

Cirkulære 2010-01-25 nr. 7 om salg af statens faste ejendomme

Offentligt udbud

§ 1. Salg af fast ejendom fra staten skal ske i overensstemmelse med reglerne i budgetvejledningen om ejendomssalg. Når det af budgetvejledningen følger, at et salg først kan ske efter at der har været foretaget offentligt udbud, skal udbuddet foretages efter reglerne i dette cirkulære.

Stk. 2. Ved salg af fast ejendom fra staten til private, skal institutionen sikre overholdelse af de i lovgivningen fastsatte regler om salg af fast ejendom. Salg af statens faste ejendomme er omfattet af bestemmelserne i lov om omsætning af fast ejendom og bestemmelser, der er fastsat i medfør af loven, i det omfang salg sker til forbrugere, jf. lovens § 1, stk. 5. Ifølge bekendtgørelse om undtagelse af salg af statens faste ejendomme fra visse bestemmelser i lov om omsætning af fast ejendom, finder § 1, stk. 4, 2. pkt., i loven ikke anvendelse på salg af statens faste ejendomme, når salget foregår uden medvirken af en ejendomsformidler.

Tilbudsblanket og annoncering

§ 2. For ejendomme, der agtes afhændet, udfærdiger institutionen en tilbudsblanket med oplysninger om ejendommen og handelsvilkårene. Hvis salg af ejendommen i medfør af budgetvejledningens regler om salg af statens faste ejendomme skal forelægges bevilgelsesmyndighederne, inden tilbud kan accepteres, skal dette udtrykkeligt angives i tilbudsblanketten. En vejledende tilbudsblanket er optaget som bilag til cirkulæret.

§ 3. Ejendommen annonceres som hovedregel til salg både i trykte og elektroniske udgaver af lokal og landsdækkende dagspresse eller i øvrigt i det omfang, der efter institutionens skøn findes hensigtsmæssigt.

Stk. 2. I annoncerne anføres, at tilbud normalt bør afgives på særlige tilbudsblanketter, der kan rekvireres hos institutionen. Fristen for indgivelse af tilbud samt tid og sted for åbningen af tilbud angives i annoncerne. Endvidere angives ejendommens skønnede kontantpris baseret på en konkret vurdering, der er indhentet fra en eller to ejendomsformidlere, medmindre institutionen skønner, at denne oplysning kan være til hinder for, at der opnås den højeste mulige købesum. Endvidere angives oplysninger om ejendommens beliggenhed og størrelse, herunder grundareal og boligareal. Der kan endvidere bl.a. angives eksempler på brutto- og nettoudgift samt finansiering.

Stk. 3. Institutionen kan bestemme, at salg og annoncering forestås af en ejendomsmægler eller en anden, der efter lov om omsætning af fast ejendom er berettiget til at udøve ejendomsformidlingsvirksomhed.

§ 4. Ved fremsendelsen af tilbudsblanketter skal institutionen vedlægge et eksemplar af dette cirkulære.

Afgivelse af tilbud

§ 5. Tilbud indsendes efter institutionens ønske elektronisk eller pr. post i lukket kuvert mærket »Tilbud på matr.nr. . . .«. Institutionen anviser fremgangsmåde ved elektronisk tilbudsafgivelse.

Stk. 2. De bydende har adgang til at overvære åbningen af tilbuddene og få oplysning om størrelsen af tilbuddene.

Vurdering af tilbuddene

§ 6. Senest 4 uger efter åbningen af tilbuddene meddeler institutionen hver tilbudsgiver, om institutionen agter at videreføre salgsforhandlingerne på grundlag af de indkomne tilbud, eller om institutionen forkaster alle de indkomne tilbud. I sidstnævnte tilfælde vælger institutionen herefter, om man vil annoncere på ny eller stille afhændelsen i bero.

Stk. 2. Vælger institutionen at videreføre salgsforhandlingerne med nogle af tilbudsgiverne, meddeles der samtidig de øvrige tilbudsgivere afslag på deres tilbud.

Overbud

§ 7. Vælger institutionen at videreføre salgsforhandlingerne, kan institutionen give de fem højestbydende meddelelse om

- 1) størrelsen af de fem højeste bud,
- 2) et tidspunkt, da de fem højestbydende senest skal indgive supplerende tilbud, og
- 3) et tidspunkt, da de supplerende tilbud åbnes.

Stk. 2. Inden tidspunktet for indgivelse af supplerende tilbud kan institutionen optage forhandling med de fem højestbydende med henblik på at sikre højest mulige bud.

Stk. 3. For de fem højestbydende er der adgang til at afgive supplerende tilbud. For afgivelsen af supplerende tilbud gælder reglerne i §§ 5 og 6.

Sikkerhed m.v.

§ 8. Institutionen skal påse, at det af udbudsmaterialet fremgår, at tilbudsgiverne er bundet af deres bud, indtil der er stillet sikkerhed, jf. stk. 3. Dette gælder ikke, hvis tilbuddet er forkastet eller afslået i medfør af § 6, stk. 1 eller 2, eller hvis reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. om fortrydelsesret finder anvendelse, jf. § 14.

Stk. 2. Det skal af udbudsmaterialet fremgå, at den tilbudsgiver, hvis bud indstilles til accept, er bundet af sit bud, indtil accept foreligger.

Stk. 3. Det skal af udbudsmaterialet fremgå, at den tilbudsgiver, hvis bud indstilles til accept, inden en uge efter, at institutionen har meddelt, at man vil acceptere eller indstille budet til accept, skal stille sikkerhed for 10 pct. af købesummen. Sikkerheden kan bestå i kontant deponering, deponering af værdipapirer, bank- eller sparekassebog, eller anfordringsgaranti stillet af anerkendt bank, sparekasse eller forsikringsselskab.

Stk. 4. Hvis tilbuddet ikke accepteres, refunderer institutionen tilbudsgiveren eventuelt afholdte udgifter til etablering af sikkerheden.

Accept af tilbud

§ 9. Det skal af udbudsmaterialet fremgå, hvilket tildelingskriterium der lægges til grund. Salg skal som udgangspunkt ske til højestbydende, eventuelt efter gennemført overbudsrunde.

Stk. 2. Institutionen kan acceptere det højeste tilbud uden forelægelse for bevillingsmyndighederne, hvis handelsvilkårene er godkendt af SKAT, jf. stk. 3, og hvis salgssummen omregnet til kontantsum ikke overstiger 5 mill. kr. For statslige ejendomsvirksomheder, Forsvarsministeriet og Skov- og Naturstyrelsen er beløbsgrænsen 60 mill.kr.

Stk. 3. Kan handelsvilkårene ikke godkendes af SKAT, skal institutionen søge at opnå et fordelagtigere tilbud gennem anvendelse af ejendomsmægler eller anden person, der efter § 8 i lov om omsætning af fast ejendom er berettiget til at udøve ejendomsformidlingsvirksomhed, eller der kan ske salg efter forudgående tilslutning fra bevillingsmyndighederne, jf. § 12.

Krav mod staten

§ 10. Institutionen skal påse, at det af udbudsmaterialet fremgår, at ingen tilbudsgiver kan rejse noget krav mod staten, hvis institutionen opgiver at videreføre salgsforhandlingerne, eller hvis institutionens indstilling om ejendomssalg ikke tiltrædes, jf. dog § 8, stk. 4.

Undtagelser

§ 11. Cirkulæret gælder ikke for overdragelse af ejendomme fra en statsinstitution til en anden statsinstitution. Herom er der fastsat særlige regler i budgetvejledningen.

Stk. 2. Cirkulæret gælder heller ikke ved indskud af ejendomme i Statens Ejendomsselskab A/S.

§ 12. Hvor vægtige grunde i øvrigt taler for, at offentligt udbud ikke finder sted, fremsættes anmodning herom af vedkommende ministerium over for Finansministeriet. Dette kan ske samtidig med, at Finansministeriet anmodes om tilslutning til forelæggelse

af aktstykke for Finansudvalget. Finansministeriet tager herefter stilling til, om sagen kan forelægges Finansudvalget. Hvor dette findes tilstrækkeligt velbegrunder, skal det udtrykkeligt anføres i aktstykkets punkt b, at der ikke har været foretaget offentligt udbud.

§ 13. I særlige tilfælde vil cirkulærets procedurebestemmelser kunne fraviges. Ændringerne skal da tydeligt fremgå af udbudsmaterialet.

Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

§ 14. Opmærksomheden henledes på reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. om tilbagekaldelsesadgang og fortrydelsesret, når en ejendom hovedsagelig er bestemt for beboelse for køberen.

§ 15. Reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. om tilstandsrapport og tilbud om ejerskifteforsikring kan anvendes af institutionen.

Ikrafttræden m.v.

§ 16. Cirkulæret træder i kraft den 1. februar 2010 og har virkning for ejendomssalg, der iværksættes fra og med denne dato.

Stk. 2. Samtidig ophæves cirkulære nr. 158 af 13. december 2002 om salg af statens faste ejendomme.

**Bilag 1
Tilbud**

om køb af den af staten ejede faste ejendom matr.nr.

beliggende

Ejendommens grundareal udgør

Ejendommens areal udgør

Ejendomsværdien ved _____ vurdering/årsomvurdering

pr. _____

er sat til _____ hvoraf grundværdien udgør

Skønnet kontantpris er:

Ejendommens gæld til vand, vej kloak, rensningsanlæg m.v. er

af _____ kommune oplyst at udgøre _____

pr. _____

Almindelig beskrivelse af ejendommen herunder installationer,

varmeforsyning, antal værelser, tilbehør o.l.: _____

Ejendommen udbydes af

Tilbud:

Ejendommen sælges kontant. Sælger har ikke pligt til at antage højeste bud.

I øvrigt henvises til salgsbetingelserne nedenfor.

Ubetinget købstilbud mærket »Tilbud på matr. nr.« må være ovenstående institution i hænde senest den _____ kl. _____ Rettidigt indkomne tilbud vil blive åbnet på institutionens adresse ved fristens udløb.

Almindelige salgsbetingelser:

Salget sker efter reglerne i Finansministeriets cirkulære om almindelige regler for salg af statens faste ejendomme (vedlagt) og i øvrigt på følgende vilkår:

- 1) Ejendommen overdrages ubehæftet, men med de ovenfor nævnte byrder og servitutter.
- 2) Køber overtager uden for købesummen eventuel gæld til vand, vej, kloak, rensningsanlæg m.v.
- 3) Købesummen erlægges kontant på overtagelsesdagen, medmindre der med sælger aftales sikkerhedsstillelse for beløbet.
- 4) Køber sørger for tinglysning af skøde m.v. Samtlige omkostninger ved handelens berigtigelse, herunder udgifterne ved optagelse af lån, stempel, tinglysning og eventuelt advokatsalær, afholdes af køber.
- 5) Ejendommen overtages, som den er og forefindes.
- 6) Ejendommen overtages den 1. i den måned, der følger efter sælgerens accept, med mindre andet aftales.
- 7) Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse, hvis saldo berigtiges kontant.
- 8) [Ved salg af landbrugsjorder, herunder arealer, der kan anvendes til græsning m.v., der er beliggende i landzone, og som ikke i forvejen er undergivet landbrugspligt, skal køber afgive erklæring om:
 - a) at erhvervelse af jorderne sker i overensstemmelse med reglerne i lov om landbrugsejendomme, og
 - b) at jorderne noteres i matriklen som en del af købers landbrugsejendom eller som en selvstændig landbrugsejendom.]

Undertegnede

Navn: _____

Stilling: _____

Bopæl: _____

tilbyder herved at købe ovennævnte ejendom på de forannævnte vilkår og for

en kontantpris af _____ kr.

skriver kroner _____

Jeg er bekendt med, at salget af ejendommen sker efter reglerne i Finansministeriets cirkulære om salg af statens faste ejendomme, og at sælger eventuelt først kan acceptere tilbuddet, når det har været forelagt de bevilgende myndigheder.

[Jeg er bekendt med, at ejendommen er uforsikret, da staten er selvforsikrer.] [*Sætningen udgår hvis ejendommen er privatforsikret*] Ansvaret for, at ejendommen kan forsikres efter overtagelsen, er køberens.

Jeg er endvidere bekendt med, at jeg er forpligtet til at stille sikkerhed for 10 pct. af købesummen inden 1 uge efter, at sælger har meddelt mig, at man vil indstille mit tilbud accepteret.

Jeg vedlægger dokumentation for, at jeg kan stille den fornødne sikkerhed.

[Jeg er bekendt med, at den under pkt. 8 nævnte erklæring sendes til Jordbrugskommissionen og vedkommende vurderingsmyndighed, idet jorder, der ved vurderingen af ejendomsværdi og grundværdi vurderes sammen med købers landbrugsejendom, omfattes af landbrugspligten, jf. landbrugslovens § 2, og notering som en selvstændig landbrugsejendom efter reglerne i landbrugslovens § 3 sker på foranledning af Jordbrugskommissionen.]

Jeg har haft mulighed for at gennemgå ejendommen nøje forinden afgivelse af tilbud, evt. med bistand af en særlig sagkyndig.

Jeg har nøje gennemlæst udbudsmaterialet med tilhørende bilag (sider i alt).

_____, den _____ / _____ 20

Underskrift:
