



DET OFFENTLIGES SALG OG UDLEJNING / BORTFORPAGTNING AF FAST EJENDOM

STØTTET AF

Promilleafgiftsfonden for landbrug

Offentlige myndigheder har vide rammer, når de sælger og udlejer / bortforpagter fast ejendom.

Offentlige myndigheder sælger og udlejer ofte fast ejendom, såsom ved bortforpagtning af jord. De agerer i den situation som en privat aktør, men skal dog alligevel overholde visse særregler.

Overordnet set betragtes offentlige myndigheders salg, udlejning og bortforpagtning af fast ejendom som privatretlige dispositioner, der – som udgangspunkt – kun bedømmes efter privatretlige regler. Selve indgåelsen af købsaftaler, forpagtningskontrakter mv. falder uden for det offentretlige afgørelsesbegreb i forvaltningslovens § 2, stk. 1, og myndighederne skal derfor ikke overholde lovens generelle sagsbehandlingsregler, når de indgår kontrakter om køb, salg, leje mv. Det ville også stille myndighederne ufatteligt dårligt i en forhandlingssituation, hvis de var forpligtet til at høre modparten, inden de spillede ud med en pris, eller hvis en part havde adgang til aktindsigt i en myndigheds dokumenter om eksempelvis salg af jord, inden handlen blev indgået.

Reglerne om habilitet, tavshedspligt og digital kommunikation gælder dog også for de privatretlige dispositioner, jf. forvaltningslovens § 2, stk. 2 og 3. Desuden antages det i praksis (se f.eks. side 101 i forvaltningsret, 5. udg. af Jens Garde m.fl.), at myndighederne ved fastsættelse af vilkår og beslutning om indgåelse af aftaler er underlagt almindelige forvaltningsretlige regler om saglig sagsbehandling (magtfordrejningslæren mv.). Den salgsansvarlige i Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse må eksempelvis ikke fastsætte særlige vilkår for salg af forswarets ejendomme, så kun hans fætter Viggo reelt har mulighed for at byde.

Der er forskel på om offentlige myndigheder sælger eller udlejer / bortforpagter fast ejendom.

Salgssituationen er særskilt reguleret, hvorimod udlejning / bortforpagtning ikke er særskilt

reguleret. Begge situationer er gennemgået nedenfor.

SALG AF FAST EJENDOM

Offentlige myndigheders salg af fast ejendom er reguleret for at sikre, at myndighederne altid opnår markedsprisen ved salget, dvs. at der ikke sker uberettiget begunstiggelse af enkeltpersoner ved salg til under markedspris.

Det indebærer overordnet set krav om offentlig annoncering og krav til – og om – budgivning.

Statens salg af fast ejendom er reguleret af [cirkulære nr. 7 af 25/01/2010](#) om salg af statens faste ejendomme.

Regionernes og kommunernes salg af fast ejendom er [reguleret af bekendtgørelse 799 af 24/06/2011](#) om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme, med tilhørende [vejledning](#). Vejledningen er endnu ikke ajourført i forhold til seneste ændring af bekendtgørelsen. Hvis man ønsker vejledning om den seneste ændring, kan man med fordel se i [Indenrigs- og Sundhedsministeriets notat af 1. juli 2011 om disse ændringer](#).

Hvordan finder jeg de ejendomme, som det offentlige vil sælge? Når offentlige myndigheder annoncerer salg af ejendomme, kan det ske på mange måder. De statslige myndigheder er forpligtet til at anvende aviser til annoncering (som hovedregel). De kommunale og regionale myndigheder kan selv vælge metode til annoncering, så længe de rammer en bred kreds af mulige tilbudsgivere. I praksis sker annonceringen normalt i lokale aviser, via ejendomsmæglere, via portaler såsom boliga.dk og/eller på myndighedens egen side. Se f.eks. [Forsvarets side](#).

Myndighederne er forholdsvist frit stillet i forhold til fastsættelse af selve salgsvilkårene, så længe disse er sagligt begrundet. Det fremgår bl.a. af vejledningens pkt. 6.1.2:

"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 begrænsninger 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."

Myndighederne må med andre ord gerne fastsætte særlige vilkår ved salg af ejendomme / jord,

så længe disse vilkår kan begrundes sagligt.

BORFORPAGTNING / UDLEJNING AF EJENDOMME

Offentlige myndigheders bortforpagtning / udlejning er som nævnt ovenfor ikke særskilt reguleret, men reguleres af det generelle krav om saglig sagsbehandling (se fx MAD 2007.665V). Desuden må myndighederne ikke forvride konkurrencen ved at tage en for lav leje, jf. konkurrencelovens § 11 a. Hvis en myndighed tager en for lav leje, betragtes det som ulovlig statsstøtte, og lejeren kan blive forpligtet til at betale den ulovlige støtte (differencen op til markedslejen) tilbage til myndighederne.

Offentlige myndigheder vil normalt annoncere udlejning / bortforpagtning af fast ejendom for at sikre sig, at de har opnået markedslejen, men de er ikke forpligtet til dette.

Ved fastsættelse af vilkårene for udlejningen / bortforpagtningen må myndighederne alene varetage saglige hensyn. En myndighed må ikke tilgodese enkeltindivider, men hvis myndigheden ønsker f.eks. en særlig ekspertise til at passe et areal, som bortforpagtes, og sagligt kan begrunde dette, kan den godt stille krav herom. Der må selvsagt ikke være tale om krav, som alene gør det muligt for én person / bestemte enkeltindivider at byde.

Hvis myndigheden ved, at flere vil byde, og den ønsker åbenhed omkring de budte priser i selve budgivningsprocessen, kan den vælge at lave en auktion for at sikre ligebehandling af alle budgivere. Denne mulighed er udelukket ved salg af fast ejendom, da det er angivet i det relevante cirkulære / den relevante bekendtgørelse, at det offentliges salg af fast ejendom skal ske ved offentligt udbud (dvs. ved budblanket).

HVORDAN FINDER JEG OFFENTLIGE EJENDOMME TIL LEJE / FORPAGTNING?

Offentlige myndigheders udlejning / bortforpagtning annonceres på mange måder. For statslige myndigheders vedkommende sker annoncering ofte på deres hjemmesider men også i landsdækkende medier. For regionale og kommunale myndigheders vedkommende sker annoncering ofte på kommunens/ regionens hjemmeside og/eller i den lokale presse. Hvis man er bekendt med, at en myndighed udlejer / bortforpagter attraktiv ejendom, kan man altid tage kontakt til myndigheden og få oplyst, hvornår og på hvilke vilkår ejendommen forventes udbudt til leje / forpagtning igen, ligesom man kan bede om aktindsigt i den bestående aftale.

Myndigheden skal iagttage de almindelige krav til bortforpagtning / udleje – dvs. en aftale kan maksimalt binde parterne for 30 år, jf. landbrugslovens §§ 27 og 28 og udstykningslovens § 16. Inden for rammerne af dette krav til maksimal "bindingsperiode" står det parterne frit for at lave en aftale, såsom på 5 år med mulighed for forlængelse for yderligere 5 år, 15 år med mulighed for yderligere 15 år mv. Udleje af bygninger skal ske indenfor rammerne i lejeloven / erhvervslejeloven.

Myndigheden kan godt tillade fremleje i betingelserne – og dermed udleje / bortforpagte til et selskab med henblik på fremleje, så længe alle potentielle budgivere informeres om denne mulighed.

I praksis foregår udlejning / bortforpagtning af offentlige bygninger og arealer på mange måder – både pga. den manglende regulering, men også da det har begrænset offentlig bevågenhed. Nogle myndigheder laver løbende udbud, mens andre blot fornyer / forlænger eksisterende aftaler. Hvis andre (end den eksisterende lejer / forpagter) har vist interesse for en bygning / et areal, vil en myndighed dog have svært ved at begrunde, hvorfor den blot har forlænget en aftale. Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen er desuden begyndt at kontrollere, om myndighederne husker at tage markedsleje for de bygninger / arealer, som de udlejer / bortforpagter (jf. [brev af 5. oktober 2015](#) fra styrelsen til kommunerne i Danmark).