STATSFORVALTNINGEN SYDDANMARK

Statsforvaltningens brev af 15. oktober 2010 til en kommune

15-10-2010

TILSYNET
MED KOMMUNERNE
I REGION SYDDANMARK

STATSFORVALTNINGEN SYDDANMARK
STORETORV 10
6200 AABENRAA

JOURNAL NR.: 2010-614/174
SAGSBEHANDLER: LVOSYD
DIRETE TELEFON:

TELEFON: 7256 7900
TELEFAX: 7462 8409
EAN-NR. 5798000362291
SE-NR. 29 37 62 71
tilsynsyd@statsforvaltning.dk
www.statsforvaltning.dk

EKSPEDITIONSTID:
MANDAG - ONSDAG: 09.00-14.00
TORSDAG: 09.00-16.00
FREDAG: 09.00-13.00

TELEFONTID:
MANDAG-ONSDAG: 09.00-13.00
TORSDAG: 12.00-16.00
FREDAG: 09.00-13.00

Vejen Kommune har den 1. juli 2010 søgt om fritagelse for offentligt udbud i forbindelse med salg af et areal til byggemarkedskæden Optimera Danmark A/S.

Statsforvaltningen kan imødekomme ansøgningen under forudsætning af, at lokalplan 226 godkendes endeligt.

Sagens baggrund:

Af Vejen Kommunes anmodning fremgår blandt andet:

> "Optimera Danmark A/S har henvendt sig til Vejen Kommune vedrørende køb af matr. nr. 4, Skodborg ejerlav, Skodborg, af areal 16.014 m^2, idet virksomheden har behov for at udvide. Arealet grænser op til Optimeras eksisterende ejendom matr. nr. 738, Skodborg ejerlav, Skodborg, beliggende Skodborg Røddingvej 8, 6630 Rødding. Arealet skal bruges til opbevaring af trælast og bygningsartikler på henholdsvis åbne lagerarealer samt i kolde lagerhaller.
>
> Grundarealet er beliggende i Skodborgs nordlige industriområde ca. 6 km. fra Vejen. Adgang til grunden sker via smal kommunevej. Grundarealet ligger frit og er i dag udlagt som engareal.
>
> Der er på baggrund af henvendelsen fra Optimera Danmark A/S igangsat udarbejdelse af lokalplan for arealet.
>
> (...)
>
> Den offentlige ejendomsværdi pr. 1/10 2009 udgør kr. 320.000,00.
>
> (...)
>
> Vejen Kommune har et område med ledige erhvervsarealer til salg på Industriparken Nord i Skodborg, [...]

Grundprisen er her kr. 40,00 pr. m^2 excl. tilslutningsafgifter og kloakbidrag.

Vejen Kommune ønsker at afhænde arealet matr. nr. 4, Skodborg ejerlav, Skodborg, til Optimera Danmark A/S […], såfremt lokalplan 226 godkendes endeligt, da virksomheden har behov for arealet til udvidelse, og idet Vejen Kommune har en stor interesse i at bevare denne virksomhed og arbejdspladserne i kommunen.

På baggrund heraf ansøger Vejen Kommune hermed om tilsynsmyndighedens godkendelse til at undlade offentligt udbud, jfr. udbudsbekendtgørelsens § 2, stk. 3."

Af Vejen Kommunes forslag til lokalplan 226 under afsnittet om lokalplanens baggrund og formål fremgår blandt andet:

"Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en konkret henvendelse fra ejeren af erhvervsvirksomheden Optimera, idet ejeren ønsker at udvide virksomheden med et areal anvendeligt til udendørs oplag og lagerbygninger.

Formålet med lokalplanen er at skabe det planlægningsmæssige grundlag for gennemførelse af denne udvidelse. Efterfølgende skal den nuværende lokalplan aflyses og erstattes af den nye lokalplan, som derefter udgør et sammenhængende planlægningsgrundlag for hele erhvervsområdet.

Det er virksomheden Optimeras hensigt, inden for det areal der inddrages til byzone, at bygge en ny lagerhal på 2000-4000 m^2, samt udnytte arealet til udendørs oplag."

Af protokol for byrådsmødet den 29. juni 2010 fremgår blandt andet:

"(…)

Et areal på 10.000 m^2 øst for matr. nr. 4, Skodborg ejerlav, Skodborg, blev solgt til Optimera Danmark A/S den 13. marts 2008 for 250.000 kr. eksklusiv tilslutningsafgifter.

Optimera Danmark A/S har ved en fejl lagt belægning på en mindre del af Vejen Kommunes areal matr. nr. 4, Skodborg ejerlav, Skodborg i forbindelse med virksomhedens køb af det seneste areal.

(…)

> Da sagen haster for Optimera Danmark A/S, vil der sideløbende med lokalplanens godkendelse, blive foretaget de indledende tiltag i forhold til salg af arealet, herunder eventuel opnåelse af tilladelse fra Statsforvaltningen Syddanmark til at undlade offentligt udbud ved salg af arealet til Optimera Danmark A/S."

Optimera har overfor Vejen Kommune supplerende oplyst, at Optimera allerede i forbindelse med det sidste jordkøb gav udtryk for, at de ønskede at overtage det pågældende stykke jord. Dette kunne ikke lade sig gøre, da kommunen ikke var klar med lokal- og erhvervsplaner.

Statsforvaltningens afgørelse:

Følgende fremgår af § 2, stk. 3 i Indenrigsministeriets bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme (udbudsbekendtgørelsen – bekendtgørelse nr. 472 af 20. juni 1991):

> "§ 2, stk. 3. 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 Indenrigs- og Sundhedsministeriets vejledning nr. 60 af 28. juni 2004 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme (udbudsvejledningen) punkt 2, sidste afsnit:

> "Formålet med reglerne om offentligt udbud ved salg af kommunens faste 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 kritik af, at der ved et ejendomssalg skulle være sket en usaglig begunstigelse af køber."

Af punkt 5.4. i Indenrigs- og Sundhedsministeriets vejledning nr. 60 af 28. juni 2004 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme (udbudsvejledningen) fremgår blandt andet:

> "Undtagelsesbestemmelsen om salg, hvor der i øvrigt foreligger særlige forhold, er alene tænkt 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.

(...)

Det er en forudsætning for tilsynsmyndighedens samtykke, at salg, der fritages for offentligt udbud, sker til markedsprisen, jf. herom nedenfor under afsnit 7.1. Dette gælder dog ikke, hvis den skrevne eller uskrevne lovgivning giver mulighed for, at kommunen ved varetagelse af en saglig, kommunal interesse kan sælge ejendommen til en pris, der er lavere end markedsprisen, jf. herom nedenfor under afsnit 7.2.

(...)

En fritagelse for offentligt udbud forudsætter, at tilbudsgiveren har en sådan særlig tilknytning til eller interesse i netop den pågældende ejendom, at det vil være ubetænkeligt at afskære andre potentielle tilbudsgivere fra at komme i betragtning. Fritagelse forudsætter endvidere, at tilbudsgiveren har et konkret og aktuelt – og ikke blot potentielt – behov for erhvervelse af netop den omhandlede kommunale ejendom.

Som eksempler på tilfælde, der – afhængigt af de konkrete omstændigheder – vil kunne begrunde en undladelse af offentligt udbud, kan nævnes:

(...)

2) Salg til en virksomhed beliggende på en naboejendom, der har et konkret og aktuelt behov for at erhverve netop denne kommunale ejendom med henblik på en udvidelse af virksomheden. Begrebet virksomhed skal forstås bredt og omfatter bl.a. industri- og landbrugsvirksomhed og kirkegårdsdrift. Fritagelse forudsætter i sådanne tilfælde, at det må påregnes, at der ikke vil kunne opnås højere eller bedre købstilbud ved at udbyde ejendommen offentligt. Det vil sige, at der ikke kan meddeles samtykke til fritagelse for offentligt udbud, hvis den omhandlede ejendom eksempelvis vurderes som så attraktiv eller så attraktivt beliggende, at det må anses for betænkeligt at afskære andre potentielle tilbudsgivere – herunder ejere af andre omkringliggende ejendomme – fra at komme i betragtning som købere af ejendommen."

Det er statsforvaltningens opfattelse, at der efter omstændighederne foreligger sådanne særlige forhold, som kan begrunde, at der meddeles dispensation fra offentligt udbud.

Statsforvaltningen lægger vægt på, at Optimera ved erhvervelsen af det pågældende areal har ønsket at sikre virksomheden et aktuelt og konkret udvidelsesbehov.

Statsforvaltningen forudsætter, at Vejen Kommune påser, at ejendommen sælges til markedspris.

I øvrigt:

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

Med venlig hilsen

Ingelise Jellesen
kontorchef

/Lars Voltelen
fuldmægtig