



14-06-2016

Til Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen

Sagsnr.
2016-0224735

Orienteringsnotat om vilkårene for Københavns Kommunes udbud og salg af fast ejendom

Dokumentnr.
2016-0224735-6

Udvælgelse af en ejendom til salg

Københavns Kommune har en ejendomsportefølje på mere end to mio. m². Ejendommene er fortrinsvis udlejet til kommunens fagforvaltninger og understøtter forvaltningernes arealbehov.

Sagsbehandler
Kristina Meier Risbjerg

Når lejemål i kommunale ejendomme opsiges, sendes ejendommene i høring hos fagforvaltningerne. Fagforvaltningerne har herefter en frist til at byde ind på ejendommene.

Efter høringsfristens udløb, overgår en ejendom enten til et nyt lejeforhold med en fagforvaltning, reserveres hertil eller sættes til salg. Sættes ejendommen til salg, placeres ejendommen på en intern og fortrolig salgsliste og indgår i det årlige salgsbudget.

Udbud af en ejendom

Salg af kommunens faste ejendomme må ikke ske uden forudgående offentligt udbud, jfr. § 68 i den kommunale styrelseslov. Undtaget herfra er fx salg til staten og salg af visse mindre arealer.

Det offentlige udbud af en ejendom opfyldes ved, at ejendommen præsenteres på kommunens hjemmeside med oplysninger om alle relevante forhold, herunder tingbogsattest, servitutter, miljøoplysninger, billeder, m.m. Udbuddet af ejendommen skal desuden annonceres i dagspressen.

Budprocessen

1. Udbud med tidsfrist

Kommunen kan på grundlag af udbudsbekendtgørelsens § 5 vælge at fastsætte en frist for afgivelse af bud på en ejendom, som kommunen har udbudt offentligt til salg. Når der er fastsat en bindende frist for afgivelse af bud på ejendommen, kan kommunen ikke uden fornyet offentligt udbud antage andre end rettidigt indkomne bud.

Kravet om, at kommunen skal sælge til markedspris, medfører, at kommunen er forpligtet til at tage ethvert indkommet bud i betragtning, når dette er højere end de hidtil afgivne bud på ejendommen, helt frem til, at der er indgået en retlig bindende aftale med en tilbudsgiver (se evt. pkt. 5). I praksis har det den konsekvens,

at såfremt kommunen modtager et bud efter den fastsatte frist ”*som ikke blot ubetydeligt overstiger (eller på anden måde afviger fra) det højeste (eller på anden måde bedste) og rettidigt indkomne bud*”, skal alle indkomne bud som udgangspunkt forkastes, jfr. pkt. 7.3.4. i vejledning nr. 60 af. 28. juni 2004 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme

Hvis kommunen fortsat ønsker at sælge, skal ejendommen herefter udbydes til salg på ny, gen-annonceres og indkomne bud på ny indstilles for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen (med eller uden en tidsfrist).

2. Udbud **uden** tidsfrist

Er en ejendom udbudt til salg uden en tidsfrist, kan ejendommen indstilles solgt løbende, som der foreligger bud på ejendommen.

I lighed med ejendomme udbudt med en frist, er kommunen forpligtet til at tage alle bud i betragtning, som indkommer, inden der er indgået en endelig aftale med højstbydende.

Hvis ejendommen er udbudt uden en frist, kan kommunen dog tage højde for indkomne bud – i forhold til en igangværende indstilling – helt frem til Borgerrepræsentationens endelige vedtagelse. Der er således ikke krav om, at ejendommen skal genudbydes, hvis der eksempelvis indkommer højere bud på dagen, hvor salget af ejendommen behandles i Borgerrepræsentationen. Et sådant højere bud på dagen vil kunne håndteres ved et teknisk ændringsforslag til indstillingen.

3. Prisfastsættelse

Salg af fast ejendom skal være en økonomisk forsvarlig disposition for kommunen, og salget må eksempelvis ikke medføre, at der ydes ulovlige (indirekte) tilskud til personer, virksomheder eller andre. Dette indebærer, at salg i alle tilfælde skal ske til prisen i handel og Wandel – dvs. markedsprisen. Når en ejendom udbydes offentligt, vil det højeste bud normalt afspejle markedsprisen. Kommunen har en pligt til at vurdere, om buddene svarer til markedsprisen, og i modsat fald må alle bud forkastes.

Forpligtelsen til at handle økonomisk forsvarligt indebærer, at salg til en tilbudsgiver, der ikke har afgivet det højeste købstilbud, alene kan ske, såfremt der herved varetages en saglig, kommunal interesse.

4. Behandling af indkomne bud

Indkomne bud på en ejendom vurderes løbende. Buddene skal være konditionsmæssige – dvs. afgivet i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

En kommune kan stille visse specifikke krav til bud på en ejendom, og eksempelvis kræver Københavns Kommune som altovervejende hovedregel, at der stilles sikkerhed for budsummen (typisk ved en anfordringsgaranti eller en deponering).

Indkomne bud på en ejendom er strengt fortrolige og vurderes som sådanne. Fortrolighedskravet omfatter indkomne bud i deres helhed, herunder tilbudsgivers navn mv. Efter salget er gennemført, behandles bud og en indgået salgsaftale efter forvaltningslovens regler om tavshedspligt.

På baggrund af ovenstående – og et generelt hensyn til en saglig budproces – behandles indstillinger om salg af ejendomme altid som fortrolige sager på lukket dagsorden. Der gælder således en generel tavshedspligt også ved den politiske behandling af sager om salg.

5. Aftale indgås

Når et bud på en ejendom er godkendt af Borgerrepræsentationen, og Borgerrepræsentationens accept er meddelt højestbydende tilbudsgiver, foreligger der en endelig aftale. Handlen berigtiges herefter, og tilbudsgiver får skøde på ejendommen.