



TEMASERIE OM BYUDVIKLING: INTRODUKTION

De danske byer vokser og vokser, og behovet for boliger, erhverv og kultur driver byudviklingen i mange kommuner og regioner. Gennem de næste fem udgaver af Ret & Indsigt bringer vi en temaserie, som belyser de emner, som ofte kan give anledning til juridiske og procesorienterede overvejelser i byudviklingsprojekterne.

Byudviklingsprojekter er meget forskellige og kan omhandle opførelsen af boliger, erhverv og kulturelle områder. Fælles for projekterne er, at de involverer både offentlige og private aktører og er reguleret af en række forskellige regelsæt.

Det ses derfor ofte, at projekterne indebærer elementer af offentlige indkøb (fx en kommunes køb af rådgiverydelser), offentlige salg (udbud af fast ejendom), komplicerede aftalevilkår og deklarationer samt entrepriseretlige forhold.

DEN NYE UDBUDSBEKENDTGØRELSE

Som nævnt sker der ret meget på byudviklingsscenen i Danmark, herunder i forhold til de retlige rammer, som byudviklingsprojekter skal "leve inden for".

I den forbindelse er en ny udbuds-bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens, henholdsvis regionens faste ejendomme trådt i kraft (15. marts

TEMASERIE OM BYUDVIKLING

Vi håber, at temaserien vil bidrage til at skabe et overblik over, hvad man skal være opmærksom på, og som typisk kan volde problemer i byudviklingsprojekter. Vi vil have et gennemgående fokus på, hvordan projekterne lykkes bedst i praksis – både for den offentlige og private part. I dette nummer samt de kommende fire numre af Ret & Indsigt, ser vi på følgende emner:

Introduktion til temaet

- Den nye udbudsbekendtgørelse.
- Bekendtgørelsens betydning for kommunale eller regionale udbud af fast ejendom.

Samarbejdsmodellerne (herunder OPP)

- Hvordan kan samarbejdet mellem den private og den offentlige part tilrettelægges?
- Hvilke fordele og ulemper har de enkelte samarbejdsmodeller?

Udviklingsprojekter og udbud

- Hvem gælder udbudsreglerne for – og hvornår?
- Køb/salg – forskellige regelsæt.
- Markedsdialog.
- Konkurrencekriterier.

Plan- og miljøgrundlaget

- Timing i forhold til at få plangrundlaget på plads.
- Hvad den private part skal være opmærksom på, når kommunen har forskellige kasketter på.

Vilkår og klausuler

- Aftalevilkår.
- Kommunalfuldmagtens grænser.
- Byggepligt.
- Tilbagekøbsret.

Fortrolighed om købstilbud

Udbudsbekendtgørelsens forgænger indeholdt en regel om, at indkomne købstilbud var fortrolige, indtil et salg havde fundet sted. Reglen medførte bl.a. en afvigelse fra de almindelige regler om aktindsigt, da tidspunktet for salget var afgørende for, hvornår der kunne opnås indsigt i et givent tilbud. Den regel videreføres ikke i bekendtgørelsen.

Vurderingen af, hvornår der er fortrolighed omkring de indkomne tilbud, skal nu foretages på baggrund af de almindelige regler – herunder særligt offentlighedsloven.

Den tidligere regulering medførte, at fortroligheden skulle opretholdes for de indkomne købstilbud i deres helhed, herunder også navnene på tilbudsgivere og størrelsen af de indkomne bud. Regelændringen er derfor særlig interessant, når fast ejendom handles på auktion, da åbne budrunder i sagens natur indebærer en åbenhed omkring priserne fra de enkelte tilbudsgivere.

Væsentlige afvigelser i tilbuddene

I udbudsbekendtgørelsen fremgår det nu, at kommunalbestyrelsen henholdsvis regionsrådet ikke kan acceptere et købstilbud, der – bortset fra uvæsentlige afvigelser – ikke opfylder de vilkår, som er fastsat i udbuddet.

På trods af, at tilføjelsen må betragtes som en kodificering af gældende ret, er det interessant, at der er fundet anledning til at tilføje bestemmelsen direkte i bekendtgørelsen. Som et eksempel på en væsentlig afvigelse nævner vejledningen det tilfælde, at en tilbudsgiver ønsker at benytte ejendommen til et andet formål end det, der er fastsat i udbudsvilkårene, måske endda til et formål der vil kræve en ændring af lokalplanen for det pågældende område.

Eksemplet antages dog at være langt over grænsen for, hvornår et tilbud, der afviger fra udbudsmaterialet, kan accepteres. Ankestyrelsen forventes at foretage vurderingen med inspiration fra de almindelige udbudsregler – dog således, at der formentlig er længere snor for udbydere af fast ejendom, end vi ser i relation til EU-udbud af indkøb.

Fravigelse af reglerne for kommunale fællesskaber

Udbudsbekendtgørelsens forgænger indeholdt en regel som medførte, at kommunale fællesskaber, jf. kommunestyrelseslovens § 60, i vedtægterne kunne bestemme, at selskabet ikke var underlagt udbudspligt i medfør af bekendtgørelsen.

Der er dog et par konkrete ændringer, som kan have betydning for kommunale eller regionale udbud af fast ejendom:

Ovenstående bestemmelse er udgået i bekendtgørelsen, og det er derfor ikke længere muligt at fravige reglerne i vedtægterne for et § 60-fællesskab.

Samspillet med andre regler

Udbud af kommunal eller regional fast ejendom er et område, hvor mange regelsæt mødes. Det har man forsøgt at tage højde for i udbudsbekendtgørelsen. Det gælder særligt i relation til den nye vejledning, som bl.a. gennemgår samsillet med statsstøttereglerne.

På trods af, at det ikke medfører materielle ændringer, vil udbudsbekendtgørelsen og den tilhørende vejledning medføre et mere tilgængeligt regelgrundlag, som formentlig vil være nyttigt for mange praktikere på området.

NÆSTE GANG

I næste nummer af Ret & Indsigt vil vi se nærmere på de strukturelle overvejelser, som følger med byudviklingsprojekter. Vi beskriver fordele, ulemper og opmærksomhedspunkter ved fx forkøbsretsmodellen, OPP/OPS og almindelige ejendomssalg med vilkår ■



Annelouse Dalgaard Pedersen
Partner, advokat
adp@horten.dk



Thomas Krucov Jensen
Partner, advokat
tkj@horten.dk



Sebastian Greva
Advokat
seg@horten.dk