

Internt notat

Redegørelse for forløb vedr. salg af ejendommen Slagelsevej 21, Jyderup (Skarridsøhjemmet)

KONKLUSION OG SAMMENFATNING

Holbæk Kommune har indgået en bindende aftale om salg af Skarridsøhjemmet til ØA Bolig ApS.

Der er begået en række beklagelige fejl og uhensigtsmæssigheder i forbindelse med sagens behandling, som er beskrevet nærmere i notatet. Det er administrationens vurdering, at fejlene hverken hver for sig eller samlet medfører, at Kommunalbestyrelsens beslutning om at godkende købstilbudet er ugyldig. Det er således administrationens vurdering, at det forhold, at der til behandling af Kommunalbestyrelsens godkendelse af købstilbud fra ØA Bolig ApS var fremsendt et forkert bilag, der kobler en forkert projektbeskrivelse på ØA Boligs købstilbud, rent juridisk ikke har haft en indflydelse på beslutningen om godkendelse af ØA Boligs tilbud. Vurderingen begrundes i, at købstilbuddet er indstillet godkendt på baggrund af den tilbudte købesum, samt at tilbuddet efter administrationens vurdering i øvrigt opfylder de udbudte salgsvilkår, herunder en tidsplan og en tilstrækkelig klar projektbeskrivelse, som viser, at købers påtænkte anvendelse af ejendommen er inden for rammerne af Jyderup handleplan og ejendommens planforhold.

Det er endvidere administrationens vurdering, at da Kommunalbestyrelsens beslutning er bragt til udførelse, idet der er indgået en købsaftale med ØA Bolig ApS, kan sagen ikke kan gå om i Kommunalbestyrelsen, da der ikke er et politisk handlerum til at omgøre beslutningen.

Ankestyrelsen kan, hvis den finder, at Kommunalbestyrelsens beslutning var klart i strid med lovgivningen, sætte beslutningen ud af kraft. Dette kan dog kun ske, hvis væsentlige hensyn - herunder hensynet til ØA Bolig ApS's interesser - ikke taler imod.

For at undgå lignende fejl fremover, vil administrationen gennemgå interne procedurer og arbejdsgange for tilblivelsen af dagsordenspunkter for at sikre, at risikoen for fejl minimeres. Administrationen vil endvidere sørge for at gennemarbejde formuleringerne i udbudsvilkårene ved salg af kommunens ejendomme, og i højere grad kvalitetssikre materialet, så alle udbudsvilkår, herunder politiske beslutninger om særlige udbudsvilkår, fremstår entydigt og med mindst mulig fortolkningstvivil.

HISTORIK

Holbæk Kommune udarbejdede i 2018 en handleplan for Jyderup i tæt samarbejde med lokalområdet. Handleplanen har fire temaer, herunder turisme. Temaet turisme indeholder bl.a. et delprojekt, der beskriver forslag til at etablere flere overnatningsmuligheder i Jyderup. Et af de beskrevne projekter er muligheden for at anvende Skarridsøhjemmet til turismefremmende formål. Det er beskrevet i handleplanen, at kommunen ikke lovligt kan støtte et sådant projekt med økonomiske midler, men at kommunen har mulighed for at understøtte ideerne ved som planmyndighed at skabe rammerne for det med lokalplan, ligesom kommunen ved salg af ejendommen har mulighed for at opstille nogle saglige kriterier for, hvad ejendommen skal anvendes til.

Den 20. maj 2020, pkt. 136, godkendte Kommunalbestyrelsen forslag til kommuneplantillæg nr. 9 og lokalplanforslag nr. 11.20 Skarridsøhjemmet, Jyderup, til udsendelse i offentlig høring i otte uger. Det fremgår bl.a. af sagen, at planlægningen for en ny anvendelse af Skarridsøhjemmet i Jyderup er en opfølgning på Kommunalbestyrelsens beslutninger vedrørende Jyderup Handleplan. Det fremgår desuden af sagen, at planforslaget er udarbejdet for at kunne danne grundlag for et udbud af Skarridsøhjemmet. Endelig fremgår det af sagen, at efter planforslagene er sendt i offentlig høring, vil ejendommen blive sat i udbud og tilbud skal være i overensstemmelse med lokalplanens formål og hovedprincipper. Udbuddet vil blive behandlet i en separat sag, som vil blive fremlagt til behandling i Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen i juni 2020.

Den 17. juni 2020 pkt. 178, besluttede Kommunalbestyrelsen at udbyde ejendommen til salg. Sagen var lukket af hensyn til kommunens forhandlingsposition, da der indgik oplysninger om salgspriser. Da der nu er indgået bindende købsaftale, er det administrationens vurdering, at der ikke længere er grundlag for at holde indholdet i sagen fortroligt.

Følgende fremgår af sagsfremstillingen omkring vilkår for salget:

Kommunalbestyrelsen besluttede den 20. maj 2020 at ændre anvendelsesmulighederne for Skarridsøhjemmet, og derved kan Skarridsøhjemmet sættes til salg i et offentligt udbud.

Skarridsøhjemmet og Skarresø Camping er en del af Jyderup Handleplan, som blev udviklet i et tæt samarbejde mellem lokale borgere og Holbæk Kommune. Jyderup Handleplan beskriver en række konkrete projekter, herunder en ny anvendelse af Skarridsøhjemmet.

De nye anvendelsesmuligheder for Skarridsøhjemmet skal ses i sammenhæng med det projekt, der sideløbende udvikles på Skarresø Camping, som ligger umiddelbart på den anden side af Slagelsevej. Hensigten er at sikre Skarridsøhjemmet og Skarresø Camping nye anvendelser, som tilsammen kan skabe flere overnatningsmuligheder og flere turismefremmende aktiviteter i Jyderup.

Skarridsøhjemmets anvendelse ændres fra boligformål (tidligere institution) til turisme-, ferie- og fritidsformål. Dermed skabes der mulighed for at etablere turistrelaterede aktiviteter, såsom overnatningsmuligheder og bespisning, der kan være med til at understøtte Jyderup by, Naturpark Åmosen og Istidsruten omkring Skarresø.

Administrationen har indhentet en salgsvurdering fra Danbolig Erhverv, Holbæk, som anbefaler at ejendommen sættes til salg for:

Udbudspris kr. 3.000.000

Minimumspris kr. 2.200.000

Ejendommens stand vurderes som middel god stand med bl.a. ældre vinduer. Indvendigt fremstår ejendommen generelt i lidt slidt stand.

En køber skal respektere en anvendelsesbegrænsning, lokalplan 11.20 Skarridsøhjemmet, Jyderup, og kommuneplantillæg nr. 9 (planerne blev sendt i otte ugers høring af Kommunalbestyrelsen d. 20.05.2020, hvorefter de fremlægges til endelig vedtagelse) samt respektere, at ejendommen ikke kan anvendes til boligformål eller yderligere bebyggelse på ejendommen uden forudgående samtykke fra Holbæk Kommune. Derudover skal køber acceptere, at der tinglyses og etableres en sti-adgang på ejendommen fra Søbæksvej til Slagelsevej.

Matr.nr. 6ak Jyderup By, Jyderup, areal 1.238 kvm. Arealoverføres til matr.nr. 6ah Jyderup by, Jyderup.

Ejendommen sættes til salg i et offentlig udbud, løbende i 6 måneder indtil 31.12.2020. Indkomne bud skal forelægges Kommunalbestyrelsen til politisk behandling.

Den 28. oktober 2020, pkt. 264, blev Kommuneplantillæg nr. 9 og lokalplan nr. 11.20 Skarridsøhjemmet, Jyderup endeligt vedtaget. Det nye plangrundlag muliggør ny anvendelse af Skarridsøhjemmet, som skal understøtte turisme, samt ferie- og fritidsformål i Jyderup, i overensstemmelse med handleplanen for Jyderup. Ejendommen kan efter lokalplanens punkt 3.1 anvendes til følgende:

Lokalplanområdet må kun anvendes til turisme-, ferie- og fritidsformål, herunder: hotel, vandrehjem eller ferieboliger (ikke camping og lign.), tilhørende fællesanlæg såsom reception, cafeteria eller restaurant (maks. 250 m etageareal inkl. køkkenfaciliteter), fest- og forsamlingslokaler samt kursus- og conferencefaciliteter og arealer til parkering, boliger (maks. 2 boliger og kun til brug for bestyrer, portner eller tilsvarende personer, hvis hovederhverv er knyttet til den primære anvendelse af Skarridsøhjemmet).

Den 28. oktober 2020, pkt. 273, blev Kommunalbestyrelsen forelagt orientering om status på ejendomme til salg i oktober. Det fremgår af sagen, at udbudsmateriale på Slagelsevej 21 er rekvireret, og ejendommen forventes udbudt i 4. kvartal 2020.

Den 30. december 2020 blev ejendommen udbudt til salg med budfrist den 30. april 2021, jf. udbudsmateriale af 4. december 2020. Da der ikke indkom bud på ejendommen indenfor budfristen, blev ejendommen sat til salg uden budfrist, jf. udbudsmateriale af 5. maj 2021. Ejendommen blev taget af nettet den 15. september 2021.

Den 16. juni 2021 blev Kommunalbestyrelsen orienteret om status på salget af ejendommen i lukket punkt 194 – orientering om status på ejendomme til salg – maj 21. Følgende fremgår vedrørende Slagelsevej 21:

Skarridsøhjemmet, Jyderup

Ejendommen var i offentligt udbud til den 30. april 2021. Der kom ingen bud indenfor denne periode og ejendommen er derfor nu i alm. udbud.

En interesseret køber har henvendt sig med forudsætninger for et køb, og administrationen arbejder i øjeblikket på afklaring af disse forhold.

Den 23. juni 2021 blev Kommunalbestyrelsen endvidere orienteret om følgende status på salget af Skarridsøhjemmet via polweb:

Ejendommen var i offentligt udbud fra 30/12 2020 – 30/4 2021, i den periode var der 42 henvendelser, som førte til ca. 15 fremvisninger. Der kom ingen bud i udbudsperioden, hvorfor ejendommen nu ligger i et alm. udbud. Siden orienteringssagen har der været yderligere interesse fra to købere. Administrationen arbejder i øjeblikket med forespørgsler fra tre potentielle købere.

Endelig blev Kommunalbestyrelsen den 22. september 2021 orienteret om status på salget af ejendommen i lukket punkt 249 – Orientering om status på ejendomme til salg – august 2021. Følgende opdaterede status fremgår af sagen:

Slagelsevej 21, Jyderup - Skarridsøhjemmet

Ejendommen var i offentligt udbud til den 30. april 2021. Der kom ingen bud indenfor denne periode og ejendommen er derfor nu i alm. udbud uden tidsfrist.

Der er to interesserede købere med forudsætninger for et køb og administrationen arbejder i øjeblikket på afklaring af disse forhold.

Udbudsmateriale af 4. december 2020 og 5. maj 2021 indeholder følgende vilkår i § 2, § 3 og § 10:

§ 2 Krav/Bedømmelseskriterier:

For at kunne opfylde hensigterne bag Jyderup Handleplan, "Naturpark Åmosen" og planformålene, stilles der krav til køber om, at projektet skal opfylde nedenstående kriterier:

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.

§ 3 Myndighedsgodkendelse/Byrådsgodkendelse mv.:

Der gennemføres ikke en myndighedsbehandling i forbindelse med nærværende udbud. Accept af købstilbud fritager således ikke tilbudsgiver for at indhente de sædvanlige tilladelser og myndighedsgodkendelser mv., der er nødvendige for det tilbudte projekts gennemførelse. Indstilling om salg vil blive behandlet politisk og Holbæk Kommune forbeholder sig dermed retten til at annullere udbuddet, såfremt der ikke kan opnås politisk godkendelse af de tilbudte projekter. Holbæk Kommune forbeholder sig retten til at kunne vælge frit mellem de indkomne købstilbud, ligesom Holbæk Kommune frit kan forkaste samtlige købstilbud.

Handlen er betinget af, at Holbæk Byråd godkender købstilbuddet på et kommunalbestyrelsesmøde. Såfremt Holbæk Byråd ikke godkender købstilbuddet, bortfalder handlen uden at parterne kan gøre krav gældende mod hinanden af nogen art.

§ 10 Anvendelse:

Ejendommen er tidligere benyttet som plejecenter. Ejendommen skal fremover anvendes til turisme-, ferie- og fritidsformål, således at der er mulighed for at etablere turistrelaterede aktiviteter, såsom overnatningsmuligheder og bospising, der kan være med til at understøtte Jyderup Handleplan, som blev vedtaget i 2018, Naturpark Åmosen og Istidsruten omkring Skarresø. Ejendommen kan ikke anvendes til boligformål eller yderligere bebyggelse på ejendommen uden forudgående samtykke fra Holbæk Kommune - der tinglyses en servitut om anvendelsesbegrænsning, som køber skal respektere.

Købers fremtidige påtænkte benyttelse af ejendommen skal leve op til kravene lokalplan nr. 11.20 samt kommuneplantillæg 8 og 9, der er vedlagt som bilag.

Herudover accepterer køber, at der bliver tinglyst servitut om en sti-adgang på ejendommen fra Søbæksvej til Slagelsevej.

Efter genudbuddet af ejendommen modtog kommunen følgende købstilbud:

1. Mana Helweg-Larsen – købstilbud dateret 12. august 2021 på 1.000.000 kr. Indeholder projektbeskrivelse vedrørende anvendelse af ejendommen til spahotel, kaldet Le Vie En Rose. Tilbuddet blev afslået uden forelæggelse for Kommunalbestyrelsen, da budsummen er væsentligt under den besluttede mindstepris.
2. Kris B.N. Sørensen – købstilbud dateret 27. maj 2021 på 500.000 kr. Tilbuddet blev afslået uden forelæggelse for Kommunalbestyrelsen, da budsummen er væsentligt under den besluttede mindstepris.
3. Danas Holding eller ordre – købstilbud dateret 21. juni 2021 på 2.005.000 kr.
4. ØA Bolig ApS – købstilbud dateret 16. august 2021 på 3.011.000 kr. Tilbuddet blev fremsendt med beskrivelse af, at ejendommen ønskes anvendt som vandrehjem med forventet åbning i

forsommeren 2022. Købstilbuddet blev indstillet godkendt, da administrationen har vurderet, at tilbuddet overholder udbudsvilkårene og derudover indeholder den højeste tilbuds-sum.

5. Trekløver Ejendomme ApS eller ordre – købstilbud dateret 16. september 2021 på 2.250.000 kr. Tilbuddet er vedlagt projektbeskrivelse vedrørende etablering af budgethotel og estimeret tidsplan på 3 faser fordelt på år 2022-2024.

Den 13. oktober 2021 indstillede administrationen til Økonomiudvalget, at ejendommen sælges til højestbydende ØA Bolig ApS - cvr.nr. 35 67 14 98. Følgende fremgår af sagsbeskrivelsen vedrørende valg af tilbudsgiver:

Hvis kommunen ønsker at sælge ejendommen, skal salg som udgangspunkt ske til det højeste indkomne tilbud, der opfylder udbudskriterierne. Salg til en tilbudsgiver, der ikke har afgivet det højeste købstilbud, kan ske, såfremt der herved varetages en saglig kommunal interesse, og salget samtidig er i overensstemmelse med anden lovgivning, herunder statsstøttereglerne. Kommunen kan kun sælge til en pris under markedsprisen – defineret som den højest opnåede pris i handel og vandel – hvis kommunen lovligt kan støtte tilbudsgiveren.

Alle indkomne tilbud opfylder de udbudte vilkår, og alle indkomne tilbud er afgivet uden særlige forbehold. Der er derfor ikke andre evalueringskriterier end den tilbudte købesum, hvorfor tilbudsgiver med den højest tilbudte købesum indstilles godkendt.

I det konkrete udbud er det administrationens vurdering, at kommunen kun kan vælge tilbudsgiver med det højeste tilbud, eller at forkaste samtlige indkomne tilbud.

Økonomiudvalget godkendte indstillingen med følgende protokollering:

Ejendommen, matr.nr. 6ah og 6ak Jyderup By, Jyderup, beliggende Slagelsevej 21, 4450 Jyderup, benævnt Skarridsøhjemmet, sælges til højestbydende ØA Bolig ApS - cvr.nr. 35 67 14 98, og det ønskes, at administrationen følger op på, hvordan den valgte tilbudsgiver vil indfri kravene i udbudsmaterialet. Herefter skal der ske en tilbagemelding til Økonomiudvalget.

Sagen til Økonomiudvalget var ikke vedlagt bilag med projektbeskrivelse og tidsplan for ØA Bolig ApS's projekt. Sammen med købstilbuddet af 16. august 2021 havde ØA Bolig ApS imidlertid medsendt en mail med følgende oplysninger:

Ejendommen købes med det formål at lave et vandrehjem, indenfor de rammer der er angivet i udbudsmaterialet. Forløber tingene planmæssigt håber vi at kunne modtage de første gæster i forsommeren 2022.

Projektbeskrivelsen fra ØA Bolig ApS, der som nævnt var en følgeskrivelse til deres købstilbud, blev udsendt til Kommunalbestyrelsen den 25. oktober 2021 og indgik i sagen ved Kommunalbestyrelsens behandling den 27. oktober 2021.

Efter behandlingen i Økonomiudvalget kontaktede administrationen ejendomsmægleren med forespørgsel om der fandtes yderligere materiale fra ØA Bolig ApS. Ejendomsmægleren fremsendte herefter den 13. oktober 2021 et bilag med dokumenttitlen "Bud fra ØA Bolig.pdf". Dokumentet blev ved en fejl også fremsendt til Kommunalbestyrelsen af direktør Erik Kjærgaard Andersen ved mail af 25. oktober 2021. Administrationen fortog ikke en vurdering af bilagets indhold inden udsendelsen. Efter sagens behandling i Kommunalbestyrelsen, er kommunen blevet opmærksom på, at bilaget desværre indeholder en kombination af ØA Bolig ApS's udfyldte tilbudsblanket og en

projektbeskrivelse fra tilbudsgiver Mana Helweg-Larsen, som er beskrevet ovenfor. Bilaget burde derfor ikke have været fremsendt til Kommunalbestyrelsen eller indgå i sagen.

Kommunalbestyrelsen besluttede den 27. oktober 2021 at sælge ejendommen til ØA Bolig ApS. Den 5. november 2021 underskrev kommunen købstilbud fra ØA Bolig ApS og indgik dermed en bindende handel for ejendommen.

Den 24. november 2021 modtog kommunen kopi af klage fra Trekløver Ejendomme ApS til Ankestyrelsen over Holbæk Kommunes salg af ejendommen til ØA Bolig ApS. Det fremgår af klagen, at Trekløver Ejendomme ApS har været i dialog med ØA Bolig ApS, som har meddelt, at de ikke kender til projektbeskrivelsen "La Vie En Rose", og at ØA Bolig ApS havde til hensigt at lave et vandrehjem med start i sommeren 2022.

Den 3. december modtog Borgmesteren en henvendelse omkring den forkerte projektbeskrivelse, hvorefter Borgmesteren bad kommunaldirektøren om at undersøge forholdet nærmere.

Den 6. december 2021 kontaktede kommunaldirektør Rasmus Bjerregaard ØA Bolig ApS for at få afklaret, om det er korrekt, at projektbeskrivelsen "Le Vie En Rose" ikke er knyttet til ØA Bolig ApS' tilbud. Medejere af ØA Bolig ApS, Erik Østergaard, bekræftede dette.

Administrationen har herefter arbejdet med at afdække fejlen nærmere. I forbindelse med gennemgang af sagen, konstaterede administrationen den 17. december 2021, at der også var en forkert formulering i sagsindstillingen om godkendelse af salg. Det fremgår af sagen, at alle indkomne tilbud overholder de udbudte vilkår. Tilbuddet fra Dana Holding, der er med i sagens beskrivelse og indgår som bilag til sagen i både Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, indeholder imidlertid ikke en projektbeskrivelse eller tidsplan, og tilbuddet burde derfor ikke have været medtaget i sagen.

Den 23. december 2021 blev Økonomiudvalget orienteret om de 2 fejl ved mail fra kommunaldirektøren, vedhæftet notat med berigtigelse af oplysninger om salg af Slagelsevej 21 (Skarridsøhjemmet), dateret 22. december 2021. Notatet blev samme dag lagt på polweb og udsendt til Trekløver Ejendomme ApS.

Mandag den 8. januar 2022 bad Borgmesteren direktionen om at udarbejde redegørelse om sagen, og gruppeformændene blev indkaldt til orientering om sagen den 11. januar 2022.

LOVGRUNDLAG FOR SALGET

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 ogandel – altså markedsprisen.

I medfør af udbudsbekendtgørelsens § 6, stk. 2, kan kommunen sælge til en tilbudsgiver, der ikke har afgivet det højeste købstilbud, såfremt der herved varetages en saglig, kommunal henholdsvis regional interesse, og salget er i overensstemmelse med anden lovgivning, herunder statsstøttereglerne. Salget skal desuden ske til markedsprisen, medmindre der i medfør af den skrevne eller uskrevne lovgivning kan ydes støtte til køber.

Hvor salg til en lavere pris end den højst opnåelige er begrundet i hensynet til varetagelsen af en saglig kommunal interesse, er kommunen forpligtet til ved salget at sikre, at den omhandlede interesse varetages, f.eks. ved aftale om rådighedsindskrænkninger over den overdragede ejendom eller ved aftale om, at køber forpligter sig til opførelse af et bestemt byggeri eller til en bestemt anvendelse.

Kommunen kan ikke inden for ovennævnte rammer antage et købstilbud, der bortset fra uvæsentlige afvigelser ikke opfylder de vilkår, som Kommunalbestyrelsen har fastsat for udbuddet.

Holbæk Kommune udbyder af og til en ejendom i et såkaldt projektsalg, hvor der ved salget lægges vægt på det af køber påtænkte byggeri. Projektsalg anvendes typisk i forbindelse med salg af grunde uden lokalplan, hvor kommunen ønsker at modtage forslag til ejendommens anvendelse. I disse salg fremgår det altid klart af udbudsmaterialet, at tilbudsgivere skal indlevere et skitseprojekt, som vil indgå i evalueringen af indkomne købstilbud. Det fremgår endvidere af udbudsbetingelserne i denne type udbud, at der vil blive tinglyst deklaration på ejendommen om, at køber er forpligtet til at gennemføre det af køber tilbudte projekt uden væsentlige ændringer inden en nærmere fastsat frist, og at Holbæk Kommune i modsat fald har ret til at købe ejendommen tilbage efter nærmere fastsatte vilkår.

Ved salg af kommunens faste ejendomme skal der ikke laves en forud fastsat vægtning af tildelingskriterier, som det er tilfældet ved indgåelse af kontrakter om bygge- og anlægsgaver samt varer og tjenesteydelser. Det vil altid være en konkret og individuel vurdering, om der foreligger et sagligt hensyn, der kan begrunde salg til andre end højstbydende. Når kommunen ikke har hjemmel til at støtte tilbudsgiveren, skal salg derudover altid foregå til markedsprisen, hvorfor prisen altid vil have væsentlig betydning for valg af tilbudsgiver.

Ved salget af Skarridsøhjemmet var der forud for udbuddet vedtaget et nyt plangrundlag, der nærmere fastlægger ejendommens anvendelse. Ejendommen blev derfor ikke udbudt som et projektsalg med krav om skitseprojekt, der skulle indgå i evalueringen af købstilbuddet, men med krav om fremsendelse af projektbeskrivelse, der indeholder en beskrivelse af fremtidig anvendelse og redegørelse for, hvordan kravene i udbudsmaterialet opfyldes. Samtidig blev der stillet krav om fremsendelse af tidsplan, som ville indgå i evalueringen af tilbud. Som beskrevet i udbudsmaterialet, blev kravene stillet for at få indsigt i, om ejendommen blev købt til et formål, der kunne opfylde hensigterne bag Jyderup Handleplan, "Naturpark Åmosen" og planformålene.

Ud af de 5 indkomne tilbud, blev de to første tilbud administrativt afslået som følge af de lave tilbudssummer, der lå væsentligt under den minimumspris, som Kommunalbestyrelsen havde fastsat. Da sagen om godkendelse af købstilbud blev forelagt for Kommunalbestyrelsen, var der derfor kun 3 aktuelle tilbud tilbage, som blev vedlagt sagen.

Ud af de 3 tilbud var det administrationens vurdering, at Kommunalbestyrelsen kun havde mulighed for at godkende højstbydendes tilbud på 3.011.000 kr. fra ØA Bolig ApS, eller forkaste alle indkomne tilbud. Administrationen vurderede, at tilbuddet levede op til de udbudte vilkår, og at der ikke forelå andre saglige hensyn, som kunne begrunde salg til andre end højstbydende. Køber havde ved tilbudsafgivelse oplyst, at ejendommen skal anvendes til vandrehjem med en forventet åbning allerede i forsommeren 2022. Da vandrehjem klart ligger indenfor lokalplanens og handleplanens anvendelsesmuligheder, er det administrationens vurdering, at beskrivelsen er tilstrækkelig til at leve op til formålet med kravet i udbuddet om projektbeskrivelse.

Det næsthøjeste tilbud indkom fra Trekløver Ejendomme ApS og lød på 2.250.000 kr., og altså væsentligt lavere end højeste opnåelige pris i handel ogandel. Tilbudsgivers projektbeskrivelse beskrev anvendelse til budgethotel og en faseopdelt tidsplan fra 2022-2024.

Administrationen har vurderet, at både tilbud fra ØA Bolig ApS og Trekløver Ejendomme ApS lever op til udbudsvilkårene, og at eneste evalueringskriterie derfor er den tilbudte købesum. Der findes derfor ikke et evalueringsnotat, udover beskrivelsen i dagsordenspunkt om godkendelse af købstilbud.

Det er administrationens vurdering, at tilbuddet fra Trekløver Ejendomme ApS ikke er tilstrækkeligt højt til at udgøre markedsprisen for ejendommen, og at der ikke foreligger saglige hensyn ud fra de udbudte vilkår, som kan begrunde, at salg kunne være sket til Trekløver Ejendomme. Tilbuddet har derfor ikke været indstillet til godkendelse.

Det sidste tilbud, der var vedlagt sagen til Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen, lyder på 2.005.000 kr. fra Dana Holding. Dette tilbud indeholder ikke tidsplan eller projektbeskrivelse, og tilbuddet burde derfor ikke have været medtaget i sagen.

SAGSBEHANDLINGSFEJL OG ØVRIG OPFØLGNING

Efter indgåelse af købsaftale med ØA Bolig ApS, er kommunen blevet opmærksom på en række fejl og uhensigtsmæssigheder i sagsbehandlingen. Kommunen er desuden blevet opmærksom på, at formuleringerne i udbudsmaterialet har givet anledning til tvivl. For at minimere risikoen for misforståelser om udbudsvilkår fremover, vil administrationen ved fremtidige udbud have fokus på at gennemarbejde og kvalitetssikre formuleringerne i politiske beslutninger om salg af ejendomme samt udbudsvilkårene, så der forligger en klar politisk beslutning om eventuelle særlige udbudsvilkår og anvendelsesbegrænsninger forud for udbud af ejendomme, og så alle udbudsvilkår fremstår entydige og med mindst mulig fortolkningstvivl.

Gennemgangen af sagen har i øvrigt afdækket følgende forhold:

- Det fremgår af sagsbeskrivelsen i dagsordenspunkt om godkendelse af ØA Bolig ApS's tilbud, at alle de indkomne tilbud opfylder de udbudte vilkår. Denne formulering er forkert, da sagen er vedlagt tilbud fra Dana Holding på 2.005.000 kr., og dette tilbud er ikke vedlagt projektbeskrivelse eller tidsplan. Tilbuddet er ikke indstillet godkendt. Det er derfor administrationens vurdering, at den forkerte beskrivelse ikke har indflydelse på beslutningen i sagen. For at undgå lignende fejl fremover, vil administrationen gennemgå interne procedurer og arbejdsgange for tilblivelsen af dagsordenspunkter, for at opnå en bedre kvalitetssikring, så risikoen for fejl minimeres.
- 2 bilag, der ikke var med i sagen ved Økonomiudvalgets behandling, blev sendt til Kommunalbestyrelsen ved mail af 25. oktober 2021 af direktør Kjærgaard Andersen, og bilagene indgik i Kommunalbestyrelsens behandling af sagen den 27. oktober 2021. Sagens materiale skal udsendes til medlemmerne senest 4 hverdage inden Kommunalbestyrelsens møder, hvilket ikke blev opfyldt. Administrationen vil fremover have fokus på at overholde fristen for udsendelse af materiale, der skal indgå i Kommunalbestyrelsens behandling af sager.
- I sagen til Kommunalbestyrelsen indgår et bilag med en projektbeskrivelse, som hører til tilbuddet fra Mana Helweg-Larsen. Projektbeskrivelsen fremstår i sagen, som om den hører til tilbuddet fra ØA Bolig ApS. Den korrekte projektbeskrivelse indgår også i sagen som bilag. Det er administrationens opfattelse, at det forhold, at der til behandling af Kommunalbestyrelsens godkendelse af købstilbud fra ØA Bolig ApS var fremsendt et forkert bilag, der kobler en forkert projektbeskrivelse på ØA Bolig ApS's købstilbud, rent juridisk ikke har indflydelse på gyldigheden af beslutningen om godkendelse af ØA Bolig ApS's tilbud, da købstilbuddet er indstillet godkendt på baggrund af den tilbudte købesum, og da tilbuddet efter administrationens vurdering i øvrigt opfylder de udbudte salgsvilkår, herunder en tilstrækkelig klar projektbeskrivelse og tidsplan, som viser, at købers påtænkte anvendelse af ejendommen er inden for rammerne af Jyderup handleplan og ejendommens planforhold.. For at undgå lignende fejl fremover, vil administrationen gennemgå interne procedurer og arbejdsgange for

tilblivelsen af dagsordenspunkter med særligt fokus på kontrol af bilag, så risikoen for fejl minimeres.

KØBSAFTALENS GYLDIGHED

Den endelige købsaftale, som er bindende for begge parter, blev underskrevet af kommunen den 5. november 2021. Den juridisk bindende købsaftale indeholder ikke mulighed for, at Holbæk Kommune egenhændigt kan beslutte at udtræde af aftalen på nuværende tidspunkt.

Trekløver Ejendomme ApS har indgivet en klage til Ankestyrelsen med det formål at få annulleret købsaftalen mellem kommunen og ØA Bolig ApS. Hvis Ankestyrelsen vurderer, at Kommunalbestyrelsens beslutning strider imod lovgivning, vil det være fordi Ankestyrelsen har vurderet, at ØA's tilbud ikke levede op til udbudsvilkårene, og derfor ikke lovligt kunne indgå i Kommunalbestyrelsens beslutning om salg af ejendommen.

Ankestyrelsen kan, hvis den finder, at Kommunalbestyrelsens beslutning var klart i strid med lovgivningen, sætte beslutningen ud af kraft. Dette kan dog kun ske, hvis væsentlige hensyn særligt til privates – herunder ØA ApS's - interesser ikke taler imod.

OVERDRAGELSE AF EJENDOMMEN

Ejendommen er overdraget til køber i overensstemmelse med købsaftalens vilkår.

Få dage før ejendommens overdragelse, blev der udøvet hærværk mod ejendommen af endnu ukendte gerningsmænd. Forholdet er anmeldt til politiet.