

Vejledning om etablering af bygge- og bofællesskaber ved kommunalt grundsalg

Marts 2025

Publikationen er udgivet af

Social- og Boligstyrelsen

Edisonsvej 1

5000 Odense C

Tlf: 72 42 37 00

E-mail: info@sbst.dk

www.sbst.dk

Indhold udarbejdet af Kontoret for Bolig i

Social- og Boligstyrelsen.

Udgivet marts 2025

Download eller se rapporten på

www.sbst.dk.

Der kan frit citeres fra rapporten med angivelse af kilde.

ISBN: 978-87-85236-58-6

Indholdsfortegnelse

1. Indledning	4
1.1 Definition af bygge- og bofællesskaber	4
1.2 Muligheder for kommunalt at understøtte etablering	4
2. Rammer for at understøtte etablering	6
2.1 Understøtte gennem kommunal boligpolitik	6
2.2 Målrrette grunde gennem planloven	6
2.2.1 Planlovens rammer	6
2.2.2 Hvad kan kommunen regulere?	6
3. Frasalg af kommunalt ejet ejendom	8
3.1 Erhvervelse af ejendom	8
3.2 Frasalg af ejendom	8
3.3 Forpligtelse til at sælge ejendomme til markedspris	9
3.3.1 Prisfastsættelsen	9
3.3.2 Saglig kommunal interesse	9
3.3.3 Boligforsyning som kriterie?	10
3.3.4 Kommunal støtte i øvrigt ved salg af kommunal ejendom	10
3.4 Målrrette grunde til bygge- og bofællesskaber gennem udbuddet	11
3.4.1 Konkret case fra Roskilde Kommune	12
3.5 Bedømmelse af indkomne bud	12
3.6 Direkte eller indirekte støtte, jf. EU-Statsstøttere regler	13
3.7 Ankestyrelsen fører tilsyn	13
4. Salg uden udbud til almene boliger	14
5. Salg uden udbud til udstøttede private andelsboliger	15
6. Salg gennem et arealudviklingsselskab	16

1. Indledning

Dette vejledningsnotat beskriver mulighederne for at understøtte etableringen af bygge- og bofællesskaber og alternative boformer ved kommunalt grundsalg inden for gældende regler.

Der blev i Grøn Boligaftale¹ mellem en række partier i Folketinget indgået aftale om at undersøge barrierer og muligheder for at etablere bofællesskaber. Med aftalen om Fonden for blandede byer² blev opdraget yderligere præciseret, så der blev etableret en vejledningsenhed, der bl.a. fik til opgave at udarbejde vejledninger om etablering af byggefællesskaber og salg af kommunalt ejede boliger³. Her er reglerne om kommunalt grundsalg væsentlige at få afklaret.

Notatet er udarbejdet med henblik på at skabe klarhed om reglerne for kommuner, som ønsker at frasælge jord og bygninger med henblik på at etablere bygge- og bofællesskaber og alternative boformer.

Vejledningsnotatet er udfærdiget på baggrund af lovfortolkninger fra de respektive ressortministerier og allerede truffne afgørelser.

1.1 Definition af bygge- og bofællesskaber

For så vidt angår begreberne bofællesskab og byggefællesskab, er de ikke direkte defineret i lovgivning eller anden formaliseret ramme⁴. Betegnelsen bofællesskab dækker i praksis over en lang række forskellige boformer, hvor beboerne på en eller anden måde i det daglige lever tættere sammen end i traditionelle boliger. Et bofællesskab vil dog typisk være karakteriseret som en (mindre) gruppe af boliger beliggende geografisk samlet, hvor beboerne både har fælles faciliteter - noget at være sammen i - og fælles aktiviteter - noget at være sammen om.

For så vidt angår de bofællesskaber, der er nævnt i almenboligloven, sondres der mellem almene familieboliger, der kan etableres som bofællesskaber, jævnfør almenboliglovens § 3, stk. 2, og almene ældreboliger, der kan etableres som bofællesskaber, jævnfør § 5, stk. 3.

1.2 Muligheder for kommunalt at understøtte etablering

Inden for almenboligloven har kommunen flere muligheder for at understøtte etablering af bygge- og bofællesskaber og alternative boformer henholdsvis som almene bofællesskaber eller understøttede private andelsboliger, dog ikke i samme omfang som private leje- eller ejerboliger.

I dette vejledningsnotat gennemgås derfor det handlerum kommunen har for at understøtte etablering af bygge- og bofællesskaber og alternative boformer, også med henblik på borgerdrevne projekter, herunder håndtering af nogle af de barrierer, som er identificeret i forbindelse med etablering af bofællesskaber i forbindelse med kommunalt grundsalg.

I vejledningsnotatet gennemgås følgende kommunale planmæssige muligheder:

¹ Aftale om Grøn boligaftale 2020 side 8.

² Fonden for blandede byer – flere billige boliger og en vej ud af hjemløshed af 26. november 2021, side 13

³ LFF 2022-02.23 nr. 136, Ændring af lov om almene boliger m.v. har i afsnit 2.10.3.

⁴ Indenrigs- og Boligministeriets publikation "Fremme af bygge- og bofællesskaber", november 2021 side 11.

- Kommunen har mulighed for at udlægge et område til boligbebyggelse, men kan ikke bestemme, hvilken ejer form de kommende boliger skal have, dog med undtagelse af 25 pct. almene boliger, jævnfør planlovens § 15, stk. 2, nr. 11.
- Kommunen kan stille krav om etablering af fælleshus, hvilket ligeledes kan fremme etableringen af bygge- og bofællesskaber.

Dertil gennemgås de regler og krav, som kommunerne skal være opmærksomme på ved salg af kommunale ejendomme, så som at salg skal ske til markedspris, og at kommunen ikke kan yde støtte til enkeltpersoner eller enkeltvirksomheder med det formål at etablere bygge- og bofællesskaber.

Endeligt gennemgås kommunens muligheder for at målrette deres udbud til borgerdrevne bygge- og bofællesskaber ved at sænke indgangsbarriererne for borgergrupperne i form af at reducere risiko og give mere tid ved grundsalg. Det kan bl.a. ske gennem følgende tiltag:

- Opdele en byggegrund i mange små parceller samt stille krav om, at parcellerne sælges til forskellige købere.
- Gennemføre kommunal byggemodning af nye boligområder.
- Sælge til fast pris på baggrund af indledende projektmateriale og give tid til færdiggørelse efter betinget købsaftale.
- Sælge til ustøttede private andelsboliger uden udbud.

2. Rammer for at understøtte etablering

2.1 Understøtte gennem kommunal boligpolitik

Kommunen er frit stillet til at formulere en boligpolitik, som har til hensigt at fremme bygge- og bofællesskaber og alternative boformer.

Kommunen er desuden frit stillet til at beslutte, hvilket serviceniveau kommunen vil have i forhold til vejledning, og om der f.eks. skal oprettes en separat indsats, der vejleder kommunens borgere om bygge- og bofællesskaber og alternative boformer. Kommunen kan således afsætte midler til oplysning om bygge- og bofællesskaber og på den måde støtte etableringen af disse.

2.2 Målrette grunde gennem planloven

2.2.1 Planlovens rammer

Bygge- og bofællesskaber indgår ikke som et begreb i planloven, og det er derfor ikke muligt at planlægge direkte for etablering af disse boligformer.

Planloven har blandt andet til formål, at der skabes og bevares værdifulde bebyggelser og bymiljøer. Planloven sætter derfor rammerne for, hvilke forhold der kan reguleres i en lokalplan.

Planlovens § 15, stk. 2 (lokalplankataloget) regulerer udtømmende, hvilke forhold der kan optages bestemmelser om i en lokalplan. Der kan ikke lovligt stilles krav om andre forhold end dem, der fremgår af bestemmelsen.

I en lokalplan kan der således fastsættes detaljerede bestemmelser om brug af nærmere angivne materialetyper. Men dette kan alene ske ud fra hensynet til bebyggelsens udformning, eller fordi der tilsigtes en bestemt, nærmere beskrevet ydre fremtræden, blandt andet højde, form, gavle, facadeudformning, kviste, altaner, skiltning m.v.

Lokalplanlægning skal ske inden for rammerne af eksisterende lovgivning, herunder med respekt af de almindelige specialitetsprincipper⁵.

Endeligt kan kommunen gennem en lokalplan udlægge et område til boligbebyggelse.

2.2.2 Hvad kan kommunen regulere?

Det er ikke muligt i Danmark inden for planlovens rammer at stille særlige betingelser til det enkelte byggeprojekt.

Planlovens § 15, stk. 2 regulerer, at der i en lokalplan kan fastsættes en meget detaljeret regulering, og efter nr. 7, specifikt af bebyggelsers omfang og udformning, herunder til regulering af boligtætheden. Ordet omfang i bestemmelsen omfatter såvel maksimal højde som bebyggelsesprocent.

⁵ Det organisatoriske specialitetsprincip, medfører, at en forvaltningsmyndighed skal holde sig til det ressort, som myndigheden er sat i verden for at varetage. Det materielle specialitetsprincip kommer til udtryk ved, at den myndighed, der administrerer flere hjemmelsgrundlag samtidig, ikke må sammenblende forskellige hjemmelsgrundlag.

Kommunen har som udgangspunkt ikke mulighed for at regulere, hvilken ejerform de kommende boliger skal have, eller hvilken boligform der er tale om⁶. Der er dog den undtagelse, at kommunen kan stille krav om, at op til 25 pct. af boligmassen i et givent planområde skal være almene boliger, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 11.

I forbindelse med, at der stilles krav om 25 pct. almene boliger, kan det også fastsættes, hvilken type almene boliger der stilles krav om, herunder almene bofællesskaber⁷.

Kommunen kan desuden i forbindelse med lokalplanlægning f.eks. understøtte et mål om flere bofællesskaber ved at indarbejde bestemmelser i lokalplaner om krav til etablering af fællesarealer i forbindelse med opførelse af nye boliger. En kommune kan f.eks. gøre det til en betingelse for, at en ny bebyggelse kan tages i brug, at der etableres et fælleshus, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 14.

⁶ Indenrigs- og Boligministeriets publikation "Fremme af bygge- og bofællesskaber", november 2021 side 34, under afsnit 3.5.1 Planlægning ".... det [er] ikke muligt for kommunerne at reservere bestemte grunde til bygge- og bofællesskaber. Dette er ikke muligt, da bygge- og bofællesskaber ikke optræder i lokalplankataloget."

⁷ Vejledning om lokalplanlægning, Miljøministeriet og By- og Landskabsstyrelsen, side 47, september 2009.

3. Frasalg af kommunalt ejet ejendom

Ved salg af kommuners faste ejendomme skal dette som hovedregel ske ved offentligt udbud. Det fremgår af bestemmelsen i kommunestyrelseslovens § 68, stk. 1.

Det er væsentligt at holde sig lovgivningens formål for øje.

Kommunestyrelsesloven og kommunalfuldmagtsreglerne regulerer kommunernes udbud og salg af kommunale grunde.

Det antages efter disse regler, at kommuner som udgangspunkt ikke kan varetage erhvervs-virksomhed. Dette gælder som udgangspunkt også i forhold til kommuners erhvervelse af fast ejendom.

Almenboligloven regulerer finansieringen af alment boligbyggeri og i den forbindelse, i hvilket omfang kommunerne kan yde støtte hertil. En kommune kan ikke uden for rammerne af almenboligloven påtage sig opgaver vedrørende boligforsyningen, medmindre der er direkte lovhjemmel hertil.

3.1 Erhvervelse af ejendom

Kommunernes handel med fast ejendom falder som udgangspunkt ind under hovedreglen om forbud mod kommunal erhvervsvirksomhed, men kommunen har dog mulighed for at købe ejendomme, der skal anvendes til et kommunalt formål. Det er almindeligt antaget i de kommunale tilsynsmyndigheders praksis, at en kommune kan erhverve fast ejendom med henblik på at varetage kommunale opgaver. Kommunen kan således lovligt erhverve fast ejendom til brug for varetagelse af kommunens lovbestemte opgaver samt kommunalfuldmagtsopgaver såsom kulturelle opgaver, idrætsopgaver, administration m.v., og hvor den faste ejendom skal udgøre den fysiske ramme for den kommunale opgavevaretagelse⁸.

Det anses desuden for en lovlig og naturlig opgave for kommuner at deltage i fremskaffelsen af byggemodnet jord til boliger og erhverv. Kommuner må også gerne sælge deres faste ejendomme igen, uanset at kommunen derved kan udsætte private for en vis konkurrence. Det er således lovligt for kommunen at opkøbe jord og bygninger med henblik på videresalg til etablering af boliger.

3.2 Frasalg af ejendom

Når kommunen sælger fast ejendom, må det som følge af kommunestyrelseslovens § 68, stk. 1, ikke ske uden forudgående offentligt udbud. Der er dog undtagelser⁹ hertil, som gennemgås i afsnit 4 vedrørende salg uden udbud til almene boliger.

Formålet med reglerne om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme¹⁰ er, at sikre at offentligheden får kendskab til, at kommunale ejendomme er udbudt til salg, og at alle derved

⁸ Vejledning nr. 9175 af 03/03/2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens og regionens faste ejendomme, afsnit 3.2. Kommunalfuldmagtsreglerne, side 12.

⁹ . Se kommunestyrelseslovens § 68, stk. 2, udbudsbekendtgørelsens § 2, stk. 1 og stk. 2, og jordfordelingslovens § 25, stk. 6.

¹⁰ Vejledning nr. 9175 af 3. marts 2021 fra Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Vejledning om offentligt udbud ved salg af kommunens ejendomme, afsnit 2.1.

på lige fod får mulighed for at komme i betragtning som købere af en kommunal ejendom. Muligheden for købstilbud fra en bredere kreds vil også kunne føre til, at der opnås det for kommunen bedste købstilbud. Desuden vil kommunen kunne sikre sig imod kritik af, at der ved et ejendomssalg skulle være sket en usaglig begunstiggelse af køber.

En kommunes byplanmæssige interesser kan ikke i sig selv begrunde en undladelse af offentligt udbud.

Endvidere er det efter almindelige kommunalretlige grundsætninger et krav, at salget sker til markedspris, medmindre den skrevne eller uskrevne lovgivning giver mulighed for, at kommunen kan yde støtte til køberen. Herunder må den ydede støtte ikke være i strid med EU's statsstøttere regler. Hvad disse forbehold indebærer gennemgås i de næste afsnit.

3.3 Forpligtelse til at sælge ejendomme til markedspris

3.3.1 Prisfastsættelsen

Kommuner har efter almindelige kommunalretlige grundsætninger en generel forpligtelse til at handle økonomisk forsvarligt i alle dispositioner. I forbindelse med salg af kommunal fast ejendom medfører dette, at kommunen skal sælge ejendommen til den højeste pris, der kan opnås i handel ogandel – dvs. markedsprisen. Dette princip er fastslået senest ved Ankestyrelsens udtalelse til Thisted Kommune af 22. maj 2023, hvor Ankestyrelsen vurderede, at det ikke var lovligt, at kommunen havde solgt til en lavere pris end højestbydende.

Ovennævnte gælder dog ikke, hvis den skrevne eller uskrevne lovgivning giver mulighed for, at kommunen ved varetage af en saglig kommunal interesse kan yde støtte til køberen, og den ydede støtte ikke er i strid med de EU-retlige statsstøttere regler.

Princippet om, at kommunen som udgangspunkt skal sælge ejendomme til markedspris, gælder også ved salg til almene boligorganisationer uden udbud i henhold til kommunestyrelseslovens § 68, stk. 2. En kommune kan ikke sælge en grund til en almen boligorganisation til en pris under markedsværdien, da dette ville indebære en ekstra kommunal støtte til det pågældende byggeri ud over den støtte, der allerede er fastsat i almenboliglovgivningen, se uddybende herom i såvel afsnit 3.3.4 og afsnit 4.

Efter gældende lovgivning er der heller ikke hjemmel til, at en kommune kan yde støtte til enkeltpersoner eller enkeltvirksomheder med det formål at etablere bygge- og bofællesskaber, og derfor kan en kommune ikke sælge fast ejendom til under markedsprisen til private aktører for at fremme disse boligformer. Kommunen er forpligtet til at undersøge, hvad markedsprisen er¹.

Det følger af reglerne i udbudsbekendtgørelsens § 3, stk. 2, at kommuner kan vælge at udbyde ejendomme til salg til en fastsat pris, forudsat at denne svarer til markedsprisen.

3.3.2 Saglig kommunal interesse

I udbudsbekendtgørelsens § 6, stk. 2, er det præciseret, at salg til en tilbudsgiver, der ikke har afgivet det højeste købstilbud, kan ske, såfremt kommunen herved varetager en saglig, kommunal interesse i overensstemmelse med anden lovgivning, herunder statsstøttere reglerne.

Under visse forudsætninger er det således muligt at sælge til en anden end højestbydende, hvis der foreligger en saglig kommunal interesse heri. Ved vurderingen af, om en kommune varetager en saglig kommunal interesse ved valget mellem forskellige tilbudsgivere, er det afgørende, at der er mulighed for det i såvel den skrevne som uskrevne lovgivning.

Det er ikke en saglig kommunal interesse i udbudsprocessen at støtte én ejer frem for en anden, herunder boligtyper som bygge- og bofællesskaber.

Såfremt kommunen ikke vil antage det højeste købstilbud, er det den skrevne lovgivning, der udtømmende regulerer, hvilke kriterier der i den konkrete situation kan lægges vægt på. Kommunen vil ikke lovligt kunne lægge vægt på kriterier, der ikke følger af den skrevne lovgivning. Hvis den skrevne lovgivning imidlertid ikke er udtømmende, må det afgøres efter almindelige kommunalretlige grundsætninger om kommunernes opgavevaretagelse (kommunalfuldmagtsreglerne) samt efter offentligretlige grundsætninger om saglighed i forvaltningen, om kommunen lovligt kan lægge vægt på de omhandlede kriterier i en situation som den foreliggende¹¹.

3.3.3 Boligforsyning som kriterie?

For så vidt angår finansiering kan kommunen i forbindelse med udbud ikke uden for rammerne af almenboliglovgivningen påtage sig opgaver vedrørende boligforsyningen, herunder støtte til alment boligbyggeri, medmindre der er direkte lovhjemmel hertil¹².

Det betyder i praksis således, at:

- Kommuner med hjemmel i kommunalfuldmagtsreglerne kan tilvejebringe boliger til visse persongrupper, der må antages at have specielle behov - forudsat at kommunerne i anden sammenhæng har særlige forpligtelser over for disse persongrupper.
- Hvis kommunerne ikke har særlige forpligtelser over for særlige persongrupper – forstået som forpligtelser, som kommunerne ikke også har over for kommunernes øvrige borgere - kan kommunerne ikke på ulovbestemt grundlag påtage sig opgaver på det boligmæssige område.
- Det forhold, at det på grund af prisudviklingen på boligmarkedet kan være svært for personer med lav indkomst at skaffe bolig inden for kommunens geografiske grænser, kan ikke føre til, at kommunen har særlige forpligtelser over for de pågældende personer.

Kommuner kan i almindelighed ikke med hjemmel i kommunalfuldmagtsreglerne sælge fast ejendom til et bygge- og bofællesskab, som ikke er højestbydende¹³.

3.3.4 Kommunal støtte i øvrigt ved salg af kommunal ejendom

Spørgsmålet om, i hvilket omfang kommunen i forbindelse med salg af fast ejendom kan yde støtte, beror først og fremmest på, om den skrevne lovgivning indeholder hjemmel hertil eller er til hinder herfor.

Kommunen har enkelte muligheder for at sælge til under markedspris jf. udbudsbekendtgørelsens § 6, stk. 2, hvoraf det fremgår, at salg til en tilbudsgiver, der ikke har afgivet det højeste købstilbud, kan ske, såfremt kommunen herved varetager en saglig, kommunal interesse i overensstemmelse med anden lovgivning, herunder statsstøttereglerne.

Et eksempel på salg, der tilgodeser en særlig saglig kommunal interesse, kan være salg af bygning eller areal til et offentligt fritidsformål, ny park, etc.

¹¹ Vejledning nr. 9175 af 03/03/2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens og regionens faste Ejendomme, afsnit 12.2. Salg til andre end højestbydende (udbudsbekendtgørelsens § 6, stk. 2), side 43

¹² Indenrigs- og Sundhedsministeriets skrivelse af 27. juni 2007 til en kommune – Kommunaljuridisk kontor, j.nr. 2007-21122/101-3.

¹³ Udtalelse nr. 9630 af 01/10/2001 fra Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Indenrigs- og Sundhedsministeriets resumédatabase 01.3.4.

Fremme af særlige boligtyper som bygge- og bofællesskaber, som led i en eventuel kommunal strategi for øget bosætning, byliv mv., er ikke efter gældende ret at betragte som en saglig kommunal interesse.

Hvis formålet ikke er reguleret i den skrevne lovgivning, skal det afgøres på grundlag af almindelige kommunalretlige regler om kommuners opgavevaretagelse - de såkaldte kommunalfuldmagtsregler. Efter disse regler må en kommune ikke yde støtte til enkeltpersoner eller enkeltvirksomheder uden hjemmel i lovgivningen. Endvidere antages det, at en kommune ikke efter disse regler, uden direkte lovhjemmel, kan varetage eller yde støtte til boligforsyningsformål.

3.4 Målrette grunde til bygge- og bofællesskaber gennem udbuddet

Der er inden for lovgivningen forskellige muligheder for at målrette frasalg af grunde til bygge- og bofællesskaber.

En mulighed, som er særligt inspireret af de tyske byggefællesskaber, er, at byggegrunden opdeles i mange små parceller, som kun er egnede til en enkelt husstand. Fremfor at gennemføre et samlet boligprojekt for en række boliger, så gennemføres sideløbende små byggeprojekter fra forskellige parter i samarbejde.

Kommunen kan med det formål at fremme variation af boligernes udformning og give den enkelte køber en vis valgfrihed i forhold til boligens udformning fastsætte vilkår i udbudsmaterialet om, at hver husstand eller hvert byggefirma alene kan købe én grund. Dette gælder uanset, at vilkåret har den konsekvens, at udbudte grunde i tilfælde, hvor en potentiel køber er højestbydende på mere end én grund, vil blive solgt til næst højestbydende¹⁴. Viser det sig som følge af det fastsatte vilkår, at grunden kun kan sælges til næst højestbydende, må kommunen vurdere, om næst højestbydendes bud er i overensstemmelse med markedsprisen, eller om et fornyet udbud er nødvendigt.

Såfremt en af grundene sælges til en væsentligt højere pris end den fastsatte pris, så kan de resterende grunde fortsat handles til den fastsatte markedspris, forudsat at kommunen vurderer, at den fastsatte pris er i overensstemmelse med markedsprisen¹⁵.

Det bemærkes, at kommunen kan byggemodne jord, så længe kommunen på tidspunktet for byggemodningen er bevidst om, at det vil være muligt at få dækket kommunens omkostninger i forbindelse med salg.

Kommunen har endvidere mulighed for at tilrettelægge salget således, at der er en lang optionstid, hvilket giver bygge- og bofællesskaber en bedre mulighed for at udarbejde et projektforslag. Det fremgår af udbudsbekendtgørelsens § 9, at når der er forløbet et år efter den seneste annoncering af ejendomssalget, kan salg kun ske på grundlag af et nyt offentligt udbud.

¹⁴ Indenrigs- og Sundhedsministeriets skrivelse af 7. november 2006 til et byråd
– Styrelseskontoret, j.nr. 2006-2076/561-1.

¹⁵ Indenrigs- og Sundhedsministeriets brev af 7. november 2006 til et byråd
– Styrelseskontoret, j.nr. 2006-2076/561-1.

3.4.1 Konkret case fra Roskilde Kommune

Roskilde Kommune har i projektet "Urbant Selvbyg" anvendt nogle af de muligheder, som lovgivningen giver for at fremme bygge- og bofællesskaber. Kommunen planlægger heri at udbyde 14 små byggegrunde til rækkehuse og/eller mindre etageejendomme. En lokalplan rammesætter byggeriet med tydelige, enkle rammer bl.a. i forhold til grundstørrelser og sammenbygning af bebyggelserne, men sætter arkitekturen fri, så der kan eksperimenteres med form og udtryk.

Roskilde Kommune har med hjælp fra en ekstern advokat rammesat et udbud, der adskiller sig fra kommunens normale praksis. Udbudsmateriale og -proces hviler på følgende grundforudsætninger:

1. Minimering af risici gennem forundersøgelser og byggemodning, der også involverer pælefundering af grundene, da dette arbejde kræver samtidighed for at sikre grunde og husenes bæreevne og undgå underminering af naboliggende huse.
2. Salg af grunde til en fast pris baseret på en mæglervurdering af markedsprisen for den enkelte grund. Det skal dog bemærkes, at potentielle købere i henhold til reglerne ikke er afskåret fra at afgive et højere købstilbud end den fastsatte pris, hvilket medfører en risiko for, at udbuddet i givet fald skal åbnes igen. Kommunen kan ikke sælge til en lavere pris end en udbudt fastsat pris uden et nyt offentligt udbud.
3. Indgåelse af købsaftaler er bl.a. betinget af, at den enkelte køber skal udarbejde et detaljeret projekt. Der skal være en tilknytning mellem det tilbudte projekt og det projekt, som bliver realiseret, og det skal godkendes af Roskilde Kommune, jf. almindelig praksis.
4. Den enkelte køber skal først deponere købesummen på overtagelsesdagen, som ligger efter, at alle handlens betingelser er opfyldt herunder betingelsen om købers fremskaffelse af finansiering. Overtagelsesdagen ligger forventeligt ca. 12-18 måneder efter indgåelse af købsaftalen. Køber skal i den mellemliggende periode stille en garanti på 50.000 kr. Køber vil i perioden fortsat kunne træde ud af aftalen, men garantien skal sikre en forpligtelse. I det konkrete eksempel, er der tale om rækkehuse, det er derfor i såvel grundkøber som sælgers interesse, at man forpligtiger sig til projektet i form af at bebygge grunden.

3.5 Bedømmelse af indkomne bud

I forbindelse med kommunalt grundsalg ved offentligt udbud kan kommunen afvise købstilbud, hvis købstilbuddet ikke opfylder de vilkår, som kommunalbestyrelsen har fastsat for udbuddet. Herved tydeliggøres, at muligheden for salg til andre end højestbydende, jf. afsnit 12.2. i udbudsvejledningen, ikke giver mulighed for at sælge til en tilbudsgiver, som har afgivet et købstilbud, der ikke opfylder de fastsatte udbudsvilkår.

Det fremgår af udbudsvejledningens afsnit 12.3, at hvis der indkommer ens tilbud fra flere tilbudsgivere, og disse tilbud er de bedste blandt de indkomne bud, vil kommunalbestyrelsen frit kunne vælge mellem tilbudsgiverne, så længe kommunen ikke ved valget af tilbudsgiver lægger vægt på kriterier, som kommunen ikke lovligt kan lægge vægt på. Kommunen kan opstille de særlige kriterier, og de skal være kommunikeret i forbindelse med udbuddet. Det er op til kommunalbestyrelsen at fastsætte rammerne for en fair bedømmelse, som sikrer, at grundene er tilgængelige på lige vilkår for alle interesserede.

Kommunalbestyrelsen vil også kunne vælge køberen ved lodtrækning blandt de enslydende bud, hvis disse er de bedste blandt de indkomne bud¹⁶.

¹⁶ Vejledning nr. 9175 af 03/03/2021 fra Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Vejledning om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme, Punkt 12.3.

3.6 Direkte eller indirekte støtte, jf. EU-Statsstøttere regler

Det fremgår af udbudsbekendtgørelsens § 6, stk. 2, at det ikke alene er tilstrækkelig grund til at sælge til en anden end højstbydende, hvis der er en saglig kommunal eller regional interesse heri. Hvis en kommune vælger at sælge til andre end højestbydende, må det ikke ske ved at handle i strid med pligten til at sælge til markedsprisen, ligesom salget skal ske i overensstemmelse med anden lovgivning, herunder statsstøttere reglerne.

3.7 Ankestyrelsen fører tilsyn

I forbindelse med grundsalg er det Ankestyrelsen, der fører tilsyn med, at kommuner og regioner overholder lovgivningen. Tilsynet vedrører efter kommunestyrelsesloven § 48, stk. 1, alene kommunernes overholdelse af den lovgivning, der særligt gælder for offentlige myndigheder, dvs. den del af lovgivningen, der angår deres virksomhed som offentlige myndigheder. Kommunernes overholdelse af bl.a. kommunestyrelsesloven, kommunalfuldmagtsreglerne samt almindelige offentligretlige grundsætninger er således omfattet af Ankestyrelsens tilsyn.

Ankestyrelsen kan dog ikke tage stilling til spørgsmål, der kan påklages til en særlig klagemyndighed, som f.eks. Planklagenævnet, jævnfør kommunestyrelseslovens § 48, stk. 3. Eventuelle tvister skal afgøres ved domstolene.

4. Salg uden udbud til almene boliger

Kommuner har efter kommunestyrelseslovens § 68, stk. 2, mulighed for at sælge fast ejendom uden offentligt udbud til gennemførelse af støttet byggeri, som fx bygge- og bofællesskaber og alternative boformer organiseret som almene boliger. Prisen fastsættes ud fra markedsværdien.

Det fremgår af kommunestyrelseslovs § 68, stk. 2, at reglerne om offentligt udbud efter stk. 1, ikke gælder ved salg af fast ejendom til gennemførelse af offentligt støttet byggeri i henhold til følgende to love: Lov om almene boliger m.v. (lovbekendtgørelse nr. 1343 af 24. november 2023) og lov om støttede private ungdomsboliger (lov nr. 1089 af 17. december 2002).

Salg af fast ejendom til opførelse af alment boligbyggeri, herunder familie-, ungdoms- og ældreboliger, der gennemføres som støttet byggeri i henhold til den anførte lovgivning, jf. kapitel 9 i almenboligloven, er herved undtaget fra kravet om offentligt udbud efter kommunestyrelseslovs § 68, stk. 1.

Salg af fast ejendom til opførelse af alment boligbyggeri skal ske til markedspris. Dette gælder dog ikke, hvis den skrevne eller uskrevne lovgivning, herunder statsstøttere reglerne, giver mulighed for, at kommunen kan yde støtte til køberen¹⁷.

¹⁷ Se Hans B. Thomsen m.fl., Lov om kommunernes styrelse med kommentarer, 2022, side 1157

5. Salg uden udbud til ustøttede private andelsboliger

Kommuner har efter kommunestyrelseslovens § 68, stk. 2, mulighed for at sælge fast ejendom uden offentligt udbud til gennemførelse af støttet byggeri. Det samme gælder for bygge- og bofællesskaber og alternative boformer organiseret som ustøttede private andelsboliger med kommunal lånegaranti. Prisen fastsættes ud fra markedsprisen.

En kommune kan give garanti for lån til opførelse af ustøttede private andelsboliger, jf. almenboliglovens kapitel 11 b. Salg til opførelse af ustøttede private andelsboliger med kommunegaranti kan endvidere ske uden offentligt udbud, jf. pkt. 6.2 i vejledningen om offentligt udbud¹⁸.

Ved anvendelse af denne mulighed er det kommunalbestyrelsen, der beslutter, hvordan salgsprocessen skal finde sted, og på hvilket grundlag kommunen ønsker at frasælge grunden. Kommunen skal stille krav til den økonomiske rentabilitet i (bygge)projektet ved kommunal lånegaranti¹⁹.

Salg af fast ejendom til ustøttede private andelsboliger skal som udgangspunkt ske til markedspris, jf. ovenfor.

¹⁸ Vejledning nr. 9175 af 3. mart 2021 fra Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Vejledning om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme.

¹⁹ Vejledning nr. 11256 af 07/12/2015 fra Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Vejledning om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v.

6. Salg gennem et arealudviklingsselskab

Der stilles ikke samme lovkrav til udviklingsselskaber og private om offentlige udbud. Arealudviklingsselskaber kan udbyde grunde til, hvem de ønsker, og på vilkår efter deres egne formålsparagraffer og målsætninger.

Kommunen kan sælge ejendom uden udbud til et såkaldt arealudviklingsselskab under visse forudsætninger. Salg uden udbud til et arealudviklingsselskab forudsætter dog Ankestyrelsens godkendelse efter udbudsbekendtgørelsens § 2, stk. 2.

Et arealudviklingsselskab er en selskabskonstruktion, hvor kommunen indskyder kommunale arealer, mens en privat investor indskyder kapital. Kapitalen anvendes til byggemodning og udvikling af arealet med henblik på salg af de færdigudviklede byggeretter enten til en investor eller til en tredjepart. Hvis en kommune ønsker at indskyde kommunale arealer i et arealudviklingsselskab, kræver det, at selskabet varetager lovlige kommunale formål.

For nogle kommuner vil arealudviklingsselskaber give mulighed for at igangsætte udvikling af arealer, som kommunen ellers ikke ville have midler til.

Det centrale i forhold til at frasælge byggegrunde er, at kommunen ikke har den bestemmende majoritet i selskabet, og at selskabet derved ikke er offentligt. Dette medfører, at kommunen "mister kontrol" med selskabet, men det skal fortsat drives efter de retningslinjer, det er blevet etableret efter.



Social- og Boligstyrelsen
Edisonsvej 1
5000 Odense C
Tlf.: 72 42 37 00

www.sbst.dk