



Serie om friplejehjem: Udbud af grunde til friplejehjem

Kommuner, der ønsker at sælge kommunale grundarealer til etablering af friplejehjem, skal gennemføre et offentligt udbud af salget. Udbuddet skal ske efter reglerne i udbudsbekendtgørelsen om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme. Vi ser i denne artikel nærmere på, hvad en kommune skal være opmærksom på ved gennemførelsen af udbuddet, og hvad en kommune kan gøre, for at udbuddet bliver attraktivt for potentielle købere.

Kommuners indkøb af bygge- og anlægsopgaver, varer og tjenesteydelser skal som hovedregel konkurrenceudsættes og skal dermed igennem et forudgående udbud i henhold til reglerne i udbuds- eller tilbudsloven.

Herudover følger det af bekendtgørelsen om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme (udbudsbekendtgørelsen), at også salg af fast ejendom skal konkurrenceudsættes. Ud over de rammer, der følger af udbudsbekendtgørelsen, gælder de almindelige forvaltningsretlige principper om saglighed, lighedsgrundsætningen og forbuddet mod magtfordrejning ved kommuners salg af fast ejendom.

Nedenstående figur illustrerer, hvordan en salgsproces typisk vil kunne se ud:

Udbudspligt

Etablering af et friplejehjem kan ske i form af ombygning af eksisterende faciliteter eller i form af nybyggeri, hvor lokalplanen giver mulighed for det. Til tider vil sådan et nybyggeri ske på et areal, som kommunen ejer, men ønsker at sælge til netop dette formål.

Udgangspunktet er, at kommunens salg af fast ejendom, herunder grundarealer, skal ske efter forudgående udbud. Annoncering af salget kan ske på www.udbud.dk, kommunens hjemmeside eller gennem en mægler.

Markedsdialog

Før udbud iværksættes, kan det være hensigtsmæssigt at gennemføre en dialog med markedet for potentielle købere. Via markedsdialogen kan kom-

munen afdække, om der ser ud til at være interesserede købere til grunden, og om der er private udviklere og friplejeboligleverandører, der har interesse for at etablere og drive friplejeboliger. På denne måde kan kommunen få en idé om, hvorvidt det er realiserbart at få etableret et friplejehjem i kommunen.

Der er ingen begrænsning, i forhold til hvem kommunen kan invitere til at deltage i markedsdialogen. Det er en fordel at have dialog med forskellige typer investorer/udviklere, så der opnås et så bredt kendskab til markedet som muligt. Derudover giver en markedsdialog også mulighed for at få indblik i, hvordan udbuddet af grunden gøres attraktivt for en potentiel køber, fordi markedet får mulighed for at give kommunen input til, hvordan salget efter deres mening bedst tilrettelægges.

De aktører, der indgår i markedsdialogen, må ikke få en konkurrencefordel via deres deltagelse i dialogen. Derfor skrives referat af møderne, blandt andet for at sikre at alle relevante oplysninger også deles i forbindelse med udbuddet.

Processen ved udbud af grunde

Markedsdialog

Er der interesse for at etablere og drive et friplejehjem i kommunen?

Kommunal grund?

Er der en egnet kommunal grund til formålet? Eller skal friplejehjemmet etableres på privat grund?

Salgsvilkår

Hvilke vilkår kan kommunen stille ved salg af en kommunal grund?

Tildelingen

Må kommunen sælge til andre end højestbydende?

Vilkår

Kommunens salg af grunden skal ske til markedsprisen. Markedsprisen afhænger af, hvilke vilkår der fastsættes fra kommunens side som en del af salget. De vilkår, kommunen fastsætter, skal have hjemmel, hvilket betyder, at de ikke må stride imod gældende lovgivning, herunder de ulovfæstede kommunal- og forvaltningsretlige grundsætninger. Et element heri er, at vilkårene skal varetage en saglig, kommunal interesse.

Det kan fx være en saglig, kommunal interesse at sikre sig, at køber har den nødvendige økonomiske og tekniske formåen til at kunne gennemføre det planlagte projekt. Det kan gøres ved at stille minimumskrav til bydernes økonomiske nøgletal, krav om referencer fra sammenlignelige opgaver mv. og ved at kræve dokumentation for, at tilbudsgiverne ikke er omfattet af de i udbudsloven oplistede udelukkelsesgrunde.

Kommunen kan desuden fastsætte begrænsninger for grundens anvendelse, fx at den skal bruges til at etablere friplejehjem, så længe vilkårene fastsættes for at varetage en saglig, kommunal interesse, som fx at sikre at antallet af plejetilbud i kommunen fremadrettet er tilstrækkeligt til, at kommunen kan opfylde sin forsyningspligt.

Friplejeboligtakster

Når kommunen sælger en grund med henblik på etablering af et friplejehjem, er det væsentligt for potentielle købere at kunne beregne den samlede økonomi i projektet. Ud over selve byggeprojektet omfatter det også indgåelse af en aftale med en leverandør/operatør om driften af friplejehjemmet.

Her er de kommunale afregningstakster et væsentligt parameter, da taksten udgør langt hovedparten af operatørens indtægtsgrundlag. Man bør derfor som kommune få beregnet taksten og oplyse den – og dermed afregningsgrundlaget for den kommende friplejehjemleverandør – i sit udbuds-

materiale. I næste nummer af Ret & Indsigt ser vi på takstberegningen.

Tildelingen

Ved valg af købstilbud fremgår det af udbudsbekendtgørelsen, at kommunen som hovedregel skal antage det højeste købstilbud ud fra den almindelige forvaltningsretlige grundsætning om, at kommunen har en forpligtelse til at handle økonomisk forsvarligt. Udbudsbekendtgørelsen giver dog mulighed for at sælge til en tilbudsgiver, der ikke har afgivet det højeste købstilbud, hvis kommunen derved varetager en lovlig kommunal interesse. Tildeling til andre end højestbydende skal dog være i overensstemmelse med anden lovgivning, herunder statsstøttereglerne.

Ved valget mellem de indkomne købstilbud har kommunen altså mulighed for at tildele købsaftalen alene på grundlag af pris eller på grundlag af en kombination af pris og andre vilkår.

Ved salg af et kommunalt grundareal til etablering af et friplejehjem vil det ikke være usædvanligt at lægge vægt på andre forhold end prisen, som fx kvaliteten af det planlagte byggeprojekt, funktionalitet, brugervenlighed, sammenhæng til det omkringliggende område, udearealer mv. I sådanne udbud skal tilbudsgiverne derfor typisk, ud over at tilbyde en pris for grunden, også indsende en beskrivelse af det planlagte byggeprojekt ("skitseprojekt") og en tids- og procesplan.

Hvis kommunen ønsker at kunne lægge vægt på andre forhold end prisen, skal dette fremgå af udbudsmaterialet, ligesom det skal fremgå, hvad der konkret tillægges positiv værdi ved vurderingen af de indkomne tilbud.

Kommunen skal ved beskrivelsen i udbudsmaterialet sikre, at der er tale om forhold, der i den konkrete sammenhæng varetager en lovlig kommunal interesse, og at vilkårene er i overensstemmelse med den øvrige lovgivning.

Endelig skal kommunen være opmærksom på, at det, for at kommunen kan vælge en tilbudsgiver, der ikke har afgivet det højeste købstilbud, også er en forudsætning, at prisdifferencen mellem det valgte tilbud og den højeste pris er proportional med den kommunale interesse, der ønskes varetaget. Valget af en anden tilbudsgiver end højestbydende må altså ikke samlet set føre til en væsentlig lavere pris for kommunen, hvis den kommunale interesse, der derved ønskes varetaget, ikke står mål med den opnåede lavere pris.



Rikke Søgaard Berth
Partner, advokat
rsb@horten.dk



Rikke Munk Rye Andersen
Director, advokat
rra@horten.dk



Bo Juul Jensen
Advokat
bjj@horten.dk



Sidsel Marcussen
Advokat
sim@horten.dk