



215**Lukket punkt: Tilbagekøb af erhvervsgrunde**

Sagsnr: 82.02.00-P21-1-22

Sagen afgøres i: Økonomiudvalget

Sagsresume

Sagen afgøres i: Økonomiudvalget.

Der ønskes en drøftelse af tilbagekøb af solgte erhvervsgrunde. To købere af erhvervsgrunde ønsker at ophæve indgåede handler.

Sagsfremstilling

Rebild kommune har solgt 3 erhvervsgrunde, men der er efterfølgende fremkommet ønske fra køberne om at lade de indgåede handler gå tilbage. Købsaftalerne indeholder ikke mulighed for at lade handlerne gå tilbage, men kommunen kan dog på et senere tidspunkt kræve tilbageskødning, såfremt byggepligten ikke er overholdt. Ud over en mindre grund på Porsborgparken i Støvring, som er svær at anvende på grund af områder med fredsskov og skrån timer, har kommunen p.t. ingen ledige grunde i Støvring.

Sag 1: Porsborgparken nr. 3 og 7

Begge grunde er solgt til den samme virksomhed med overtagelse pr. 01.06.22. Handlen er endnu ikke gennemført, og købesummen ikke indbetalt.

Sælger oplyser, at der på grund af afmatning i samfundet ikke har vist sig den forventede interesse for at erhverve erhvervslokaler i Støvring, herunder leje sig ind i nybyggede lokaler. Derfor har køber ønsket en dialog med Rebild Kommune om muligheden for at lade handlen gå tilbage.

Porsborgparken 3 er på 9264 m², og prisen er 1.852.800 kr. excl. moms. Porsborgparken 7 er på 9958 m², og prisen er 1.991.600 excl. moms.

Begge handler er indgået til den fastsatte minimumspris på 200 kr. pr. m² excl. moms.

Sag 2: Neptunvej 10a

Overtagelsesdato har afventet matrikulære ændringer, som er faldet på plads i juni måned. Handlen er endnu ikke gennemført.

Sælger oplyser, at grundlaget for køb og finansiering af grunden er faldet bort, idet pengeinstituttet ikke længere vil garantere købesummens betaling. Virksomhedens hovedprodukt fremstilles ved hjælp af gas. Prisen for gas har ændret sig væsentligt, og forsynings-sikkerheden er meget usikker. Dette kunne virksomheden ikke forudse ved handlens indgåelse.

Grunden er på 2334 m² og grundprisen er 788.892 excl. moms. Den senest fastsatte minimumspris for grunden er 170 kr. pr. m², excl. moms, men denne grund er solgt til 338 kr. pr. m² excl. moms i forbindelse med en budrunde.

Vurdering



Forvaltningen har været i dialog med en anden kommune, der oplyser, at man for at undgå samme situation, er begyndt at kræve bankgaranti for købesummens betaling.

Løsningsmuligheder:

Aftaleretligt er køberne bundet af de indgåede aftaler og Rebild Kommune har således mulighed for at kræve den fulde købesum betalt. Med det afsæt bør herefter overvejes:

1. Indgåede aftaler fastholdes, og aftalte købesummer kræves betalt for både grunde beliggende i Porsborgparken 3 og 7 samt Neptunvej 10a. Om nødvendigt sendes sagerne til inkasso.
2. Indgåede aftaler fastholdes, og aftalte købesummer kræves betalt for både grunde beliggende i Porsborgparken 3 og 7. Aftalen vedrørende Neptunvej 10a accepteres annulleret under henvisning til den ganske usædvanlige situation vedr. gasleverancer. Dette dog mod betaling af en godtgørelse på 10% af købesummen + dækning af dokumenterede omkostninger til advokat og landinspektør. Rebild Kommune må påregne et tab på kr. 313.000,- såfremt det efterfølgende lykkes at sælge grunden til den udbudte pris på 170,- kr./m².
3. Alle grundkøb annulleres mod betaling af godtgørelse på 10% af købesummen + dækning af dokumenterede omkostninger til advokat og landinspektør, med begrundelsen om, at der er tale om en særlig situation.
Da der samtidig pt. er udsolgt af grunde i Støvring, kan der derved skabes mulighed for at kunne tilbyde interesserede købere en grund med hurtig overtagelse.

Godtgørelsen på 10% er forvaltningens forslag og kan ændres både i op- eller nedgående retning efter Økonomiudvalgets skøn.

Hjemmel til at indgå aftale om annulation af den indgåede aftale mod betaling af en nærmere angivet godtgørelse, fremgår af de grundlæggende forvaltningsretlige principper, som indebærer, at myndigheden skal udøve saglig forvaltning i overensstemmelse med magtfordrejningsgrundsætningen. Det betyder, at forbuddet mod varetagelse af private hensyn, ligebehandlingsprincippet, kravet om forsvarlig økonomisk forvaltning og proportionalitetsprincippet skal overholdes. Disse principper skal iagttages, uanset hvad der måtte følge af udbudsloven, tilbudsloven eller grundlæggende traktatretlige normer og principper. Selvom en forvaltningsmyndigheds kontrakt ikke er omfattet af udbudsreglerne, finder de grundlæggende nationale forvaltningsretlige principper fortsat anvendelse.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget beslutter,

- at alle grundkøb annulleres mod betaling af godtgørelse på 10% af købesummen + dækning af dokumenterede omkostninger til advokat og landinspektør, med begrundelsen om, at der er tale om en særlig situation for begge parter samt
- at der fremover kræves bankgaranti for købesummens betaling ved indgåelse af købsaftale
- at borgmesteren bemyndiges til at afslutte aftalerne



Beslutning

Forvaltningens indstilling godkendt med den bemærkning, at der ikke tages stilling til spørgsmålet om fremadrettet garantistillelse nu, men derimod snarest forelægges et oplæg til udvalget til stillingtagen til spørgsmålet om fremadrettet tilgang til opkrævning af bankgaranti, betalingsvilkår mv. i sager om ejendomshandel til erhverv eller bolig.

Morten Kamstrup deltog ikke i behandlingen af sagen.

Bilag

- [Købsaftale - Scankalk ApS](#)
- [Underskrevet købsaftale.pdf](#)