

KOMMUNALAFDELINGEN

Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen
Rådhuset
1599 København V

23 DEC. 1999

Dato:
Kontor: 1. kommunekontor
J. nr.: 1999/1078/101-9
Sagsbeh.: HBR
Fil-navn: udbud.amagerfælled

(2. Se bagerst)

I brev af 11. november 1999 (j. nr. E.J. 450-7-7) har Københavns Kommune anmodet Indenrigsministeriet om en udtalelse om, hvilke udbudsregler der finder anvendelse ved salg af et areal på ca. 25.000 m² beliggende Artillerivej 154, samt hvorvidt det i udbudsbetingelserne kan anføres, at fremlejetager har forkøbsret til at købe grunden til en pris svarende til det højeste bud ved et eventuelt udbud.

Det er i brevet oplyst, at arealet ejes af Samejet mellem staten og Københavns Kommune angående Amager Fælled m.v.

Det er endvidere oplyst, at grunden er udlejet til Hovedstadsområdets Trafikselskab. Bygningerne på grunden ejes af Hovedstadsområdets Trafikselskab, der påtænker at udleje bygningerne til et entreprenørfirma, mens grundarealet påtænkes fremlejet til samme entreprenørfirma.

Endelig er det oplyst, at der foretages miljøundersøgelser af grunden, der er forurenet, samt at Samejet ønsker at sælge grundarealet ved offentligt udbud, når disse undersøgelser er afsluttede.

Indenrigsministeriet skal i den anledning udtale følgende:

§ 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 kan ske uden offentligt udbud."

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

Bestemmelsen i styrelseslovens § 68 omfatter kun salg af kommunale ejendomme. Det er antaget, at bestemmelsen ikke finder anvendelse for så vidt angår interessentskabers salg af faste ejendomme,

uanset om en kommune deltager som interessent i det pågældende selskab, medmindre der er tale om et kommunalt fællesskab, jf. styrelseslovens § 60.

For så vidt angår samejer er det – i modsætning til interessentskaber – den enkelte deltager i samejet, der er den direkte ejer af fællesskabets enkelte aktiver. Et sameje kan således ikke – i modsætning til et interessentskab – karakteriseres som en selvstændig juridisk person.

På denne baggrund vil salg af en ideel andel af en fast ejendom, der ejes af en kommune i sameje med en anden juridisk person, være omfattet af bestemmelsen i § 68 i lov om kommunernes styrelse.

Afgrænsningen mellem samejer og interessentskaber er imidlertid ikke klar. Det må således bero på en konkret vurdering, hvorvidt der i det enkelte tilfælde er tale om et sameje eller et interessentskab.

Indenrigsministeriet har lagt til grund, at det omhandlede areal ejes af staten og Københavns Kommune i sameje. Et eventuelt salg af grundarealet beliggende Artillerivej 154 skal således – for så vidt angår Københavns Kommunes ideelle andel af arealet – ske i overensstemmelse med § 68 i lov om kommunernes styrelse samt de regler, der er fastsat i Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 472 af 20. juni 1991 om offentligt udbud ved kommunens salg af faste ejendomme.

Tilsvarende vil Finansministeriets cirkulære nr. 6005 af 6. januar 1995 om almindelige regler for salg af statens faste ejendomme skulle iagttages ved salg af statens ideelle andel af grundarealet.

For så vidt angår spørgsmålet om en eventuel forkøbsret skal Indenrigsministeriet udtale følgende:

Formålet med reglerne om offentligt udbud i forbindelse med salg af kommunens faste ejendomme er at sikre, at offentligheden får kendskab til, at kommunale ejendomme er udbudt til salg, og at alle der ved 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 ejendommen bedste købstilbud. Desuden vil kommunen kunne sikre sig imod kritik af, at der ved et ejendomssalg skulle være sket en usaglig begunstiging af køber.

Det antages, at en kommunes indrømmelse af en forkøbsret som udgangspunkt ikke vil føre til krav om forudgående offentligt udbud. Salg af ejendommen vil dog først kunne ske efter afholdelse af offentligt udbud, og det må i så fald anføres i udbudsvilkårene, at der er indrømmet en forkøbsret.

Det følger imidlertid af almindelige kommunalretlige grundsætninger om kommunernes opgavevaretagelse, at kommuner som udgangspunkt ikke uden lovhjemmel lovligt kan yde tilskud til enkeltpersoner, enkelte virksomheder m.v., ligesom det følger af almindelige kommunalretlige grundsætninger, at kommuner har en generel forpligtelse til at handle økonomisk forsvarligt i alle dispositioner.

En kommune kan således ikke lovligt uden modydelse indgå aftale om indrømmelse af en forkøbsret, idet dette vil indebære en ulovlig begunstiging af den, der opnår forkøbsretten.

Det må endvidere antages, at indrømmelse af en forkøbsret ikke vil være i overensstemmelse med styrelseslovens regler om offentligt udbud, såfremt formålet med indrømmelsen af en forkøbsret alene er at sikre modtageren en gunstig position i forbindelse med offentligt udbud af en kommunal ejen-

dom. Dette vil i almindelighed være tilfældet, såfremt forkøbsretten indrømmes umiddelbart forud for salg af en kommunal ejendom.

Med venlig hilsen

Christian Schønau

2. Finansministeriet.

2. Not.:

Hvilket herved meddeles til orientering, idet der henvises til telefonsamtale af 22. december 1999 mellem specialkonsulent Hans Christian Holdt, Finansministeriet, og fuldmægtig Helle Borg Larsen, Indenrigsministeriet.

Christian Schønau