STATSFORVALTNINGEN HOVEDSTADEN

Resume: Statsforvaltningen Hovedstaden udtaler, at der ikke er grundlag for at rejse en tilsynssag vedrørende kommunens salg af en ejendom, idet der ikke er grundlag for at antage, at kommunen ved salget har tilsidesat reglerne om salg af kommunens faste ejendomme, herunder kravet om salg til markedspris.
.

15-12-2008

Statsforvaltningen Hovedstaden brev til Bygningskultur Foreningen i Lyngby-Taarbæk:

Bygningskultur Foreningen i Lyngby-Taarbæk har ved brev af 19. april 2008 henvendt sig til Statsforvaltningen Hovedstaden vedrørende Lyngby-Taarbæk Kommunes udbud af ejendommen Lundtoftevej 47-49 B og efterfølgende dispensation fra en bevaringsdeklaration.

Om kommunens udbud af ejendommen har foreningen oplyst følgende:

Lyngby-Taarbæk Kommune udbød ejendommen til salg i lokalavisen "Det Grønne Område'" den 2. marts 2008. I udbudsvilkårene var det angivet, at ejendomsværdien ifølge den seneste almindelige ejendomsvurdering udgjorde kr. 2.750.000, heraf en grundværdi på kr. 2.342.000. Kommunen fik i perioden 12. - 16. februar 2007 fra Skatteministeriet meddelelse om, at ejendomsværdien ifølge den seneste almindelige ejendomsvurdering udgjorde kr. 5.400.000, heraf grundværdi på kr. 5.101.000. Oplysningerne i udbudsannoncen om ejendomsværdien var således ikke korrekte.

Udbudsbetingelserne omfattede en bevaringsdeklaration, som bl.a. indeholdt en bestemmelse om, at indvendige ombygninger skulle tage hensyn til den eksisterende facade, og at der ikke måtte laves om på vindues- og dørplaceringer samt størrelse.

Køberen afgav et tilbud om køb af ejendommen på kr. 4.200.000 med henblik på at indrette den til andelsboliger, hvilket Økonomiudvalget den 23. april 2007 besluttede at acceptere.

Den 25. april 2007 meddelte køberen, at han ønskede at ombygge ejendommen til 6 rækkehuse, hvilket kommunen straks mundtligt accepterede, selvom det var i strid med både kommuneplanen (hvorefter ejendommen er beliggende i et område, som er udlagt til etageboliger og parcelhuse med bevaringsinteresser) og bevaringsdeklarationen.

STATSFORVALTNINGEN HOVEDSTADEN
BORUPS ALLÉ 177, BLOK D-E
2400 KØBENHAVN NV

JOURNAL NR.: 2008-613/377
SAGSBEHANDLER:CTHHOV
DIREKTE TELEFON:7256 7083

TELEFON: 7256 7000
TELEFAX: 38 33 20 12
GIRO: 3001 4329848
EAN-NR. 5798000362222
SE-NR. 29-37-62-20
hovedstaden@statsforvaltning.dk
www.statsforvaltning.dk

TELEFONTID:
Mandag-Onsdag 09.00 - 15.00
Torsdag 13.00 - 18.00
Fredag 09.00 - 14.00

ÅBNINGSTID FOR PERSONLIGE HENVENDELSER:
Mandag-Onsdag 09.00 - 15.00
Torsdag 09.00 - 18.00
Fredag 09.00 - 14.00

Det fremgår ikke af kommunalbestyrelsens beslutningsprotokol fra mødet den 25. marts 2008, at der er meddelt dispensation fra kommuneplanen.

Udstykningen til rækkehuse er i strid med salgsdeklarationen og vil betyde, at ejendommens bevaringsmæssige værdier forringes.

Foreningen skønner, at kommunen kunne have fået mindst kr. 6.000.000 mere for ejendommen, hvis deklarationen havde givet mulighed for udstykning i rækkehuse, og ved at dispensere fra deklarationen giver kommunen således køberen et betydeligt millionbeløb.

Dispensationen fra bevaringsdeklarationen kan ved kommende salg af kommunens bevaringsværdige bygninger skabe forventninger hos køberne om at kunne opnå dispensationer fra bevaringsdeklarationerne i strid med bygningsbevaringsinteresserne med henvisning til nærværende sag.

Det er unfair over for andre tilbudsgivere, hvis de ikke kan have fuld tillid til, at bevaringsdeklarationer skal overholdes.

Foreningen har i øvrigt bemærket, at ejendommen er en del af det nationale industriminde Mølleåen. Ejendommen er fejlagtig registreret med bevaringsværdien 5 i Kulturarvsstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger, men kommunen har ikke taget initiativ til at få fejlen retten, selvom foreningen har gjort kommunen opmærksom herpå.

Foreningen har anmodet statsforvaltningen om at tage stilling til, om kommunen ved salget har levet op til god forvaltningspraksis, og om kommunen kunne foretage så væsentlige ændringer i udbudsbetingelserne uden et fornyet udbud.

Kommunens udtalelse

Lyngby-Taarbæk Kommune har ved brev af 5. september 2008 til statsforvaltningen afgivet en udtalelse vedrørende foreningens henvendelse. Udtalelsen vedlægges i kopi til Deres orientering.

I udtalelsen er bl.a. anført følgende:

"I den anledning kan det oplyses, at ejendommene Hyldehavevej 1 og Lundtoftevej 47-49 B blev offentligt udbudt ved annoncer i Det Grønne Område den 2. marts 2007 og i Børsen den 8. marts 2007 samt på kommunens hjemmeside.

Af udbudsvilkårene fremgik bl.a., at der i forbindelse med salget ville blive tinglyst deklaration om pligt til at bevare og renovere ejendommene på nærmere angivne vilkår samt tidsfrister herfor.

Endvidere fremgik det, at der i forbindelse med renoveringen af ejendommene ville være mulighed for sammenlægning af to eller flere af de nuværende boliger.

Kommunalbestyrelsen vedtog den 30. april 2007, at Lundtoftevej 47-49B på baggrund af tilbud fra otte tilbudsgivere skulle sælges til højstbydende for 4,2 mio. kr., såfremt lejerne ikke ønsker at overtage ejendommen på andelsbasis.

Da lejerne ikke ønskede at overtage Lundtoftevej 47-49B på andelsbasis, blev ejendommen overtaget af højstbydende, KVM-gruppen, den 1. oktober 2007. Endeligt skøde blev tinglyst den 2. oktober 2007.

Forinden var bevaringsdeklarationen i overensstemmelse med udbudsvilkårene blevet tinglyst på ejendommen. Deklarationen oplister, hvilke krav den til enhver tid værende ejer af ejendommen er forpligtet til at opfylde i forbindelse med fremtidige ombygninger og renoveringer.

I løbet af efteråret 2007 behandlede kommunen en ansøgning fra køber om ombygning og udstykning af Lundtoftevej 47-49B i 6 boliger/rækkehuse.

På den baggrund behandlede Byplanudvalget den 4. februar og 6. marts 2008 en ansøgning om godkendelse af nogle bygningsmæssige ændringer. I forbindelse med Byplanudvalgets behandling af sagen den 6. marts 2008 afgav (F) en mindretalsudtalelse i sagen. Kommunalbestyrelsen vedtog på sit møde den 25. marts 2008 at godkende det ansøgte med nogle bygningsmæssige ændringer.

Forinden Byplanudvalgets behandling den 4. februar 2008 rettede klager i brev af 3. februar 2008 henvendelse til Kommunalbestyrelsen med tilsvarende klagepunkter, som nu er rejst overfor Statsforvaltningen Hovedstaden.

Allerede på daværende tidspunkt blev det præciseret, at deklarationen, som klageren benævner "salgsdeklarationen", alene er udarbejdet med henblik på at sikre bevaringen af ejendommen i forbindelse med ombygninger og renoveringer.

Af udbudsvilkårene fremgår ydermere, at en kommende ejer vil få mulighed for sammenlægning af en eller flere de nuværende boliger. Intentionen med denne passus var netop at sikre, at en kommende ejer vil få mulighed for at etablere et antal boliger, som størrelsesmæssigt er tidssvarende og indrettet med respekt for den udarbejdede bevaringsdeklaration.

For så vidt angår anvendelsen af den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2005 i forbindelse med udbudet af ejendommen bemærkes, at udbudet skete før de nye vurderinger var kommet kommunen i hænde som ejer af ejendommen. Den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2005 var derfor den korrekte oplysning at anføre i forbindelse med udbud af ejendommen.

For så vidt angår prissætningen skal det bemærkes, at ejendommen indbragte ca. 1,5 mio. kr. mere end ejendomsvurderingen, hvilket i øvrigt skal ses i lyset af, at der er tale om en ejendom, der som et salgsvilkår skal totalt renoveres, og som i henhold til tilstandsvurderingen er i meget dårlig stand.

Endelig skal det understreges, at det i henhold til deklarationen er kommunalbestyrelsen, der har adgang til at dispensere fra deklarationens ordlyd.

Ejendommen Lundtoftevej 47-49B blev således udbudt og solgt efter reglerne, ligesom deklarationen ikke var til hinder for udstykning af ejendommen."

Lovgrundlag

Salg af kommunens faste ejendomme må ikke ske uden forudgående offentligt udbud, jf. § 68, stk. 1, 1. pkt. i lov om kommunernes styrelse[1].

Kommunalbestyrelsen fastsætter, på hvilke vilkår ejendommen udbydes til salg, jf. § 3, stk. 2, 1. pkt. i bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme.[2] Der gælder ikke et krav om, at det i udbudsvilkårene skal være fastlagt, hvordan den udbudte ejendom skal anvendes. Kommunen kan således lovligt udbyde en ejendom til salg på en sådan måde, at kommunen herigennem kan opnå forslag til ejendommens anvendelse.

Hverken reglerne om offentligt udbud eller den skrevne lovgivning i øvrigt indeholder bestemmelser om, på hvilke vilkår en kommunal ejendom kan udbydes til salg. Spørgsmålet om et vilkårs lovlighed skal derfor afgøres på grundlag af almindelige kommunalretlige grundsætninger om kommuners opgavevaretagelse og almindelige forvaltningsretlige grundsætninger, som f.eks. lighedsgrundsætningen og retsgrundsætningen om, at en offentlig myndighed ikke må forfølge uvedkommende formål (magtfordrejning). Dette indebærer, at det skal vurderes, om der ved vilkåret varetages en saglig, kommunal interesse. I det omfang, der herved varetages saglige, kommunale interesser, kan kommunalbestyrelsen således fastsætte be-

[1] Lovbekendtgørelse nr. 696 af 27. juni 2008
[2] Bekendtgørelse nr. 472 af 20. juni 1991

grænsninger for ejendommens anvendelse. Sådanne begrænsninger kan være vilkår om gennemførelse af byggeri af et bestemt indhold eller udseende, om efterfølgende udlejning til kommunen (sale-and-lease-back) eller vilkår om, at en bygning – eksempelvis et sygehus – fortsat skal anvendes til et bestemt kommunalt formål – eksempelvis sygehusdrift. Sådanne rådighedsindskrænkninger vil typisk påvirke markedsprisen for ejendommen, og kommunalbestyrelsen må derfor sikre, at de kommunale interesser, der har begrundet rådighedsindskrænkningerne, faktisk bliver tilgodeset.

Kommuner har efter almindelige kommunalretlige grundsætninger en helt generel forpligtelse til at handle økonomisk forsvarligt i alle dispositioner, ligesom det følger af sådanne grundsætninger, at kommuner normalt ikke uden lovhjemmel må yde tilskud til enkeltpersoner eller enkelte virksomheder.

I forbindelse med salg af kommunal fast ejendom indebærer dette, at kommunen skal sælge ejendommen til den højeste pris, der kan opnås i handel og vandel – markedsprisen. Dette gælder dog ikke, hvis den skrevne eller uskrevne lovgivning giver mulighed for, at kommunen ved varetagelse af en saglig, kommunal interesse kan sælge ejendommen til en pris, der er lavere end markedsprisen.

Forpligtelsen indebærer, at kommunen – selv om der har været foretaget offentligt udbud – har en forpligtelse til at forkaste samtlige indkomne købstilbud, såfremt kommunen vurderer, at prisen, der er indeholdt i disse, ikke svarer til markedsprisen.

Der påhviler kommunen en forpligtelse til at udfolde sædvanlige og rimelige bestræbelser på at konstatere markedsprisen, f.eks. ved konsultation af en ejendomsmægler eller foretagelse af undersøgelser af prisniveau for sammenlignelige ejendomme. Der kan således ikke lægges vægt alene på den offentlige vurdering af ejendommen.

I mange tilfælde vil det imidlertid ikke være muligt at foretage en entydig konstatering af en bestemt markedspris. Fastlæggelse af markedsprisen vil derfor ofte i høj grad være undergivet en skønsmæssig vurdering. Ved udøvelsen af dette skøn må der tilkomme kommunalbestyrelsen en vis margin. Tilbud afgivet efter forudgående offentligt udbud kan være vejledende ved fastsættelse af markedsprisen.

Kommunen er forpligtet til at foretage et nyt offentligt udbud, hvis der foretages væsentlige ændringer i de udbudte vilkår. På den måde har alle interesserede mulighed for at byde på ejendommen på de ændrede vilkår. Der

vil ikke være krav om foretagelse af nyt offentligt udbud, såfremt kommunen ved valg af indkomne købstilbud lægger vægt på andre saglige kriterier, der ikke har fremgået af udbudsmaterialet. Baggrunden herfor er, at de af kommunalbestyrelsen valgte kriterier ikke har afholdt tilbudsgivere fra at afgive tilbud. I stedet må det vurderes, hvorvidt kommunen ved at lægge vægt på kriterierne har varetaget en saglig, kommunal interesse.[3]

Statsforvaltningens kompetence

I anledning af Deres henvendelse skal statsforvaltningen oplyse, at det tilsyn, som statsforvaltningen udøver over for en kommune, er et retligt tilsyn, der kun omfatter spørgsmål om, hvorvidt kommunen har tilsidesat det retsgrundlag, der særligt gælder for offentlige myndigheder, herunder kommunale forskrifter, der er udstedt i medfør af denne lovgivning, jf. § 48 i lov om kommunernes styrelse.

Med udtrykket retsgrundlag menes i denne forbindelse offentligretlig lovgivning og offentligretlige retsgrundsætninger.

Statsforvaltningen kan ikke tage stilling til spørgsmål vedrørende skønsudøvelse, så længe skønnet udøves inden for de rammer, der følger af den offentligretlige lovgivning og offentligretlige retsgrundsætninger. Statsforvaltningens kompetence viger, hvis der er en særlig klage- eller tilsynsmyndighed, som kan træffe (eller har truffet) afgørelse i sagen, jf. § 48, stk. 3, i lov om kommunernes styrelse.

Statsforvaltningen beslutter selv, om der er grundlag for at rejse en tilsynssag, jf. § 48 a i lov om kommunernes styrelses. Denne beslutning beror på en vurdering af, om der foreligger oplysninger, som giver grund til at antage, at der er en vis sandsynlighed for en ulovlighed.

Statsforvaltningen finder på det foreliggende grundlag ikke, at der er noget, der sandsynliggør, at en nærmere undersøgelse af sagen vil føre til en konstatering af, at Lyngby-Taarbæk Kommune har handlet i strid med regler, der påses af statsforvaltningen.

Statsforvaltningen finder derfor ikke grundlag for at foretage en nærmere undersøgelse af sagen.

---

[3] Jf. i det hele Indenrigs- og Sundhedsministeriets vejledning nr. 60 af 28. juni 2004 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme

Statsforvaltningen har ved denne vurdering lagt vægt på, at der ved udbuddet fremkom tilbud fra otte tilbudsgivere, og at kommunen besluttede at sælge til højstbydende. At kommunen forinden fristen for at afgive bud havde modtaget den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2006, og at ejendomsværdien ifølge vurderingen var højere end buddet fra højestbydende, giver ikke i sig selv statsforvaltningen anledning til at antage, at salget ikke skete til markedspris.

Statsforvaltningen finder på denne baggrund, at der ikke er grundlag for at antage, at kommunen har handlet uden for rammerne af et lovligt skøn ved vurderingen af, at det højeste bud udgjorde ejendommens markedspris.

Vedrørende spørgsmålet om oplysningen i udbudsvilkårene om ejendomsværdien ifølge den seneste almindelige ejendomsvurdering, har statsforvaltningen lagt til grund, at kommunen efter det oplyste ikke var i besiddelse af den offentlige vurdering af ejendommen pr. 1. oktober 2006, da ejendommen blev udbudt til salg.

Statsforvaltningen finder på denne baggrund ikke grundlag for at antage, at oplysningerne i udbudsvilkårene om ejendomsværdien ikke var korrekte.

Vedrørende udbudsvilkårenes bestemmelse om, at der i forbindelse med salget ville blive tinglyst en deklaration om pligt til at bevare og renovere ejendommene på nærmere angivne vilkår har statsforvaltningen lagt vægt på, at kommunen lovligt kunne udbyde ejendommen til salg på vilkår, som var fastsat med henblik på at varetage en lovlig kommunal interesse.

Statsforvaltningen finder ikke, at oplysningerne i sagen giver grundlag for at antage, at udbudsvilkårenes bestemmelser om, at der i forbindelse med salget ville blive tinglyst deklaration om pligt til at bevare og renovere ejendommene på nærmere angivne vilkår, og at der i forbindelse med renoveringen af ejendommene ville være mulighed for sammenlægning af to eller flere af de nuværende boliger, var udtryk for en ulovlig kommunal interesse.
Statsforvaltningen har desuden lagt vægt på, at kommunalbestyrelsen den 30. april 2007 besluttede at sælge ejendommen til højstbydende. Deklarationen, hvoraf det bl.a. fremgår, at der ikke må laves om på vindues- og dørplaceringer, er dateret den 19. juni 2007.

Statsforvaltningen finder på denne baggrund, at deklarationen ikke var en del af udbudsvilkårene, og at kommunens beslutning om at meddele dispensation fra den bevarende deklaration derfor ikke indebar en fravigelse af ud-

budsvilkårene, som medførte en forpligtelse til at foretage et nyt offentligt udbud af ejendommen. På denne baggrund finder statsforvaltningen ikke grundlag for at antage, at kommunen ved dispensationen har handlet i strid med reglerne om salg af kommunernes faste ejendomme.

Da deklarationen ikke var en del af udbudsvilkårene, finder statsforvaltningen ikke anledning til at tage stilling til det af foreningen anførte om, at kommunen kunne have opnået en højere pris for ejendommen, hvis deklarationen havde givet mulighed for udstykning af ejendommen i rækkehuse.

Vedrørende foreningens bemærkning om, at ejendommen fejlagtigt er registreret med bevaringsværdien 5, forstår statsforvaltningen det anførte således, at ejendommen efter foreningens opfattelse burde have været registeret med en højere bevaringsværdi på baggrund af, at ejendommen er en del af det nationale industriminde Mølleåen.

Statsforvaltningen finder ikke på baggrund af det anførte grundlag for at antage, at kommunen på dette punkt har tilsidesat lovgivningen, idet statsforvaltningen har lagt vægt på, at der efter de foreliggende oplysninger ikke følger nogen juridiske konsekvenser af, at en ejendom udpeges som industriminde.

Vedrørende spørgsmålet om dispensation fra bevaringsdeklarationen finder statsforvaltningen ikke grundlag for at antage, at kommunen ved at meddele dispensation fra bevaringsdeklarationen har handlet i strid med regler, der påses af statsforvaltningen.

Vedrørende spørgsmålet om, hvorvidt kommunen var berettiget til at tillade en afvigelse fra kommuneplanen i forbindelse med ombygning af ejendommen Lundtoftevej 47-49 B, skal statsforvaltningen oplyse, at dette spørgsmål henhører under Naturklagenævnets kompetence, jf. planlovens[4] § 58, stk. 1, nr. 4. Foreningen må således rette henvendelse til Naturklagenævnet, såfremt foreningen ønsker at klage over dette forhold.

Statsforvaltningen foretager således ikke videre i anledning af Deres henvendelse.

Kopi af dette brev er sendt til Lyngby-Taarbæk Kommune.
Brevet vil desuden blive offentliggjort på statsforvaltningens hjemmeside www.statsforvaltning.dk.

[4] Lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008

Med venlig hilsen

Christina Themsen
fuldmægtig