

Enhed
Kommunaljura

Sagsbehandler
Maj Skytte Peter-
sen

Sagsnr.
2022 - 4339

Doknr.
547256

Dato
29-09-2022

Notat om en kommunes udbud af en fast ejendom med en frist for afgivelse af tilbud

Problem

En kommune har stillet Indenrigs- og Boligministeriet følgende spørgsmål:

- Kommunen har udbudt en fast ejendom med en frist for afgivelse af tilbud, men udbuddet har ikke ført til et salg. Er kommunen forpligtet til at udbyde ejendommen på ny, hvis kommunen efter fristens udløb, men inden for ét års fristen i udbudsbekendtgørelsens § 9, modtager et nyt tilbud på ejendommen, og kommunen fortsat ønsker at sælge den?

Baggrund

Det følger af § 68, stk. 1, i lov om kommunernes styrelse (lovbekendtgørelse nr. 47 af 15. januar 2019) og af § 1, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme (udbudsbekendtgørelsen), at salg af kommunens faste ejendomme som udgangspunkt skal ske efter forudgående offentligt udbud.

Formålet med reglerne er bl.a. 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.

Det følger af udbudsbekendtgørelsens § 8, 1. pkt., at salg først kan ske, når der er forløbet 14 dage efter den første annoncering af ejendomssalget, medmindre en længere frist følger af anden lovgivning.

Det følger af udbudsbekendtgørelsens § 8, 2. pkt., at kommunalbestyrelsen kan fastsætte en bindende frist for afgivelse af tilbud, men at denne frist dog ikke må være kortere end den tidligste frist for salg af en fast ejendom – dvs. som udgangspunkt 14 dage, jf. 1. pkt.

Formålet med bestemmelsen er at sikre, at der gives en bred kreds af mulige købere mulighed for at byde på ejendommen.¹

Om kommunalbestyrelsens mulighed for at fastsætte en frist for afgivelse af tilbud fremgår bl.a. følgende af afsnit 12.6. i vejledning nr. 9175 om offentligt udbud ved salg af kommunens og regionens faste ejendomme (udbudsvejledningen):

¹ Se udbudsvejledningens afsnit 13.1 om tidligste frist for salg af en fast ejendom (udbudsbekendtgørelsens § 8).



”12.6. Frist for afgivelse af tilbud

Kommunalbestyrelsen henholdsvis regionsrådet kan fastsætte en bindende frist for afgivelse af tilbud. Fristen må ikke fastsættes kortere end den tidligste frist for salg efter udbud, jf. § 8 og nærmere nedenfor i afsnit 13.1.

Hvis der er fastsat en sådan frist, kan kommunen henholdsvis regionen ikke uden fornyet offentligt udbud antage andre end rettidigt indkomne tilbud.

Kommunalbestyrelsen henholdsvis regionsrådet skal som udgangspunkt sælge en ejendom til den højest opnåelige pris – markedsprisen. Se afsnit 12.1.

Det betyder, at kommunen henholdsvis regionen – indtil der er indgået en retligt bindende aftale mellem kommunen henholdsvis regionen og en tilbudsgiver – vil være forpligtet til at tage ethvert indkommet købstilbud, der er højere end de hidtil afgivne tilbud, i betragtning. Dette gælder, uanset om kommunen henholdsvis regionen har sat en frist for afgivelsen af tilbud. Det gælder endvidere, uanset om det højere bud afgives af en tilbudsgiver, der ikke tidligere har afgivet tilbud, eller af en tilbudsgiver, der allerede har afgivet et tilbud.

...

Hvis en kommune henholdsvis region modtager et tilbud efter en fastsat frist, som ikke blot ubetydeligt overstiger (eller på anden måde er bedre end) det højeste (eller på anden måde bedste) rettidigt indkomne tilbud, vil kommunen henholdsvis regionen normalt være forpligtet til at forkaste de indkomne tilbud. (Skr. af 3. september 1992, 1992/1078/743-1, resumédatabasen 92.8.3.).

Hvis kommunen henholdsvis regionen fortsat ønsker at afhænde ejendommen, må ejendommen herefter på ny udbydes offentligt, medmindre der eksempelvis efter undtagelsesbestemmelsen i bekendtgørelsens § 2 foreligger mulighed for at sælge ejendommen uden offentligt udbud.”

Af udbudsbekendtgørelsens § 9 fremgår, at når der er forløbet et år efter den seneste annoncering af ejendomssalget, kan salg kun ske på grundlag af et nyt offentligt udbud.

Af udbudsvejledningens afsnit 13.2 fremgår bl.a. følgende om seneste frist for salg af en fast ejendom:

”13.2. Seneste frist for salg af en fast ejendom (udbudsbekendtgørelsens § 9)

Det fremgår af udbudsbekendtgørelsens § 9, at når der er forløbet et år efter den seneste annoncering af ejendomssalget, jf. § 4, stk. 1, kan salg kun ske på grundlag af et nyt offentligt udbud.

Formålet med bestemmelsen er at sikre, at en kommunal eller regional ejendom inden for en vis afgrænset periode forud for et salg (et år) har været i offentligt udbud, således at offentligheden har fået kendskab til, at den kommunale henholdsvis regionale ejendom er udbudt til salg.

I udbudsbekendtgørelsen af 2021 er det i overensstemmelse med gældende ret præciseret, at 1 års-fristen gælder fra den seneste annoncering af ejendomssalget, jf. § 4, stk. 1.

Den angivne 1 års-frist er absolut og gælder således også i tilfælde, hvor kommunen henholdsvis regionen har indledt salgsforhandlinger med en tilbudsgiver før udløbet af fristen.

Det afgørende er, om der er indgået en bindende aftale om salg af ejendommen inden udløbet af 1 års-fristen.”



Løsning

Det følger af udbudsbekendtgørelsens § 8, stk. 2, at en kommune ved udbud af fast ejendom kan fastsætte en bindende frist for afgivelse af tilbud. Efter bekendtgørelsens § 9 kan salg kun ske på grundlag af et nyt offentligt udbud, når der er forløbet et år efter den seneste annoncering.

Fastsætter kommunen en bindende frist for afgivelse af tilbud efter udbudsbekendtgørelsens § 8, stk. 2, og er der ikke i udbuddet tilkendegivet yderligere vedr. salg efter fristens udløb, indebærer det, at kommunen ikke uden fornyet offentligt udbud kan antage andre end rettidigt indkomne tilbud, medmindre kommunen i det konkrete tilfælde har mulighed for at sælge ejendommen uden offentligt udbud eksempelvis efter en af undtagelsesbestemmelserne i bekendtgørelsens § 2.

Baggrunden herfor er hensynet til, at alle på lige fod får mulighed for at komme i betragtning som købere af en kommunal ejendom. Har kommunen således fastsat en bindende frist for afgivelse af tilbud, vil en sådan frist kunne afholde eventuelle interesserede tilbudsgivere fra at byde på ejendommen efter fristens udløb ud fra forudsætningen om, at alene rettidigt indkomne tilbud vil kunne antages.

I forhold til salg af fast ejendom efter et udbud, hvori der har været fastsat en bindende frist for afgivelse af tilbud, indebærer udbudsbekendtgørelsens § 9, at kommunen inden udløbet af 1 års-fristen skal have indgået en bindende aftale om salg af ejendommen til en af de tilbudsgivere, som har afgivet bud inden for den fastsatte frist.

Indkommer der ikke bud inden for den fastsatte frist, eller er det af andre grunde ikke muligt at sælge ejendommen til en af de tilbudsgivere, der har afgivet bud inden for fristen, må kommunen, såfremt den fortsat ønsker at afhænde ejendommen, udbyde ejendommen på ny.

Har kommunen derimod i annonceringen af udbuddet samtidig med angivelsen af en frist tilkendegivet, at der også kan ske salg til en tilbudsgiver, der har afgivet bud efter denne frist, vil salg derimod kunne ske på baggrund af annonceringen af udbuddet i op til et år efter annonceringen, jf. udbudsbekendtgørelsens § 9. Dette skyldes, at der i et sådant tilfælde ikke er tale om, at kommunen ved udbuddet har fastsat en bindende frist, som er kortere end et år. Kommunens frist er alene en angivelse af, hvornår kommunen vil begynde at behandle indkomne bud.

Det skal endelig bemærkes, at kommunen som udgangspunkt vil være forpligtet til at sælge ejendommen til den højest opnåelige pris - markedsprisen. Indkommer der alene tilbud, som vurderes at være lavere end markedsprisen, vil kommunen derfor være forpligtet til at forkaste tilbuddene.

Endvidere vil kommunen helt frem til, at der er indgået en retligt bindende aftale mellem kommunen og en tilbudsgiver, være forpligtet til at tage efterfølgende indkomne bud i betragtning.

Er ejendommen udbudt med en bindende frist for afgivelse af tilbud, og indkommer der efter fristen et højere eller i øvrigt bedre bud end det/de hidtil afgivne, vil kommunen som udgangspunkt være forpligtet til at forkaste de indkomne tilbud og udbyde ejendommen på ny. Det gælder også, selvom kommunen måtte være meget langt i salgsforhandlingerne med en bestemt tilbudsgiver, der har afgivet bud inden for fristen. Det er ikke muligt at reservere en ejendom til en tilbudsgiver, som kommunen har indledt forhandlinger med.



Har kommunen derimod udbudt ejendommen med en frist for afgivelse af bud, men med en tilkendegivelse af, at der også kan ske salg til en tilbudsgiver, der har afgivet bud efter denne frist (en ikke bindende frist), og indkommer der efter fristen et højere eller i øvrigt bedre bud end det/de hidtil afgivne, vil kommunen uden fornyet offentligt udbud kunne sælge ejendommen til den tilbudsgiver, der har afgivet dette højere eller bedre bud.