STATSFORVALTNINGEN SJÆLLAND

Statsforvaltningen Sjælland udtaler, at der gives forhåndssamtykke til mageskifte/salg af arealer uden offentligt udbud, da arealerne er næsten identiske, skal indgå i projekter, hvorfor det findes ubetænkeligt at meddele tilladelse.

26-01-2010

Tilsynets forhåndssamtykke til mageskifte af matriklerne 3i Bråby By, Bråby og 7cx Troelstrup By, Haslev betinget af Faxe Byråds endelige godkendelse af mageskifte.

TILSYNET

STATSFORVALTNINGEN SJÆLLAND
DRONNINGENSGADE 30
4800 NYKØBING F

JOURNAL NR.: 2010-614/103
SAGSBEHANDLER: GHSVE
DIREKTE TELEFON: 7256 7621

TELEFON: 7256 7600
TELEFAX: 5482 1864
GIRO: 10202027
EAN-NR. 5798000362628
sjaelland@statsforvaltning.dk
www.statsforvaltning.dk

Faxe Kommune - Trafik og Anlæg - har i brev af 14. januar 2010 vedlagt oversigtskort af 12. januar 2010 anmodet Statsforvaltningen Sjælland, Tilsynet om samtykke til, at en mindre del af den privat ejede ejendom matr. nr. 3i, Bråby By, Bråby mageskiftes med en tilsvarende del af den af Faxe Kommune ejede ejendom matr. nr. 7cx, Troelstrup By, Haslev uden offentligt udbud i henhold til udbudsbekendtgørelsens § 2, stk. 3.

Trafik og anlæg oplyser, at aftalen om mageskifte gøres betinget af Faxe Byråds endelige godkendelse af mageskiftet, og at der tidligere i gl. Haslev Kommune har været arbejdet med et mageskifte, med at dette ikke blev gennemført på grund af kommunesammenlægningen.

Vedrørende arealerne oplyses det, at Faxe kommune ønsker at erhverve en mindre del af matr. nr. 3i, Bråby By, Bråby , da kommune skal anvende arealet til anlæggelse af en cykelsti mellem Haslev og Bråby.

Det oplyses videre, at Faxe Kommune – team Natur og Vand – er interesseret i erhvervelse af arealet matr. nr. 3i, Bråby By, Bråby, da dette areal ligger op til naturområdet Tranemosen.

Den private ejer af det af kommunen ønskede areal til cykelstien ønsker at mageskifte med det af kommunen ejede areal matr. nr. 7cx, Troelstrup By, Haslev, da den private ejendoms jorden ved dette mageskifte vil blive samlet på østsiden af Bråbyvej.

Faxe Kommune oplyser, at det er kommunens vurdering, at de 2 arealer har samme værdi, og at Faxe Kommune betaler omkostningerne ved mageskiftet.

Tilsynets udtalelse:

§ 68, stk. 1 i lov om kommunernes styrelse (lovbekendtgørelse nr. 581 af 24. juni 2009) har følgende ordlyd:

"Salg af kommunens faste ejendomme må ikke ske uden forudgående offentligt udbud. Indenrigs- socialministeren kan fastsætte regler om fremgangsmåden ved offentligt udbud samt regler om, at visse salg kan ske uden offentligt udbud."

Formålet med reglerne om offentligt udbud i forbindelse med salg af kommunale ejendomme er at sikre, at offentligheden får kendskab til, at kommunale ejendomme er udbudt til salg, og at alle derved 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 de for kommunen bedste købstilbud. Desuden vil kommunen kunne sikre sig imod en kritik af, at der ved et ejendomssalg skulle være sket en usaglig begunstigelse af køber.

I henhold til styrelseslovens § 68, stk. 1, er der i bekendtgørelse nr. 472 af 20. juni 1991 (udbudsbekendtgørelsen) fastsat nærmere regler om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme. Bekendtgørelsen opregner i § 2, stk. 1 og 2 nogle tilfælde, hvor offentligt udbud kan undlades. Disse undtagelsesbestemmelser finder dog ikke anvendelse i dette tilfælde.
Bekendtgørelsens § 2, stk. 3, har dog følgende ordlyd:

"Med tilsynsmyndighedens samtykke kan offentligt udbud endvidere undlades ved mageskifter samt ved salg, hvor der i øvrigt foreligger særlige forhold, der kan begrunde en undladelse af offentligt udbud."

Det fremgår af Vejledning nr. 60 af 28. juni 2004 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme, at den sidstnævnte undtagelsesbestemmelse kun tænkes anvendt i ganske særlige tilfælde, navnlig hvor det må antages på den ene side, at krav om offentligt udbud vil kunne lægge hindringer i vejen for salget, og på den anden side at et offentligt udbud ikke vil kunne fremkalde højere købstilbud.

Som eksempler på tilfælde, der afhængigt af de konkrete omstændigheder vil kunne begrunde en undladelse af offentligt udbud, nævnes i vejledningen afsnit 5.4 nr. 1: Salg i forbindelse med mageskifte, hvor kommunen i stedet for en overdraget ejendom får en anden ejendom. Det

er i denne forbindelse en forudsætning, at der er en – i relation til størrelse og beliggenhed – vis sammenhæng mellem de ejendomme, der indgår i mageskiftet, f.eks. således at ejendommene støder op til hinanden og er af nogenlunde samme størrelse. Ved vurderingen af, om der kan meddeles samtykke til mageskifte uden forudgående offentligt udbud, vil der endvidere blive lagt vægt på formålet med mageskiftet, herunder eksempelvis om mageskiftet er afgørende for et større projekts gennemførelse, eller om mageskiftet vil medvirke til opfyldelse af en lokalplans bestemmelser.

Det fremgår videre af vejledningen til udbudsbekendtgørelsen, at det er en forudsætning for tilsynsmyndighedens samtykke, at salg, der fritages for offentligt udbud, sker til markedsprisen, jf. vejledningens afsnit 5.4 og 7.1.

Det fremgår af det vedlagte kortmateriale, at ejendommene er beliggende på hver side af Bråbyvej, at ejendommene efter mageskiftet grænser på de ejendomme, som de respektive parter ejer i forvejen, at ejendommene er lige store, og kommunen oplyser, at det er vurderingen, at de 2 arealer har samme værdi.

På baggrund af ovennævnte, finder Tilsynet således, at der i det konkrete tilfælde foreligger forhold, som kan begrunde undladelse af offentligt udbud i forbindelse med mageskiftet af de 2 ejendomme, idet tilsynet bemærker, at man ikke finder anledning til at stille spørgsmål ved Faxe Kommune – Trafik og Anlægs - vurdering af, at ejendommene er af samme værdi.

I øvrigt:

Afgørelsen vil snarest blive offentliggjort på statsforvaltningens hjemmeside på internettet (www.statsforvaltning.dk).

Med venlig hilsen

Grethe Hermann