

Norddjurs Kommune

Sagsnr.
2015 - 3250

Doknr.
227490

Dato
10-07-2015

Svar vedrørende offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme

Ved henvendelse af 14. april 2015 har Norddjurs Kommune anmodet det daværende Økonomi- og Indenrigsministerium, nu Social- og Indenrigsministeriet, om svar på følgende spørgsmål vedrørende bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme:

- 1) Er det tilstrækkeligt, at ejendommene udelukkende annonceres på kommunens egen hjemmeside, jf. bekendtgørelsens § 3?
- 2) Når 1 års fristen i § 7 er udløbet, skal der så foretages nyt udbud, eller kan ejendommene blot blive liggende på hjemmesiden, således at borgerne kan se, hvad der er til salg?
- 3) Findes der en nyere vejledning end 2004-06-28 nr. 60?

Ad spørgsmål 1

Det følger af bekendtgørelsens § 3, at 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.

Formålet med bestemmelsen er, at offentligheden får kendskab til, at kommunale henholdsvis regionale ejendomme er udbudt til salg, og at alle derved på lige fod får mulighed for at komme i betragtning som købere af kommunal henholdsvis regional ejendom.

Annonceringen vil herefter *efter bekendtgørelsens regler* som udgangspunkt kunne ske alene på kommunens hjemmeside, forudsat at ejendommen på hjemmesiden udbydes på en måde, der er egnet til at opfylde bestemmelsens formål. Det vil således ikke være i overensstemmelse med bekendtgørelsens § 3, hvis annonceringen f.eks. sker på kommunens hjemmeside i et sådant tidsrum eller med en sådan placering, at det ikke kan forventes, at udbuddet kommer til en bredere kreds af mulige tilbudsgiveres kendskab.

Ministeriet skal imidlertid henlede opmærksomheden på Kommissionens meddelelse om statsstøtteelementer i forbindelse med offentlige myndigheders salg af jord og bygninger (EF-Tidende nr. C 209 af 10. juli 1997 s. 3-5) (vedhæftet).

Kommissionens meddelelse er en generel vejledning for medlemsstaterne og udtryk for retspraksis og Kommissions praksis i sager om offentlige myndigheders salg (og køb) af jord og bygninger. Meddelelsen er udarbejdet for at klargøre, i hvilke tilfælde



der vil kunne indgå statsstøtte i forbindelse med offentlige myndigheders salg af jord og bygninger, på hvilken måde offentlige myndigheders salg af jord og bygninger kan ske, således at der ikke indgår statsstøtte, samt hvilke procedurer der skal følges, hvis der indgår statsstøtte, således at støtten vil kunne godkendes som forenelig med det indre marked.

Meddelelsen beskriver, hvilke betingelser der skal være opfyldt for, at en offentlig myndigheds salg af jord og bygninger ikke indeholder statsstøtteelementer ved henholdsvis et "salg ved betingelsesløst udbud" og et "salg uden betingelsesløst udbud":

"1. Salg ved betingelsesløst udbud

Salg af jord og bygninger efter et tilstrækkelig publiceret, offentligt og betingelsesløst udbud, der kan sammenlignes med en auktion, hvor det højeste eller eneste tilbud accepteres, er pr. definition et salg til markedsværdien og indeholder følgelig ingen statsstøtte. Det forhold, at der eksisterede en anden vurdering af jorden og bygningerne før tilbudsgivningen, f.eks. som bogført værdi eller som foreslået begyndelsespris ved tilbudsgivningen, er sagen uvedkommende.

a) Et udbud er »tilstrækkeligt publiceret«, hvis det gentagne gange har været annonceret over en forholdsvis lang periode (to måneder eller længere) i den nationale presse, mæglerpublikationer eller andre relevante publikationer samt udbudt af mæglere med kontakt til et bredt udsnit af potentielle købere, således at det kan komme til alle potentielle køberes kendskab.

Salg af jord og bygninger, som i kraft af deres store værdi eller andre egenskaber kunne tiltrække investorer med aktiviteter på europæisk eller internationalt plan, bør annonceres i jævnligt udkommende internationale publikationer. Kendskabet til sådanne udbud bør også udbredes via mæglere, som henvender sig til klienter på europæisk eller internationalt plan.

[...]

2. Salg uden betingelsesløst udbud

a) Vurdering ved uafhængig sagkyndig

Hvis en offentlig myndighed ikke ønsker at anvende den procedure, der er beskrevet under punkt 1, skal der udføres en uafhængig vurdering af en eller flere vurderingssagkyndige, før der indledes forhandlinger om salg, for at fastlægge en markedsværdi på grundlag af almindeligt accepterede markedsindikatorer og vurderingsstandarder. Den således fastlagte markedspris er den laveste købspris, der kan aftales, uden at der foreligger statsstøtte.

En »vurderingssagkyndig« er en person med et godt omdømme, som:

- har en relevant afsluttet uddannelse fra en anerkendt uddannelsesinstitution eller tilsvarende akademiske kvalifikationer

- har relevant erfaring og er kompetent til at vurdere jord og bygninger i samme område og kategori som det pågældende areal.

Hvis der i en medlemsstat ikke findes passende akademiske kvalifikationer, skal den sagkyndige være medlem af en anerkendt fagorganisation, som beskæftiger sig med vurdering af jord og bygninger, og enten:

- være udpeget af en domstol eller en myndighed med tilsvarende status, eller

- som minimum have en anerkendt afsluttet uddannelse på sekundærtrinnet og tilstrækkelig erfaring, herunder mindst tre års praktisk erfaring efter afsluttet uddannelse, i vurdering af jord og bygninger i det pågældende område.

Den sagkyndige bør være frit stillet med hensyn til udførelsen af sin opgave, dvs. offentlige myndigheder bør ikke have ret til at øve indflydelse på vurderingens resultat. Statslige vurderingskontorer, embedsmænd og offentligt ansatte skal anses for uafhængige, hvis uretmæssig påvirkning af deres resultater er fuldstændigt udelukket.



Ved »markedsværdi« forstås den pris, hvortil jord og bygninger på værdiansættelsestidspunktet kan sælges ved privat aftale mellem en salgsinteresseret ejer og en uafhængig køber, idet det forudsættes, at ejendommen er udbudt til offentligt salg, at handelen kan finde sted under normale markedsvilkår, og at der under hensyn til ejendommens karakter er normal tid til salgsforhandlingerne (1).

b) Prismargen

Hvis det efter en rimelig indsats for at sælge jorden og bygningerne til denne markedsværdi står klart, at den af den sagkyndige fastsatte pris ikke kan opnås, kan en afvigelse på op til 5 % fra denne værdi anses for at være i overensstemmelse med markedsvilkårene. Hvis det efter en yderligere rimelig periode står klart, at jorden og bygningerne ikke kan sælges til den af den vurderingssagkyndige fastsatte værdi minus de 5 %, kan der foretages en ny vurdering, som tager hensyn til de indhøstede erfaringer og de indkomne tilbud.

[...]

3. Anmeldelse

Medlemsstaterne bør følgelig, jf. dog de minimis-reglen (2), anmelde følgende transaktioner til Kommissionen, således at den kan konstatere, om der er tale om statsstøtte, samt i bekræftende fald vurdere støttens forenelighed med fællesmarkedet:

- a) ethvert salg, som ikke blev afviklet på grundlag af et offentligt og betingelsesløst udbud, hvor det højeste eller eneste bud blev accepteret, og
- b) ethvert salg uden offentligt og betingelsesløst udbud, hvor salgsprisen var mindre end markedsværdien, således som denne var fastlagt af uafhængige vurderingssagkyndige.”

Såfremt kommunen overholder de principper for salg af fast ejendom, som fremgår af Kommissionens meddelelse, hvad enten dette sker efter proceduren for salg ved betingelsesløst udbud eller uden betingelsesløst udbud, indebærer salget efter Kommissionens opfattelse ikke statsstøtte, og der skal derfor ikke ske forudgående anmeldelse af salget til Kommissionen efter statsstøttereglerne. Det bemærkes i den forbindelse, at i det omfang kommunen vælger at anvende proceduren for salg ved betingelsesløst udbud, stilles der væsentligt større krav til annonceringen end dem, der følger af bekendtgørelsens § 3.

Ad spørgsmål 2

Det følger af bekendtgørelsens § 7, at når der er forløbet et år efter et offentligt udbud, 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.

Et årsfristen løber derfor efter ministeriets opfattelse først fra det tidspunkt, hvor annonceringen af et offentligt udbud er afsluttet.

Såfremt en kommunal ejendom udbydes til salg ved annoncering på kommunens hjemmeside, og annonceringen forbliver på hjemmesiden med en sådan placering, at det kan forventes, at udbuddet kommer til en bredere kreds af mulige tilbudsgiveres kendskab, vil der efter ministeriets opfattelse være tale om et kontinuerligt udbud af ejendommen.

Et nyt udbud vil i dette tilfælde først skulle iværksættes et år efter, at annonceringen er fjernet fra kommunens hjemmeside.

Kommunalbestyrelsen kan imidlertid efter ministeriets opfattelse være forpligtet til at udbyde ejendommen på ny – eventuelt i flere alment tilgængelige trykte eller elektroniske medier, herunder eventuelt ved en fornyet annoncering på hjemmesiden med en



markering af, at der er tale om en fornyet annoncering – i tilfælde, hvor omstændighederne vedrørende ejendommen har ændret sig på en måde, der må forventes at have indflydelse på ejendommens markedsværdi eller kredsen af interesserede tilbudsgivere.

For så vidt angår overholdelse af statsstøttere reglerne, se ovenfor.

Ad spørgsmål 3

Vejledning nr. 60 af 28. juni 2006 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme er fortsat den seneste vejledning, ministeriet har udsendt. Vejledningens gengivelse af bekendtgørelsens regler har imidlertid kun betydning i det omfang, dette er i overensstemmelse med bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme, som ministeriet senere har udstedt.

En opdateret vejledning forventes på nuværende tidspunkt umiddelbart færdig i løbet af foråret 2016.

Med venlig hilsen
Maj Skytte Petersen