

## MINNISBLAÐ

um sölu Hafnargötu 7 í Stykkishólmi

**Til:** Lárusar Ástmars Hannessonar o.fl.

**Frá:** Landslögum

**Dags.:** 12. maí 2015

Óskað hefur verið eftir því að Landslög vinni minnisblað um starfshætti bæjarstjórnar Stykkishólms við sölu á fasteigninni Hafnargötu 7 í Stykkishólmi. Hefur sérstaklega verið óskað álits á skyldu til að auglýsa fasteignina og beitingu áætlaðs leiguverðs til að leggja mat á tilboð sem búrúst í fasteignina. Þá hefur verið óskað álits á forsendum varðandi afhendingartíma fasteignarinnar, fyrirhugaðri notkun fasteignarinnar og þörf á breytingu á skipulagi. Auk þess hefur verið óskað eftir áliti á hæfi eins bæjarfulltrúa til að taka þátt í ákvörðunum er tengjast ráðningu fasteignasala.

### Málavextir

Á fundi bæjarráðs Stykkishólms þann 14. ágúst 2014 var lagt fram minnisblað frá bæjarstjóra varðandi heimild til undirbúnings sölu á gamla skólahúsinu og húsnæði bókasafns, dags. 11. ágúst 2014. Samþykkt var tillaga um að bæjarstjóra yrði falið að setja upp kynningu á þessum áformum í auglýsingu þar sem fram kæmi, að gamli skólinn yrði til sölu ásamt byggingarrétti á lóð skólans. Skyldi lóðar- og byggingarréttur skýrt afmarkaður í kynningu. Hús Amtsbókasafnsins yrði með sama hætti auglýst til sölu. Á fundi bæjarstjórnar Stykkishólms þann 21. ágúst 2014 var minnisblaðið frá bæjarstjóra einnig lagt fram og sambærileg tillaga samþykkt.

Þann 9. október 2014 auglýsti bæjarstjórn Stykkishólms fasteignir í eigu bæjarins til sölu í Stykkishólmspóstinum. Annars vegar var um að ræða Skólastíg 11 og 11a og hins vegar húsnæði Amtsbókasafnsins að Hafnargötu 7. Í auglýsingunni segir m.a.: „Bæjarstjórn Stykkishólms hefur ákveðið að hefja undirbúning að viðbyggingu við grunnskólann sem mun þá hýsa Grunnskóla Stykkishólms, Tónlistarskólann og Amtsbókasafnið. Vegna þeirra áforma er hér með auglýst eftir áhugasömum aðilum til viðræðu um hugsanleg kaup á tilteknum fasteignum bæjarins til uppbyggingar á frekari þjónustu, sem gæti fallið vel að þessum gömlu húsum og því skipulagi sem er í gildi.“ Um Hafnargötu 7 segir jafnframt: „Hús Amtsbókasafnsins stendur í hjarta bæjarins á Plássinu. Gamla bæjarmyndin blasir við frá aðalinngangi hússins og útsýni er til gömlu húsanna, út til eyja, sjávar og hafnarsvæðisins. Húsið er byggt árið 1965 og stærð þess er 270m<sup>2</sup> Stækkunarmöguleikar hússins eru til austurs skv. deiliskipulagi. Fasteignamat: 16.615.000-kr Brunabótamat: 65.800.000-kr. Ítarlegar upplýsingar s.s. deiliskipulag, lóðarblöð, lýsingar, ljósmyndir ofl. er að finna hér: [www.stykkisholmsposturinn.is/staekkun\\_og\\_sala](http://www.stykkisholmsposturinn.is/staekkun_og_sala)“ ... „Beiðni um viðræður og samstarf vegna þessa verkefnis og tilboð í lóð og hús sendist bæjarstjóranum í Stykkishólmi fyrir 1. desember 2014. Skrifleg tilboð skal merkja „Tilboð í lóð og hús Tónlistarskólans og /eða lóð og hús Amtsbókasafnsins“.

Í Stykkishólmspóstinum þann 27. nóvember 2014 birtist aftur auglýsing um sölu fasteignanna, en þar kom m.a. fram: „*Vegna fyrirspurna frá áhugasömum kaupendum um afhendingartíma eignanna, gerð deiliskipulags og heimilda til stækkunar húsanna hefur verið ákveðið að framlengja tilboðsfrest í hús Tónlistarskólans við Skólastíg 11 og hús Amtsbókasafnsins við Hafnargötu 7. Frestur til þess að skila inn tilboðum er gefinn til 5.janúar 2015 svo nægur tími gefist til þess að undirbúa svör við fyrirspurnum og bjóðendum gefist nægur tími til þess að undirbúa tilboð.*“

Þann 5. janúar 2015 birtist svo tilkynning frá bæjarstjóranum í Stykkishólmi á heimasíðu Stykkishólmsbæjar vegna opunar tilboða í húseignirnar og lóðir á Skólastíg 11, 11a og Hafnargötu 7. Þar sagði: „*Eftir beiðni fyrirhugaðra bjóðenda í eignir bæjarins við Skólastíg 11, 11a og Hafnargötu 7 er opnun tilboða í þessar eignir frestað til mánudagsins 19. janúar kl.15. Frestunin er veitt til þess að koma til móts við bjóðendur, sem vilja kanna kosti sem fela í sér möguleika á sem mestri nýtingu húsa og lóða.*“

Á fundi bæjarráðs þann 22. janúar 2015 var fjallað um tilboð sem borist höfðu í eignirnar sem auglýstar voru til sölu. Eftirfarandi fjögur tilboð bárust í Hafnargötu 7:

- a. Tilboð frá Gistiveri ehf. kr. 33.000.000.
- b. Tilboð frá Bókaverslun Breiðafjarðar kr. 27.000.000.
- c. Tilboð frá Kristjáni Kristjánssyni kr. 19.012.015.
- d. Tilboð frá Sveini Arnari Davíðssyni o.fl. vegna óstofnaðs félags kr. 17.100.000.

Á fundinum var lögð fram bókun frá Hafdísi Bjarnadóttur og Sigurði Páli Jónssyni um að bæjarráð fæli bæjarstjóra að undirbúa viðræður við hæstbjóðanda í Hafnargötu 7, Gistiver ehf., og kalla eftir hugmyndum um nýtingu húsa og lóða sem tilboðið byggði á. Svo segir: „*Einnig verði kallað eftir upplýsingum um áætlun um nýtingu húss og lóðar frá Bókaverslun Breiðafjarðar ehf. sem er með næst hæsta tilboð í Hafnargötu 7.*“ Þá segir: „*Bæjarráð leggur áherslu á nauðsyn þess að hugsanlegar viðbætur og breytingar og nýbyggingar á umræddum lóðum falli vel að byggðinni við Skólastíg, Hafnargötu og aðliggjandi svæði. Bjóðendur verða kallaðir til fundar með bæjarráði og bæjarstjórn við fyrstu hentugleika.*“ Var tillagan samþykkt. Fundargerð bæjarráðs var svo tekin fyrir á fundi bæjarstjórnar þann 29. janúar 2015 og var samþykkt.

Þann 28. janúar 2015 sendi bæjarstjóri Heiðrúnu Höskuldsdóttur, fyrirsvarsmanni Bókabúðar Breiðfjarðar, tölvupóst þar sem henni voru send tilboðin sem bárust og tilkynnt að bæjarráð hafi samþykkt að fela bæjarstjóra að undirbúa viðræður við hæstbjóðanda og sé sú vinna í gangi. Svo segir: „*Viljir þú leggja fram frekari gögn vegna tilboðs Bókabúðar Breiðafjarðar er sjálfsagt að taka við þeim enda eru viðræður við hæstbjóðanda ekki hafnar.*“ Heiðrún svaraði tveimur dögum seinna og spurði hvort að heimilt væri að leggja fram herra tilboð. Þá ítrekaði hún óskir um viðræður vegna tilboðsins. Ekki liggur fyrir hvort hún fékk svör við þeim tölvupósti.

Á fundi bæjarráðs þann 9. febrúar 2015 var fjallað um sölu fasteignanna. Var lögð fram greinargerð Gistivers ehf., þar sem fram komu áform Gistivers ehf. um nýtingu húnæðisins að Hafnargötu 7. Bæjarráð taldi tilboð félagsins að fjárhæð kr. 33.000.000 ekki ásættanlegt og hafnaði þar með öllum tilboðum í fasteignina. Var

bæjarstjóra falið að ræða við forsvarsmenn Gistivers ehf. eða aðra aðila sem hefðu áhuga á viðræðum.

Í framhaldi af þessari ákvörðun virðist Gistiveri ehf. hafa verið sendur tölvupóstur þar sem þeim var boðið að gera annað tilboð í eignina fyrir 13. febrúar 2015. Ekki barst tilboð frá félaginu innan frestsins. Hins vegar barst tilboð frá Marz ehf., dags. 11. febrúar 2015. Bæjarstjóri sendi fyrirsvarsmönnum Bókaverslunar Breiðafjarðar tölvupóst sama dag og vakti athygli þeirra á afgreiðslu bæjarráðs um að hafna öllum tilboðum. Svo segir í tölvupóstinum: „Í ljósi framangreindrar bókunar og þess umboðs sem undirrituðum er veitt, var Gistiveri ehf. gefið tækifæri til þess að leggja fram annað tilboð í eignina í samræmi við ofangreinda bókun bæjarráðs. Tilboðið skal hafa borist fyrir kl. 12 föstudaginn 13. febrúar n.k. á netfang undirritaðs. Vakin er athygli á því sem segir í bókun bæjarráðs: „.....Bæjarstjóra falið að ræða við forsvarsmenn Gistivers ehf. eða aðra þá aðila sem áhuga hafa á viðræðum.“

Bókaverslun Breiðafjarðar túlkaði póstinn svo að félaginu hefði ekki verið gefinn kostur á að senda inn nýtt tilboð. Vegna þessa óskuðu fyrirsvarsmenn félagsins eftir því að fá að koma á fund bæjarráðs.

Á fundi bæjarráðs þann 19. febrúar 2015 var fjallað um sölu á Hafnargötu 7 og er fyrirsögn í fundargerð „11. 1502020 - Tilboð í Hafnargötu 7, Stykkishólmi, dags. 11.02.2015“. Virðist þar vísað til tilboðs Marz ehf., en ekkert er bókað um frá hverjum tilboðið er eða að öðru leyti fjallað um það í fundargerðinni. Á fundinn komu Guðjón Hjaltalín og Heiðrún Höskuldsdóttir eigendur Bókabúðar Breiðafjarðar og gerðu grein fyrir sjónarmiðum sínum varðandi tilboðsgerð í Hafnargötu 7. Á fundinum var jafnframt ákveðið að fela Pétri Kristinssyni hdl., löggiltum fasteigna- og skipasala að sjá um sölu á fasteigninni að Hafnargötu 7.

Á fundi bæjarstjórnar Stykkishólmsbæjar þann 26. febrúar var fundargerð bæjarráðs frá 9. febrúar til umfjöllunar og var afgreiðsla bæjarráðsins samþykkt, þar með talin ákvörðun varðandi það að hafna öllum tilboðun í Hafnargötu 7. Á fundi bæjarstjórnarinnar var einnig fjallað um fundargerð frá fundi bæjarráðs þann 19. febrúar 2015. Meðal annars er bókað í fundargerð að farið hafi fram umfjöllun um sölu fasteignarinnar að Hafnargötu 7 undir fyrirsögninni: „2.21. 1502020 - Tilboð í Hafnargötu 7, Stykkishólmi, dags. 11.02.2015“. Ekkert er þar bókað um frá hverjum tilboðið, dags. 11. febrúar er. Var afgreiðsla bæjarráðs samþykkt og bæjarstjóra falið að vinna að málinu í samráði við bæjarráð. Katrín Gísladóttir aðalmaður í bæjarstjórn sat fundinn og tók þátt í afgreiðslu málsins.

Fasteignin var síðan auglýst á vefsíðu Fasteignasölu Snæfellsnes í byrjun mars. Sagði m.a. í auglýsingunni: *“Óskað er eftir tilboðum í húsið en húsið selst aðeins ef viðunandi tilboð fæst og að metnum þeim áformum sem nýr eigandi hefur um nýtingu hússins.”*

Í Stykkishólms-Póstinum þann 4. mars birtist frétt um sölu Hafnargötu 7. Þar kom fram að tilboð væri komið í Hafnargötu 7 frá fyrirtækinu Marz og fleirum. Í fréttinni segir: „Í tilboði Marz ofl. aðila er um tvær útfærslur að ræða annars vegar staðgreiðslu og hinsvegar skipti á því húsi og húsinu á Nesvegi 2, gömlu trésmiðjunni ásamt greiðslu á milli frá Stykkishólmsbæ. Þar sér meirihluti bæjarstjórnar fyrir sér að möguleiki sé á að flytja félagsmiðstöð þangað, Ásbyrgi, áhaldahús og geymslur bæjarins og fleira. Það gæti leitt af sér sölu húsnæðis áhaldahúss á Nesvegi og á Hamraendum sem aftur gæti skilað fjármunum í bæjarsjóð. Þannig gæti Ásbyrgi farið í útleigu sem íbúðarhús.“ Jafnframt segir í

fréttinni: „Erla í Marz staðfesti það í samtali við Stykkishólms-Póstinn að hugmyndir þeirra sem standa að þessu nýja tilboði í hús bókasafnsins séu að húsið skuli rífið og í staðinn byggð tvö hús í svipuðum stíl og byggðin í kring.“

Haraldur Örn Reynisson, löggiltur endurskoðandi hjá KPMG, vann að beiðni bæjarstjóra minnisblað, dags. 19. mars 2015, þar sem lagt var mat á verðtilboð sem borist höfðu í Hafnargötu 7. Í minnisblaðinu segir að forsendur útreikninga séu byggðar á upplýsingum frá bæjarstjóra. Í minnisblaðinu er gerð grein fyrir fjórum tilboðum í eignina:

1. Tilboð 1. Kaupverð er kr. 46.500.000 greitt með peningum og afhending 1. mars 2016.
2. Tilboð 2. Kaupverð er kr. 50.000.000 greitt með peningum og afhending 1. október 2015.
3. Tilboð 3. Kaupverð er kr. 48.000.000 greitt með peningum og afhending 1. maí 2016.
4. Tilboð 4. Kaupverð er kr. 48.000.000. Makaskipti á húseign að Nesvegi 2 sem metin er á 60,0 millj. kr. í viðskiptunum. Milligjöf sveitarfélagsins yrði 12.000.000 kr. í formi skuldabréfs samkvæmt nánara samkomulagi. Afhending 1. maí 2016.

Jafnframt kemur fram að vegna þess að seljandi hafi afnot af eigninni til afhendingardags þá sé lagt mat á leigugjald sem annars kæmi til greiðslu af hálfu sveitarfélagsins vegna leigu á sambærilegu húsnæði ef afhending færi fram við undirritun kaupsamnings. Segir að viðmiðunarverð leigu sé kr. 1.500 á fermetra. Nokkuð er fjallað um kosti og galla makaskipta á húseignum í minnisblaðinu. Í minnisblaðinu kemur einnig fram að aðrir áhrifaþættir en þar eru settir fram geti spilað inn í ákvörðun bæjarstjórnar um hvaða tilboði skuli taka umfram þá sem tilteknir eru í minnisblaðinu. Eru í dæmaskyni nefnd framtíðarnotkun húsnæðis, skipulag og ásýnd miðbæjar. Segir að fjárhagslegt mat á virði kauptilboða endurspeglar ekki slíka áhrifaþætti.

Niðurstaða Haraldar er að tilboð þrjú og fjögur séu hagstæðust hvað kaupverð varðar en tilboð þrjú feli í sér meiri vissu fyrir því að markmiðum sem sett voru í tengslum við sölu eigna verði náð án frekari óvissu. Svo segir að sveitarfélagið auki skuldir sínar, að öðru óbreyttu, sé gengið að tilboði 4, og auki þar með vaxtakostnað og afborganir lána. Náist að selja þær eignir sem lagt er upp með fækki hins vegar fermetrum húsnæðis í rekstri sveitarfélagsins um 119, sem dragi úr rekstrarkostnaði. Allnokkur óvissa sé um fjárhæðir sem fást með sölu á öðrum eignum sem losna og á hvaða tíma þeir fjármunir verði tiltækir. Líklegt sé því að framkvæmdir við Nesvegi 2 yrðu, í það minnsta til skemmri tíma, fjármagnaðar með lánsfé sem yki á vaxtakostnað sveitarfélagsins. Takist hins vegar að selja þær húseignir sem losna munu þeir fjármunir koma til greiðslu á framkvæmdakostnaði eða lækunar á öðrum skuldum. Til að hægt sé að leggja mat á langtímaáhrif kaupa á Nesvegi 2 þurfi að meta viðhaldskostnað núverandi húsnæðis og kostnaðarmeta framkvæmdir sem fara þarf í til að húsnæðið nýtist fyrirhuguðum notendum ásamt kostnaði við fjármögnun.

Sala á fasteigninni að Hafnargötu 7 var aftur rædd á fundi bæjarráðs 19. mars 2015. Þar var lagt fram bréf frá Pétri Kristinssyni lögmanni og fasteignasala um söluna. Samkvæmt bréfi hans bárust þrjú tilboð í eignina frá tveimur aðilum. Til þess að bera saman tilboðin var annars vegar miðað við staðgreiðslu og hins vegar lagt mat á virði þess að gert var ráð fyrir mismunandi afhendingartíma fasteignarinnar í

tilboðunum. Til þess að meta verðmæti afhendingartíma var miðað við upplýsingar frá Fasteignasölu Snæfellsness sem áætlaði leiguverð hússins geta verið kr. 1.500 fyrir hvern fermetra á mánuði. Miðað við að húsið væri 270 fermetrar var leiguverð áætlað kr. 405.000 á mánuði. Miðað við þær forsendur voru tilboðin eftirfarandi:

1. Tilboð 1 frá Bókaverslun Breiðafjarðar kr. 46.500.000, og leiga í 11 mánuði, metin á kr. 4.455.000. Samtals kr. 50.955.000.
2. Tilboð 2 frá Bókaverslun Breiðafjarðar kr. 50.000.000, og leiga í 6 mánuði, metin kr. 2.430.000. Samtals kr. 52.430.000.
3. Tilboð frá Marz-sjávarafurðum ehf. kr. 48.000.000, og leiga í 13 mánuði, metin á kr. 5.265.000. Samtals kr. 53.265.000.

Í bréfi Péturs er ekki getið um fjórða tilboðið þar sem boðin eru makaskipti á fasteigninni að Nesvegi 2.

Á fundinum var einnig lögð fram greinargerð sem Haraldur Örn Reynisson, löggiltur endurskoðandi KPMG vann.

Meiri hluti bæjarráðs lagði til að gengið yrði til samninga við Marz-sjávarafurðir ehf. um sölu á húseigninni Hafnargötu 7 gegn staðgreiðslu og eignin yrði afhent kaupanda 1. maí 2016. Jafnframt yrði gengið til þess verks að meta þá kosti sem eru færir og tiltækir til þess að tryggja húsnæði :

- a. Fyrir Amtsbókasafnið uns það kemst í varanlegt húsnæði með skólunum.
- b. Fyrir Félagsmiðstöðina sem er í ófullnægjandi húsnæði.
- c. Fyrir Ásbyrgi sem þarfnast húsnæðis þegar eignirnar við Skólastígur 11 og 11a verða seldar.

Var tillagan um að taka tilboði Marz-sjávarafurða ehf. m.a. studd niðurstöðu mats Haraldar Arnar Reynissonar, löggilts endurskoðanda hjá KPMG.

Lárus Ástmar Hannesson óskaði eftir því að áður en fyrirhugaður bæjarráðsfundur, sem halda ætti þann 23. mars yrði haldinn yrðu eigendur Bókaverslunar Breiðafjarðar og samstarfsaðilar boðaðir á fund bæjarráðs og ræddar þeirra hugmyndir sem felast í því boði að óska eftir samstarfi eða yfirtöku á rekstri bókasafnsins og jafnvel upplýsingarmiðstöðvar. Var tillagan felld með tveimur atkvæðum gegn einu.

Hafdís Bjarnadóttir og Katrín Gísladóttir lögðu þá til að bæjarráð tæki málið til afgreiðslu á fundi sínum mánudaginn 23. mars 2015. Var bæjarstjóra falið að gera bjóðendum grein fyrir afgreiðslu málsins og þeim umræðum sem fram fóru í bæjarráði. Var tillaga samþykkt með tveimur atkvæðum gegn einu.

Þann 21. mars 2015 barst bæjarfulltrúum greinargerð, dags. 20. mars 2015, um fyrirhugaða nýtingu Marz ehf. á fasteigninni eftir að bæjarráðsfulltrúi L-listans hafði óskaði eftir greinargerðinni.

Enn var fjallað um málið á fundi bæjarráðs þann 23. mars 2015. Þar lagði bæjarstjóri fram tillögu um að gengið yrði til samninga við Marz-sjávarafurðir ehf. um sölu á húseigninni Hafnargötu 7 gegn staðgreiðslu og eigninni skilað til kaupanda 1. maí 2016. Jafnframt verði gengið til þess verks að meta þá kosti sem eru færir og tiltækir til þess að tryggja húsnæði fyrir Amtsbókasafnið uns það kemst í varanlegt húsnæði með skólunum, fyrir Félagsmiðstöðina sem er í ófullnægjandi húsnæði, fyrir Ásbyrgi sem þarfnast húsnæðis þegar eignirnar við Skólastíg 11 og

11a verða seldar. Samþykkt var með tveimur atkvæðum gegn einu að ganga til samninga við Marz-sjávarafurðir ehf. um sölu á húseigninni Hafnargötu 7.

Lagðar voru fram tvær bókanir vegna málsins. Fyrri bókunin er frá Sigurði Páli Jónssyni, Katrínu Gísladóttur og Sturlu Böðvarssyni. Þar kemur fram að tillaga þeirra væri að tekið yrði hæsta tilboði, tilboði frá Marz-Sjávarafurðum ehf. Svo segir að áform þeirra bjóðenda séu mjög athyglisverð og gefi tilefni til þess að ætla að þar muni rísa hús á lóðinni sem verði bæði til þess að styrkja staðarmyndina og gefa færi á atvinnustarfsemi við hæfi í nýju húsi sem gæti orðið bæjarprýði. Með því væri hlutverki „Langaskúrsins“ lokið, en form hans hefur ekki verið sú bæjarprýði sem hús á þessum stað ætti að vera. Samkvæmt greinargerð eigenda Marz-Sjávarafurða sé gert ráð fyrir að á lóðinni verði einnig íbúðir sem er í takt við húsið sem er risið við Skólastíginn og á að hýsa Æðarsetur og íbúðarhúsnæði. Þá segir: „Það er sannfæring okkar að verðið sem og áformin um að nýta svæðið réttlæti þá ákvörðun að taka tilboði Marz-Sjávarafurða ehf. Vert er að vekja athygli á því sem kemur skýrt fram hjá forsvarsmönnum Marz ehf. að vilji þeirra stendur til samstarf við áhugasama aðila í rekstri og/eða þjónustu sem gætu komið að hönnun og skipulagi hússins í takt við þá starfsemi sem yrði ofaná í viðræðum við viðkomandi aðila.“

Einnig var lögð fram bókun frá Lárusi Ástmari Hannessyni og koma þar fram ýmis sjónarmið varðandi sölu á fasteigninni.

Sala á fasteigninni var svo tekin fyrir á fundi bæjarstjórnar 26. mars. Þar var samþykkt með fjórum atkvæðum gegn þremur að ganga til samninga við Marz-sjávarafurðir ehf. um sölu á húseigninni Hafnargötu 7. Voru gerðar tvær bókanir á fundinum. Í bókun meiri hluta bæjarstjórnar kemur fram að bæjarstjóra verði falið að ganga til samninga við hæstbjóðanda í fasteignina Hafnargötu 7, Marz Sjávarafurðir ehf. á grundvelli tilboðs félagsins en þó þannig að tryggð verði þau markmið að Amtsbókasafnið verði flutt í nýtt húsnæði á 170 ára afmæli safnsins árið 2017. Segir í bókuninni: „hafa hæstbjóðendur lýst sig samþykk þeim áformum og mun rekstur Amtsbókasafnsins verða áfram að Hafnargötu 7 uns byggingu er lokið.“

Í yfirlýsingu frá meiri hluta bæjarstjórnar, sem birtist í Stykkishólms-Póstinum 10. apríl 2015 kemur fram að Marz ehf. hafi fallist á að ekki þurfi að losa húsið fyrir en 1. maí 2017 og því sé stefnt að því að sameina skólabókasafnið og Amtsbókasafnið í nýrri byggingu við Grunnskólahúsið.

Ekkert liggur fyrir um hvort að rætt hafi verið við Bókaverslun Breiðafjarðar um það hvort að félagið væri tilbúið að fá eignina afhenta seinna en fram kom í tilboðum þeirra.

## 2. Almennt um útteilingu sveitarfélaga á takmörkuðum gæðum

Óskað hefur verið álit á því hvort að rétt hafi verið staðið að því að óska eftir tilboðum í fasteignina að Hafnargötu 7.

Engin bein lagafyrirmæli er að finna um skyldu sveitarfélaga til þess að auglýsa fasteignir sem það hyggst selja. Umboðsmaður Alþingis hefur þó í álitum sínum bent á að þegar ekki séu fyrir hendi sérstakar reglur komi það í hlut viðkomandi stjórnvalda að fella málsmeðferðina í þann ramma sem lögfestar og ólögfestar reglur setji starfsháttum stjórnvalda. Um þetta og sérstaklega þá stöðu sem m.a.

sveitarfélög eru í þegar þau úthluta til einkaaðila gæðum sem aðeins eru til í takmörkuðu magni fjallaði umboðsmaður Alþingis í álit nr. 4478/2005. Í álitinu kemur fram að stjórnvöld verði í slíkum tilvikum að gæta að réttum grundvallarreglum um meðferð opinbers valds og hagsmuna. Þá reyni á hinar óskráðu grundvallarreglur um jafnræði og að stjórnsýsla skuli byggð á málefnalegum sjónarmiðum. Það eigi jafnframt við um tilvik þar sem úthlutun fer fram alfarið á ólögbundnum grundvelli. Umboðsmaður bendir á að sú regla að aðilar skuli hafa jafna stöðu við úrlausn máls sé til lítils ef þessir aðilar hafa ekki jafna möguleika á að koma til greina við ákvarðanir stjórnvalda sem feli í sér ráðstöfun takmarkaðra gæða. Segir að umboðsmaður hafi í álitum sínum ítrekað minnt á þá skyldu sem almennt hvíli á stjórnvöldum að gæta þessa jafnræðis milli borgaranna og að því verði oft að gera þær kröfur til stjórnvalda að þau beiti opinberum auglýsingum þegar til standi að ráðstafa takmörkuðunum gæðum þegar fyrirsjáanlegt sé að færri geti fengið en vilji.<sup>1</sup> Vegna sjálfstæðis sveitarfélaga við ákvarðanatöku um ýmis fjárhagsleg málefni sé það jafnvel enn mikilvægara hjá sveitarfélögum en stjórnvöldum ríkisins að þau tileinki sér þær vinnureglur og málsmeðferð sem í ólögfestum tilfellum tryggji sem best að gætt sé að grundvallarreglum stjórnsýsluréttar. Þannig er það afstaða umboðsmanns Alþingis að eðlilegast sé, nema sérstök sjónarmið mæli þar í mót, að sveitarfélög auglýsi með opinberum hætti fyrirhugaða úthlutun gæða sem eftirspurn kynni að vera eftir. Slík auglýsing þyrfti alls ekki í öllum tilvikum að fela í sér útboð í hefðbundnum skilningi en mikilvægt sé þó að skilmálar séu hverju sinni ljósir. Að öðrum kosti verði ekki með góðu móti séð hvernig hægt sé að tryggja þeim einkaaðilum sem áhuga hafi á þeim gæðum sem um ræðir jafna stöðu við aðgang að þeim eða sveitarfélaginu besta mögulega verð fyrir þau gæði sem það hefur til ráðstöfunar. Slík regla sé til þess fallin að tryggja jafnræði og gagnsæi í stjórnsýslu og sé þannig í samræmi við grundvallarreglur stjórnsýsluréttar um jafnræði og sjónarmið um vandaða stjórnsýsluhætti.<sup>2</sup>

Til viðbótar við framangreind sjónarmið umboðsmanns Alþingis hefur verið bent á að rík ástæða sé til þess að gera kröfu um að þau sjónarmið sem mat muni velta á, eða sú aðferð sem notuð verði við valið séu tilgreind fyrir fram, t.d. í hinni opinberu auglýsingu. Slíkt sé til þess fallið að auka réttaröryggi og traust á stjórnsýslu sveitarfélaga.<sup>3</sup>

Þá hefur umboðsmaður Alþingis byggt á því varðandi auglýsingar um laus opinber störf að stjórnvöldum beri að fylgja svonefndri skýrleikareglu. Samkvæmt henni skuli ákvarðanir stjórnvalda og tilkynningar sem beint sé til borgaranna jafnan vera eins skýrar og glöggar að efni til og kostur sé. Þannig eigi borgararnir m.a. af lestri

<sup>1</sup> Í þessu samhengi er einnig vísað til ummæla í Hrd. nr. 407/1999: „Lagaákvæði, sem gefa almenningi kost á að kaupa eignir ríkisins að undangenginni auglýsingu, eru almennt reist á sjónarmiðum um að tryggja beri hagkvæmni ráðstöfunar og jafnræði þeirra sem hug hafa á kaupum. Gera verður ráð fyrir því að ríkisjarðir geti verið eftirsóknarverðar til kaups. Þar sem stjórnvöldum er skylt að gæta jafnræðis milli borgaranna, er almennt rétt að auglýsa ríkisjarðir, sem ætlunin er að selja, þannig að þeir sem áhuga hafa fá sama tækifæri til að gera kauptilboð í hlutaðeigandi fasteign, sbr. 11. gr. stjórnsýslulaga.“

<sup>2</sup> Segja má að Hæstiréttur hafi nú staðfest þessa meginreglu sem umboðsmaður vísar til, sbr. Hrd. 162/2011: „Telja verður þá meginreglu gilda í íslenskum rétti að allir, sem uppfylla sanngjörn og eðlileg lágmarksskilyrði, skuli standa jafnt að vígi þegar hið opinbera úthlutar borgurunum gæðum, sem til staðar eru í takmörkuðum mæli, þannig að færri fá notið en vilja. Samkvæmt því eiga stjórnvöld að gæta jafnræðis við val á milli umsækjenda um slík gæði, sbr. 11. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993, auk þess sem valið verður að styðjast við málefnaleg sjónarmið.“

<sup>3</sup> Trausti Fannar Valsson: *Sveitarstjórnarréttur*, bls. 189.

Þess sem stjórnvöld birta að geta gert sér grein fyrir hvaða skilyrði þeir þurfi að uppfylla til þess að geta komið til greina til njóta réttinda eða gæða sem stjórnvöld taki ákvörðun um.<sup>4</sup> Verður að telja að slík skýrleikaregla eigi einnig við um sölu á fasteignum í eigu sveitarfélaga. Fasteignin að Hafnargötu 7 var auglýst til sölu í október 2014 með nokkuð ítarlegri auglýsingu sem virðist standast allar framangreindar kröfur.

Eftir fund bæjarráðs þann 9. febrúar 2015, þar sem ákveðið var að hafna öllum tilboðum í Hafnargötu 7, var bæjarstjóra falið að ræða við forsvarsmenn Gistivers ehf. eða aðra aðila sem hefðu áhuga á viðræðum. Í framhaldi af því var Gistiveri ehf. boðið að gera annað tilboð. Ekki liggur fyrir að öðrum aðilum hafi verið boðið slíkt hið sama. Fyrirsvarsmönnum bókaverslunar Breiðafjarðar var þó jafnframt sendur tölvupóstur en hann virðist ekki hafa verið nægilega skýr um möguleika þeirra til að gera nýtt tilboð í fasteignina. Það hefði samræmst þeim grundvallarreglum sem gilda við ráðstöfun sveitarfélaga á takmörkuðum gæðum að hafa samband við alla tilboðsgjafa og veita þeim sama frest til að koma á framfæri nýju tilboði. Sérstaklega í ljósi þess að viðræður virðast hafa verið hafnar við aðila sem ekki hafði gert tilboð á grundvelli fyrstu auglýsingarinnar. Þar sem að síðan var ákveðið að auglýsa fasteignina að nýju, sem er besta leiðin til að tryggja jafnræði og besta verðið, kom þessi ágalli á málsmeðferð þó ekki að sök þar sem eignin var aftur auglýst til sölu.

Með því að fasteignin var aftur auglýst til sölu í byrjun mars virðist jafnræði og gagnsæi hafa verið tryggt. Það virðist hins vegar nokkuð hafa skort á að legið hafi fyrir þau sjónarmið sem mestu skiptu við mat á hvaða tilboði yrði tekið.

Þó verður að gera athugasemd við að í bréfi Péturs Kristinssonar lögmanns og fasteignasala er einungis fjallað um þrjú af fjórum tilboðum sem borist höfðu samkvæmt minnisblaði löggilts endurskoðanda hjá KPMG. Ekki liggja fyrir í málinu ástæður þess að einu tilboði var sleppt í bréfi fasteignasalans. Þá er ljóst að það er ágalli á málsmeðferð þar sem að bæjarráð og/eða bæjarstjórn fjölluðu ekki um öll tilboð í fasteignina. Með vísan til þeirra sjónarmiða sem hafa ber hliðsjón af við sölu sem þessa verður að teljast nauðsynlegt að öll tilboð fái sömu málsmeðferð og séu skoðuð til hlítar.

### 3. Mat á leiguverði

Deilt hefur verið um það hvort að rétt hafi verið að leggja mat á leiguverð fasteignarinnar fram að afhendingu og byggja niðurstöðu á því ásamt boðnu kaupverði.

Stjórnvöld verða að byggja einkaréttarlega samninga sem þau gera á grundvelli málefnalegra sjónarmiða.<sup>5</sup> Ljóst er að það telst til málefnalegra sjónarmiða að byggja val á viðsemjanda á þeim grundvelli að um sé að ræða besta verðið. Þannig hlýtur að þurfa að meta hvert tilboð heildstætt í því skyni greina hvaða tilboð sé í raun hagstæðast fyrir sveitarfélagið. Í samræmi við það er eðlilegt að litið sé til þess hvaða leigutekna sveitarfélagið geti notið fyrir fasteign fram að afhendingu samkvæmt hverju tilboði. Séu útreikningar réttir og áætlað leiguverð sem miðað er

<sup>4</sup> Sjá álit umboðsmanns Alþingis nr. 7144/2012.

<sup>5</sup> Páll Hreinsson: *Hæfisreglur stjórnslulaga*, bls. 195. Sjá einnig álit UA nr. 1489/1995.



við raunhæft fæst ekki séð að ómálefnalegt sé að taka mið af áætluðu leiguverði við mat á tilboðum í fasteignina.

#### 4. Afhending fasteignar

Af rökstuðningi meiri hluta bæjarstjórnar má ráða að ein af meginforsendum þess að tilboði Marz ehf. var tekið hafi verið langur afhendingartími. Hefur verið óskað eftir álitni á því hvort að allir tilboðsgjafar hefðu átt að hafa kost á því að tjá sig um það hvort að þeir sættu sig við lengri afhendingartíma.

Fasteignin að Hafnargötu 7 var auglýst í annað sinn á vefsíðu Fasteignasölu Snæfellsnes í byrjun mars 2015 eftir að öllum tilboðum sem bárust í framhaldi af fyrstu auglýsingum var hafnað. Í auglýsingunni komu ekki fram neindir skilmálar af hálfu sveitarfélagsins né upplýsingar um það hvaða sjónarmið myndu skipta máli við mat á tilboðum. Eins og áður hefur verið rakið er það til þess fallið að tryggja jafnræði og vandaða stjórnarsýsluhætti að skilmálar sölu séu ljósir í auglýsingu. Að öðrum kosti er ljóst að að aðilar sem áhuga hafa á því að kaupa fasteignina hafa ekki jafna stöðu og ekki er tryggt að sveitarfélagið fái besta mögulega verð fyrir fasteignina. Í því skyni sé því öruggast að taka fram hvaða sjónarmið muni ráða niðurstöðu og þá aðferð sem notuð verði við val á tilboði.

Ljóst er að það tilboð, sem á endanum var tekið, byggði á því að afhending fasteignarinnar myndi ekki fara fram fyrr en í maí 2016. Síðar kom í ljós að kaupendur voru tilbúnir að setta sig við að sveitarfélagið þyrfti ekki að losa húsið fyrr en 1. maí 2017. Litið var svo á að það tilboð væri besta tilboðið þrátt fyrir að þar væri ekki boðið fram hæsta kaupverðið. Sú niðurstaða byggðist á því að tekið var mið af mögulegum leigutekjum sveitarfélagsins fram að afhendingu.

Því má velja upp hvort að þeir aðilar sem buðu herra kaupverð hefðu einnig getað sætt sig við að fá fasteignina afhenta síðar en greindi í tilboði þeirra. Þannig hefði sveitarfélagið mögulega getað fengið herra kaupverð fyrir fasteignina að viðbættum þeim leigutekjum sem reiknað var með að sveitarfélagið myndi njóta samkvæmt hinu samþykktu tilboði. Í þessu samhengi er jafnframt bent á að rannsóknarreglan gildir fyrir starfsmenn stjórnvalda sem koma að samningsgerð.<sup>6</sup>

Með vísan til framangreinds verður að telja að það hefði samræmst betur grundvallarreglum stjórnarsýsluréttar og vönduðum stjórnarsýsluháttum að taka fram í auglýsingu að sveitarfélagið myndi sérstaklega líta til þess hversu lengi það gæti haft leigutekjur af fasteigninni við mat á tilboðum. Með því móti gætu tilboðsgjafar tekið sérstaklega mið af því við tilboðsgerð. Sömuleiðis væri það betur til þess fallið að tryggja sveitarfélaginu besta mögulega verð fyrir eignir þess, sbr. 2. másl. 2. mgr. 24. gr. sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011.

Þannig hefði jafnvel verið tilefni til að auglýsa fasteignina aftur í ljósi þessarar ófyrirséðu áherslu á að sveitarfélagið hefði möguleika á að leigja fasteignina sem lengst. Það hefði verið í samræmi við áðurnefnda skýrleikareglu og með því móti hefði jafnræði með tilboðsgjöfum jafnframt verið betur tryggt.

<sup>6</sup> Páll Hreinsson: *Hæfisreglur stjórnarsýslulaga*, bls. 194.

## 5. Notkun húsnæðisins og breyting á skipulagi

Deilt hefur verið um framtíðarnýtingu fasteignarinnar að Hafnargötu 7 og að sjónarmið um hana hefðu átt að ráða niðurstöðu um hvaða tilboði yrði tekið. Í þessu samhengi er bent á að það hefði þá verið í samræmi við skýrleikareglu, jafnræðisreglu og rannsóknarreglu að taka fram í auglýsingu að forsendur um framtíðarnot ættu að hafa þýðingu við mat á tilboðum í Hafnargötu 7.

Í frétt í Stykkishólms-Póstinum og greinargerð um fyrirhugaða nýtingu er fjallað um hugmyndir hæstbjóðanda í Hafnargötu 7. Þær felist í því að rífa húsið og byggja í staðinn tvö ný hús í svipuðum stíl og byggðin í kring. Ljóst er að miðað við þessar áætlanir Marz ehf. mun þurfa að breyta deiliskipulagi og jafnvel aðalskipulagi. Ekki liggur fyrir að þetta hafi verið gert að skilyrði í tilboði þeirra. Það skal þó bent á að bæjarstjórnin getur ekki lofað því fyrirvaralaust að slík breyting verði á deili- eða aðalskipulagi enda verða slíkar breytingar ekki gerðar nema í samræmi við það ferli sem kveðið er á um í 36. og 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Í ljósi hugmynda Bókaverslunar Breiðafjarðar um að húsnæðið yrði notað undir bókakaffi og áhuga verslunarinnar á að óska eftir samstarfi eða yfirtöku á rekstri bókasafns sveitarfélagsins og jafnvel upplýsingarmiðstöðvar er bent á að um bókasöfn gilda bókasafnalög nr. 150/2012. Samkvæmt 3. mgr. 7. gr. laganna er sveitarfélögum skylt að standa að slíkri þjónustu í samræmi við löginn. Sveitarfélög ráði starfslíð almenningsbókasafna sem á vegum þeirra starfa, sjái söfnunum fyrir viðunandi húsnæði og búi þau nauðsynlegum búnaði.

Vegna þessa er bent á að betur hefði farið á því að fjallað hefði verið sérstaklega um hugmyndir hvers og eins tilboðsgjafa um framtíðarnot fasteignarinnar, skipulag og ásynd bæjarins, sbr. þau sjónarmið sem nefnd eru í greinargerð KPMG. Verður það að teljast í samræmi við rannsóknarskyldu og 2. másl. 2. mgr. 24. gr. sveitarstjórnarlaga þar sem fram kemur að sveitarstjórnarmönnum beri í hvítvetna að gæta að almennum hagsmunum íbúa sveitarfélagsins sem og öðrum almannahagsmunum.

## 6. Hæfi bæjarfulltrúa til ákvarðanatöku um ráðningu fasteignasala

Katrín Gísladóttir bæjarfulltrúi sat fund bæjarstjórnar 26. febrúar 2015 og samþykkti þar tillögu bæjarráðs um að Pétri Kristinssyni lögmanni og fasteignasala yrði falið var að sjá um sölu á Hafnargötu 7. Katrín er gift Pétri. Þegar tilboð höfðu borist lagði Pétur mat á leiguverð það sem fengist fyrir fasteignina og hlut þess við ákvörðun á kaupverði.

Verður hér fjallað um mögulegt vanhæfi bæjarfulltrúans Katrínar Gísladóttur annars vegar við töku ákvörðunar um að fela eiginmanni sínum verkefnið um sölu fasteignarinnar og hins vegar til að taka afstöðu til tilboða sem eiginmaður hennar hefur lagt mat á.

*Samþykki bæjarfulltrúans í bæjarstjórn á tillögu bæjarráðs um að fela eiginmanni sínum að sjá um söl á fasteigninni*

Í 20. gr. sveitarstjórnarlaga er fjallað um hæfi til þátttöku í meðferð og afgreiðslu einstakra mála. Í 1. mgr. ákvæðisins er fjallað um hæfi sveitarstjórnarmanna til þátttöku í meðferð eða afgreiðslu mála þar sem eigi, eða til greina komi, að taka

stjórnvaldsákvörðun skv. 2. mgr. 1. gr. stjórnarsýslulaga. Samkvæmt ákvæðinu gilda hæfisreglur stjórnarsýslulaga í slíkum tilvikum með nánar greindum undantekningum.

Ákvæði 2. mgr. 20. gr. sveitarstjórnarlaga tekur hins vegar til fleiri mála, þ.e. allra þeirra mála komið geta til umfjöllunar og afgreiðslu á sveitarstjórnarstiginu. Undir ákvæðið fellur þannig m.a. gerð einkaréttarlegra samninga s.s. um kaup á vörum og þjónustu.<sup>7</sup> Þá segir í ákvæðinu að sveitarstjórnarmanni beri að víkja sæti við meðferð og afgreiðslu máls þegar það varði hann eða nána venslamenn hans þannig að almennt megi ætla að viljaafstaða hans mótist að einhverju leyti þar af.

Ákvörðun um að kaupa þjónustu af eiginmanni bæjarfulltrúa hlýtur að teljast til máls er varðar náinn venslamann. Þá verður jafnframt að telja að venslamaður umrædds bæjarfulltrúa hafi sérstaka og verulega hagsmuni í málinu. Þannig er ljóst að hagsmunatengsl eru fyrir hendi. Benda má á að sú leiðbeiningarregla hefur verið sett fram að því nánari sem tengslin eru við mál eða aðila þess, þeim mun vægari kröfur verði gerðar til vægir hagsmuna svo að leiði til vanhæfis.<sup>8</sup> Í þessu tilviki er ljóst að hagsmunirnir teljast nægilega verulegir til þess að valda vanhæfi.

Þá má einnig benda á að ekkert liggur fyrir í málinu um hvers vegna Pétur var valinn eða hvort að hann hafi boðið uppá ódýrari þjónustu en aðrir.

Verður því að telja að Katrín Gísladóttir hafi verið vanhæf til að taka ákvörðun um að fela Pétri Kristinssyni lögmanni og fasteignasala að sjá um söluna á Hafnargötu 7

*Aðkoma bæjarfulltrúans að því að taka afstöðu til tilboði sem eiginmaður hennar hefur lagt mat á*

Taka verður til skoðunar hvort að bæjarfulltrúinn hafi jafnframt verið vanhæfur þegar kom að því að ákveða hvaða tilboði skyldi taka í eignina við Hafnargötu 7. Þannig var hún að taka afstöðu til tilboða sem eiginmaður hennar var búinn að meta og taka afstöðu til. Ekki verður fullyrt í þessu tilviki að hún sé vanhæf til að koma að þessari ákvörðun enda liggur ekki fyrir hvort eða hvaða hagsmuni eiginmaður hennar gæti haft af því að tilteknum tilboðum væri tekið. Þannig liggja ekki fyrir upplýsingar um hvernig samið var við hann um þetta tiltekna verk. Hins vegar má benda á að ef atvik væru þannig að viðkomandi hefði hagsmuni af því að tilteknu tilboði sé tekið frekar en öðrum eða af því að tilboðunum verði ekki öllum hafnað verður að telja, með vísan til þess sem rakið hefur verið hér að framan, að bæjarfulltrúinn gæti talist vanhæfur til að koma að afgreiðslu málsins í sveitarstjórn.

Ljóst er að í öllu falli hefði umræddum bæjarfulltrúa verið rétt að vekja sérstakalega athygli á þessum tengslum sínum í báðum ofangreindum tilvikum, sbr. 6. mgr. 20. gr. sveitarstjórnarlaga.

Þar sem upplýsingar liggja ekki fyrir um hvort eða hvaða hagsmuni Pétur Kristinsson hafði af niðurstöðu málsins verður ekki fullyrt að Katrín hafi verið vanhæf til að taka ákvörðun um hvaða tilboði í fasteignina að Hafnargötu 7 skyldi tekið.

<sup>7</sup> Trausti Fannar Valsson: *Sveitarstjórnarréttur*, bls. 105.

<sup>8</sup> Páll Hreinsson: *Stjórnarsýsluréttur. Málsmeðferð*, bls. 318.

*Almennt um afleiðingar vanhæfis við gerð einkaréttarlegs samnings*

Í þeim tilvikunum þar sem um er að ræða vanhæfi við málsmeðferð í tengslum við gerð einkaréttarlegs samnings hafa fræðimenn talið að slíkt geti leitt til þess að samningur verði eftir atvikum ógiltur samkvæmt ógildingarreglum samningaréttarins sem lögfestar eru í lögum nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga.<sup>9</sup> Slík ógilding verður einungis fengin með dómi. Það athugast að ógilding á samningi sveitarfélagsins við eiginmann bæjarfulltrúans myndi ekki hafa áhrif á gildi samnings um sölu á fasteigninni.

**7. Samantekt**

Af öllu framangreindu er ljóst að málsmeðferð og ákvörðun um sölu á Hafnargötu 7 var ekki að öllu leyti í samræmi við vandaða stjórnsýsluhætti. Betur hefði mátt standa að sölnunni með því að afmarka betur í upphafi og með skýrum hætti á hvaða forsendum tilboð yrðu metin þannig jafnræði væri sem best tryggt og besta verðið fengist fyrir eignirnar. Þannig hefði t.d. verið rétt að tiltaka í auglýsingunni að framtíðarnot og afhendingartími myndu skipta máli við mat á tilboðum í fasteignina. Þá hefði verið rétt að fjalla sérstaklega um framtíðarhugmyndir samkvæmt tilboðunum í bæjarráði eða bæjarstjórn í því skyni að meta hvað hugmynd kæmi sér best fyrir sveitarfélagið. Þá liggur jafnframt fyrir að ekki var gætt að reglum sveitarstjórnarlaga um hæfi sveitarstjórnarfulltrúa. Þrátt fyrir þessa annmarka er það mat undirritaðrar að annmarkarnir leiði ekki til ógildingar þeirra ákvarðana sem um ræðir. Bæjarstjóri geti því gengið til samninga um sölu á Hafnargötu 7 við hæstbjóðanda á grundvelli fyrirbyggjandi tilboðs.

Virðingarfyllst,

Áslaug Árnadóttir hdl.

---

<sup>9</sup> Páll Hreinsson: *Hæfisreglur stjórnsýslulaga*, bls. 883.