

Notat til Odense kommune om overholdelse af god forvaltningsskik ved salg af grunde

Som led i min undersøgelse af Odense kommunes eventuelle tilsidesættelse sin loyale oplysningspligt ved salg af grunde i Bækkelunds Have blev det aftalt, at jeg i forbindelse med min gennemgang af de modtagne sagsakter fra kommunen skulle være opmærksom på forhold, som måske ikke har nogen umiddelbar sammenhæng med spørgsmålet om tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt i den konkrete sag, men som efter min bedømmelse må anses for tilsidesættelse af god forvaltningsskik i forbindelse med kommunens procedure for salg af faste ejendomme, og som jeg vil anbefale ændret ved kommende salg.

God forvaltningsskik er en samlebetegnelse for en række krav til forvaltningens måde at udøve sig virksomhed på, som ikke er særskilt fastsat i forvaltningsloven eller andre generelle regler om forvaltningsudøvelsen, men som har karakter af almindelige principper for, hvordan borgerne skal kunne forvente at blive behandlet af offentlige myndigheder. Kravet om efterlevelse af god forvaltningsskik gælder både når myndigheder træffer afgørelse og når der udøves faktisk forvaltningsvirksomhed som f.eks. salg af kommunale grunde. Det indgår som en selvfølgelig del af kravene til udøvelse af faktisk forvaltningsvirksomhed, at kommunen overholder relevant lovgivning, herunder kommunestyrelsesloven og bekendtgørelsen om salg af kommunale ejendomme.

Jeg er i forbindelse med min undersøgelse af grundsalgene i Bækkelunds Have ikke blevet opmærksom på væsentlige forhold, som må anses for tilsidesættelse af god forvaltningsskik i forbindelse med kommunens procedure for salg af faste ejendomme, men umiddelbart synes jeg der kan være behov for tydeliggørelser eller præciseringer på enkelte punkter.

Ejendomsmæglerloven

Det følger af ejendomsmæglerlovens § 1, stk. 1, at kommunen er omfattet af lovens bestemmelser ved salg af grunde direkte til forbrugere uden brug af ejendomsmægler. Loven indeholder en række krav til kommunen om udlevering af oplysninger til købere, jf. herved nærmere lovens § 1, stk. 4. Jeg har forstået, at kommunen i det daglige anvender den samme standardblanket, som jeg har set i sagen om salg af grunde i Bækkelunds Have. Jeg an-

befaler at blanketten får et "serviceeftersyn" for at sikre, at kommunen på alle punkter opfylder kravene i ejendomsmæglerloven med tilhørende bekendtgørelser.

Det er navnlig følgende forhold, som blanketten og salgsproceduren bør gennemses for:

- Lovens § 17, stk. 1, nr. 4 om salgsoptilling. Kommunen skal udlevere en salgsoptilling. Opstillingen skal opfylde kravene i ejendomsmæglerbekendtgørelsens § 13, der indeholder en liste på 15 punkter, der skal være opfyldt. Jeg har ikke finkæmmet den nuværende standardblanket for at finde eventuelle uoverensstemmelser, men f.eks. kan jeg ikke lige finde oplysning om anvendelsesudgifter (nr. 4) og kontantbehov (nr. 5).
- Lovens § 8, stk. 3, 4. pkt. om deponering: Kommunen skal overholde bestemmelserne i bekg. 164/2007 om købers deponering og garantistillelse m.v., kapitel 3. De generelle vilkår indeholder ikke udtrykkelige krav om deponering og garantistillelse, men hvis der alligevel forekommer tilfælde, hvor kommunen anmoder om deponering eller garanti for købers erlæggelse af købesummen, skal garantistillelsen ske under overholdelse af bekendtgørelsens regler.

For at klargøre forholdene kunne det overvejes at markere på salgsblanketten, at den er udarbejdet i overensstemmelse med ejendomsmæglerloven og de relevante bekendtgørelser. Hvis man vil tage et yderligere skridt kunne man overveje at gå i dialog med Erhvervsstyrelsen, der er ressortmyndighed for området, for at få input til eventuelle forbedringsforslag til blanketten.

Oplysningspligt

Sagen om grundene i Bækkelunds Have udspringer af, at køberne er blevet skuffede over, at kommunen ikke informerede om indholdet af kommuneplan 2009-2021 f.s.v. planerne om en vestlig Ring 3. I mit notat til kommunen har jeg vurderet spørgsmålet, om kommunen herved overtrådte sin loyale oplysningspligt. Min vurdering af dette spørgsmål er i sagens natur af retlig karakter, og det er i øvrigt er min opfattelse, at der på dette punkt reelt er sammenfald mellem kravet om at udvise god forvaltningsskik og kravet om, at kommunen skal overholde den loyale oplysningspligt.

Der er imidlertid principielt ikke noget til hinder for, at kommunen indretter sin salgsproces således, at der stiles mod en "overopfyldelse" i forhold til de almindelige regler, med det sigte at kommunen for fremtiden søger at undgå utilfredse købere/borgere. Kommunen bør i den forbindelse gøre sig klart, hvor langt man vil gå, og kommunen skal i den sammenhæng have øje for, at en beslutning om "overopfyldelse" relativt hurtigt vil blive anset for en slags "praksis", som kommunen vil blive målt efter i fremtidige salg. Hvis kommunen derfor i et


senere tilfælde ikke opfylder sin egen, forhøjede, standard, kan det føre til erstatningskrav, selv om erstatning måske ville være udelukket efter de almindelige regler.

Kommunen har allerede på sin hjemmeside¹ lagt henvisninger til den overordnede planlægning ind. Jeg synes den pågældende tekst er fornuftig, og jeg har ikke ændringsforslag. Der kunne kombineres med en henvisning til det pågældende sted på hjemmesiden i de skriftlige blanketter, der udleveres til brug for afgivelse af købstilbud.

I det omfang der i de overordnede planer står noget, som kommunen ønsker at "overinformere" om, er det ikke nødvendigvis dækkende, at kommunen har givet en generel henvisning til planerne på sin hjemmeside. I så fald vil man almindeligvis nok mene, at der bør henvises specifikt til de pågældende steder i planerne. Det er ikke muligt generelt at give en udtømmende redegørelse for alle de oplysninger, som kan være omfattet af en beslutning om "overopfyldelse".

For at bevare aktualiteten kunne det eventuelt besluttes, at salgsblanketten altid skal udfyldes fra grunden, når der kommer en henvendelse fra en køber.

København den 18. juni 2012



Kasper Mortensen
— Advokat

¹

<http://www.odense.dk/Topmenu/Borger/ByMiljoe/Bolig%20og%20byggeri/Boliger%20og%20grunde%20til%20salg/Grunde%20til%20salg/Parcelhusgrunde.aspx>