

Guide til sagsforløbet

Udbud og salg af Skarridsøhjemmet

*Dette dokument forklarer, hvorfor Trekløver Ejendomme har bedt Holbæk Kommune om at annullere salget af Skarridsøhjemmet til ØA Bolig. Trekløver Ejendomme ønsker at påpege, at ØA Bolig **intet** forkert har foretaget sig i sagen. Det er alene Holbæk Kommune, som er ansvarlig for forløbet.*

Trekløver Ejendomme er via 3 aktindsigtsanmodninger til Holbæk Kommune kommet i besiddelse af materialet i sagen om salget af Skarridsøhjemmet, og Trekløver Ejendomme kan derfor dokumentere sagsforløbet.

Trekløver Ejendomme har klaget til Ankestyrelsen med henblik på at få annulleret sagen.

Folketingets Ombudsmand er orienteret om sagen, og Ombudsmanden inddrages yderligere i sagen, når Ankestyrelsen har behandlet sagen.

Holbæk Kommune har i sin egen "Jyderup Handleplan" og "Lokalplan for Skarridsøhjemmet" givet Jyderup et løfte om, at turismen skulle udvikle Jyderup og omegn. Frivillige i Jyderup har derfor i 6 år arbejdet med planerne for Skarridsøhjemmet med henblik på at udvikle turismen i Jyderup og omegn bl.a. gennem etablering af Jyderup Fonden. Holbæk Kommune har svigtet Jyderup, og svigtet er sket igen, fordi kommunen ikke vil rette op på sine fejl .

Trekløver Ejendomme vil slå helt fast, at Trekløver Ejendomme alene har ønsket, at byderen med det bedste turismeprojekt skulle tildeles Skarridsøhjemmet. Trekløver Ejendomme har derfor alene klaget over beslutningen om at tildele Skarridsøhjemmet til ØA Bolig, fordi 6 års frivilligt arbejde i Jyderup med at udvikle turismen ellers ville være spildt. Trekløver Ejendomme er lokalt forankret og etableret af lokale ildsjæle alene med det formål at understøtte det store frivillige arbejde i Jyderup med at udvikle Skarridsøhjemmet til et rigtig godt sted at besøge med hensyn til overnatning og bispisning. ØA Boligs projekt har slet ikke det ambitionsniveau, som Jyderup fortjener og forventer. Derfor var det også et kæmpe chok for Trekløver Ejendomme, da den bedste projektbeskrivelse "La Vie En Rose", der burde være en klar vinder, viste sig ikke at tilhøre ØA Bolig men et kasseret købstilbud.

Der er stadig tid til at finde en politisk løsning på sagen, inden Ankestyrelsen eller Ombudsmanden afsiger kendelse og forventeligt annullerer handlen.

Udbudsbetingelserne og sagsforløbet

Krav & bedømmelseskriterier til bydere i § 2

Købstilbud skal indeholde følgende:

- Købspris med begrundelse for den tilbudte pris
- Projektbeskrivelse, der indeholder udførlig beskrivelse af fremtidig anvendelse og redegørelse for, hvordan kravene i udbudsmaterialet opfyldes.

Tidsplan for projektet, da det også vil indgå i evalueringen af de indkomne projekter.



"Krav" betyder

Kommunen skal sikre, at alle bydere overholder kravene om:

1. Købspris
2. Udførlig projektbeskrivelse
3. Tidsplan

Opfylder en byder ikke kravene, så er byderens købstilbud ikke konditionsmæssigt og skal kasseres.



"Bedømmelseskriterier" betyder

Kommunen skal ud fra et gennemsigtighedsprincip kunne forklare alle bydere, hvordan kommunen vægter (bedømmer) henholdsvis

1. Købspris
2. Udførlig projektbeskrivelse
3. Tidsplan

Det kan ske ved, at købspris eksempelvis vægter 40%, udførlig projektbeskrivelse vægter 30% og tidsplan vægter 20%

Kommunalbestyrelsens muligheder

Kommunalbestyrelsen har to muligheder jf. udbudsbetingelserne.

Sælge til den byder, som har lavet et konditionsmæssigt købstilbud, og som administrationen har vurderet opfylder kravene jf. § 2, og som har opnået den bedste bedømmelse ud fra en vægtning af de 3 kriterier:

1. Købspris
2. Udførlig projektbeskrivelse
3. Tidsplan

Alternativt har kommunalbestyrelsen mulighed for at **forkaste** alle købstilbud jf. side 2 i udbudsbetingelserne:

Såfremt et købstilbud indeholder forbehold, vilkår mm., som ikke er i overensstemmelse med udbudsvilkårene, så forbeholder Holbæk Kommune sig retten til at forkaste købstilbuddet, ligesom Holbæk Kommune efter omstændighederne også kan være forpligtet hertil. Holbæk Kommune er ikke forpligtet til at sælge ejendommen, og kommunen kan endvidere forkaste alle indkomne købstilbud



Fejl i beslutningsgrundlaget

ØA Boligs opfyldelse af kravene:

- ✓ Købspris
- Udførlig projektbeskrivelse
- Tidsplan

ØA Bolig leverer højeste købspris men leverer alene følgende til krav nr. 2 og 3

"Ejendommen købes med det formål at skabe vandrehjem inden for de rammer der er beskrevet i udbuddet. Forløber tingene planmæssigt forventer vi at kunne modtage gæster i forsommeren 2022."

Definitioner fra Dansk Sprognævn:

Udførlig betyder: *"Grundig, omhyggelig og med mange detaljer - om skriftlig, mundtlig eller anden fremstilling."*

Tidsplan betyder: *"Plan for hvornår de enkelte ting skal ske i et arbejdsforløb eller lignende."*

Lever ØA Boligs projektbeskrivelse og tidsplan op til definitionerne ovenfor?

Hvordan er ØA Boligs købstilbud evalueret ud fra de 3 kriterier?

Ikke konditionsmæssigt købstilbud

ØA Boligs købstilbud

ØA Boligs opfyldelse af kravene:

- ✓ Købspris
- Udførlig projektbeskrivelse
- Tidsplan

Købspris:

3.011.000 kr.

Udførlig projektbeskrivelse:

Ejendommen købes med det formål at skabe vandrehjem inden for de rammer der er beskrevet i udbuddet. Forløber tingene planmæssigt forventer vi at kunne modtage gæster i forsommeren 2022.

Tidsplan:

Forsommeren 2022

Udførlig projektbeskrivelse og tidsplan

En kommune må ikke opstille krav, som kommunen ikke følger op på, og som ikke har konsekvenser i forhold til byderne.

Kommunen vælger at skrive **udførlig** projektbeskrivelse, og det forpligter kommunen til at sikre, at projektbeskrivelsen er **udførlig**.

Kommunen har ikke defineret, hvad kommunen mener med udførlig, og derfor må der tages udgangspunkt i en accepteret definition fra Dansk Sprognævn:

Udførlig betyder: *"Grundig, omhyggelig og med mange detaljer - om skriftlig, mundtlig eller anden fremstilling."*

Tidsplan betyder: *"Plan for hvornår de enkelte ting skal ske i et arbejdsforløb eller lignende."*

Den fremsendte projektbeskrivelse lever på ingen måde op til kravet om **udførlig** projektbeskrivelse.

Den fremsendte *tidsplan* lever på ingen måde op til kravet om en tidsplan, da den kun indeholder én tidsangivelse og ikke en *"plan for, hvornår de enkelte ting skal ske..."*

Ovenstående betyder, at ØA Boligs købstilbud ikke var konditionsmæssigt, da ØA Bolig ikke havde leveret på 2 ud af 3 krav i § 2, og kommunen var derfor forpligtet til at kassere købstilbuddet. Det fremgår også af Bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme § 7, at *"Kommunalbestyrelsen henholdsvis regionsrådet kan ikke antage et købstilbud, der bortset fra uvæsentlige afvigelser ikke opfylder de vilkår, som kommunalbestyrelsen henholdsvis regionsrådet har fastsat for udbuddet."*

Forklaringer, fejl og bortforklaringer

ØA Boligs købstilbud vedlægges fejlagtigt en projektbeskrivelse *"La Vie En Rose"* til kommunalbestyrelsesmødet. Denne projektbeskrivelse opfylder kravet til **udførlig** projektbeskrivelse. Der bliver ikke vedlagt en tidsplan.

Administrationen forklarer/bortforklarer:

"...Ved valget af tilbudsgiver, er der således ikke lagt vægt på den forkerte projektbeskrivelse, der ved en fejl var vedlagt sagen". Det betyder, at ØA Boligs købstilbud blev besluttet, selvom det ikke var konditionsmæssigt, da kommunen i så fald kun kan henholde sig til den oprindelige korte projektbeskrivelse fra ØA Bolig.

Direktør Erik Kjærsgaard Andersen udtaler i Nordvestnyt den 31. december 2021: *"Alle, også ØA Bolig, har skrevet under på at overholde betingelserne i udbuddet om at realisere lokalplanen. Dermed er buddet konditionsmæssigt."*

Udtalelsen er decideret forkert. Det kan på ingen måde sidestilles at skulle opfylde et ufravigeligt minimumskrav til alle bydere om at overholde lokalplanen med at levere på kravet i § 2 om, at hver enkelt byder udførligt beskriver byderens individuelle projekt, som byderen vil udfolde på Skarridsøhjemmet selvfølgelig i henhold til lokalplanen.

Side 2 i udbudsbetingelserne beskriver det ufravigelige minimumskrav til alle byderne: *"Ejendommen sælges med en anvendelsesbegrænsning, jf. §§ 1, 2 og § 11. Ejendommen sælges som den er og forefindes og køber er forpligtet til at overholde lokalplanens/kommuneplanernes bestemmelser og de vilkår, der fremgår af nærværende købstilbud/udbudsmateriale."*

Ugyldig politisk beslutning

ØA Boligs købstilbud

ØA Boligs opfyldelse af kravene:

- ✓ Købspris
- Udførlig projektbeskrivelse
- Tidsplan

Købspris:

3.011.000 kr.

Udførlig projektbeskrivelse:

Ejendommen købes med det formål at skabe vandrehjem inden for de rammer der er beskrevet i udbuddet. Forløber tingene planmæssigt forventer vi at kunne modtage gæster i forsommeren 2022.

Tidsplan:

Forsommeren 2022

Fejl:

Vedlagt projektbeskrivelse "La Vie En Rose"

Kommunalbestyrelsens beslutning (alternativ 1)

ØA Boligs opfyldelse af kravene:

- ✓ Købspris
- ✓ Udførlig projektbeskrivelse
- Tidsplan

Kommunalbestyrelsen kunne alene tilnærmelsesvis træffe en gyldig beslutning, hvis projektbeskrivelsen La Vie En Rose blev tillagt betydning for beslutningen, da kommunalbestyrelsen ellers burde have afvist at beslutte tildelingen til ØA Bolig pga. manglende opfyldelse af kravene. Tidsplanen var fortsat mangelfuld.

Ombudsmanden om ugyldighed:
*"Formålet med officialprincippet er at nå til den materielt rigtige afgørelse. **En myndighed må ikke træffe afgørelse på grundlag af et utilstrækkeligt materiale.***

Ansaret for at oplyse en sag påhviler den myndighed, der skal træffe afgørelse. Princippet hører til de såkaldte garantiforskrifter, hvis iagttagelse generelt er af væsentlig betydning for, om afgørelser er lovlige og rigtige. Hvis sagen er utilstrækkeligt oplyst, kan det betyde, at afgørelsen må tilsidesættes som ugyldig. Det kan også betyde, at sagen må genoptages, så de manglende undersøgelser kan blive foretaget."

Kommunalbestyrelsens beslutning (alternativ 2)

ØA Boligs opfyldelse af kravene:

- ✓ Købspris
- Udførlig projektbeskrivelse
- Tidsplan

Hvis man følger administrationens forklaring om, at der var vedlagt en forkert projektbeskrivelse, men at den ikke havde indflydelse på beslutningen, så manglede ØA Boligs købstilbud både en udførlig projektbeskrivelse og en tidsplan.

Beslutningen er dermed ugyldig, da ØA Boligs købstilbud ikke overholder § 2 i udbudsbetingelserne.

Købstilbuddet fra ØA Bolig burde dermed aldrig være blevet forelagt til politisk beslutning, da det skulle have været kasseret pga., at det ikke var konditionsmæssigt.

Bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme § 7, at **"Kommunalbestyrelsen henholdsvis regionsrådet kan ikke antage et købstilbud, der bortset fra uvæsentlige afvigelser ikke opfylder de vilkår, som kommunalbestyrelsen henholdsvis regionsrådet har fastsat for udbuddet."**

Kommunalbestyrelsens beslutning (alternativ 3)

Kommunalbestyrelsen havde mulighed for at forkaste alle tilbud jf. s. 2 i udbudsbetingelserne:

Såfremt et købstilbud indeholder forbehold, vilkår mm., som ikke er i overensstemmelse med udbudsvilkårene, så forbeholder Holbæk Kommune sig retten til at forkaste købstilbuddet, ligesom Holbæk Kommune efter omstændighederne også kan være forpligtet hertil. Holbæk Kommune er ikke forpligtet til at sælge ejendommen, og kommunen kan endvidere forkaste alle indkomne købstilbud."

Denne mulighed undlod administrationen at forelægge kommunalbestyrelsen, og kommunalbestyrelsen havde derfor kun alternativ 1 og alternativ 2 at vælge i mellem.

Direktør Erik Kjærsgaard Andersen udtaler i Nordvestnyt den 31. december 2021: *"...Det var enten at gå med højeste bud eller forkaste dem alle."*

Administrationen var altså klar over, at kommunalbestyrelsen kunne forkaste alle købstilbud, men administrationen valgte ikke at forelægge denne mulighed for kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen må derfor bede om, at sagen går om, så kommunalbestyrelsen kan forkaste alle købstilbud, annullere handlen og lade udbuddet gå om.

Spørgsmål enhver politiker må stille sig selv?

- A. Hvordan bedømte administrationen de indkomne købstilbud ud fra de 3 kriterier (pris, udførlig projektbeskrivelse og tidsplan)?
- B. Hvilken bedømmelsesmodel var besluttet forud for modtagelse af købstilbud, dvs., hvordan skulle de 3 kriterier i § 2 vægtes i forhold til hinanden?
- C. Hvorfor bad Økonomiudvalget om, at en uddybende beskrivelse af ØA Boligs projekt skulle blive medsendt inden kommunalbestyrelsesmødet, hvis ØA Bolig allerede havde leveret en udførlig projektbeskrivelse og tidsplan?
- D. Hvorfor vedlagde administrationen en udførlig projektbeskrivelse "En Vie La Rose" til ØA Boligs købstilbud, hvis administrationen vurderede, at ØA Bolig allerede havde leveret en udførlig projektbeskrivelse?
- E. Hvorfor udtaler administrationen, at den udførlige projektbeskrivelse "En Vie La Rose" ingen indflydelse havde på beslutningen i kommunalbestyrelsen, når Økonomiudvalget netop ikke ville træffe beslutning uden en sådan udførlig projektbeskrivelse?
- F. Hvordan vil administrationen forklare, at den oprindeligt indleverede projektbeskrivelse og tidsplan fra ØA Bolig lever op til udbudsbetingelsernes indholdsmæssige krav om udførlig projektbeskrivelse og tidsplan jf. definitionerne fra Dansk Sprognævn?
- G. Hvorfor stillede kommunen krav om udførlig projektbeskrivelse og tidsplan og ønskede at bedømme de indkomne købstilbud her ud fra, hvis det forholder sig som direktøren udtaler, at en underskrift på købstilbuddet mht. overholdelse af det ufravigelige minimumskrav om at overholde lokalplanen var tilstrækkeligt?
- H. Hvorfor erklærede administrationen ikke ØA Boligs købstilbud for ikke konditionsmæssigt, før administrationen forelagde det for Økonomiudvalget?
- I. Hvorfor erklærede administrationen eller Økonomiudvalget ikke ØA Boligs købstilbud for ikke konditionsmæssigt, da Økonomiudvalget konstaterede den manglende uddybende projektbeskrivelse fra ØA Bolig?
- J. Var det lovligt at bede ØA Bolig eftersende en udførlig projektbeskrivelse, når udbudsforretningen var lukket?
- K. Hvordan kunne administrationen vedlægge en forkert projektbeskrivelse til ØA Boligs købstilbud, når ØA Bolig netop efter anmodning fra kommunens ejendomsmægler om fremsendelse af en udførlig projektbeskrivelse henviste til, at der allerede var leveret en udførlig projektbeskrivelse jf. det korte skriv i følgebrevet fra ØA Bolig, og at der altså ikke ville blive fremsendt yderligere?
- L. Hvorfor var administrationen så modvillige til at give Trekløver Ejendomme aktindsigt, at der skulle fremsendes 3 aktindsigtsanmodninger før Trekløver Ejendomme fik belyst sagen?
- M. Hvorfor har Trekløver Ejendomme trods 3 aktindsigtsanmodninger stadig ikke fået aktindsigt i kommunens model til vægtning af købstilbuddene ud fra de 3 kriterier (pris, udførlig projektbeskrivelse og tidsplan) jf. § 2 i udbudsbetingelserne, eller i resultatet af vægtningen af de indkomne købstilbud, der førte til administrationens indstilling om at tildele til ØA Bolig?
- N. Hvorfor svarer administrationen Trekløver Ejendomme i et brev, der ikke indeholder nogen underskrift/afsender (brev dateret 22. december 2022)?
- O. Hvordan kan administration udtale, at en sag, der er besluttet på et fejlagtigt og mangelfuldt grundlag, ikke skal gå om, fordi der er indgået en juridisk bindende aftale? Er det blevet et argument, som en myndighed må anvende i forbindelse med beslutninger på et fejlbehæftet og mangelfuldt grundlag, og hvad betyder det for borgerens tillid til myndighederne og for borgernes retssikkerhed?
- P. Er det administrationens vurdering, at beslutningen i kommunalbestyrelsen på det fejlagtige og mangelfulde grundlag vil blive accepteret af Ombudsmanden?
- Q. Hvorfor henviser administrationen til Bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme, når administrationen ikke vil følge kravet i § 7 i bekendtgørelsen om, at *"Kommunalbestyrelsen henholdsvis regionsrådet kan ikke antage et købstilbud, der bortset fra uvæsentlige afvigelser ikke opfylder de vilkår, som kommunalbestyrelsen henholdsvis regionsrådet har fastsat for udbuddet."*?