LØGMÁLARÁÐIÐ
MINISTRY OF JUSTICE

Til Sunda Kommunu

Tórshavn, tann: 21. mai 2024
J. nr.: 23/04014-10
Viðgjørt: CHD

Viðvíkjandi sølu hjá Sunda kommunu av neystagrundum til eigarar av ástandandi neystum

Hetta eftirlitsmál snýr seg um, hvørt Sunda kommuna helt galdandi reglur, tá ið Sunda kommuna seldi kommunalar fastognir, uttan at ognirnar frammanundan vóru lýstar alment til sølu.

Ítøkiliga málið snýr seg um sølu av niðanfyri nevndu fastognum hjá Sunda kommunu:

Sola av neystagrundstykkjum

Bygd	Matr.nr.	Solupris	Ognin tinglýst til eigaran
Hvalvík	[redacted]	22.800,00	08.01.2024
Hvalvík		22.400,00	14.04.2023
Hvalvík		22.000,00	01.03.2023
Hvalvík		22.400,00	08.03.2023
Hvalvík		22.400,00	03.05.2023
Hvalvík		22.400,00	02.02.2023
Hvalvík		23.200,00	16.02.2023
Hvalvík		30.000,00	29.03.2023
Hvalvík		24.000,00	13.06.2023
Hvalvík		29.600,00	21.04.2023
Hvalvík		29.600,00	20.03.2023
Hvalvík		26.800,00	31.01.2023
Hvalvík		66.800,00	16.11.2022
Hvalvík		21.600,00	
Hvalvík		28.800,00	
Streymnes	[redacted]	30.000,00	07.11.2023
Streymnes		20.400,00	18.01.2024
Streymnes		21.600,00	25.10.2023
Streymnes		33.200,00	09.11.2022
Streymnes		26.400,00	
Streymnes		28.800,00	

Niðurstøða

Kommunala eftirlitið metir, at Sunda kommuna ikki hevur hildið reglurnar um alment útboð av kommunalari fastogn, sum ásett er í § 1 í kunngerð um alment útboð av kommunalari fastogn, sbr. § 44, stk. 1 í kommunustýrislógini, tá Sunda kommuna seldi omanfyri nevndu neystagrundirnar hjá kommununi uttan at bjóða ognirnar út alment. Kommunala eftirlitið vísir eisini á, at tað ikki var í lagi, at Sunda kommuna seldi nakrar av neystagrundunum, meðan Kommunala eftirlitið kannaði, um kommunan hevði heimild at selja ítøkiligu fastognirnar.

Lógargrundarlag

- Løgtingslóg nr. 87 frá 17. mai 2000 um kommunustýri, sum seinast broytt við løgtingslóg nr. 59 frá 22. mai 2023 (kommunustýrislógin) § 44, stk. 1.
- Kunngerð nr. 122 frá 22. december 2000 um alment útboð av kommunalari fastogn (kunngerð um alment útboð av kommunalari fastogn) §§ 1 og 2.

Sambært kommunustýrislógini § 44, stk. 1 er meginreglan tann, at føst ogn hjá kommununi ikki kann seljast, uttan so at ognin frammanundan hevur verið boðin út alment. Í kunngerð um alment útboð av kommunalari fastogn eru nærri reglur um mannagongdina í sambandi við alment útboð, umframt reglur um undantøk frá kravinum um alment útboð.

Um málið

Kommunala eftirlitið tók av sínum eintingum hetta eftirlitismál upp við Sunda kommunu, tí sambært gerðabók fyri kommunustýrisfundin tann 29. august 2022 hevði kommunustýrið mælt til at bjóða eigarum av ástandandi neystum á kommunalum neystagrundum møguleikan at keypa undirlendið undir egnum neysti. Í gerðabókini vóru ongar upplýsingar um, at kommunan frammanundan fór at bjóða føstu ognirnar út. Tí ynskti Kommunala eftirlitið at fáa upplýst, um Sunda kommuna fór at bjóða kommunalu fastognirnar (neystagrundirnar) út, áðrenn ætlaðu søluna, ella um kommunan metti, at ognirnar vóru fevndar av undantøkureglunum frá meginregluni um alment útboð av kommunalari fastogn.

Málsgongd

Tann 23. septembur 2022 sendi Kommunala eftirlitið Sunda kommunu teldupost og bað kommununa um at greiða frá málinum, millum annað um kommunan fór at bjóða neystagrundirnar út alment.

Tann 23. septembur 2022 sendi Sunda kommuna soljóðandi frágreiðing:

> " Eg skal byrja við at takka fyri áhugan og at tað verður hildið eitt vakið eygað við okkum kommunum.
> Sum tað framgongur á málinum, so er talan um eini 12 leigugrundir til neyst í Hvalvík.
>
> Málið er viðgjørt út frá kommunustýrislóguni og kunngerð nr. 122 um alment útboð av kommunalari fastogn.
> Allar hesar neystagrundir eru í dag leigugrundir við tinglisnum langtíðar leigusáttmála, og er tað eigarin av ástandandi neysti á leigugrundini sum fær møguleika at keypa ella framhaldandi at leiga.
>
> Sunda kommuna bjóðar ikki hesar neystagrundir við ástandandi neysti út alment.
>
> ..."

Tann 8. novembur 2022 ringdi Kommunala eftirlitið til Sunda kommunu, tí Kommunala eftirlitið vildi vita, hvat kommunan sipaði til, tá ið kommunan í teldupostinum til Kommunala eftirlitið tann 23. septembur 2022 skrivaði:

> "at málið er viðgjørt út frá kommunustýrislógini og kunngerð nr. 122 um alment útboð av kommunalari fastogn"

Sunda kommuna greiddi frá, at kommunustýrið hevði mett, at tað ikki var neyðugt at bjóða neystagrundirnar út alment. Síðani varð avtalað, at Kommunala eftirlitið skuldi senda teldupost sama dag til Sunda kommunu, har kommunan varð biðin um at senda eina meiri ítøkiliga frágreiðing. Hesin hesin teldupostur var soljóðandi:

> "...
>
> Í telefonini avtalaðu vit, at kommunan sendir eina meiri ítøkiliga frágreiðing, har m.a. verður greitt frá:
>
> - praktisku loysnini hjá kommununi, við at konvertera leigusáttmálarnar til keyp
> - hví kommunan metir, at neystagrundirnar ikki skulu bjóðast út m.a. tí fastognin kann rúmast innanfyri ásetingina í kunngerðini § 2, stk. 1, nr. 3 og/ella 4.
>
> ...
>
> Sunda kommuna verður eisini biðin um, at greiða nærri frá, hvørt ætlaða sølan er til mettan marknaðarprís, ið er ein fortreyt annað hvørt um fastognin verður ella ikki verður boðin út alment.
>
> ..."

Tann 9. januar 2024 sendi Kommunala eftirlitið Sunda kommunu soljóðandi teldupost:

> "Víst verður til viðfesta teldupost, ið snýr seg um málini 72/22 og 73/22 í gerðabók fyri býráðsfundin 29.08.2022.
>
> Undanfarna Umhvørvis- og vinnumálaráðið tók av sínum eintingum viðfesta eftirlitismál upp við Sunda kommunu. Av tí, at málið ikki varð liðugt viðgjørt áðrenn løgtingsvalið í 2022 og av tí, at kommunumál síðani gjørdist málsøki hjá Løgmálaráðnum, varð ítøkiliga málið tíðliga í 2023 lagt til Løgmálaráðið til endaliga viðgerð.
>
> Óvist er hví, men hetta málið er av onkrari orsøk "dottið niður í millum" her hjá Kommunala eftirlitinum í Løgmálaráðnum.
>
> Kommunala eftirlitið sær ikki, at Sunda kommuna hevur sent frágreiðingina, sum biðin var um í teldupostinum til Sunda kommunu tann 8. novembur 2022. Sí viðfesta teldupost.

> Um kommunan hevur sent umbidnu frágreiðing, verður kommunan vinarliga biðin um at senda Løgmálaráðnum eitt avrit av frágreiðingini.
>
> Biðið veður um upplýsingarnar við freist 23. januar 2024."

Tann 2. februar 2024 sendi Kommunala eftirlitið Sunda kommunu áminning um at senda umbidnu frágreiðing.

Tann 15. mars 2024 sendi Kommunala eftirlitið Sunda kommunu rykkjara um at senda umbidnu frágreiðing.

Tann 11. apríl 2024 fekk Kommunala eftirlitið teldupost frá Sunda kommunu, ið var soljóðandi:

> "...
>
> Til málið kann eg kunna um, at Sunda kommuna hevur umsitið leigusáttmálarnar av hesum neystagrundstykkjunum, sum allir eru ábygdir 100%. Tað vísti seg í fleiri førum, at tinglýsing av leigusáttmála á ymsu matr.nr. og eigari av ástandi neysti ikki samsvaraðu hvørt við annað. Kommunan ynskti at fáa skil á hesum viðurskiftum. Kommunan hevði ikki aðrar ætlanir við økinum, og slíkum føri er føst mannagongd at leingja leigusáttmálan og/ella gera nýggjan langtíðar leigusáttmála við neystaeigaran, t.d. í sambandi við eigaraskifti. Hetta er ein mannagongd, sum kommunan metir seg vera bundna av, um neystaeigarin vil taka við teimum treytum sum kommunan bjóðar í sambandi við endurnýggjan. Kommunan ynskti í hesum føri eina varandi loysn og í hesi tilgongd gjørdist niðurstøðan, at býráðið samtykti at bjóða eigaranum av ástandi neysti møguleikan at keypa undirlendið undir egnum neysti.
>
> Eg vil leggja dent á, at kommunan ikki metir, at leigararnir hava fingið nakran fyrimun, sum teir væl at merkja ikki annars høvdu fingið. Teir hava sostatt møguleika at endurnýggja sín langtíðarsáttmála og hetta kann sjálvsagt hava eina neiliga ávirkan á marknaðarvirðið í fríari sølu. Tað var tí mettur ein fyrimunur fyri kommununa, um kommunan kundi fáa sama prís fyri hesar grundir, sum kommunan krevur fyri aðrar neystagrundir í kommununi.
>
> Sum kommunan skilir § 44, stk. 1, í kommunustýrislógini, so eru høvuðsatlitini handan ásetingina at kommunan so vítt gjørligt ikki skal selja undir marknaðarprís og at ávísir keyparar ikki skulu fáa serligan prísfyrimun. Kommunan metir seg ikki hava gjørt seg inn á hesi atlit – tvørturímóti hevur kommunan møguliga fingið ein hægri prís enn væntast kundi í fríari sølu. Við atliti til faktisku viðurskiftini á matriklunum og mannagongdunum hjá kommununi varð mett, at sølan harumframt kundi rúmast undir ásetingunum í § 2, stk. 1, nr. 3-4, í útboðskunngerðini.
>
> Við omanfyrisstandandi viðmerkingum hevur Sunda kommuna ikki meira at leggja afturat málinum. Vit harmast um okkara leiklut í longu málsviðgerðartíðini og mæla til, at málið nú verður endað."

Tann 22. apríl 2024 sendi Kommunala eftirlitið Sunda kommunu teldupost og bað kommununa um at senda upplýsingar um ítøkiligu matr. nr. á seldu neystagrundunum, søluprísin á einstøku neystagrundunum og nær sølurnar vórðu framdar.

Tann 1. mai 2024 sendi Sunda kommuna Kommunala eftirlitinum umbidnu upplýsingarnar.

Viðmerkingar hjá Kommunala eftirlitinum
Í frágreiðingini til Kommunala eftirlitið skrivar Sunda kommuna, at kommunan ikki bjóðaði neystagrundirnar út alment, m.a. tí kommunan metti, at sølan av neystagrundunum var fevnd av ásetingunum í § 2, stk. 1, nr. 3-4 í kunngerð um alment útboð av kommunalari fastogn.

Sambært § 44, stk. 1 í kommunustýrislógini er meginreglan, at føst ogn hjá kommunum ikki kann seljast, uttan so at ognin frammanundan hevur verið boðin út alment.

Í kunngerð um alment útboð av kommunalari fastogn eru nærri reglur um mannagongdina í sambandi við alment útboð, umframt reglur um undantøk frá kravinum um alment útboð.

Kunngerð um alment útboð av kommunalari fastogn § 2, stk. 1, nr. 3-4 ásetur, at hesar sølur kunnu verða undantiknar almennum útboði:

> "3. Søla av økjum, ið eru minni enn 300 m2 til víddar og sum tað ikki sjálvstøðugt kann verða bygt á ella
> 4. kommunala útstykkingar o.l., har tillutan og prísáseting fara fram eftir frammanundan ásettum reglum."

Kommunala eftirlitið metir, at sølan av neystagrundunum hvørki var fevnd av nr. 3 ella nr. 4 í § 2, stk. 1 kunngerð um alment útboð av kommunalari fastogn. Talan er ikki um økir, sum ikki sjálvstøðugt kann verða bygt á, tí á ítøkiligu neystagrundunum kunnu byggjast neyst. Talan er heldur ikki um kommunala útstykking o.l.

Kravið um alment útboð av kommunalum fastognum er galdandi bæði fyri sølu av bygdum og óbygdum ognum. Sambært § 2, stk. 2 kann landsstýrismaðurin góðkenna, at vikið verður frá kravinum um alment útboð, tá ið serlig viðurskifti eru, ið tala fyri, at fastognin verður seld uttan alment útboð. Góðkenning grundað á serlig viðurskifti er einans ætlað at vera nýtt í serligum førum, har tað má metast, at kravið um alment útboð forðar søluni óneyðugt, og at alment útboð ikki hevur við sær tilboð um hægri keypsprís.

Grundað á upplýsingarnar, sum Sunda kommuna hevur víst á sum serlig viðurskifti í málinum, metir Kommunala eftirlitið, at undantøka frá kravinum um alment útboð ikki hevði verði loyvt í hesum ítøkiligu málunum um neystagrundirnar, tí talan ikki er um so serlig viðurskifti, at alment útboð hevði forðað søluni óneyðugt ella ikki hevði havt við sær tilboð um hægri keypsprís.

Sunda kommuna skrivar í teldupostinum til Kommunala eftirlitið tann 11. apríl 2024:

> "Sum kommunan skilir § 44, stk. 1 í kommunustýrislógini, so eru høvuðsatlitini handan ásetingina at kommunan so vítt gjørligt ikki skal selja undir marknaðarprís og at ávísir keyparar ikki skulu fáa serligan prísfyrimun. Kommunan metir seg ikki hava gjørt seg inn á hesi atlit – tvørturímóti hevur kommunan møguliga fingið ein hægri prís enn væntast kundi í fríari sølu."

Kommunala eftirlitið metir ikki, at kommunan hevur greitt nøktandi frá, hví kommunan metir seg møguliga hava fingið hægri prís enn væntast kundi í fríari sølu. Kommunala eftirlitið skal leggja dent á, at tað er ikki upp til kommununa sjálva at meta um, hvørt eitt atlit hevur við sær, at vikið kann verða frá kravinum um alment útboð, tí heimildin til hesa metingina liggur hjá landsstýrismanninum at taka støðu til sambært § 2, stk. 2 í kunngerð um alment útboð av kommunalari fastogn.

Kommunala eftirlitið skal viðmerkja, at tørvurin hjá kommununi at fáa skil á viðurskiftunum viðvíkjandi tí, at tinglýsing av leigusáttmálum fyri ymisku matr. nr. og eigarar av ástandandi neystum ikki samsvaraðu hvørt við annað, kann ikki seta til síðis meginregluna um, at kommunalar fastognir skulu bjóðast út alment.

Um Sunda kommuna hevði boðið neystagrundirnar út í almennari sølu, hevði Sunda kommuna tryggjað sær, at keyparin ikki hevði fingið møguligan fyrimun, at prísirnir fyri neystagrundirnar høvdu verið gjøgnumskygdir, og at kommunalu fastognirnar vórðu seldar fyri marknaðarprís.

Í sambandi við at kommunal fastogn verður boðin út alment, metir Kommunala eftirlitið tað ikki vera serlig viðurskifti, sum kunnu grunda at vikið verður frá kravinum um alment útboð, at leigari av kommunalari fastogn, sum eigur bygning á fastognini, er í vanda fyri, at ein annar áhugaður keypari bjóðar eina hægri upphædd enn leigarin og hereftir, sum eigari av ognini, kann uppsiga leigaran. Harumframt metir Kommunala eftirlitið tað heldur ikki vera serlig viðurskifti, sum kunnu grunda, at vikið verður frá kravinum um alment útboð, um ein kommuna ynskir at selja eina kommunala ogn til leigaran av kommunalu ognini.

Sunda kommuna skrivar í teldupostinum til Kommunala eftirlitið tann 11. apríl 2024:

> "Kommunan hevði ikki aðrar ætlanir við økinum, og slíkum føri er føst mannagongd at leingja leigusáttmálan og/ella gera nýggja langtíðar leigusáttmála við neystaeigaran, t.d. í sambandi við eigaraskifti."

Kommunala eftirlitið skal gera kommununa varuga við, at óvanlig langtíðarleigumál kunnu metast sum uttanumvik av reglunum um alment útboð. Kommunala eftirlitið kann í slíkum førum, um treytirnar fyri hesum eru loknar og eftir umstøðunum, áleggja einari kommunu at bjóða fastognina alment út, sbr. § 44, stk. 1 í kommunustýrislógini.

Niðurstøða

Vísandi til viðmerkingarnar omanfyri metir Kommunala eftirlitið, at Sunda kommuna ikki hevur hildið reglurnar um alment útboð av kommunalari fastogn, sum ásett er í § 1 í kunngerð um alment útboð av kommunalari fastogn, sbr. § 44, stk. 1 í kommunustýrislógini, tá Sunda kommuna seldi umrøddu neystagrundirnar hjá kommununi uttan at bjóða ognirnar út alment. Kommunala eftirlitið skal eisini vísa á, at tað ikki var í lagi, at Sunda kommuna hevur selt nakrar av neystagrundunum, meðan Kommunala eftirlitið kannaði, um kommunan hevði heimild at selja ítøkiligu fastognirnar.

Hendan niðurstøðan verður í næstum løgd út á heimasíðuna hjá Løgmálaráðnum, www.lmr.fo, í navnleysum líki.

Løgmálaráðið, 21. mai 2024

Nella Festirstein

Nella Festirstein
aðalstjóri