



# INDENRIGSMINISTERIET

---

Silkeborg Kommune  
Økonomiudvalget  
Rådhuset  
Søvej 1  
8600 Silkeborg

Dato 3. september 1992  
Kontor 1. k.  
Sag nr. 1992/1078/743-1  
Sagsbeh. hb

I skrivelse af 28. april 1992 (j.nr. 82.02k00) har Silkeborg Kommune forespurgt Indenrigsministeriet om, hvorvidt byrådet i henhold til § 3, stk. 2, i bekendtgørelse nr. 472 af 20. juni 1991 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme som et vilkår i forbindelse med et offentligt udbud kan fastsætte en frist for indgivelse af tilbud. Såfremt det ikke er lovligt at fastsætte en sådan frist, anmoder kommunen om, at ministeriet tager spørgsmålet om tilvejebringelse af hjemmel hertil op til overvejelse.

Endvidere har kommunen anmodet ministeriet om at tage bestemmelsen i bekendtgørelsens § 4, hvorefter købstilbud er fortrolige, indtil salg har fundet sted, op til overvejelse.

Baggrunden for kommunens henvendelse er, at kommunen telefonisk har fået oplyst fra Indenrigsministeriet, at en i en annonce fastsat frist for indgivelse af købstilbud ikke er bindende, idet også købstilbud, der modtages efter fristens udløb skal tages i betragtning. Efter kommunens opfattelse må byrådet være berettiget til at fastsætte en bindende frist for indgivelse af tilbud, idet en sådan frist alt andet lige synes at være et vilkår, som må kunne fastsættes af byrådet i henhold til § 3, stk. 2, med den virkning, at senere indgivne tilbud kan afvises som ikke konditionsmæssige.

Kommunen har i den forbindelse påpeget, at kommunen i en konkret sag har været i den situation, at der efter fristens udløb og umiddelbart efter økonomiudvalgets behandling af sagen blev indleveret et tilbud, som var knap 10.000 kr. højere end det højeste, rettidige tilbud. De tilbudsgivere, der rettidigt havde indgivet tilbud, forventede at sagen blev afgjort alene på grundlag af de rettidigt afleverede tilbud i lighed med tilbudsgivning på arbejder udbudt i licitation. Tilbudsgiverne havde derfor ifølge det oplyste vanskeligt ved at forstå, at for sent indleverede tilbud ikke afvistes. Da det senere indgivne tilbud var indgivet af 2. højestbydende, opstod der endvidere spørgsmål om, hvorvidt fortroligheden om budene var overholdt. Det viste sig imidlertid, at nogle af tilbudsgiverne indbyrdes havde drøftet tilbudsannoncerne, efter at fristen for aflevering af tilbud var udløbet.

Kommunen har endvidere henvist til de regler, der gælder ved salg af statens ejendomme, hvor det i § 3 i Finansministeriets cirkulære af 28. august 1984 er fastsat, at staten ved annoncering af ejendomme til salg skal angive en frist for indgivelse af tilbud og sted og tid for åbningen af tilbud.

Endvidere har kommunen henvist til, at det i § 5 i Finansministeriets cirkulære er fastsat, at de bydende har adgang til at overvære åbningen af tilbudene. Kommunen har i den forbindelse anført, at dette svarer til den praksis, der tidligere er fulgt i kommunerne, og at kravet om fortrolighed om købstilbud ved kommunale ejendomssalg er uheldigt.

Som eksempel herpå har kommunen nævnt en konkret sag, hvor Silkeborg Kommune udbød en nedlagt tjenestebolig til salg. Ved fristens udløb var indkommet 2 tilbud, der blev åbnet af administrationen med henblik på forelæggelse for økonomiudvalget og byrådet. Da lavestbydende efter sagens afgørelse erfarede, at der kun var 500,00 kr. mellem tilbudene, rettede vedkommende i følge det oplyste en kraftig anklage overfor administrationen gående på, at tilbudsgivningen ikke var foregået på reel vis. Silkeborg Kommune påpeger, at en situation som denne kunne være

undgået, hvis de bydende havde haft mulighed for at overvære åbningen af budene.

I skrivelse af 21. maj 1992 har Kommunernes Landsforening, som fra kommunen har modtaget en kopi af kommunens skrivelse til ministeriet, udtalt sig til støtte for kommunens synspunkter.

I denne anledning skal Indenrigsministeriet udtale følgende:

Baggrunden for indførelsen af kravet om offentligt udbud ved salg af kommunal ejendom var først og fremmest et ønske om at sikre offentligheden et kendskab til, at en kommunal ejendom er til salg. I bemærkningerne til lovforslaget var således anført følgende:

"Formålet med det foreslåede krav om offentligt udbud i forbindelse med kommunale ejendomssalg er at sikre, at offentligheden får kendskab til, at kommunale ejendomme er til salg. Ved offentligt udbud opnås det, at alle på lige fod får mulighed for at komme i betragtning som købere af en kommunal ejendom. Muligheden for købstilbud fra en bredere kreds vil også kunne føre til, at der opnås de for kommunen bedste købstilbud. Desuden vil kommunen ved offentligt udbud kunne sikre sig imod en kritik af, at der ved ejendomssalg skulle være sket en usaglig begunstigel- se af køberen."

Der var derimod ikke noget ønske om - ligesom ved salg af sta- tens ejendomme - at fastsætte særlige procedurekrav, som skulle følges af kommunerne. Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 472 af 20. juni 1991 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme indeholder derfor ikke regler i lighed med reg- lerne om tilbudsgivning i licitationsloven.

Bekendtgørelsen udelukker dog ikke, at en kommune som et vilkår i forbindelse med et offentligt udbud kan fastsætte en bindende frist for tilbudsgivning. En sådan frist kan imidlertid ikke tillægges den virkning, at ethvert tilbud, der indkommer efter fristens udløb, kan afvises alene som følge heraf. Dette hænger sammen med, at kommunal ejendom som udgangspunkt skal sælges til markedsprisen, dvs. den højeste pris, der kan opnås i handel og vandel.

Kommunen må, når fristen for tilbudsgivning er udløbet, vurdere tilbudene og herunder tage stilling til, om samtlige tilbud bør forkastes. Baggrunden for en forkastelse af tilbudene kan naturligvis være, at kommunen på grundlag af ejendomsværdien, ejendomsmæglervurderinger el.lign. finder, at tilbudene er for lave. Baggrunden vil imidlertid også kunne være, at kommunen efterfølgende har modtaget et bedre tilbud.

Har en kommune således efter udløbet af en bindende frist for tilbudsgivning, men inden salg har fundet sted, modtaget et tilbud, der ikke blot ubetydeligt overstiger det højeste rettidigt indgivne tilbud, må kommunen normalt forkaste de indgivne tilbud. Hvis kommunen fortsat ønsker at afhænde ejendommen, må ejendommen herefter på ny annonceres til salg.

Fastsættelse af en bindende frist kan derfor medføre, at kommunen, hvis der efter fristens udløb er indkommet et væsentligt bedre tilbud, må foretage fornyet offentligt udbud. Det er dermed også i tilfælde, hvor der fastsættes en bindende frist for tilbudsgivning af væsentlig betydning, at der gælder et krav om fortrolighed om indgivne købstilbud, jf. bekendtgørelsens § 4.

Det skal i øvrigt bemærkes, at reglerne i bekendtgørelsen, herunder kravet om, at salg først må ske 14 dage efter annonceringen, indebærer, at en potentiel køber må indgive tilbud inden udløbet af denne frist for at være sikker på, at vedkommendes tilbud kommer i betragtning. Samtidig er den pågældende afskåret fra oplysning om størrelsen af allerede indgivne købstilbud og dermed fra muligheden for at forholde sig afventende med at afgive tilbud, indtil vedkommende kunne afgive et tilbud, der er afpasset de allerede indgivne tilbud.

De problemer, som kommunen har peget på i forbindelse med de to konkrete sager, har således også sammenhæng med spørgsmålet om kendskab eller eventuelt kendskab til indgivne købstilbud.

I den første sag skyldtes problemerne efter det oplyste, at kommunen i annoncen havde angivet en frist, der ikke var bindende,

men som af nogle af tilbudsgiverne blev opfattet som bindende med det resultat, at de pågældende tilbudsgivere indbyrdes havde drøftet tilbudssummerne. Hvis kommunen ikke havde angivet den nævnte frist eller i stedet havde oplyst, at salg først kan ske, når der er forløbet 14 dage efter annonceringen, jf. bekendtgørelsens § 5, ville de nævnte problemer næppe være opstået.

Den anden sag, hvor det var et spørgsmål om, hvorvidt størrelsen af et købstilbud var blevet oplyst, viser betydningen af bestemmelsen om fortrolighed. Når en oplysning ved lov eller anden gyldig bestemmelse er betegnet som fortrolig, har den, der virker inden for den offentlige forvaltning, tavshedspligt, jf. forvaltningslovens § 27 og straffelovens § 152 og §§ 152 c-152 f. Endvidere vil en tilsidesættelse af kravet om fortrolighed kunne medføre tjenstlige reaktioner over for kommunalt ansatte.

For ministeriet har det været afgørende, at der sker et offentligt udbud af kommunal ejendom, og at der i øvrigt ikke gælder nærmere procedurekrav, som tillige ville kunne indebære, at salg af kommunal ejendom ikke sker til markedsprisen. Når der ikke efter bekendtgørelsen skal fastsættes en bindende frist for tilbudsgivning, må der nødvendigvis gælde et krav om fortrolighed med hensyn til indgivne tilbud. Men som ovenfor nævnt har kravet herom også betydning i de tilfælde, hvor en kommune måtte ønske at fastsætte en bindende frist for indgivelse af tilbud.

En kopi af denne skrivelse er sendt til Kommunernes Landsforening.

Med venlig hilsen

Thor Pedersen

/

Jann Larsen