

Temaserie om byudvikling: Vilkår

De danske byer vokser og vokser, og behovet for boliger, erhverv og kultur driver byudviklingen i mange kommuner og regioner. Vi ser nærmere på nogle af de vilkår for overdragelsen, som kommunen normalt bør overveje i forbindelse med salg af en kommunal ejendom.

Salg af en kommunal ejendom er som udgangspunkt omfattet af bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme. Bekendtgørelsen inkluderer også en vejledning.

Det betyder, at salg af en kommunes faste ejendom som udgangspunkt skal ske efter offentligt udbud af ejendommen.

Efter bekendtgørelsens § 3, stk. 1, fastsætter kommunen, på hvilke vilkår en ejendom udbydes til salg. Findes der ikke bestemmelser om, på hvilke vilkår en ejendom kan udbydes til salg i reglerne om offentligt udbud eller i den skrevne lovgivning i øvrigt, skal de forvaltningsretlige retsgrundsætninger og kommunalfuldmagtsreglerne anvendes.

Vilkårene varetager dermed en saglig, kommunal interesse. Derfor skal et vilkår også overholde fx lighedsgrundsætningen, hvilket betyder, at bydere med samme forudsætninger skal behandles ens.

Udbudsmaterialet og aftalegrundlaget

Udbudsmaterialet skal indeholde de krav, som byderne skal opfylde, for at deres tilbud om at købe den kommunale ejendom er konditionsrættelig.

I vejledningen til bekendtgørelsen er det nævnt, at kommunen kan udbyde en kommunal ejendom til salg på en sådan måde, at kommunen ved udbuddet kan komme med forslag til den kommunale ejendoms anvendelse.

Kommunen kan fx kræve, at byderne indleverer et skitseprojekt for bydernes projekt på den kommunale ejendom. På den måde kan kommunen få vished om, at den valgte køber anvender den kommunale ejendom som ønsket, ligesom skitseprojektet kan være grundlaget for en eventuel planproces.

Vi anbefaler ofte, at kommunen vedlægger en købsaftale til udbudsmaterialet, som byderne skal udfylde med blandt andet den tilbudte købesum for den kommunale ejendom og underskrive for at være konditionsrættelig.

Købsaftalen skal indeholde vilkårene for kommunens overdragelse af den kommunale ejendom til den valgte køber, og som køber derfor skal overholde.

Planforhold

Byudvikling forudsætter ofte, at der vedtages et nyt plangrundlag for den kommunale ejendom, ligesom markedsværdien for den kommunale ejendom vil afhænge af, om plangrundlaget vedtages.

Kommunen vil ofte vælge at gennemføre planprocessen for den kommunale ejendom efter udbuddet, så købsaftalen betinges af, at det plangrundlag, som muliggør købers projekt, vedtages.

Fordelen ved den model er, at kommunen i samarbejde med køber kan gennemføre planprocessen og dermed sikre, at købers ønsker til den kommunale ejendom indarbejdes i plangrundlaget, og at man opnår højest mulige markedsværdi for den kommunale ejendom.

Modellen har dog samtidig den ulempe, at kommunen først opnår sikkerhed for, at salget af den kommunale ejendom gennemføres, efter plangrundlaget for den kommunale ejendom er vedtaget.

Kommunen bør i udbudsmaterialet og i købsaftalen gøre opmærksom på, at kommunen både agerer som privat aftalepart (sælger) og som offentlig myndighed i henhold til købsaftalen, og at kommunen som myndighed ikke på nogen måder er bundet eller forpligtet af købsaftalen.

Byggepligt og den kommunale ejendoms anvendelse

Kommunen udbyder normalt en kommunal ejendom til byudvikling med et ønske om, at køber også rent faktisk gennemfører denne udvikling.

Det nye plangrundlag for den kommunale ejendom indebærer ikke i sig selv en handlepligt for køber til at anvende den kommunale ejendom til byudvikling eller til at påbegynde og færdiggøre byudviklingen.

Ifølge vejledningen kan kommunen fastsætte begrænsninger for den kommunale ejendoms anvendelse – fx at den kommunale ejendom fortsat

skal anvendes til et bestemt – lovligt – kommunalt formål, eller at der skal opføres et byggeri med et bestemt indhold og udseende.

For at sikre at anvendelseskravet opfyldes, og at byggepligten påbegyndes og færdiggøres rettidigt, kan det indarbejdes i købsaftalen, at:

- Køber skal opnå endelig ibrugtagningstilladelse til byudviklingen inden for den frist, der aftales med kommunen.
- Den kommunale ejendom skal anvendes til det ønskede formål.
- Kommunen har en ret, men ikke en pligt, til at tilbagekøbe den kommunale ejendom, hvis køber ikke overholder fristen eller anvendelseskravet.
- Køber ikke kan videreoverdrage den kommunale ejendom, før den endelige ibrugtagningstilladelse foreligger.

Ifølge vejledningen har kommunen en forpligtelse til at sikre, at køber også overholder vilkårene. Det kan kommunen sikre ved at tinglyse deklarationen om

byggepligten, anvendelseskravet, tilbagekøbsretten og forbuddet mod videreoverdragelse på den kommunale ejendom.



Thomas Krucov Jensen
Partner, advokat
tkj@horten.dk



Bo Juul Jensen
Advokat
bjj@horten.dk



Frederikke Kjeldskov Simonsen
Advokatfuldmægtig
fks@horten.dk

Temaserie om byudvikling

Denne artikel udgør femte artikel i vores temaserie, som belyser de emner, der oftest kan give anledning til juridiske og procesorienterede overvejelser i forbindelse med byudviklingsprojekter.