Sands kommuna
Mørkin Mikla 3
FO-210 Sandur

Tórshavn, tann: 11. november 2025
J. nr.: 25/11170
Viðgjørt: JMJ

Viðvíkjandi handfaring av sølu av kommunalari fastogn matr. nr. 175d, Sandur

Málið í stuttum

Sands bygdarráð hevði samtykt at keypa jørð frá Búnaðarstovuni, undir teimum treytum, at ein partur av jørðini skuldi leggjast út til vegagerð, meðan restin skuldi seljast aftur til festaran av jørðini. Borgarstjórin í Sands kommunu hevði ikki fylgt samtykt hjá kommunustýrinum, umframt selt kommunala fastogn uttan alment útboð.

Kommunala eftirlitið í Løgmálaráðnum tók málið upp við Sands kommunu tann 22. mai 2025 við støði í einari áheitan frá A, B og D, kommunustýrislimum í Sands kommunu.

Kommunala eftirlitið kom til ta niðurstøðu, at kommunala fastognin matr. nr. 175d ikki var boðin út alment, og at sølan av ognini tískil ikki var í samsvari við ásetingarnar í § 44 í kommunustýrislógini og §§ 1-3 í kunngerð um alment útboð av kommunalari fastogn. Harumframt staðfesti Kommunala eftirlitið, at borgarstjórin ikki hevði fylgt bygdarráðssamtyktini, soleiðis sum hann hevur skyldu til sbrt. § 21, stk. 2, 2. pkt og stk. 4, 1. pkt.

Lýsingin av málinum

Í eini áheitan til Kommunala eftirlitið tann 30. apríl 2025, førdu omanfyri nevndu kommunustýrislimir í Sands kommunu fram, at borgarstjórin í Sands kommunu ikki hevði fylgt samtykt hjá Sands kommunu, umframt at hann hevði selt kommunala fastogn matr. nr. 175d á Sandi uttan alment útboð, og undir marknaðarprís.

Kommunustýrislimirnir greiða frá, at kommunan, tann 25. september 2023, samtykti at keypa 2.194 m^2 av jørð frá Búnaðarstovuni, sum var festi hjá E, bónda. Keypið var treytað av, at 499 m^2 skuldu leggjast út til veg, meðan teir eftirverandi 1.695 m^2 skuldu seljast til festaran, E. Tó keypti borgarstjórin bert teir 1.695 m^2, og hóast treytirnar, seldi borgarstjórin teir 1.695 m^2 til triðja mann, F, í staðin fyri til festaran, E, og uttan at ognin varð bjóðað út alment.

Kommunustýrislimirnir føra fram, at matr. nr. 175d, Sandur, hóskar seg til sundurbýting í fýra serstakar matriklar, og at keyparin hevur rindað 175.000 kr. fyri matr. nr. 175d. Hetta meta kommunustýrislimirnir verða langt undir marknaðarprís fyri jørð í sethúsaøkinum yviri í Trøðum á Sandi. Kommunustýrislimirnir meina tískil, at borgarstjórin hevur álagt kommununi eitt fíggjarligt tap við at ikki selja fastognina til marknaðarprís.

Tann 22. mai 2025 bað Kommunala eftirlitið Sands kommunu koma við einari frágreiðing í málinum. Tann 4. juli 2025 móttók Kommunala eftirlitið frágreiðingina og skjølini í málinum.

Í frágreiðingini greiðir borgarstjórin fyri Sands kommunu soleiðis frá:

> "(...)Sands kommuna hevur í hesum sambandi verið E til hjálpar sum millumlið millum E øðrumegin og F hinumegin. Orsøkin til at tørvur er á Sands kommunu sum millumlið er, at Búnaðarstovan ikki vil selja jørð til privatar borgarar.
>
> (...)
>
> Tann 25. september 2023 var [málið] *(okkara tillaging)* til viðgerðar í Sands bygdarráði, har bygdarráðið einmælt samtykti tilmælið frá fíggjarnevndini um at keypa stykkið fyri síðani at selja tað aftur til E.
>
> F og E hava í longri tíð heitt á kommununa um at medvirkað til at fáa avtaluna teirra millum um keyp av hesum stykki avgreidda. Vanlig mannagongd hjá Búnaðarstovuni er sum omanfyri nevnt, at Búnaðarstovan ikki vil selja til privat fólk. Kommunur koma av hesum áv um at vera millumlið millum Búnaðarstovuna sum umboð fyri festarar og keyparar av ognum.
>
> Í hesum føri er talan um, at Sands kommuna hevur hjálpt festaranum E at fáa avgreitt eina sølu, sum er avtalað millum hann og F. (...)
>
> Talan er um stykki, sum ikki er byggibúgvið, og tá hús skulu byggjast á tey, skal eigarin avhalda munandi útreiðslur til byggibúning v.m. Til samanberingar kann vísast á, at kommunan selur kommunal grundstykki fyri kr. 295.000, og tá eru hesi klár at byggja á við innleggingum v.m.
>
> Í hesum føri er sum nevnt talan um, at Sands kommuna hevur verið millumlið í eini sølu millum øðrumegin Búnaðarstovuna og hinumegin festaran og tann, sum festarin framman undan hevði gjørt avtalu við. Stykkið er selt fyri hægri prís enn tað var keypt fyri og tí hevur kommunan ikki lagt pening út í sambandi við hetta málið."

Tann 10. oktober 2025 ringdi Løgmálaráðið til kommununa fyri at spyrja inn til, hvussu kommunan ásetur prísin á sínum grundstykkjum, og um jørðina, sum borgarstjórin ikki keypti til veg, soleiðis sum kommunustýrið hevði samtykt. Borgarstjórin greiddi frá, at vanligt er, at kommunan selur grundstykkini fyri kostprís. Hetta inniber, at kommunan dregur tað frá útstykkingarkostnaðinum, sum kommunan hevur skyldu at veita, og síðani seljast grundstykkini soleiðis at søluinntøkan rindar fyri restina av útstykkingarkostnaðinum. Harumframt segði borgarstjórin, at kommunan ikki hevur slept ætlanini um at keypa teir 499 m^2, sum skuldu leggjast út til veg, og at hann hevur ætlan at fremja samtyktina hjá kommunustýrinum hesum viðvíkjandi.

Niðurstøðugrundarlagið

- Løgtingslóg nr. 87 frá 17. mai 2000 um kommunustýri, sum seinast broytt við løgtingslóg nr. 59 frá 22. mai 2023 *(kommunustýrislógin).*
- Kunngerð nr. 122 frá 22. desembur 2000 um alment útboð av kommunalari fastogn *(kunngerðin)*.
- Kommunufulltrúin

Sambært § 44, stk. 1 í kommunustýrislógini má føst ogn hjá kommununi ikki seljast, uttan so, at ognin frammanundan er boðin út alment. Meginreglan um alment útboð av kommunalari fastogn førir við sær, at ognir, sum meginregla, verða seldar fyri marknaðarprís, umframt at keyparin ikki fær ein fyrimun, uttan so, at almenningurin kann ansa eftir prísstøðinum.

Nærri reglur um hetta eru ásettar av landsstýrismanninum í kunngerð um alment útboð av kommunalari fastogn, harundir hvørjar ognir eru undantiknar kravinum um alment útboð.

Sambært § 1 í kunngerðini skal fastogn hjá kommununi bjóðast út alment áðrenn hon verður seld, um annað ikki er ásett í lóggávuni. Sambært § 2 í kunngerðini eru nøkur undantøk til alment útboð, harundir:

1) søla til landsmyndugleikar, kommunu ella kommunalan felagsskap,
2) feløg, stovnar v.m. sum kommunan kann veita lógligan stuðul til,
3) økir, ið eru minni enn 300 m^2 til víddar *og* sum tað ikki sjálvstøðugt kann byggjast á,
4) kommunalar útstykkingar o.l., har tillutan og prísáseting fara fram eftir frammanundan ásettum reglum.

Harumframt er heimilað landsstýrismanninum í § 2 í kunngerðini at góðkenna undantøk til alment útboð í samband við makaskifti, og tá tað annars eru serlig viðurskifti, ið tala fyri, at fastognin kann verða seld uttan alment útboð.

§ 3 í kunngerðini ásetur, at lýsing í einum av dagbløðunum verður roknað sum galdandi alment útboð. Sambært § 3, stk. 2 ásetur kommunustýrið, um ognin skal seljast til ein frammanundan ásettan prís, og tær treytir sum ognin skal seljast undir. Í § 3, stk. 3 eru týðandi krøv til lýsingina í dagbløðunum ásett. Lýsingin skal upplýsa, hvar ognin liggur, matrikulnummar, støðd á ognini og hvar upplýsingar um søluna kunnu fáast. Um kommunan bjóðar ognina út til ein frammanundan ásettan prís, sbrt. § 3, stk. 2, skal lýsingin eisini upplýsa, at kommunan ikki hevur skyldu at selja til ásetta prísin.

Kommunufulltrúin er óskrivað lóg, sum heimilar kommunum at loysa og røkja uppgávur, sum hava eitt kommunalt endamál, har annað ikki er lógarásett, við tí fortreyt, at kommunan ikki ger brot á grundreglurnar í kommunufulltrúini. Ein av grundreglunum í kommunufulltrúini er grundreglan um fíggjarligt varsemi. Kravið um fíggjarligt varsemi inniber, at allar avgerðir við fíggjarligum avleiðingum skulu byggjast á eina sakliga meting, harundir at kommunan, sum meginregla, skal selja kommunala fastogn til marknaðarprís. Sum nevnt hevur lóggáva tó

forrætt, sum merkir, at kommunan við heimild í kommunufulltrúini ikki kann víkja frá ásetingunum í lóggávuni.

Í § 21 í kommunustýrislógini verður ásett hvussu borgarstjórin skal fremja sína fyrisitingarleiðslu. Sambært § 21, stk. 2, 2. pkt. skal borgarstjórin síggja til, at málini verða avgreidd, og um neyðugt, ger hann fyriskipan um hetta. Við hesum er m.a. sagt, at borgarstjórin skal ansa eftir, at allar tær avgerðir, sum tiknar eru í kommunustýrinum, skulu verða framdar í verki. Sambært § 21, stk. 4, 1. pkt. skal borgarstjórin ansa eftir at farið verður fram eftir samtyktum kommunustýrisins.

Metingin hjá Kommunala eftirlitinum

Alment útboð

Sambært niðurstøðugrundarlagnum omanfyri, hevur kommunan skyldu at bjóða kommunala fastogn út alment, áðrenn hon verður seld, sambært § 44 í kommunustýrislógini og §§ 1-3 í kunngerð um alment útboð av kommunalari fastogn.

Í frágreiðingini frá borgarstjóranum ásannar borgarstjórin, at einki alment útboð varð gjørt av kommunalari fastogn 175d, Sandur, áðrenn ognin bleiv seld. Borgarstjórin sigur, at kommunan hevur havt til endamáls at virka sum ein millumliður í sølunum millum Búnaðarstovuna og E og síðani millum E og F, tí at Búnaðarstovan ikki vil selja til privatpersónar, og festarin hevði til endamáls at selja til F allíkavæl. Sostatt er ognin matr. nr. 175d, Sandur, ikki seld í samsvari við § 44 í kommunustýrislógini ella §§ 1-3 í kunngerðini um alment útboð av kommunalari fastogn.

Kommunala eftirlitið skal vísa á, at tað ikki er at meta sum ein kommunal uppgáva hjá kommununi, at virka sum ein millumliður í sølu av jørð millum Búnaðarstovuna og privatar keyparar upp á kvamsvís, soleiðis sum samtykt.

Marknaðarprísur og fíggjarligt varsemi

Í áheitanini frá kommunustýrislimunum í Sands kommunu føra kommunustýrislimirnir soleiðis fram:

> "Økið er av eini sovorðnari støðd, at økið kann verið býtt sundur í 4 lutir og kann verða selt aftur sum 4 sjálvstøðug matrikkul. Keyparin hevur rindað 175.000 kr fyri økið, ið er langt undir marknaðarprís fyri jørð í sethúsaøki yviri í Trøðum á Sandi (...)"

Í telefonsamrøðuni við kommununa greiðir borgarstjórin frá, at prísurin á grundstykkjum í kommununi verður settur eftir kostnaðarprísinum á útstykkingini. Hetta er ikki í samsvari við grundregluna í kommunufulltrúini um fíggjarligt varsemi, sum nevnt omanfyri. Tá kommunal fastogn verður boðin út alment, verður hægsta boð mett sum verandi marknaðarprísur, tó at Bý- ella bygdaráðið kann havna øllum innkomnum tilboðum sbrt. § 6, stk. 1 í kunngerðini, eitt nú um kommunan ikki tekur undir við, at hægsta boð samsvarar við marknaðarprís. Tað liggur á kommununi at gera neyðugar kanningar fyri at staðfesta marknaðarprísin. Hetta kann t.d. gerast við at spyrja seg fyri hjá húsasølum, kanning av prísleguni fyri ognir, ið kunnu samanlíknast, ella á annan hátt.

Í ítøkiliga førinum metir Kommunala eftirlitið ikki, at tryggleiki fæst fyri, at kommunala fastognin er seld til marknaðarprís. Kommunala eftirlitið skal tí skil heita á kommununa um at framyvir fylgja ásetingunum í lóggávuni um alment útboð, soleiðis at kommunal fastogn, sum meginregla, verður seld til marknaðarprís, og í samsvari við grundreglurnar í kommunufulltrúini.

Borgarstjórin fylgir ikki bygdarráðssamtykt

Sambært úrskurði úr gerðabókini fyri Sands bygdarráð, hevur Sands kommunustýri, tann 25. september 2025, samtykt at ganga umsókn frá festara E á møti, soleiðis at kommunan keypir 2.194 m^2 frá Búnaðarstovuni, og selur ognina aftur til E, tó við teirri treyt, at kommunan keypir 499 m^2 burturúr til vegagerð.

Borgarstjórin í Sands kommunu hevur tó bert keypt 1.695 m2 av teimum 2.194 m^2 sum Sands bygdarráð samtykti at keypa, tað við siga uttan teir 499 m^2 til veg.

Kommunala eftirlitið kann tískil staðfesta, at borgarstjórin í Sands kommunu ikki hevur fylgt samtyktini hjá kommunustýrinum, soleiðis sum hann hevur skyldu til sbrt. § 21, stk. 2, 2.pkt og stk. 4, 1. pkt.

Niðurstøðan hjá Kommunala eftirlitinum

Við støði í tí omanfyristandandi metir Kommunala eftirlitið í Løgmálaráðnum, at handfaringin av søluni av kommunalari fastogn matr. nr. 175d, Sandur, ikki er farin fram í samsvari við § 44 í kommunustýrislógini og §§ 1-3 í kunngerðini um alment útboð av kommunalari fastogn, tí at ognin ikki varð bjóðað út alment. Harumframt er tað ikki í samsvari við grundregluna í kommunufulltrúini um fíggjarligt varsemi, at kommunan ikki selur kommunala fastogn til mettan marknaðarprís.

Tað er ikki í samsvari við § 21, stk. 2, 2. pkt. og stk. 4, 1. pkt. í kommunustýrislógini, at borgarstjórin í kommununi ikki avgreiðir málið, soleiðis sum tað var samtykt. Tó hevur borgarstjórin greitt frá, at ætlanin framvegis er at fremja samtyktina í verki.

Kommunala eftirlitið ger tískil ikki meira við málið, men skal heita á Sands kommunu um at fylgja ásetingunum í kommunustýrislógini og grundreglunum í kommunufulltrúini hereftir.

Løgmálaráðið, 11. november 2025

Nella Festirstein

Aðalstjóri