


INDENRIGSMINISTERIET

Jens Dahl
Sdr. Boulevard 66
4930 Maribo

Dato 8. september 1995
Kontor 1.k.
Sag nr. 1995/1078/035-1
Sagsbeh abr

I brev af 16. maj 1995, jf. brev af 22. august 1995, har De på vegne af Beboerforeningen for boligerne ved Maribo Sygehus klaget til Indenrigsministeriet over Storstrøms Amtskommunes fremgangsmåde i forbindelse med salg af boligerne ved Maribo Sygehus, Sdr. Boulevard 66-78, 4930 Maribo.

De har anført, at amtskommunen ikke er en troværdig forhandlingspartner, at det nuværende udbud af boligerne ikke er lovligt p.g.a. manglende offentligt udbud og manglende offentlighed omkring åbning af tilbud samt at amtskommunen splitter en lovlig valgt beboerrepræsentation ved at sælge boligmassen i mindre dele.

I et senere brev af 3. september 1995 har De på beboerrepræsentationens vegne anmodet Indenrigsministeriet om en stillingtagen til det tilbudsmateriale, som lejerne har fået tilsendt af Storstrøms Amtskommune i forbindelse med tilbud om overtagelse af ejendommene Sdr. Boulevard 68A-78 i medfør af reglerne i lejelovens §§ 100-105. Det er Deres opfattelse, at tilbudsmaterialet på en række punkter er behæftet med fejl og ikke er i overensstemmelse med reglerne i lejelovgivningen.

Som meddelt i brev af 23. maj 1995 har Indenrigsministeriet anmodet Storstrøms Amtskommune om en udtalelse i anledning af klagen af 16. maj 1995. I brev af 11. august 1995 har Storstrøms Amtskommune afgivet en udtalelse i sagen. Den 1. september 1995

har Indenrigsministeriet desuden efter anmodning modtaget yderligere bilag i sagen fra amtskommunen.

Det fremgår af sagen, at økonomiudvalget den 3. februar 1993 traf en principbeslutning om at frasælge boligerne ved Maribo Sygehus. I brev af 23. februar 1993 rettede amtskommunen henvendelse til beboerforeningen for at høre om lejerne ville være interesseret i at overtage boligerne. Beboerforeningen opfattede denne henvendelse som et tilbud om at købe ejendommene. I brev af 16. marts 1993 til beboerforeningen præciserede amtskommunen herefter, at brevet af 23. februar 1993 alene var tænkt som en orientering.

I juni 1994 udbød Storstrøms Amtskommune boligerne ved Maribo Sygehus Sdr. Boulevard 68A-78 i offentligt udbud. Det fremgår af udbudsmaterialet, at der var fastsat en frist for indgivelse af tilbud. Den 17. august 1994 afviste økonomiudvalget imidlertid at sælge ejendommene, idet de 2 rettidigt indkomne købstilbud var for lave.

I perioden herefter fandt der forhandlinger sted mellem Storstrøms Amtskommune og beboerforeningen vedrørende sidstnævntes overtagelse af ejendommene. I brev af 2. oktober 1994 fremsatte beboerforeningen et tilbud vedrørende køb af ejendommene Sdr. Boulevard 66-78. I brev af 18. oktober 1994 bekræftede Storstrøms Amtskommune modtagelsen af dette tilbud. På et møde den 23. november 1994 behandlede økonomiudvalget tilbudet fra beboerforeningen, og udvalget besluttede at give beboerforeningen en frist for etablering af en andelsboligforening.

Ved de efterfølgende forhandlinger mellem Storstrøms Amtskommune og beboerforeningen viste der sig at være uenighed om overtagelse af ejendommen Sdr. Boulevard 66, som beboerforeningen i sit tilbud havde forudsat overtagelse af, men som ikke forudgående havde været udbudt i offentligt udbud. Den ene af beboerrepræsentationens medlemmer bor i nr. 66.

I brev af 6. april 1995 til eventuelle tilbudsgivere (beboerforeningen, de 2 oprindelige tilbudsgivere og 2 private tilbudsgivere, som havde rettet henvendelse om ejendommene efter det første udbud) blev boligerne ved Maribo Sygehus, Sdr. Boulevard 68A-78 udbudt påny. Udgangspunktet for afgivelse af tilbud var det af amtskommunen tidligere udarbejdede udbudsgrundlag med visse ændringer, og fristen for indgivelse af tilbud var sat til den 15. maj 1995.

I brev af 10. maj 1995 meddelte Storstrøms Amtskommune beboerforeningen, at ejendommen Sdr. Boulevard 66 efter amtskommunens opfattelse ikke kunne sælges til beboerforeningen uden forudgående offentligt udbud, og at planerne om salg af denne ejendom var udskudt indtil videre. Beboerforeningen ønskede herefter ikke at opretholde det fremsatte købstilbud.

Storstrøms Amtskommune modtog 3 købstilbud på baggrund af det fornyede udbud, og amtsrådet besluttede den 31. maj 1995 at bemyndige forvaltningen til at forhandle om en endelig salgsaftale med højstbydende.

I august 1995 har lejerne i henhold til lejelovens §§ 100-105 fået tilbud om at overtage ejendommene på andelsbasis til samme købesum og øvrige vilkår, som amtskommunen kunne opnå ved salg til anden side.

I denne anledning skal Indenrigsministeriet udtale følgende:

Det tilsyn, som Indenrigsministeriet som tilsynsmyndighed udøver over for Storstrøms Amtskommune, er et retligt tilsyn. Det betyder, at tilsynet kun omfatter spørgsmål om, hvorvidt der er sket en tilsidesættelse af lovgivningen, herunder offentligretlige retsgrundsætninger, jf. § 61 i lov om kommunernes styrelse (lovbekendtgørelse nr. 615 af 18. juni 1995). Tilsynsmyndigheden kan således ikke tage stilling til spørgsmål om hensigtsmæssigheden eller rimeligheden af amtskommunens sagsbehandling.

Endvidere bemærkes, at det kommunale tilsyn kun omfatter den lovgivning der særligt retter sig til offentlige myndigheder eller kommunerne, og ikke lovgivning, der gælder både for kommuner og private, samt at tilsynsmyndigheden ikke kan tage stilling til klager vedrørende spørgsmål af privatretlig karakter.

Som følge heraf falder det uden for Indenrigsministeriets kompetence, at tage stilling til forløbet og indholdet af forhandlingerne mellem Storstrøms Amtskommune og beboerforeningen om salget af boligerne ved Maribo Sygehus, Sdr. Boulevard nr. 66-78.

§ 68, stk. 1, i lov om kommunernes styrelse har følgende ordlyd:

"Salg af kommunens faste ejendomme må ikke ske uden forudgående offentligt udbud. Indenrigsministeren kan fastsætte regler om fremgangsmåden ved offentligt udbud samt regler om, at visse salg skal ske uden offentligt udbud."

I henhold til § 68, stk. 1, er der i Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 472 af 20. juni 1991 fastsat nærmere regler om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme.

Udbudsbekendtgørelsens § 7 har følgende ordlyd:

"Når der er forløbet ét år efter et offentligt udbud, kan salg kun ske på grundlag af et nyt offentligt udbud."

Det fremgår af sagen, at der er forløbet ét år siden Storstrøms Amtskommune i juni 1994 udbød ejendommene Sdr. Boulevard 68A-78 i offentligt udbud, og at salg af ejendommene ikke er sket inden udløbet af ét-årsfristen. Som følge heraf kan amtskommunen ikke sælge de pågældende ejendomme uden fornyet offentligt udbud, jf. bekendtgørelsens § 7.

Det bemærkes endvidere, at når der ved et offentligt udbud af kommunal ejendom er fastsat en frist for afgivelse af tilbud, kan amtskommunen ikke - uden fornyet offentligt udbud - antage andre tilbud end de rettidigt indkomne. Hvis der efter fristens udløb

fremkommer et bedre tilbud, som ikke blot ubetydeligt afviger fra det bedste rettidigt indgivne tilbud, må amtskommunen, såfremt den ønsker at sælge ejendommen, foretage et nyt offentligt udbud.

Det bemærkes i den forbindelse, at Storstrøms Amtskommunes begrænsede udbud af ejendommene Sdr. Boulevard, 68A-78 i april 1995 ikke kan danne grundlag for salg af ejendommene, idet et salg vil forudsætte et fornyet offentligt udbud.

For så vidt angår klagen over manglende offentlighed omkring åbning af tilbud bemærkes, at det i udbudsbekendtgørelsens § 4 er fastsat, at købstilbud er fortrolige, indtil salg har fundet sted.

For så vidt angår klagen over, at Storstrøms Amtskommunes salg af boligerne ved Maribo Sygehus, med undtagelse af Sdr. Boulevard 66, vil bevirke en splittelse af en lovlig valgt beboerrepræsentation, og klagen vedrørende amtskommunens overtrædelse af lejelovgivningens regler i forbindelse med tilbudet til lejerne om at overtage ejendommene i henhold til reglerne i lejelovens §§ 100-105 bemærkes, at det som ovenfor nævnt falder uden for Indenrigsministeriets kompetence at tage stilling til, hvorvidt Storstrøms Amtskommune har overtrådt lejelovgivningens regler, da der ikke er tale om lovgivning, som særligt retter sig til offentlige myndigheder.

En kopi af dette brev er sendt til Storstrøms Amtskommune, idet Indenrigsministeriet samtidig har henledt amtskommunens opmærksomhed på det ovenfor anførte vedrørende nødvendigheden af et fornyet offentligt udbud.

Med venlig hilsen

Anne Brøchner

