til **boligformål** og tilleggsareal til boligtomter hvor saken anses kurant. Slike områder skal selges til en pris fastsatt av kommunestyret, evt. til takst.
  - Rekvirere og godkjenne avholdt takst over boligtomter og tilleggsareal til boligtomter i kurante saker hvor prisen ikke er fastsatt av kommunestyret. Hvor forholdene tilsier at prisfastsettelsen bør eller kan skje på andre måter enn ved takst må prisfastsettelsen skje av formannskapet.
  - Frafalle pant for lån i mindre parseller og vike prioritet når dette ikke innebærer vesentlig tapsrisiko for kommunen.
  - Undertegne kontrakter og utferdige skjøter. Denne myndigheten **kan delegeres videre** for så vidt gjelder utleiekontrakter på kommunale utleieboliger og salg av kommunale bolig- og næringsstomter i regulert strøk.
  - Å gi tilsagn om overføring av festerett ved overdragelse av eiendom der kommunen er bortfester.
  - Forvalte kommunens boligmasse.
  - Utøve myndighet i henhold til vedtatte regler for leie av torgplass.

I forhold til bolig- og næringstomter har rådmannen videre delegert sin myndighet slik:

”Rådmannens myndighet på følgende områder delegeres **plan og utbyggingssjef**:

- *Rekvirere og godkjenne avholdt takst over boligtomter og tilleggsareal til boligtomter i kurante saker hvor prisen ikke er fastsatt av kommunestyret.*
- *Selge næringstomter på regulert næringsområde hvor tomteprisen er fastsatt og saken ellers anses kurant, samt selge tilleggsareal til næringstomter.*
- *Selge tomter hvor arealet er regulert til boligformål hvor saken anses kurant. Slike områder skal selges til en pris fastsatt av kommunestyret (evt. til takst).*
- *Godkjenne midlertidige bruks- og leieavtaler, og rettighetserklæringer.*
- *Undertegne kontrakter og utferdige skjøter, for så vidt gjelder salg av kommunale næringseiendommer i regulert strøk.”*

### **Egenvurdering:**

Det er et overordnet mål at administrasjonens fullmakter er klare og at det så langt det lar seg gjøre ikke oppstår tvilssituasjoner. Dette er viktig for private parter, de politiske organene og for administrasjonen som skal sette ut i livet de vedtak som blir truffet. Reglementene må være i overensstemmelse med hverandre. Fullmakten til rådmannen må være klar og udiskutabel.

### Uklarheter i dagens regler/nødvendige presiseringer

Utgangspunktet for de økonomiske grensene for rådmannens myndighet i forhold til kjøp/salg av eiendommer skal framgå av økonomireglementet. Jfr. 1. kulepunkt i delegasjonsreglementet hvor det er vist til ”*de regler som til enhver tid fremgår av kommunens økonomireglement.*” For beløp under kr. 2.0 mill. har rådmannen fullmakt til å inngå avtale. Dette er for så vidt klart nok, men det har oppstått tvilstilfeller hvor det i avtaler - i tillegg til selve kjøpesummen - er avtalt en tileggsytelse fra kjøperen i form av opparbeidig av infrastruktur – f.eks. en vei. I slike tilfeller vil uklarheter kunne oppstå både i forhold til beløpsgrensen på kr. 2.0 mill og i forhold til regelverket om kjøp av tjenester. For å få ryddighet i dette, er det foreslått en **ny** bestemmelse i økonomireglementet, jfr. forslaget nedenfor under ”Kontraktparts opparbeidelse av infrastruktur”

### Type eiendommer

Bestemmelsen omhandler alle typer eiendommer – jfr. formuleringen ”*kjøp/salg/feste/pantsette/leie av eiendommer*”. Det er likevel i 3 kulepunkt tatt inn en bestemmelse som presiserer reglene i forhold til boligtomter. Det er ingen tilsvarende bestemmelse i forhold til næringstomter.

I den interne videre delegering av myndighet i denne type eiendomssaker har rådmannen delegert til plan- og utbyggingssjef til både å selge næringstomter og boligtomter, jfr. bestemmelsen gjengitt foran som kun omtaler boligtomter. Som det fremgår er dette forvirrende og det er åpenbart et behov for en klargjøring. I forslaget til formulering i delegeringsreglementet – 1. kulepunkt er dette tatt hensyn til.

Heller ikke er hjemmelsfullmakten for videre delegering er klar etter dagens regler – verken i forhold til økonomireglementet eller i delegasjonsreglementet. Etablert praksis gjennom mange år har vært at rådmannen har hatt fullmakt til å selge bolig- og næringstomter og at denne fullmakten er videre delegert til den aktuelle fagmyndighet. Ut fra formuleringene i

reglementet er videre delegering av rådmannens fullmakt kun tillatt i forhold til utleiekontrakter, jfr. foran i del.regl. 6. kulepunkt. Det foreslås nå at dette formaliseres slik at det framgår at rådmannen kan videre delegerer sin myndighet i alle typer saker vedr. kommunens eiendommer.

Rådmannen regner med at det er enighet om at dagens praksis skal fortsette i forhold til salg av tomter i regulerte områder og har innarbeidet nødvendige presiseringer i endringsforslaget, jfr. økonomireglementet. For å gjøre saksbehandlingen mer smidig er det i forslaget også tatt med en bestemmelse om at rådmannen også gis myndighet til å *undertegne* skjøter. Dette gjøres i dag av ordfører.

#### Avtaler av prinsipiell betydning.

I forhold til problemstillingen om "avtaler av prinsipiell betydning" i øk.regl. pkt 6.1 er dette en formulering som tilsvarer kommunelovens § 23.4 om at "enkeltsaker eller typer saker" som ikke er av prinsipiell betydning - kan delegeres til adm.sjefen. I kommentarene til loven er det gitt noen føringer omkring tolking/praktisering av hvordan en skal vurdere hva som er prinsipielt eller ikke. Det vil føre for langt å gå inn i denne problemstillingen i denne saken. Det som er et faktum er at en vurdering av hva som oppfattes å være prinsipielt alltid må baseres på et skjønn. I forhold til behovet og ønsker om klare fullmakter, er det derfor viktig at en så langt som mulig søker å unngå denne type generell formulering inn i et delegasjonsreglement. I forslaget som fremlegges om endringer i økonomireglementet er derfor denne formulering tatt bort. Dette innebærer at *alle* avtaler som binder opp kommunen for mer enn 5 år, eller som er utenfor vedtatte budsjettamme skal fremmes for politisk behandling.

#### Utbyggingsavtaler

Ovennevnte punkt i forslaget til endringer i øk.reglementet gjelder ikke for utbyggingsavtaler etter Plan- og Bygningslovens kap 17. I rådmannens tilsvarende til revisjonsrapporten ble det varslet at også grensedragningen mellom hva som skal behandles som utbyggingsavtaler og hva som kan tas direkte i salgavtalen ville bli fremlagt som forslag til endringer i økonomireglementet. Denne problemstillingen er også tatt opp av kontrollutvalget i møte 29.08.d.å. hvor utvalget tar til etterretning at det blir foretatt en grundig vurdering av forholdet mellom utbyggingsavtaler (plan- og bygningslovens bestemmelser) og lov om offentlige anskaffelser. Kontrollutvalget har bedt om å få en presentasjon av endringene som blir gjennomført. Dette er omfattende sakskompleks som krever en grundig intern prosess. Arbeidet vil bli prioritert og lagt fram som sak så snart som mulig i 2014 - da sammen med event. andre behov for endringer i delegasjons- og/eller økonomireglementet.

### **FORESLÅTTE ENDRINGER.**

Delegeringsreglementet

Generell overskrift: Rådmannen gis myndighet til å treffe vedtak i følgende enkeltsaker:

- **Saker vedrørende kommunens eiendommer(nye/endrede punkter)**
  - *Inngå avtaler om kjøp og salg av eiendommer og anlegg, herunder tilleggsarealer, bolig- og næringsstomter, bebygde eiendommer, inngå festeavtaler som fester/bortfester, som leier/utleier av eiendommer, pantsette og frafalle pant i eiendommer.*

- *Det til enhver tid gjeldende økonomireglement presiserer nærmere når avtalene må godkjennes av henholdsvis formannskap og kommunestyre.*
- *Undertegnede kontrakter og undertegnede på skjøter. Dersom kontraktssummen i henhold til økonomireglementet forutsetter godkjenning fra formannskap eller kommunestyre er avtalen ikke bindende for kommunen før den er godkjent av de aktuelle organer. I enhver avtale hvor dette er forholdet - skal avtalen - også av hensyn til kontraktsparten, inneholde en klausul om at den ikke binder kommunen før den er godkjent av formannskap/kommunestyre. I forhold til kontrakter som opprettes iht vedtatte "Retningslinjer for gjennomføring av byggeprosjekter" gjelder reglene i dette reglementet.*
- *Rådmannen kan videredelegere sin myndighet etter dette kapitlet.*

Økonomireglementet:

### ***Avtaleinngåelser***

#### ***Generelt***

*Avtaler som binder opp kommunen for mer enn 5 år, eller som er utenfor vedtatte budsjetttramme skal fremmes for politisk behandling.*

*Alle anskaffelser skal gjennomføres i tråd med kommunens innkjøpsreglement. Der Gjøvik kommune har inngått rammeavtaler for kjøp av varer og tjenester skal disse brukes.*

#### ***Kjøp og salg av fast eiendom og anlegg***

*Rådmannen har i samsvar med delegeringsreglementet fullmakt til å inngå avtaler om leie/feste/bortfeste o.l., og om kjøp og salg av alle typer fast eiendom og anlegg, herunder tomtearealer, jfr. den nærmere beskrivelse i reglementet. Når et tomteområde er regulert til bolig/fritidsbebyggelse og/eller næringsformål har rådmannen fullmakt til å selge tomter innenfor det regulerte området uten å avvente ytterligere politiske vedtak.*

*Dersom salgsverdien eller kjøpesummen, eller den kapitaliserte verdi av feste-/leieavgiften i avtalen overstiger kr. 5 mill. må salget godkjennes av kommunestyret i eget politisk vedtak. Dersom verdien er mellom kr. 5.0 og kr. 2.0 mill. skal vedtak om godkjenning fattes av formannskapet.*

*Rådmannen kan delegere sin fullmakt etter første ledd.*

#### ***Kontraktsparts opparbeidelse av infrastruktur(Nytt punkt)***

*Dersom kontraktspart som ledd i kjøpekontrakt skal opparbeide infrastruktur og kostnaden skal motregnes i kjøpesummen skal avtalen om motytelsen i ethvert tilfelle utformes og være i samsvar med de regler som gjelder for offentlige anskaffelser. Dersom de samlede ytelser (kjøpesum og motytelse) overskrider kr. 2 mill. skal avtalen godkjennes av formannskapet, og over 5 mill. av kommunestyret.*

Gjøvik 01.11.13

Øivind Hansebråten

Sigmund Egner