



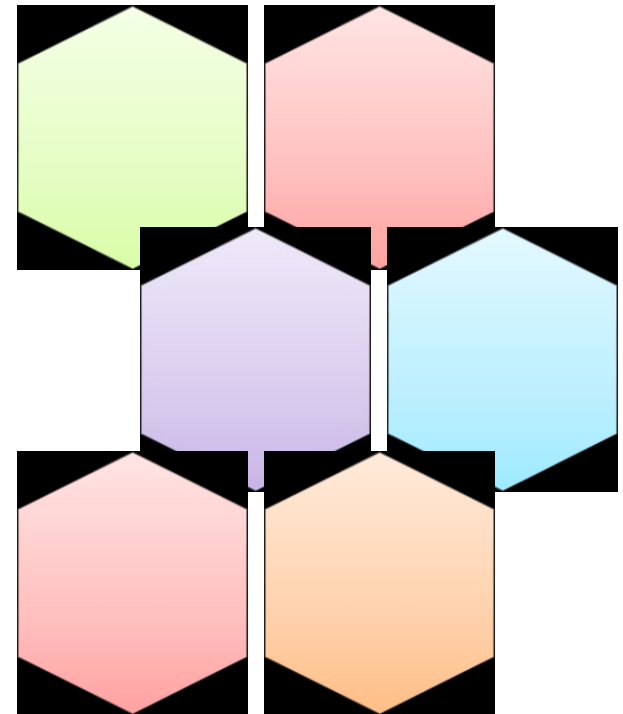
Salg af fast ejendom uden offentligt udbud

Cecilie Ambrosius Baker
Specialkonsulent i Tilsynet, Ankestyrelsen



Agenda

- Salg af fast ejendom i henhold til kommunalfuldmagtsreglerne
- Kommunestyrelseslovens § 68
 - baggrund
- Udbudsbekendtgørelsen
 - Eksempler fra praksis
- Udbudsvejledningen
 - Eksempler fra praksis



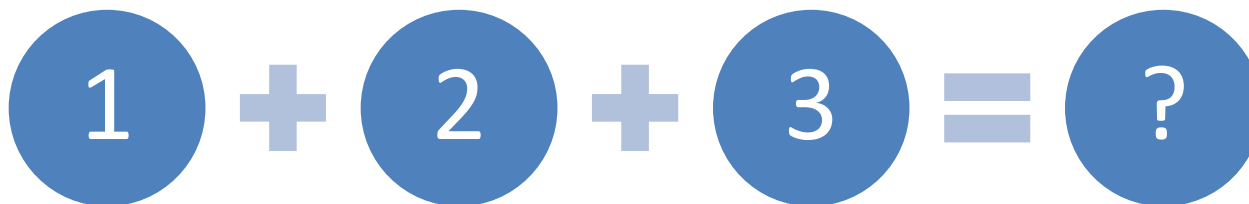
Kommunal erhvervsvirksomhed

- Hovedregel:
Forbud mod erhvervsvirksomhed som bl.a. handel
- Modifikation: Jordforsyning og ejendomshandel



Salg af kommunale ejendomme

- Lovlige og ulovlige formål
 - Ikke længere behov - lovligt
 - Tilgodese planlægningsmæssige formål - lovligt
 - Tilgodese privates varetagelse af kulturelle formål – lovligt
 - Tilgodese private virksomheder eller enkeltpersoner – ulovligt
 - Opnå fortjeneste - ulovligt
- Særlige krav ved salg af kommunale ejendomme
 - Kommunestyrelseslovens § 68



Kommunestyrelsens § 68

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

Stk. 2. Reglerne i stk. 1 gælder ikke ved salg af fast ejendom til gennemførelse af offentligt støttet byggeri i henhold til lov om almene boliger m.v. og lov om støttede private ungdomsboliger.



Baggrund

- En række sager havde givet anledning til kritik i offentligheden
- Offentligheden får kendskab til salg og lige mulighed for at byde på en ejendom
- Kommunen opnår de bedste købstilbud
- Kommunen sikrer sig mod kritik af usaglig begunstigelse af køber



Udbudsbekendtgørelsen

- Indeholder nærmere regler om fremgangsmåden mv. ved offentligt udbud
- Indeholder en række undtagelser til kravet om offentligt udbud, f.eks.:
 - Salg til staten, en kommune eller et kommunalt fællesskab, jf. **§ 2, stk. 2, nr. 1**
 - Salg af ubebygget areal under 2.000 m², der ikke selvstændigt kan bebygges, jf. **§ 2, stk. 2, nr. 4 (og 5)**
 - Salg til institutioner mv. som kommunen lovligt kan yde anlægsstøtte til, jf. **§ 2, stk. 2, nr. 6**
- OBS på ny udbudsbekendtgørelse



Eksempel på § 2, stk. 2, nr. 1

- En region bad om samtykke til at sælge en fast ejendom til Freja Ejendomme A/S, i forbindelse med boligopførelse.
- Freja Ejendomme er et statsligt ejet A/S
- Kunne regionen i virkeligheden sælge ejendommen uden offentligt udbud, jf. § 2, stk. 2, nr. 1?



Eksempel på § 2, stk. 2, nr. 1

- Nej
 - Det forhold, at Freja Ejendomme er et statsligt ejet A/S, medfører ikke, at der er tale om salg til staten (Læs brev af 28-06-2018 fra Økonomi- og indenrigsministeriet til samtlige regioner)
- Sagen blev herefter behandlet efter § 2, stk. 3, hvorefter Ankestyrelsen meddelte samtykke til salg uden offentligt udbud, da betingelserne herfor var opfyldt (større projekt – bolig og erhverv)
- OBS på ny udbudsbekendtgørelse, som ændrer dette!



Eksempel på § 2, stk. 2, nr. 4

- En kommune havde solgt en fast ejendom til et byrådsmedlem uden offentligt udbud, hvilket Ankestyrelsen blev opmærksom på.
- Ankestyrelsen sendte en høring til kommunen og bad den redegøre for hjemlen til, at ejendommen var solgt uden forudgående offentligt udbud.
- Kommunen henviste til udbudsbekendtgørelsens § 2, stk. 2, nr. 4 – salg af areal under 2.000 m², der ikke selvstændigt kan bebygges



Eksempel på § 2, stk. 2, nr. 4

- Kommunen oplyste:
 - Ubebygget areal på 210 m²
 - Der var ikke lavet en lokalplan for området
 - Kommuneplanen udlagde området til boligformål med åben-lav bebyggelse og med en maksimal bebyggelsesprocent på 30 %
 - Det skulle sikres, at der kunne etableres en offentlig sti og ret til eventuel kystsikring
 - Kommunen fandt det uden for det praktisk gennemførlige at bebygge ejendommen



Eksempel på § 2, stk. 2, nr. 4

- Kunne kommunen sælge ejendommen uden offentligt udbud, jf. § 2, stk. 2, nr. 4?
- ?



Eksempel på § 2, stk. 2, nr. 4

- En kommune havde bedt om en vejledende udtalelse om, hvorvidt retlige forhold kunne medføre, at en grund efter bestemmelsen i § 2, stk. 2, nr. 4, ikke selvstændigt kunne bebygges
 - Ubebygget areal på 446 m²
 - Tinglyst servitut: Der måtte ikke opføres ny bebyggelse af sikkerhedsmæssige årsager
 - Aflysning af servitut var ikke sandsynlig
- Kunne kommunen sælge ejendommen uden offentligt udbud, jf. § 2, stk. 2, nr. 4?



Eksempel på § 2, stk. 2, nr. 4

- Ja – uden offentligt udbud (Læs afgørelsen på Ankestyrelsens udtalelsesdatabase)
- Den pågældende ejendom med den konkrete servitut om byggelinjer opfyldte kravet i § 2, stk. 2, nr. 4, og offentligt udbud kunne undlades
 - Retlige forhold, herunder servitutter, kunne inddrages i vurderingen
 - En servitut om, at ejendommen ikke kan bebygges er ikke nok. Der skal noget mere til. I dette tilfælde, at det var usandsynligt, at servitutten ville blive afløst pga. sikkerhedsmæssige årsager, som ikke stod til at ændre



Eksempel på § 2, stk. 2, nr. 6

- En kommune bad om samtykke til at sælge en ejendom uden offentligt udbud til en selvejende institution, som var et kulturhus/forsamlingshus
 - Vedtægter:
 - At drive et medborger-, forsamlings- og kulturhus
 - At skabe rammer for kultur- og fritidsaktiviteter
 - At udvikle kulturhuset til et aktivt kulturcenter
 - At støtte udviklingen af sociale og kulturelle netværk i det lokale samfund
 - At skabe rammer for drift af et forsamlingshus
- Kunne kommunen sælge ejendommen uden offentligt udbud, jf. § 2, stk. 2, nr. 6?



Eksempel på § 2, stk. 2, nr. 6

- Ja – uden offentligt udbud
- Den selvejende institution varetog alene opgaver, som kommunen lovligt kunne yde anlægsstøtte til efter kommunalfuldmagtsreglerne
 - Tale om salg af en kommunal ejendom til et kulturhus/forsamlingshus
 - Salget skete med henblik på opretholdelse af borgernes mulighed for fritidsaktiviteter i kommunen
- Krævede ikke tilsynsmyndighedens samtykke



Eksempel på § 2, stk. 2, nr. 6

- Kommune bad om samtykke til at sælge en ejendom uden offentligt udbud til udvidelse af en sejlkлубs klubhus
 - Vedtægter:
 - Formål at afholde kapsejladser samt at arbejde for sejlsportens fremme og sikkerhed til søs
- Kunne kommunen sælge ejendommen uden offentligt udbud, jf. § 2, stk. 2, nr. 6?



Eksempel på § 2, stk. 2, nr. 6

- Ja – uden offentligt udbud
- Sejlklubben varetog alene opgaver, som kommunen lovligt kunne yde anlægsstøtte til efter kommunalfuldmagten
 - Vedtægter
 - Kommunal kerneopgave at yde støtte til idræt
- Krævede ikke tilsynsmyndighedens samtykke



Samtykke til salg uden offentligt udbud

- Med tilsynsmyndighedens samtykke kan offentligt udbud endvidere undlades ved mageskifter samt ved salg, hvor der i øvrigt foreligger særlige forhold, der kan begrunde en undladelse af offentligt udbud, jf. § 2, stk. 3



Udbudsvejledningen

- Undtagelsesbestemmelsen, er alene tænkt anvendt i ganske særlige tilfælde
 - krav om offentligt udbud vil kunne lægge hindringer i vejen for salget (Læs Social- og indenrigsministeriets afgørelse af 21-12-2018 om hindringer til det angivne formål)
 - offentligt udbud vil ikke kunne fremkalde højere købstilbud
 - tilbudsgiveren har en sådan særlig tilknytning til eller interesse i netop den pågældende ejendom, at det vil være ubetænkeligt at afskære andre potentielle tilbudsgivere fra at komme i betragtning
 - tilbudsgiveren har et konkret og aktuelt – og ikke blot potentielt – behov for erhvervelse af netop den omhandlede kommunale ejendom



Udbudsvejledningens eksempler

- Salg i forbindelse med mageskifte
- Salg til en virksomhed beliggende på en naboejendom
- Salg til erhvervsbyggeri i øvrigt
- Salg i forbindelse med salg af en kommunal virksomhed
- Salg med henblik på, at en ejendom kan indgå i forbindelse med et større projekt
- Andre tilfælde



Salg til markedspris

- Kommune er generelt forpligtet til at sælge sine faste ejendomme til markedspris. Dette gælder, uanset om ejendommen sælges efter offentligt udbud eller ikke.
- Kommunen er forpligtet til at handle økonomisk forsvarligt
- Kommunen må ikke uden lovhjemmel yde økonomisk støtte til enkeltpersoner eller enkelte virksomheder



Køberet/forkøbsret

- Køberet
 - Aftaler om køberet er omfattet af reglerne om offentligt udbud
- Forkøbsret
 - En aftale om forkøbsret indebærer, at den, der indgår aftalen med kommunen, opnår en ret til at købe ejendommen, hvis og når kommunen ønsker at sælge den.
 - Aftaler om indrømmelse af en forkøbsret kan indgås uden forudgående offentligt udbud. Salg vil dog først kunne finde sted efter forudgående offentligt udbud, og det må anføres i udbudsvilkårene, at der er indrømmet en forkøbsret.
 - En kommune kan ikke lovligt – uden modydelse – indgå aftale om indrømmelse af en forkøbsret
 - Modydelsen må bestå i den højest opnåelige pris i handel og vandel – markedsprisen – for en forkøbsret.
 - Den pågældende forkøbsretshaver skal efter et offentligt udbud have tilbudt at erhverve ejendommen til den højeste pris, der er budt på ejendommen – under forudsætning af, at denne pris svarer til markedsprisen.



?



Tak for i dag

