



Til Karina Vestergård Madsen (Ø)

Besvarelse af spørgsmål om krav ved kommunens salg af ejendomme

Karina Vestergård Madsen sendte den 21. august 2019 nedenstående spørgsmål til Borgerrepræsentationens Sekretariat, som videresendte henvendelsen til Københavns Ejendomme og Indkøb (KEID).

Spørgsmål:

"I forbindelse med de mange historier om de negative konsekvenser af kapitalfondenes indtog på det Københavnske boligmarked, ønsker jeg svar på;

Hvad har Københavns Kommune af muligheder ved salg af ejendomme, for at stille krav om åbenhed og gennemsigtighed ift. bl.a. virksomhedsstruktur og kapitalflow hos bydere? Opstilles der i dag sådanne kriterier ved salg af ejendomme eller vægtes kun pris?"

Økonomiforvaltningens svar ved KEID:

Københavns Kommune sælger løbende ejendomme. Disse er af meget forskellig størrelse og økonomisk værdi. Det er sjældent, at kommunen har ejendomme med boligenheder til salg. Det er Økonomiforvaltningens erfaring, at der skal være tale om ejendomme af en betydelig økonomisk værdi (minimum kr. 100 mio. – dog alt efter beliggenhed og forholdene i øvrigt), før de vækker danske og udenlandske kapitalfondes interesse. Det er ikke ofte, at Københavns Kommune sælger ejendomme af denne størrelse, men det forekommer, jf. også notatets sidste afsnit.

Københavns Kommune sælger sine ejendomme i henhold til kravene i udbudsbekendtgørelsen, hvorefter offentligt udbud er den klare hovedregel. Ejendommene udbydes med prisen som eneste konkurrenceparameter. I forbindelse med budafgivelsen stilles der ofte krav om, at budgiveren medsender en bankgaranti eller lignende, der godtgør, at budgiveren er i stand til at betale købesummen, hvis budgiveren bliver højstbydende. Derudover stilles der, såfremt budgiveren er et selskab, krav om, at en udskrift af selskabets tegningsregler medsendes, så kommunen har mulighed for at kontrollere, at buddets underskriver er tegningsberettiget og dermed buddets gyldighed. Uden saglig begrundelse

17. september 2019

Sagsnr.
2019-0228904

Dokumentnr.
2019-0228904-1

Sagsbehandler
Lars Møller

Københavns Ejendomme og
Indkøb
Køb, Salg og Leje

Borups Allé 177
2400 København NV

EAN nummer
5798009781604

www.kobenhavnsejendomme.kk.dk

herfor vil der næppe kunne stilles krav om, at budgiveren skal fremsende yderligere oplysninger om selskabsstruktur, regnskaber eller lignende.

Under visse omstændigheder kan ejendomme udbydes med andre kriterier end blot prisen. En betingelse herfor er, at der med kriterierne varetages en kommunal saglig interesse, hvilket skal vurderes i hver konkret salgssag. Eksempelvis har kommunen tidligere udbudt en byggegrund med krav om, at budgiver medsendte et skitseprojekt, som ville blive tildelt point og vægtet sammen med prisen. Det vil ikke være muligt at lægge vægt på eksempelvis en budgivers selskabsstruktur eller regnskaber (så længe betalingsevne og tegningsregler, jf. ovenstående, er dokumenteret). Det er ej heller muligt at sælge til næsthøjest bydende, udelukkende fordi højestbydende er en kapitalfond. Dette hænger blandt andet sammen med kravet om, at kommunen skal agere økonomisk forsvarligt, når kommunens aktiver forvaltes.

Kommunen kan vælge at aflyse et udbud og helt undlade at sælge. Dette vil dog kræve en saglig begrundelse (eksempelvis at der pludselig opstår et kommunalt behov for ejendommen, hvorfor den alligevel ikke kan sælges). Aflysning af et udbud kan ikke ske blot med henvisning til, at budgiveren er en kapitalfond eller lignende. En aflysning af et udbud kan principielt ske helt ind til det tidspunkt, hvor Borgerrepræsentationen træffer beslutning om at sælge en ejendom. Aflysning af udbud – særligt hvis det forekommer flere gange – vil næppe blive vel modtaget af markedet af investorer, da de afholder omkostninger i forbindelse med budafgivelsen.

Økonomiforvaltningen har for nylig udbudt to ejendomme beliggende henholdsvis Linnésgade 16B/Nørre Voldgade 15 og Farvergade 10 til salg, hvor prisen fungerer som det eneste konkurrenceparameter. Begge ejendomme er af en økonomisk høj værdi, og det forventes, at både danske og udenlandske investorer vil fatte interesse for dem. Som opfølgning på aftalen om Budget 2017 besluttede BR den 30. marts 2017 at sælge begge ejendomme som et led i aftalen om at sammenlægge administrative m² i kommunen.

En mindre del af Linnésgade 16B/Nørre Voldgade 15 er delvist udlejet til boliger (seks boliglejemaal på samlet 690 m² ud af ejendommens samlede 5.951 m²) - den øvrige del af ejendommen har været anvendt af kommunen og erhvervslejere. Ejendommen (Linnésgade-delen) er i kommuneplanen udlagt til boliger og serviceerhverv (planramme C2), hvorefter boligandelen skal udgøre mellem 40-75 procent af etagearealet. Nørre Voldgade-delen af ejendommen er udlagt til serviceerhverv (planramme S2), hvorefter 25 procent kan indrettes til boliger. Farvergade 10 indeholder ingen beboelsesenheder og har været anvendt til kommunale aktiviteter samt udlejet til erhvervslejere. Farvergade 10 er i

kommuneplanen udlagt til serviceerhverv (planramme S) med mulighed for, at 50 procent af ejendommen kan anvendes til boliger.

I forbindelse med udbuddene af ejendommene har kommunen indgået kommissionsaftale med RED. Indtægterne fra salgene af ejendommene blev desuden allerede lagt ind i Budget 2017 med samlet kr. 204,4 mio. Det vil på den baggrund kræve fornyet finansiering, hvis kommunen vælger at aflyse udbuddene, herunder finansiering af den forventede salgsindtægt på kr. 204,4 mio. samt det beløb, som kommunen er bundet af, jf. kommissionsaftalen med RED, på mellem kr. 474.000 og kr. 1.353.000, afhængigt af de højeste indkomne konditionsmæssige bud.