



Herning kommune
Att. Byrådet
Torvet 5
7400 Herning

Dato: 22-08-2017

**Henvendelser vedrørende Herning Kommunes salg af grund
beliggende Tolstedparken 149a, Gjellerup, 7400 Herning**

Ankestyrelsen

En borger (anonymiseret), herefter kaldet X, har den 9. oktober 2015 rettet henvendelse til Statsforvaltningen om forskellige forhold om Herning Kommunes salg af ejendommen Tolstedparken 149a.

7998 Statsservice

Sagsnummer.: 2015 - 65899

SAGSBEHANDLER:

Christian Bernhard

X har bl.a. anført, at Herning Kommune i forbindelse med salget ikke har overholdt reglerne om offentligt udbud af kommunale ejendomme.

Telefon: 3341 1200

X har desuden fremsendt forskellige avisartikler og læserbreve fra Herning Folkeblad og Jyllandsposten om Herning Kommunes dispositioner i forbindelse med salget af den pågældende ejendom og andre ejendomme.

EAN-Nr. 5798000354821

skriv til os via ast@ast.dk

www.ast.dk

Herning Kommune har afgivet en udtalelse vedrørende kommunens udbud og salg af ejendommen Tolstedparken 149a.

Tilsynet med kommunerne varetages fra 1. april 2017 af Ankestyrelsen, jf. kommunestyrelseslovens §47, stk. 1.¹

Ankestyrelsen finder på baggrund af oplysningerne i sagen anledning til at udtale sig om, hvorvidt Herning Kommune har handlet i overensstemmelse med kommunestyrelseslovens § 68 med tilhørende bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme ved salget af den kommunale ejendom i Tolstedparken 149a.

Ankestyrelsen finder efter en gennemgang af oplysningerne i sagen ikke grundlag for at tage stilling til øvrige spørgsmål vedrørende lovligheden af Herning Kommunes dispositioner.

Resumé

¹ Lov nr. 176 af 21. februar 2017 om ændring af lov om kommunernes styrelse og regionsloven.

Det er Ankestyrelsens opfattelse, at Herning Kommune ved salget af ejendommen Tolstedparken 149a har handlet i strid med kommunestyrelseslovens § 68, stk. 1, med tilhørende bekendtgørelse, fordi kommunen har solgt ejendommen til en køber, der har afgivet købstilbud efter udløb af frist for afgivelse af tilbud og frist for salg. Kommunen har endvidere foretaget en ikke uvæsentlig ændring i udbudsvilkårene, og kommunen har ikke overholdt sin forpligtelse til at udfolde sædvanlige og rimelige bestræbelser på at konstatere markedsprisen.

Ankestyrelsen anmoder byrådet i Herning Kommune om inden 2 måneder at oplyse, hvad Ankestyrelsens udtalelse giver anledning til.

Byrådet i Herning Kommune anmodes desuden om at redegøre for kommunens vurdering af markedsprisen for ejendommen på salgstidspunktet.

Ankestyrelsen skal beklage den lange sagsbehandlingstid.

Her følger en gennemgang af sagens baggrund og en nærmere begrundelse for Ankestyrelsens opfattelse.

Sagens baggrund

X har i sin henvendelse af 9. oktober 2015 anført, at Herning Kommune ikke har overholdt reglerne for offentligt udbud i forbindelse med grundsalg, bl.a. i forbindelse med salget af ejendommen Tolstedparken 149a.

Han har bl.a. oplyst, at ejendommen er beliggende i et af Hernings dyreste kvarterer, at ejendommens nabogrund er vurderet til 710.500 kr., og at ejendommen derfor kunne sælges for et langt højere beløb end 300.000 kr., som Herning Kommune har solgt ejendommen for. Han har desuden bemærket, at køberen af ejendommen efterfølgende har sat ejendommen til salg til en pris på 1.295.000 kr.

X har desuden anført, at ejendommen i forbindelse med salget er tillagt et yderligere areal, således at ejendommens størrelse er forøget fra 1055 m² til 1410 m². Han har desuden bemærket, at ejendommen siden 1974 har været udlagt til grønt område, og at køberen af ejendommen i forbindelse med kommunens salg af ejendommen har fået en byggeret til at opføre et parcelhus på ejendommen.

Herning Kommune har på baggrund af Ankestyrelsens anmodning af 16. februar 2016 afgivet en udtalelse af 24. februar 2016, hvori kommunen bl.a. oplyser følgende:

”Jeg skal indledningsvist gøre Tilsynet opmærksom på, at det areal Herning Kommune har solgt efter forudgående udbud alene er matrikel 15ek, Gjellerup By, Gjellerup. Matriklen er i dag på 1.410 m², som nævnt i klagen fra X.

Arealet blev udbudt af Herning Kommune den 16. januar 2013 ved annoncering i Herning Folkeblad. Jeg vedlægger annoncen som bilag.

Arealet som blev udbudt var på 1.091 m² iht. Udbudsvilkårenes punkt 2, der også vedlægges som bilag. Jeg kan se, at X også har vedlagt udbudsvilkårene, selvom han tilsyneladende mener, at arealet ikke har været udbudt!?

Hvordan X når frem til, at Herning Kommune har solgt 8.000

m2 og konverteret rundt og nået ned på 1.410 m2 kan jeg ikke gennemskue.

Arealet blev udbudt uden mindstepris.

Udbudsannoncen har efter annoncering i Herning Folkeblad været tilgængelig på Herning Kommunes hjemmeside, hvilket er i overensstemmelse med udbudsbekendtgørelsen (nr. 799 af 24. juni 2011) § 3.

Herning byråd besluttede på sit møde den 26. maj 2015 at sælge det udbudte areal med et arealtillæg således arealet blev på ca. 1.500 m2 på ca. for 300.000 kr. incl. moms. Byrådets dagsorden er vedlagt som bilag.

Når der er uoverensstemmelse mellem det udbudte areal og det solgte areal skyldes det, som det også fremgår af byrådets dagsorden, at der er blevet tillagt areal fra et offentligt vejudlæg.

Det er muligt efter vejlovens § 127, stk. 1, hvorefter kommunalbestyrelsen frit råder over det nedlagte areal, hvis vejen ikke skal opretholdes som privat fællesvej eller privat vej.

De skelmæssige forhold inden salget fremgår af byrådsdagsordenen.

Som det også fremgår af byrådets dagsorden var købesummen ikke eneste betaling, idet køber også står for omlægning af en sti og betaling for matrikulære arbejder mv.

Man kan naturligvis diskutere, om prisen for arealet er for lav, men idet der har været foretaget offentligt udbud og idet ingen andre har ønsket at købe arealet må købers tilbud, som er indkommet ca. 2 år efter første udbud, være udtryk for markedsprisen.

For så vidt angår X spørgsmål 1-4 kan jeg henvise til byplanvedtægt nr. 26, hvoraf fremgår, at arealet rent faktisk er udlagt til parcelhusbyggeri.

Det er korrekt, som også dokumenteret af X ved de fremlagte bilag, at arealet er overdraget til Herning Kommune som et grønt areal i 1975.

Der er imidlertid forløbet 40 år siden dette, og byudviklingen i Gjellerup har overflødiggjort det grønne areal som derfor er solgt i henhold til de muligheder byplanvedtægten giver og har givet siden dens vedtagelse i 1974.

Det er korrekt, at der på det solgte areal findes gamle egetræer, der imidlertid ikke er vurderet bevaringsværdige, som det fremgår af det indsatte kort herunder.

Jeg kan hermed opsummere kort. Herning Kommune har solgt et areal på 1.410 m2 efter offentligt udbud og nedlæggelse af en del af en offentlig vej efter vejloven.

Arealet har siden 1974 været omfattet af en byplanvedtægt som har udlagt det til parcelhusbebyggelse.

På arealet er der enkelte ældre egetræer, der ikke er eller har været vurderet som bevaringsværdige.”

Som bilag til udtalelsen har Herning Kommune medsendt kopi af avisside fra Herning Folkeblad dateret 16. januar 2013, kopi af udbudsvilkår og kopi af referatet fra dagsordenpunkt 166 fra byrådets møde den 26. maj 2015.

Af bilagsmaterialet fremgår det, at Herning Kommune ved annoncering i Herning Folkeblad den 16. januar 2013 udbød en række kommunale ejendomme til salg ved offentligt udbud, herunder ejendommen Tolstedparken 149a i Gjellerup.

Ifølge udbudsmaterialets bilag 1, stillede kommunen følgende vilkår for afgivelsen af tilbud på ejendommen:

”Er De interesseret i at afgive tilbud på grunden, skal De indsende Deres tilbud til **Herning Kommune, Juridisk kontor, Rådhuset, Torvet, 7400 Herning.**

Tilbuddet skal være Herning kommune i hænde **senest den 8. februar 2013 kl. 12.**

Det bemærkes, at ejendommen er udbudt uden mindstepris.

Kun tilbud, der er afgivet på de udleverede købstilbudsformularer, kommer i betragtning. Indkomne tilbud er fortrolige, indtil salg har fundet sted.

Byrådet forbeholder sig ret til frit at vælge mellem de indkomne tilbud og eventuelt at forkaste dem alle.

Tilbuddene forventes behandlet i Byrådet den 5. marts 2013.”

Af det medsendte bilagsmateriale fremgår det desuden, at byrådet i Herning Kommune den 26. maj 2015 behandlede salget af ejendommen på et møde og traf beslutning om at sælge til den eneste tilbudsgiver. Følgende fremgår blandt andet af referatet af mødet:

”Sagsfremstilling

Herning Kommune har siden 2011 haft ejendommen beliggende Tolstedparken 149a, Gjellerup til salg. Ejendommen er reelt beliggende på Ravnsbjerg Mark, men har adresse på Tolstedparken. Det matrikulære areal er 1.055 m².

Der har ikke før nu været tilbudsgivere, som har været interesseret i arealet.

Administrationen har siden februar 2015 forhandlet med en interesseret køber. Køber har tilkendegivet, at arealet er svært håndterbart til byggeri af et parcelhus, hvilket Byplanvedtægt nr. 26 for Gjellerup-Kirkeby giver mulighed for.”

(...)

”Langs ejendommens østlige skel løber en cykelsti, der forbinder Ravnsbjerg Mark og Ravnsbjerg Toft og Tolstedparken. Langs ejendommens nordlige skel løber en cykelsti, der forbinder Ravnsbjerg Toft med Tolstedparken.

Parcellens noget skæve form gør den meget vanskelig at bebygge.

Den interesserede køber har derfor foreslået, at grundens vestlige skel flyttes nærmere cykelstien på Tolstedparkens østlige side.

Køber har også foreslået, at cykelstien langs ejendommens østlige skel omlægges til at

gå øst/vest i det udlagte trace, samt at stien mod nord rettes ud, således den helt følger ejendommens nordlige skel. Der er under stien mod øst placeret kloakledninger, disse skal beskyttes ved en deklaration. Ved at omlægges stierne fastholdes både Ravnsbjerg Mark og Ravnsbjerg Tofts forbindelse mod Tolstedparken.”

(...)

”Hvis skellet rettes ud som foreslået vil arealet herefter være ca. 1.500 m2.

Køber er villig til at betale for fjernelse af de gamle stier og anlæg af nye stier. Derudover betaler køber for udretning af skel ud mod Tolstedparken. Herning Kommune betaler for deklaration af kloakledningerne under den gamle cykelsti. Køber ønsker handlen betinget af, at han kan opnå byggetilladelse til åben lav bebyggelse på ejendommen i overensstemmelse med den for ejendommen gældende byplanvedtægt nr. 26 for Gjellerup-Kirkeby.

Køber har tilbudt Herning Kommune 300.000 kr. for Tolstedparken 149A inklusiv det muligt tillagte vejareal. Det anslås, at fjernelse af stier, anlæg af nye stier og matrikulære arbejder koster ca. 125.000 kr. Reelt har køber således tilbudt Herning Kommune 425.000 kr. for arealet.

Udgiften til tinglysning af deklaration til beskyttelse af kloakledningen udgør anslået 10.000 kr.

Under hensyntagen til, at der fra 2011 og til nu kun er indkommet det aktuelle tilbud anbefales det, at arealet sælges til tilbudsgiver under de givne konditioner, herunder købers betingelse af opnåelse af byggetilladelse.

Omkostninger til tinglysnings- og registreringsafgift samt udfærdigelse af skøde betales af køber i henhold til salgsvilkårene.

Økonomi- og Erhvervsudvalget indstiller,

- at det udbudte areal Tolstedparken 149a, Gjellerup inklusiv tillagt vejareal sælges til tilbudsgiver for 300.000 kr. incl. moms,
- at tilbudsgiver retter cykelstien mod nord op, fjerner cykelstien mod øst og anlægge ny cykelsti langs ejendommens sydlige skel samt foranlediger de matrikulære forhold ændret mod Tolstedparken for egen regning,
- at Herning Kommune betaler en deklaration til beskyttelse af den på ejendommen værende kloakledning,
- at der på Serviceområde 02 Arealerhvervelser/salgsindtægter, nyt stednr. meddeles anlægsindtægtsbevilling og tilhørende rådighedsbeløb til indtægten på 240.000 kr. excl. moms i 2015,
- at der på samme stednr. meddeles anlægsudgiftsbevilling og tilhørende rådighedsbeløb til udgiften på 10.000 kr. i 2015,
- at nettoindtægten på 230.000 kr. tilskrives de likvide aktiver.

Beslutning

Indstillingen er tiltrådt.”

X har den 4. marts 2016 afgivet bemærkninger til kommunens udtalelse.

Ankestyrelsens kompetence

Ankestyrelsens tilsyn er et retligt tilsyn. Ankestyrelsen fører tilsyn med, at kommunerne overholder den lovgivning, der særligt gælder for offentlige myndigheder, herunder de almindelige kommunalretlige grundsætninger om kommuners opgavevaretagelse, de såkaldte kommunalfuldmagtsregler, jf. kommunestyrelseslovens § 48, stk. 1.

Ankestyrelsen kan udtale sig om lovligheden af kommunale dispositioner eller undladelser, jf. kommunestyrelseslovens § 50.

Tilsynet kan ikke tage stilling til, om kommunerne overholder principperne for god forvaltningskik, eller om kommunernes dispositioner er rimelige eller hensigtsmæssige eller til spørgsmål om skønsudøvelsen, så længe skønnet udøves inden for de rammer, der er fastsat i lovgivningen.

Ankestyrelsens udtalelse

Kommunestyrelseslovens § 68, stk. 1, har følgende ordlyd:

”§ 68, stk. 1. Salg af kommunens faste ejendomme må ikke ske uden forudgående offentligt udbud. Social- og indenrigsministeren kan fastsætte regler om fremgangsmåden ved offentligt udbud samt regler om, at visse salg kan ske uden offentligt udbud.”

Formålet med reglerne om offentligt udbud ved salg af kommuners faste ejendomme er at sikre, at offentligheden får kendskab til, at kommunale ejendomme er udbudt til salg, og at alle derved på lige fod får mulighed for at komme i betragtning som købere af en kommunal ejendom.

Efter almindelige kommunalretlige grundsætninger (kommunalfuldmagtsreglerne) har kommuner en generel forpligtelse til at handle økonomisk forsvarligt i alle dispositioner, ligesom kommuner normalt ikke uden lovhjemmel må yde tilskud til enkeltpersoner eller enkelte virksomheder. Det indebærer, at kommunen i forbindelse med salg af kommunal ejendom skal sælge ejendommen til den højeste pris, der kan opnås i handel og Wandel – det vil sige markedsprisen. Dette gælder dog ikke, hvis den skrevne eller uskrevne lovgivning giver mulighed for, at kommunen ved varetagelse af en saglig, kommunal interesse kan sælge ejendommen til en pris, der er lavere end markedsprisen.

Kommunen har derfor en forpligtelse til at forkaste alle indkomne købstilbud, hvis kommunen vurderer, at prisen i de modtagne købstilbud ikke svarer til markedsprisen.

Som følge heraf påhviler det kommunen at udfolde sædvanlige og rimelige bestræbelser på at konstatere markedsprisen, for eksempel ved konsultation af en ejendomsmægler eller foretagelse af undersøgelser af prisniveau for sammenlignelige ejendomme. Som udgangspunkt kan der således ikke lovligt blot lægges vægt på den offentlige vurdering af ejendommen eller på den pris, kommunen i sin tid erhvervede ejendommen til.

I mange tilfælde vil det imidlertid ikke være muligt at foretage en entydig konstatering af en bestemt markedspris. Dette gælder navnlig i situationer, hvor der ikke sker offentligt udbud eller ikke indkommer bud i forbindelse med et offentligt udbud. Fastlæggelse af markedsprisen vil derfor ofte i høj grad være undergivet en skønsmæssig vurdering. Ved udøvelsen af dette skøn må der tilkomme kommunalbestyrelsen en vis margin.

Ankestyrelsen henviser til Hans B. Thomsen m.fl., Lov om kommunernes styrelse med kommentarer, 2010, side 616 ff, Karsten Revsbech, Kommunernes opgaver, 2015, 3. udgave, side 198 ff og til Hans Gammeltoft-Hansen, Forvaltningsret, 2002, 2. udgave, side 723 ff og 746 ff.

Frederik Gammelgaard anfører i Kommunal erhvervsvirksomhed, 2004, side 93, blandt andet, at:

”Det kan sammenfattende anføres, at fastlæggelse af markedsprisen efter tilsynsmyndighedernes praksis hviler på en konkret vurdering, som kommunen er forpligtet til at foretage ved hvert enkelt salg og også i tilfælde, hvor der er foretaget udbud. I tilfælde hvor der er indkommet flere bud i forbindelse med foretaget udbud, vil det dog ofte være en tilstrækkelig indikation af markedsprisen. I andre tilfælde – dvs. situationer, hvor udbud har kunnet undlades, eller tilfælde, hvor der ikke er indkommet bud eller kun et bud – har kommunen pligt til at foretage yderligere bestræbelser på at få fastlagt markedsprisen. Kommunen kan til grund for vurderingen af prisfastsættelsen eksempelvis indhente uafhængige ejendomsmæglervurderinger, tage udgangspunkt i kommunens erhvervspris og/eller den seneste offentlige vurdering samt undersøge salgspriser for andre tilsvarende arealer med samme planmæssige status.”

Reglerne om fremgangsmåden ved offentligt udbud er fastsat i §§ 3 og 5 i bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens helholdsvis regionens faste ejendomme (udbudsbekendtgørelsen).

Udbudsbekendtgørelsens §§ 3, 5 og 7 har følgende ordlyd:

”§ 3. Offentligt udbud skal ske ved annoncering i et eller flere alment tilgængelige trykte eller elektroniske medier efter kommunalbestyrelsens henholdsvis regionsrådets bestemmelse. Annonceringen skal være egnet til at sikre, at oplysning om det offentlige udbud kan komme til en bred kreds af mulige tilbudsgiveres kendskab.
Stk. 2. Kommunalbestyrelsen henholdsvis regionsrådet fastsætter, på hvilke vilkår ejendommen udbydes til salg. Kommunalbestyrelsen henholdsvis regionsrådet kan bestemme, at ejendommen udbydes til en fastsat pris, forudsat at prisen svarer til markedsprisen.
Stk. 3. Ved annonceringen skal angives ejendommens beliggenhed og størrelse samt oplysning om, hvortil der kan rettes henvendelse om udbudsvilkår. Det skal ved annonceringen endvidere angives, at købstilbud skal være skriftlige og angive et fast beløb, jf. § 4, 1. pkt. Udbydes ejendommen til en fastsat pris, skal det ved annonceringen angives, at kommunen henholdsvis regionen ikke er forpligtet til at sælge ejendommen til den udbudte pris, samt at tilbudsgiver ikke er afskåret fra at afgive et højere købstilbud end den fastsatte pris.
...
§ 5. Salg kan først ske, når der er forløbet 14 dage efter den første annoncering af ejendomssalget, jf. § 3, stk. 1.
(...)
”§ 7. Når der er forløbet et år efter et offentligt udbud, kan salg kun ske på grundlag af et nyt offentligt udbud.”

Af punkt 6.3 i vejledning nr. 60 af 28. juni 2004 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme (herefter udbudsvejledningen) om frist for afgivelse af tilbud fremgår, at en kommune kan fastsætte en bindende frist for afgivelse af tilbud. Kommunen kan ikke lovligt fastsætte en frist, der er kortere end 14 dage, for afgivelsen af tilbud, jf. den i udbudsbekendtgørelsens § 5 anførte frist.

Af punkt 6.4 i udbudsvejledningen om frist for salg fremgår, at det fremgår af udbudsbekendtgørelsens § 7, at når der er forløbet et år efter et offentligt udbud, kan salg kun ske på grundlag af nyt udbud. Denne frist er absolut og gælder således også i tilfælde, hvor kommunen har indledt forhandlinger med en tilbudsgiver før udløbet af fristen.

For så vidt angår beregningen af fristen, må det gælde, at der skal være forløbet et år efter den første annoncering af ejendomssalget. Er en ejendom således annonceret til salg den 1. april 2001, vil fristen udløbe den 31. marts 2002 kl. 24.00.

Såfremt der efter udløbet af fristen skal foretages fornyet offentligt udbud, finder reglerne i udbudsbekendtgørelsen på ny anvendelse.

Af punkt 7.1 i udbudsvejledningen om forpligtelsen til at sælge til markedsprisen fremgår, at der påhviler kommunen en forpligtelse til at udfolde sædvanlige og rimelige bestræbelser på at konstatere markedsprisen, f.eks. ved konsultation af en ejendomsmægler eller foretagelse af undersøgelser af prisniveau for sammenlignelige ejendomme. Der kan således ikke lægges vægt alene på den offentlige vurdering af ejendommen.

Af punkt 7.3 i udbudsvejledningen om forpligtelsen til at foretage et nyt offentligt udbud, fremgår det, at der skal ske et nyt offentligt udbud, hvis der foretages væsentlige ændringer i de udbudte vilkår. På den måde har alle interesserede mulighed for at byde på ejendommen på de ændrede vilkår.

Af punkt 7.4 i udbudsvejledningen om kontakt og forhandling med tilbudsgivere, fremgår det, at kommunen altid er berettiget til at tage kontakt til en tilbudsgiver med henblik på en afklaring af det afgivne købstilbud, herunder uddybning af vilkår, forbehold m.v., bl.a. for herved at kunne vurdere den økonomiske rækkevidde af disse.

Vedrørende frist for afgivelse af tilbud

På baggrund af sagens oplysninger lægger Ankestyrelsen til grund, at Herning Kommune i udbudsvilkårene har fastsat en bindende frist for afgivelse af tilbud, idet kommunen oplyser, at "Tilbuddet skal være Herning kommune i hænde senest den 8. februar 2013 kl. 12.". Ordlyden i annoncen i Herning Folkeblad af 16. januar 2013 er i øvrigt at "Tilbuddet skal være på Staben Jura, rådhuset, Torvet, 7400 Herning senest fredag den 8. februar 2013 kl. 12.00."

Da kommunen ikke modtog andre tilbud på ejendommen end det tilbud, som kommunen modtog i efteråret 2015, er det Ankestyrelsens opfattelse, at dette tilbud ikke er rettidigt i forhold til den af kommunen bindende fastsatte frist til den 8. februar 2013 kl. 12. På baggrund af de i sagen foreliggende oplysninger må Ankestyrelsen lægge til grund, at kommunen ikke har indledt forhandlinger med en tilbudsgiver inden udløbet af fristen.

Kommunen har derfor ikke kunnet antage det foreliggende tilbud uden fornyet offentligt tilbud. Kommunen har således efter Ankestyrelsens opfattelse handlet i strid med udbudsbekendtgørelsens § 5, da kommunen accepterede tilbuddet på ejendommen.

Vedrørende frist for salg

Det fremgår af det materiale, som vi har modtaget fra Herning Kommune, at kommunen den 16. januar 2013 har annonceret ejendommen til salg i Herning Folkeblad. Der er ikke oplysninger om, at kommunen efterfølgende har foretaget et eller flere offentlige udbud af ejendommen.

På ovennævnte baggrund lægger vi til grund, at udbudsfristen på et år efter udbudsbekendtgørelsens § 7, udløb den 15. januar 2014 kl. 24.00, jf. fristberegningen i udbudsvejledningens punkt 6.4., jf. ovenfor.

Byrådet i Herning Kommune har på mødet den 26. maj 2015 besluttet at sælge ejendommen til en interesseret køber, som det oplyses, at kommunens administration siden februar 2015 har forhandlet med.

Ankestyrelsen finder, at Herning Kommune derved har handlet i strid med reglen om frist for salg efter udbudsbekendtgørelsens § 7 i forbindelse med salget af ejendommen til tilbudsgiveren. Det er således vores opfattelse, at kommunen skulle have foretaget et nyt offentligt udbud af ejendommen, såfremt kommunen efter udløbet af fristen ønskede at sælge.

Ændrede vilkår

Kravet om offentligt udbud indebærer som ovenfor nævnt, at kommunen er afskåret fra at acceptere købstilbud, der – bortset fra uvæsentlige afvigelser – ikke opfylder de krav, der er stillet i udbudsbetingelserne.

Det fremgår af udbudsmaterialets bilag 4, at kommunen den 16. januar 2013 annoncerede ejendommen til salg med oplysning om, at det udbudte areal havde en størrelse på ca. 1091 m².

Det fremgår af sagens akter, at tilbudsgiver udover det udbudte areal ønskede at erhverve en del af et kommunalt vejareal og omlægning af en cykelsti, således at det samlede areal ville være ca. 1500 m². Det oplyses i kommunens udtalelse, at matriklen var på 1410 m². Ændringen af størrelsen af det udbudte areal i forhold til det kommunen solgte til tilbudsgiveren, fra 1091 m² til 1410 m², betød en difference på 319 m². Den procentvise stigning i arealforøgelsen kan udgør dermed 29,2 %.

Det er Ankestyrelsens opfattelse, at denne ændring i forhold til udbudsvilkårene ikke kan antages at være uvæsentlig, og derfor var Byrådet i Herning Kommune afskåret fra at antage tilbuddet uden fornyet offentligt udbud.

Oplysningsgrundlaget for kommunens vurdering af markedsprisen

Ankestyrelsen har noteret sig kommunens oplysninger om det indkomne tilbud må være udtryk for markedsprisen, og at kommunen hermed henviser til, at der kun er indkommet et tilbud, og at dette er indkommet cirka 2 år efter udbuddet.

På baggrund af de foreliggende oplysninger må Ankestyrelsen lægge til grund, at Herning Kommune ikke konsulterede en ejendomsmægler, foretog undersøgelser af prisniveauet for sammenlignelige ejendomme eller på anden måde indhentede oplysninger om markedsprisen på ejendommen, inden kommunen accepterede det indkomne købstilbud.

Det er herefter Ankestyrelsens opfattelse, at Herning Kommune ikke har udfoldet sædvanlige og rimelige bestræbelser på at fastlægge markedsprisen for ejendommen, og at Herning Kommune herved har handlet i strid med lovgivningen.

Ankestyrelsen har noteret sig, at spørgsmålet om, hvorvidt det fremkomne købstilbud måtte antages at svare til markedsprisen, ikke var behandlet i sagsfremstillingen til byrådsmødet, hvor byrådet traf beslutning om at acceptere købstilbuddet.

De foreliggende oplysninger giver ikke Ankestyrelsen et tilstrækkeligt grundlag for at vurdere, hvorvidt ejendommen må antages at være solgt til en pris, som mindst svarer til markedsprisen. Ankestyrelsen kan således ikke på det foreliggende grundlag tage stilling til, om Herning Kommune ved salget af ejendommen har handlet i strid med sin forpligtelse til at handle økonomisk forsvarligt, ligesom det ikke er muligt at vurdere, om Herning Kommunes salg af ejendommen indebar en ulovlig begunstiging af køberen.

Ankestyrelsen anmoder byrådet i Herning Kommune om inden 2 måneder at oplyse, hvad Ankestyrelsens udtalelse giver anledning til.

Byrådet i Herning Kommune anmodes desuden om at redegøre for kommunens vurdering af markedsprisen for ejendommen på salgstidspunktet.

Kopi af udtalelsen er sendt til X og Herning Folkeblad.

Udtalelsen vil blive offentliggjort på www.ast.dk i anonymiseret form.

Venlig hilsen



Christian Bernhard