

I:\hsa\krabbe2

15 JUNI 1995

2. kommunekontor
1994/1125/217-1
HSA/MV

[REDACTED]
Ndr. Strandvej 50
3000 Helsingør

- 2) HUSK //
- 3) Tilsynsrådet for Frederiksborg Amt
- 4) Helsingør Kommune

I brev af 28. maj 1994 har De rettet henvendelse til Indenrigsministeriet i anledning af en af Tilsynsrådet for Frederiksborg Amt truffet beslutning om at meddele Helsingør Kommune dispensation til at sælge et areal på Stürups Plads i Helsingør uden forudgående offentligt udbud.

Sagens baggrund er følgende:

Ved brev af 5. september 1990 fremsendte Hornbæk Totalentreprise A/S en projektmappe til Helsingør Kommune med titlen "Trækbanen. Ideforslag til byfornyelse af Helsingør Vestre bykerne". Forslaget omfattede et nyt butikscenter med tilhørende parkering ved Stürups Plads. Materialet var udarbejdet af Konsortiet Trækbanen bestående af Hornbæk Totalentreprise A/S, Arkitekter m.a.a. [REDACTED] & [REDACTED], Sudergade 1 B, Helsingør, Advokaterne i Strandgade og DDB Needham A/S (konsulent [REDACTED]).

I brev af 18. september 1990 til Hornbæk Totalentreprise A/S bekræftede Helsingør Kommunes økonomiudvalg modtagelsen af projektmappen og meddelte samtidig, at projektet ville indgå som en indsigelse til kommuneplanforslaget. Det blev endvidere meddelt,

at kommunens udviklingsafdeling gerne ville drøfte projektet nærmere med konsortiet.

Ved brev af 12. februar 1991 fremsendte advokat [redacted], Advokaterne i Strandgade, et udkast til aftale mellem Konsortiet Trækbanen (HTO) v/ Hornbæk Totalentreprise A/S og Helsingør Kommune - "Aftale om Byggeret og Grundkøb" - vedrørende Stürups Plads til Helsingør Kommune til brug for et møde på rådhuset den 21. februar 1991. Ifølge aftaleudkastet skulle konsortiet have eneret til køb af grunden indtil den 31. december 1992, og købsprisen skulle som udgangspunkt fastsættes til 1.000,00 kr. pr. m² etageareal.

Den 19. februar 1991 underskrev arkitektfirmaet Tegnestuen Suddergade 1 B, Helsingør, Hornbæk Totalentreprise A/S, Public Relation Firmaet Dues Hansen og Advokatfirmaet, Advokaterne i Strandgade, en aftale vedrørende konsortiet. Aftalen fastlagde bl.a. de enkelte medlemmers rettigheder og forpligtelser i samarbejdet.

Det fremgår af et notat (udateret) fra mødet på rådhuset den 21. februar 1991 mellem repræsentanter for henholdsvis Helsingør Kommune og konsortiet, at "der var forståelse for, at kommunen ikke foretog sig "noget" i anledning af det fremsendte materiale af 12.2.1991."

På et møde i økonomiudvalget den 12. marts 1991 redegjorde repræsentanter for Institut for Center-Planlægning for en detailhandelsundersøgelse, som økonomiudvalget den 23. og 30. oktober 1990 havde vedtaget at igangsætte. Repræsentanter for Stürupprojektet redegjorde for en detailhandelsundersøgelse foretaget af Baltica.

Den 11. april 1991 oplyste kommunen på et møde med repræsentanter fra Højgaard & Schultz A/S, at der allerede var etableret et samarbejde med en anden investor vedrørende Stürups Plads.

på et møde den 18. april 1991 mellem repræsentanter for henholdsvis Helsingør Kommune og konsortiet blev det bl.a. drøftet, hvem der skulle forestå finansieringen. Det blev endvidere drøftet, hvorledes det videre arbejde skulle tilrettelægges. Der var enighed om at inddele det kommende arbejde i tre faser: 1) nedsættelse af en arbejdsgruppe til drøftelse af parkering og trafik, 2) drøftelse af centrets størrelse og indhold og 3) drøftelse af øvrige punkter, herunder arkitektur.

På et møde den 15. maj 1991 oplyste en repræsentant for Højgaard & Schultz A/S over for Helsingør Kommune, at Højgaard og Schultz A/S var interesseret i at blive involveret i et eventuelt byggeri på Stürups Plads. Selskabet gennemgik under mødet en kortskitse til et byggeri på pladsen.

Den 21. og 25. juni 1991 mødtes repræsentanter for henholdsvis Helsingør Kommune og konsortiet. Det fremgår af et notat af 29. juli 1991 til borgmesteren, at der på mødet den 25. juni 1991 blev fremlagt et notat om trafik og parkering fra et rådgivende ingeniørfirma, og at konsortiet ville anmode firmaet om yderligere undersøgelser, herunder overslag over økonomiske konsekvenser. Det aftaltes på mødet, at ingeniørfirmaet og kommunens tekniske forvaltning og udviklingsafdeling herefter skulle udarbejde en foreløbig rapport om trafikproblemer, incl. økonomiske overslag. Der blev endvidere nedsat en arbejdsgruppe med henblik på at undersøge de enkelte delområder i projektet og opstille mulige alternative udformninger af centret.

På et møde den 10. september 1991 besluttede økonomiudvalget under hensyn til det lange forhandlingsforløb at ansøge tilsynsrådet om dispensation fra reglerne om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme.

Økonomiudvalget anmodede herefter i brev af 11. oktober 1991 Tilsynsrådet for Frederiksborg Amt om dispensation til salg af et areal på Stürups Plads uden forudgående offentligt udbud. Udvalget anførte bl.a. følgende:

"Helsingør Kommune har igennem hele 1991 forhandlet med et konsortium bestående af:

Hornbæk Totalentreprise A/S, Havnevej 23, Hornbæk, Advokaterne i Strandgade, Strandgade 51, Helsingør, DDB Needham A/S, Konsulent [redacted], Gothersgade 49, København K og Helsingør Tegnestuen, Arkitekterne [redacted], Sudergade 1 B, Helsingør,

om dels størrelse, dels indhold, dels evt. indgåelse af kontrakt om salg af det nødvendige areal på Stürups Plads, jfr. skitsen.

Projektets grundareal skønnes at udgøre ca. 16.100 m² (matr.nr. 504 b, 503 b, Helsingør bygrunde, samt del af Trækbanen, Rosenkildestien og del af matr.nr. 474 a, Helsingør bygrunde).

I projektet af september 1991 anføres det, at ved grundkøbet skal der modregnes med udgifter til 190 P-pladser, trafikforanstaltninger, musikhus og byggemodning.

Det er konsortiets opfattelse, at disse udgifter skal kunne indeholdes i grundkøbesummen, således at projektets gennemførelse minimum vil være udgiftsneutralt for kommunen.

Området er i dag udlagt til boligformål og offentlige formål og anvendes i dag til offentlig parkeringsplads.

Økonomiudvalget har i mødet den 10.9.1991 med henvisning til indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 472 af 20.6.1991 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme § 2, stk. 3 vedtaget at anmode Tilsynsrådet om samtykke til at sælge det nødvendige grundareal til det pågældende konsortium uden forudgående offentligt udbud.

Det bemærkes, at der endnu ikke er taget stilling til, om kommunen vil sælge det pågældende areal."

I brev af 30. oktober 1991 til Helsingør Byråd meddelte tilsynsrådet bl.a. følgende:

"Det fremgår af Indenrigsministeriets vejledning om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme, at kommunen vil kunne søge om tilsynsmyndighedens samtykke til undladelse af offentligt udbud jfr. bekendtgørelsens § 2, stk. 3, i tilfælde hvor en kommunes salgsforhandlinger med en køber på tidspunktet for reglerens ikrafttræden er så fremskredne, at det ikke forekommer hensigtsmæssigt eller rimeligt at foretage offentligt udbud.

Tilsynsrådet finder, at der i den foreliggende sag er tale om så fremskredne salgsforhandlinger, at dispensation i henhold til bekendtgørelsens § 3, stk. 2, eventuelt vil kunne meddeles.

Det fremgår endvidere af ministeriets vejledning, at det i øvrigt er forudsat, at tilsynsmyndigheden påser, at salg, der

fritages for offentligt udbud, sker til markedsprisen, samt at dette også gælder, når overdragelsen består i - eller når der i overdragelsen indgår - et mageskifte.

Byrådets skrivelse af 11. oktober 1991 indeholder ikke tilstrækkelige oplysninger om den påtænkte salgspris og om størrelsen af de udgifter, der skal modregnes ved grundkøbet, til at tilsynsrådet kan vurdere, hvorvidt et eventuelt kommende salg sker til markedsprisen.

Såfremt byrådet ønsker dispensationssagen fremmet, skal man anmode om nærmere oplysninger om den påtænkte salgspris og størrelsen af udgifter, der skal modregnes heri, til brug ved vurderingen af, hvorvidt salg sker til markedsprisen."

Den 6. januar 1992 fremsendte konsortiet sine synspunkter vedrørende projektet til Helsingør Kommune med henblik på den offentlige debat om projektet. Ifølge materialet indgik Højgaard & Schultz A/S nu i Trækbanekonsortiet.

I brev af 24. juni 1992 underrettede Helsingør Byråd tilsynsrådet om, at byrådet den 15. juni 1992 endeligt havde vedtaget "Forslag til tillæg nr. 4 til Helsingør kommuneplan 1989-2001" med tilføjelse om, at det var byrådets hensigt at søge tilsynsrådets tilslutning til afhændelse af Stürups Plads til et konsortium bestående af Hornbæk Totalentreprise A/S, Advokaterne i Strandgade, DDB Needham A/S og Helsingør Tegnestuen. I forbindelse med vedtagelsen havde byrådet givet udtryk for, at forhandlingerne med konsortiet skulle være afsluttet inden for et år. På den baggrund meddelte byrådet tilsynsrådet, at kommunen ville vende tilbage, så snart forhandlingerne med konsortiet var afsluttet.

Der blev i 1992 indgået en konsortieaftale mellem Konsortiet af 19. februar 1991 og Højgaard & Schultz A/S. Det fremgår heraf, at Konsortiet af 19. februar 1991 efter krav fra Helsingør Kommune ved den nye aftale blev udvidet med Højgaard & Schultz A/S for at sikre byggeriets gennemførelse af en fuldt ansvarlig konsortiedeltager, der dels havde den fornødne egenkapital, dels var kvalificeret ved tidligere at have stået for og gennemført byggerier af en størrelse og med en kompleksitet som Stürups Plads byggeriet.

på baggrund heraf stiftedes ved aftalen I/S Trækbane-konsortiet, hvori Højgaard & Schultz A/S deltog med 70 % og Hornbæk Total-entreprise A/S med 30 %. I forbindelse med aftaleindgåelsen op-gav direktør [redacted] og Helsingør Tegnestuen samtidig deres konsortiedeltagelse og blev i stedet knyttet til projektet som rådgivere.

I brev af 26. august 1992 orienterede økonomiudvalget tilsyns-rådet om, at kommunen i august 1992 havde modtaget underretning om, at konsortiet nu bestod af Højgaard & Schultz A/S med 70 % af andelene og Hornbæk Totalentreprise A/S med 30 % af andelene, mens Helsingør Tegnestuen v/arkitekterne [redacted] og [redacted], Advokaterne i Strandgade og DDB Needham v/direktør [redacted] var tilknyttet som rådgivere.

Økonomiudvalget fremsendte samtidig kopi af konsortiets oplæg til en grundkøbsaftale, hvoraf det bl.a. fremgik, at aftalen fra købers side skulle være betinget af tilsynsrådets tilladelse til salg uden offentligt udbud. Udvalget bemærkede, at kommunen end-nu ikke havde taget stilling til oplægget.

Den 24. juni 1993 sendte Helsingør Byråd tilsynsrådet kopi af en aftale dateret april 1993, som byrådet havde indgået med I/S Trækbane-konsortiet med forbehold for tilsynsrådets godkendelse. Aftalen var blevet endeligt vedtaget på et møde i Helsingør By-råd den 17. maj 1993 med forbehold for tilsynsrådets godkendelse af salgspris og tilhørende vilkår. Aftalen indeholdt bl.a. føl-gende bestemmelser:

"

§ 1

Salg af dele af matr.numrene 503 a, 503 f, 503 g, 503 h, 503 i, 503 k, 503 l, Helsingør Bygrunde samt dele af offentlige vejare-aler.

- 1.1. Helsingør kommune sælger og overdrager de på den som bi-lag 1 vedhæftede plan indtegnede arealer til Trækbane-konsortiet, beliggende mellem Gartnergade, Klostergade, Stepgade, Rosenkildestien, Trækbanen og Rosenkildevej. De overdragne arealer udgør i alt 9660 m². Arealerne

udstykket ved Trækbanekonsortiets foranstaltning og for konsortiets regning.

...

1.4. Købesummen er aftalt til kr. 39.420.000 - skriver tretinimillioner firehundredetyvetusinde kroner. Købesummen berigtiges således:

1.4.1. Trækbanekonsortiet udfører - på og omkring centerarealet - nedennævnte arbejder, der modregnes i købsprisen:

- 267 P-pladser i P-hus	kr. 30.970.000
- Ombygning af vejkrydset Trækbanen/Rosenkildevej, samt til- og frakørselsanlæg mellem P-hus/varegård og Rosenkildevej, herunder stianlæg og terrænafgravning/-regulering mod sygeplejeboliger	kr. 2.500.000
- Offentlige gangarealer og eventuelle sivegadestrækninger til og fra centret i Klostergade-Gartnergadeområdet inklusive offentlige passager gennem centret	kr. 1.000.000
- Adgangsvej fra Stengade til parkeringsarealet bag elektricitetsværket indeholdende kørevej og gangarealer	kr. 2.650.000
- Omlægning af hovedspildevandsledning over grundarealet	kr. 1.400.000
- Omlægning af hoved-elkabel over grundarealet og nedrivning af koblingsstation	kr. 900.000
	<u>kr. 39.420.000</u>

Såfremt udgifterne til udførelse af de ovennævnte anlægsarbejder måtte overstige de anførte beløb, afholdes disse merudgifter af Trækbanekonsortiet.

...

1.8. Trækbanekonsortiet foretager for egen regning rydning af arealerne inden for entreprisegrænsen som angivet i bilag 7.

...

1.11. Overdragelsen er betinget af

...

- Tilsynsrådets dispensation fra reglerne om offentligt udbud ved salg af kommunal ejendom...

...

§ 2

Trækbaneconsortiets opførelse af parkeringshus.

- 2.1. Trækbaneconsortiet opfører et parkeringshus på det på bilag 4 med raster angivne areal med plads til 459 parkeringspladser. Parkeringshuset skal opføres i overensstemmelse med projekt og aftalte vilkår som angivet i bilag 4 og 5.
- 2.2. Parkeringshuset skal opføres således, at det er færdigt senest 9 måneder efter, at Trækbaneconsortiet har påbegyndt bygge- og anlægsarbejderne.
- 2.3. Parkeringshuset opføres i øvrigt i enhver henseende for Trækbaneconsortiets regning og risiko.
- 2.4. Det i § 1.4.3. nævnte skøde fra Helsingør Kommune til Trækbaneconsortiet skal gøres betinget af, at Trækbaneconsortiet opfylder sin pligt til at opføre det ved nærværende bestemmelser aftalte parkeringshus.
- 2.5. Parkeringshuset ejes af Helsingør Kommune og Trækbaneconsortiet i sameje. Parkeringshuset overdrages til samejet ved afleveringen, jfr. pkt. 2.2. Helsingør Kommune har brugsret til 267/459-dele af parkeringspladserne og Trækbaneconsortiet til resten. Som bilag 6 vedlægges oplæg til samejeaftale.
- 2.6. Der skal ud over de i 2.1. anførte P-pladser udføres 108 P-pladser, jf. lokalplanen (bilag 2).

§ 3

Bebyggelsen af Stürups Plads.

- 3.1. Trækbaneconsortiet forpligter sig til at bebygge den købte ejendom og at udføre de nedenfor i § 5 nævnte offentlige anlægsarbejder,

....

§ 4

De til gennemførelsen af byggeriet nødvendige ekspropriationer.

- 4.2. Helsingør Kommune gennemfører og betaler for de i lokalplanen nævnte ekspropriationer langs Rosenkildestien.

§ 5

Trækbanekonsortiets udførelse af offentlige anlægsarbejder for Helsingør Kommune.

- 5.1. Trækbanekonsortiet forpligter sig til at udføre nedenævnte til projektets gennemførelse nødvendige anlægsarbejder,
- Ombygning af vejkrydset Trækbanen/Rosenkildevej. Arbejdet omfatter den østlige side af Trækbanen fra og med busholdepladsen til og med krydset samt Rosenkildevej fra krydset til og med til-/frakørslen til centret.
 - Til- og frakørselsanlæg mellem P-hus/varegård og Rosenkildevej, herunder stianlæg og terrænafgravning/-regulering mod sygeplejeboliger.
 - Offentlige gangarealer og eventuelle sivegadestrækninger til og fra centret i Klostergade-Gartnergadeområdet inklusive offentlige passager gennem centret.
 - Adgangsvej fra Stengade til parkeringsarealet bag elektricitetsværket indeholdende kørevej og gangarealer. Adgangsvejen er fælles med eventuel biladgang for varetrafik eller andet fra Stengade.
 - Nyt parkeringsareal bag elværket til specielt busser. Arbejdet omfatter fjernelse af herværende skure og bygninger, flytning af koblingsstation samt etablering af nye støttemure mod omliggende ejendomme.
 - Omlægning af hovedspildevandsledning over arealet.
 - Omlægning af hoved-elkabel over arealet.

.....

- 5.3. For hvert af de i § 5.1. nævnte anlægsarbejder udarbejder Trækbanekonsortiet - ud over ydelsesbeskrivelse og aftalte vilkår som angivet i § 5.2. - et selvstændigt projekt, der skal godkendes af Helsingør Kommune forud for arbejdernes igangsættelse. Projekterne udarbejdes i øvrigt efter løbende konsultation af Helsingør Kommune.

§ 6

Tilslutning til kloak, vandforsyning, el-forsyning og varme m.v.

- 6.1. Helsingør Kommune foretager og betaler den nødvendige offentlige kloakering frem til de solgte arealer, jf. § 1 eller de i § 5.1. viste entreprisegrænser, således at kloakering kan gennemføres i overensstemmelse med sædvanlig praksis, når byggetilladelse foreligger.

- 6.2. Tilslutning til vandforsyning, el-forsyning, naturgas eller fjernvarme m.v. sker i overensstemmelse med sædvanlig praksis, hvorved specielt bemærkes, at Trækbanekonsortiet betaler anlægs- og driftsbidrag i henhold til de for forsyningsselskaberne gældende vedtægter,

...."

I brevet af 24. juni 1993 til tilsynsrådet anførte Helsingør Byråd bl.a. følgende:

"Helsingør Kommune har været assisteret af advokat [redacted], København, samt det rådgivende ingeniørfirma COWiconsult for så vidt angår teknik og vurdering af pris for parkeringshus m.v."

Ved brev af 2. juli 1993 anmodede tilsynsrådet Told- og Skattestyrelsen om en vejledende udtalelse til brug for tilsynsrådets vurdering af, om kommunens salg ville ske til markedsprisen.

Ved brev af 4. august 1993 til tilsynsrådet anførte Told- og Skatteregion 2 bl.a. følgende:

"...

Det fremgår af sagen at der, under forudsætning af tilsynsrådets godkendelse, er indgået aftale mellem Helsingør kommune og et lokalt konsortium om salg af et areal på 9.660 m² beliggende ved Stürups Plads. Der er aftalt en pris for arealet på 39.420.000 kr., der berigtiges ved at konsortiet på arealet bl.a. opfører et parkeringshus, hvoraf en ideel andel på 267/459 senere overdrages til kommunen.

Der er på indeværende tidspunkt endnu ikke vedtaget lokalplan for området, men byrådet har i juni 1992 udarbejdet tillæg til kommuneplan 1989-2001 og i marts 1993 forslag til lokalplan.

Efter lokalplanforslaget må den samlede bebyggelse inkl. parkeringshus og parkeringskældre ikke overstige 35.000 m². Det samlede etageareal til centerformål og boliger må ikke overstige 16.800 m², idet boligernes andel mindst skal udgøre 2.000 m². Glasgaden i centerets tagplan medregnes ikke ved beregningen af bebyggelsens omfang.

Efter de foreliggende oplysninger om det planlagte centers beliggenhed og bebyggelsesmuligheder, finder man, at grundens handelsværdi ved kontant berigtigelse af købesummen er i god overensstemmelse med den af parterne aftalte pris på 39.420.000 kr.

Den aftalte pris på 30.970.000 kr for opførelsen af 267/459 af parkeringshuset, svarende til ca 115.000 kr. pr. parkeringsplads

og ca. 4.200 kr. pr. m², der udlægges til parkeringsformål skønnes ikke at give anledning til bemærkninger.

Vedrørende berigtigelsesformen, skal man imidlertid bemærke, at det falder udenfor Told- og Skatteregionens sagsområde at afgøre i hvilket omfang udgifterne til de anlægsarbejder, der ifølge aftalen mellem Helsingør Kommune og konsortiet skal udføres udenfor parkeringshuset og som er beregnet til 8.450.000 kr. er af en sådan karakter, at de under sædvanlige forhold ville kunne pålægges kommunen eller om der helt eller delvist er tale om anlægsarbejder, som er nødvendige for opførelsen af centret og som alene bør afholdes af bygherren.

Tilsvarende falder det udenfor regionens sagsområde at bedømme, om den modydelse kommunen opnår ved salg af arealet med de tilknyttede bebyggelsesmuligheder står i et rimeligt forhold til arealets handelsværdi, idet dog bemærkes at en påtænkt parkeringsafgift - eller de øgede parkeringsafgifter, der vil kunne opnås i et parkeringshus i forhold til en afgift for parkering ved offentlig vej - næppe vil kunne finansiere en anskaffelsessum på omkring 115.000 kr. pr. parkeringsplads."

Det fremgår af et telefonreferat på sagen, at Helsingør Kommune den 28. august 1993 over for tilsynsrådet har oplyst, at firmaet Cowiconsult har været inddraget i forbindelse med fastsættelsen af prisen for de anlægsarbejder, der ifølge aftalen skal udføres af køber.

I brev af 3. september 1993 til Helsingør Byråd meddelte tilsynsrådet samtykke til afhændelse af arealet på Stürups Plads uden forudgående offentligt udbud.

I brev af 28. maj 1994 rettede De henvendelse til Indenrigsministeriet i sagen. I brevet anførte De bl.a. følgende:

"Undertegnede klager hermed over Frederiksborg Statsamt som har givet Helsingør Kommune dispensation til at sælge grunden "Stürups plads" uden licitation, hvor Amtet har godkendt Helsingør Kommunes begrundelse for at det hastede, idet der dog ikke er givet nogen dokumentation for at det hastede.

I anledning af at den såkaldte Svenskehandel er gået stærkt ned og det drejer sig om et indkøbscenter, hvor der ikke er noget specielt nyt kundeunderlag er der ikke nogen grund til at skynde sig.

Det er yderst angribeligt, at der ikke er tale om at sælge for et kontant beløb, men den kontrakt som Kommunen har afsluttet med et såkaldt "konsortium" har knyttet modydelser, herunder byggemodning til det samme beløb: 39.420.000 Kr, således at det

eneste Kommunen får til gengæld er andel i et parkeringshus, med et antal parkeringspladser som svarer til det antal som nu findes på grunden.

Kommunen skal betale udgifterne til drift af parkeringshuset, så at det hele kun kommer til at betyde ekstra udgifter i forhold til den nuværende situation.

Det kan tilføjes at projektet betyder forøgede trafikproblemer som giver Kommunen store udgifter til trafikomlægning.

Ud fra denne betragtning kan jeg ikke se at der er tale om et salg i den almindelige betydning.

Det er for en almindelig borger svært at få tilstrækkelig indblik i en sådan sag, hvorfor jeg beder Indenrigsministeriet om at se på sagen."

I brev af 1. juni 1994 anmodede Indenrigsministeriet Tilsynsrådet for Frederiksborg Amt om en udtalelse.

I brev af 8. juni 1994 udtalte tilsynsrådet, at rådet kunne henholde sig til sin afgørelse af 3. september 1993. Tilsynsrådet oplyste endvidere, at rådet på baggrund af en henvendelse fra Fremskridtspartiet i Helsingør om genoptagelse af dispensations-sagen havde anmodet Helsingør Byråd om en udtalelse.

I brev af 15. juni 1994 fra Helsingør Byråd til tilsynsrådet har byrådet anført følgende bemærkninger i tilknytning til notatet vedrørende mødet den 21. februar 1991:

"...
Hertil må tilføjes, at et eventuelt salg blev drøftet på mødet. Direkte forhandlinger var altså igang. Bemærkningen dækker over det forhold, at man administrativt forudså, at en dispensationsansøgning på grund af tidsnød ville blive nødvendig. Endelig beslutning om fremsendelse af dispensationsansøgning skete ved økonomiudvalgets møde den 10.9.1991, ..."

I brev af 24. juni 1994 til Indenrigsministeriet uddybede De Deres henvendelse. De anførte bl.a.:

"1) Ifølge salgskontrakten sker betalingen for byggegrunden ikke med et kontant beløb, men med en andel i et parkeringshus. Dette betyder at købesummen er helt ubestemt, fordi værdien af det ikke opførte parkeringshus ikke kendes. Ifølge kontrakten er værdien af det ikke opførte hus sat til 30.970.000 Kr., men da opførelsen bl.a. sker af medlemmer af det konsortium som har

købt grunden, er det umuligt at sige, om værdien vil komme til at svare til det i kontrakten fastsatte beløb, 30.970.000 Kr.

2) Ved at sælge en grund, lade køberen opføre et hus som Kommunen så køber en andel af, omgår Kommunen de regler som ellers bruges om licitation ved opførelse af offentlige bygninger.

3) Det er ikke nok, blot at sige at Kommunen disponerer over 267 af de 459 parkeringspladser, idet værdien af parkeringspladserne vil afhænge af hvor i huset de findes: højt eller lavt, uoverdækket på taget eller i kælderen, og der er ikke i kontrakten specificeret, hvilke parkeringspladser Kommunen kan disponere over. Dette giver en yderligere usikkerhed om andelens virkelige værdi.

Kontraktens afsnit om parkeringshuset er også mangelfulde. Ifølge par 2.5 skal Kommunen og Konsortiet gennem et særligt selskab eje Parkeringshuset, men det fremgår ikke, at byggegrunden for parkeringshuset skal matrikuleres fra, så at selskabet også ejer parkeringshusets grund. Det forekommer helt absurd, at Kommunen ejer størstedelen af et hus som står på en grund, som Kommunen har solgt til Konsortiet.

4) Dispensationen er givet på grundlag af en ansøgning fra Kommunen, som i denne hævder, at projektet er økonomisk neutralt overfor Kommunen.

Denne påstand er fremsat på et tidspunkt hvor der kun fandtes et løst økonomisk overslag.

Kommunen har derfor overfor Tilsynsrådet forpligtet sig til at udforme den endelige kontrakt med Konsortiet, så at den neutrale økonomi overfor Kommunen opnås.

Men kontrakten opfylder ikke disse betingelser på ialfald tre punkter:

Udover byggemodningsudgifter, som må betragtes som en kommunal udgift fremkaldt af projektet, har Kommunen påtaget sig ialfald følgende udgifter:

1) Ekspropriation af ejendomme på Rosenkildestien.

2) Gadeomlægning, Kongevejen-Trækbanen til et beløb af 4.6 millioner Kr. Denne udgift var oprindeligt medtaget i kontrakten som en udgift som Konsortiet skulle dække, men denne bestemmelse blev udtaget af kontrakten.

3) Udgifter til driften af hovedparten af parkeringshuset. Da Kommunen offentligt har erklæret at parkeringen i parkeringshuset bliver gratis, er disse årlige udgifter af antagelig størrelse.

Konklusion:

Tilsynsrådet må forlange at kontrakten mellem Kommunen og Konsortiet ændres således at:

1) Parkeringshusets opførelse udbydes i åben licitation (den skønnede værdi af hele parkeringshuset overstiger 50 millioner kroner).

Købesummen 30.970.000 Kr for Kommunens andel skal erstattes af den virkelige opførselsværdi efter en licitation.

Grunden til parkeringshuset med et passende omliggende areal skal imatrikuleres fra den øvrige grund.

2) Aftalen bør ændres således at projektet bliver økonomisk neutralt overfor Kommunen. Det betyder:

a) at Konsortiet må bære alle driftsudgifter til parkeringshuset med gratis parkering. Herfra skal dog fratrækkes det beløb det koster at holde 267 af de nuværende parkeringspladser vedlige.

b) at omlægningen af krydset Trækbanen-Kongevejen dækkes af konsortiet (som det også oprindeligt var i kontrakten)

c) Nødvendige ekspropriationer på Rosenkildestien bæres af Konsortiet.

d) Aftalen må udbygges, så at det er helt klart hvorledes parkeringshusets pladser deles mellem Kommunen og Konsortiet."

I et brev til Dem af 4. juli 1994 fremsatte tilsynsrådet følgende udtalelse og bemærkninger:

"Tilsynsrådets udtalelse:

Tilsynsrådet har via behandlingen af en anmodning om dispensation fra reglerne om offentligt udbud ved salg af kommunal ejendom tilvejebragt et ganske omfattende sagsmateriale, der belyser indholdet og baggrunden for en dengang påtænkt aftale om salg af areal i forbindelse med opførelse af et center på Stürups Plads. Den gennemgang Tilsynsrådet foretog af dette materiale forud for beslutningen om at meddele den ansøgte dispensation gav ikke Tilsynsrådet grundlag for at antage, at Helsingør kommunes beslutning om at indgå den påtænkte aftale efter fornøden dispensation fra Tilsynsrådet ville være i strid med lovgivningen. Deres skrivelser indeholder efter Tilsynsrådets opfattelse ikke sådanne nye væsentlige oplysninger om omstændigheder af betydning for vurderingen af lovligheden af kommunens dispositioner, at Tilsynsrådet finder grundlag for at foretage fornyede undersøgelser eller for på grundlag af de foreliggende oplysninger at statuere, at beslutningerne er i strid med lovgivningen.

Tilsynsrådets bemærkninger:

...
Til orientering vedlægges kopi af Tilsynsrådets skrivelse af dags dato til Fremskridtspartiet i Helsingør v/formand [redacted]. Tilsynsrådet kan henvise til den heri indeholdte redegørelse for reglerne om forvaltningsmyndigheders adgang til på egen foranledning at omgøre eller tilbagekalde en afgørelse og

om baggrunden for disse regler. De hensyn, der ligger bag reglerne taler for, at Tilsynsrådet i en situation som den foreliggende, hvor Tilsynsrådet i forbindelse med en dispensationssag har fået et ret dybtgående kendskab til en påtænkt kommunal beslutning og har haft mulighed for at supplere grundlaget forud for sagens afgørelse, er tilbageholdende med efterfølgende at rejse spørgsmål om lovligheden af forhold, som Tilsynsrådet må forudsættes at have vurderet i forbindelse med sin stillingtagen til dispensationsansøgningen. Selv om selve dispensationsbestemmelserne og Indenrigsministeriets vejledning i forbindelse hermed alene omhandler vurderingen af nærmere anførte betingelsers tilstedeværelse, herunder at salg sker til markedsprisen, er der ved den omstændighed at et omfattende materiale er forelagt Tilsynsrådet skabt en forventning om, at Tilsynsrådet, der af egen drift kan gribe ind overfor ulovlige kommunale beslutninger, ville have reageret i forbindelse med behandlingen af dispensationssagen, såfremt oplysningerne gav anledning dertil.

...

Det kan til Deres orientering oplyses, at lovgivningen ikke generelt stiller krav om, at kommunale anlægsarbejder skal udbydes i licitation. I forbindelse med behandlingen af dispensationssagen fandt tilsynsrådet, idet man med støtte i Told- og Skattestyrelsens udtalelse lagde den aftalte pris for parkeringspladser til grund, ikke at aftalen hvis der var tale om et kommunalt byggeri ville være i strid med de af EU vedtagne regler om licitation, idet parkeringspladsernes pris ikke skønnedes at være så stor, at arbejdet er omfattet af krav om licitation."

Tilsynsrådet har i sit brev af 4. juli 1994 til Fremskridtspartiet i Helsingør anført følgende bemærkninger vedrørende markedsprisen:

"Tilsynsrådet har i forbindelse med dispensationsansøgninger til opgave at påse, at eventuelle salg, der i henhold til dispensation, sker uden offentligt udbud sker til markedsprisen.

I den foreliggende sag, hvor arealafhændelsen var et led i en omfattende aftale om opførelse af et center indhentede Tilsynsrådet et ret omfattende sagsmateriale forud for afgørelsen med henblik på at kunne vurdere spørgsmålet om forholdet mellem værdien af de afhændede arealer og de Byrådet tilkommende modydelser. Som det er Dem bekendt støttede Tilsynsrådet sig ved vurderingen af sagen til en vejledende udtalelse fra Told- og Skattestyrelsen omkring de anvendte værdifastsættelser. I forbindelse med Deres anbringende om, at Told- og Skattestyrelsens udtalelse rejser tvivl om, hvorvidt anlægsarbejdet til 8.450.000 kr. bør afholdes af kommunen, kan det til orientering oplyses, at Tilsynsrådet telefonisk har rådført sig med Trafikministeriet forud for dispensationsafgørelsen. Det blev herunder oplyst, at der ikke i ministeriets lovgivning er regler, der forhindrer en kommune i lovligt at afholde udgifter til vejoplægning m.v., der bliver nødvendig eller hensigtsmæssig i forbindelse med en privat

bygherres byggeri, heller ikke i tilfælde hvor andringen overvejende skønnes at være i den private bygherres interesse. I henhold til vejlovens § 10 beslutter vejbestyrelserne (i dette tilfælde kommunen) hvilke arbejder, der skal udføres på deres veje, og afholder udgifter, der er forbundet med sikring og andre forbedrende foranstaltninger, anlæg, drift og vedligeholdelse af disse veje, medmindre andet er bestemt. Bestemmelsen udelukker ikke, at vejbestyrelsen benytter den adgang der i vejbidragsloven er åbnet for at vejbestyrelsen i et vist omfang kan pålægge de til vejen stødende grundejere bidrag til anlæg og udbygning af offentlige veje.

Det blev ved henvendelsen til Trafikministeriet bekræftet, at anlæg af offentlige parkeringspladser herunder f.eks. parkeringshus er en kommunal opgave i henhold til vejlovgivningen, og at der intet ulovligt er i at der eventuelt af kommunen vælges en kostbar løsning."

Den 14. juni 1995 har Helsingør Kommune over for Indenrigsministeriet telefonisk oplyst, at det rådgivende ingeniørfirma Cowiconsult som kommunens rådgiver har deltaget i forhandlingerne vedrørende fastsættelsen af prisen for de ydelser, der indgår i købesummens berigtigelse. Helsingør Kommune oplyste endvidere, at Cowiconsult i forbindelse hermed over for kommunen har tilkendegivet, at de aftalte priser efter firmaets opfattelse var i overensstemmelse med værdien af de pågældende ydelser.

Indenrigsministeriets udtalelse:

Indenrigsministeriet skal indledningsvis udtale, at det tilsyn, som de kommunale tilsynsmyndigheder udøver over for kommunerne, er et retligt tilsyn. Det betyder, at tilsynet kun omfatter spørgsmål om, hvorvidt der er sket en tilsidesættelse af lovgivningen, herunder offentligretlige retsgrundsætninger, jf. § 61 i lov om kommunernes styrelse (jf. lovbekendtgørelse nr. 526 af 22. juni 1993, som ændret ved lov nr. 286 af 27. april 1994).

De kommunale tilsynsmyndigheder kan således ikke tage stilling til spørgsmål om hensigtsmæssigheden af kommunernes sagsbehandling eller til spørgsmål vedrørende skønsudøvelse, så længe skønnet udøves inden for de rammer, der følger af lovgivningen.

Indenrigsministeriet er ikke almindelig klageinstans i forhold til tilsynsrådene. Ministeriet tager dog sager op til vurdering,

såfremt ministeriet har grund til at antage, at den retsopfattelse, som et tilsynsråd har givet udtryk for, er urigtig eller hviler på et urigtigt faktisk grundlag, jf. § 61 a i lov om kommunernes styrelse. Indenrigsministeriet tager således ikke stilling til tilsynsrådernes sagsbehandling, herunder spørgsmål om, hvorvidt sagsbehandlingen er i overensstemmelse med god forvaltningsskik.

Indenrigsministeriets udtalelse er på baggrund af Deres breve af 28. maj og 24. juni 1994 opdelt i følgende to punkter:

1. Tilsynsrådet for Frederiksborg Amts dispensation til Helsingør Kommunes salg af arealet på Stürups Plads uden forudgående offentligt udbud.
2. Vilkårene for Helsingør Kommunes salg af arealet på Stürups Plads.

1. Tilsynsrådet for Frederiksborg Amts dispensation til Helsingør Kommunes salg af arealet på Stürups Plads uden forudgående offentligt udbud.

Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 472 af 20. juni 1991 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme er udstedt med hjemmel i § 68, stk. 1, 2. pkt., i lov om kommunernes styrelse og trådte i kraft den 1. juli 1991. Bekendtgørelsens §§ 1 og 2, stk. 3, har følgende ordlyd:

"§ 1. Salg af kommunens faste ejendomme skal, medmindre andet særligt er hjemlet i lovgivningen, ske efter forudgående offentligt udbud, jf. dog § 2.

...
§ 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."

I vejledning nr. 99 af 20. juni 1991 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme, afsnit II, pkt. 4, fremgår bl.a. følgende vedrørende bestemmelsen i § 2, stk. 3:

"Den sidstnævnte undtagelsesbestemmelse tænkes kun 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, kan nævnes salg til en virksomhed af en naboejendom med henblik på en udvidelse af virksomheden, salg i forbindelse med en arkitektkonkurrence om en ejendoms bebyggelse samt salg til erhvervsbyggeri, hvor der foreligger et tilbud om køb af en bestemt ejendom, der som følge af dens beliggenhed, dens anvendelsesmuligheder eller andre forhold er af særlig betydning for den pågældende tilbudsgiver.

Det er i øvrigt forudsat, at tilsynsmyndigheden påser, at salg, der fritages for offentligt udbud, sker til markedsprisen..."

I vejledningens afsnit IV om ikrafttræden er endvidere anført:

"I tilfælde, hvor en kommunes salgsforhandlinger med en køber på tidspunktet for reglernes ikrafttræden er så fremskredne, at det ikke forekommer hensigtsmæssigt eller rimeligt at foretage offentligt udbud, vil kommunen kunne søge om tilsynsmyndighedens samtykke til undladelse af offentligt udbud, jf. bekendtgørelsens § 2, stk. 3."

På baggrund af tilsynsrådets breve af 30. oktober 1991 og 3. september 1993 til Helsingør Byråd må Indenrigsministeriet lægge til grund, at tilsynsrådet har meddelt samtykke til undladelse af offentligt udbud under hensyn til de på tidspunktet for reglernes ikrafttræden fremskredne salgsforhandlinger.

Forud for reglernes ikrafttræden den 1. juli 1991 havde der på kommunens møde den 21. februar 1991 med Konsortiet af 19. februar 1991 været en drøftelse om eventuelt salg på grundlag af et til kommunen fremsendt konkret projektforslag og aftaleudkast. Videre salgsforhandlinger blev sat i bero. Kommunen og konsortiet arbejdede dog videre med projektet i perioden marts - juni 1991 (samt efter dette tidspunkt).

Konsortiet af 19. februar 1991 blev i 1992 ændret til I/S Træbanekonsortiet, hvorved Højgaard & Schultz A/S indtrådte med en andel på 70 % og tre af de tidligere konsortiemedlemmer ud-

trådte. Forhandlinger med det ændrede konsortium begyndte i august 1992, hvor konsortiet fremsendte et oplæg til en købsaftale.

Det fremgår ikke af sagen, at der forud for dette tidspunkt - og altså heller ikke før reglernes ikrafttræden - havde været salgsforhandlinger med Højgaard & Schultz A/S, selv om dette selskab på møder den 11. april og 15. maj 1991 havde tilkendegivet en interesse i sagen. Forhandlinger med den anden interessent, Hornbæk Totalentreprise A/S, havde derimod pågået siden februar 1991, jf. ovenfor.

Indenrigsministeriet finder ikke, at der i sagen har været tilstrækkeligt grundlag for at meddele samtykke til undladelse af offentligt udbud under henvisning til, at der på tidspunktet for reglernes ikrafttræden var tale om så fremskredne salgsforhandlinger mellem kommunen og en køber, at det ikke ville være hensigtsmæssigt eller rimeligt at foretage offentligt udbud. Ministeriet har herved lagt vægt på, at den drøftelse, der fandt sted på mødet den 21. februar 1991, og de i tilknytning hertil foretagne undersøgelser og overvejelser om projektets udformning, der pågik forud for reglernes ikrafttræden, i det væsentlige var af undersøgende og forberedende art, og at der ikke var tale om egentlige salgsforhandlinger.

Hertil kommer, at kommunen først den 15. juni 1992 traf principbeslutning om at sælge det omhandlede areal, samt at der ikke forud for reglernes ikrafttræden havde været forhandlinger med Højgaard & Schultz A/S, hvis andel udgjorde 70 %.

Således som sagen er oplyst, finder Indenrigsministeriet heller ikke, at der har foreligget andre omstændigheder, der tilstrækkeligt har kunnet begrunde en dispensation fra reglerne om offentligt udbud, jf. § 2, stk. 3, i ovennævnte bekendtgørelse.

Det forhold, at der har foreligget et konkret projekt, som kommunen var interesseret i og har arbejdet videre med i samarbejde med det konsortium, der havde udarbejdet projektet, kan ikke i

sig selv begrunde en undladelse af offentligt udbud. Det kan således ikke udelukkes, at der også fra andre tilbudsgivere kunne være fremkommet tilbud, herunder projekter, som kunne have opfyldt kommunens intentioner med udnyttelsen af arealet.

Da salget er gennemført, har Indenrigsministeriet dog ikke mulighed for at foretage videre, jf. den kommunale styrelseslovs § 61, stk. 1, og § 61 a, stk. 1.

2. Vilka'rene for Helsingør Kommunes salg af arealet på Stürups Plads.

Som det fremgår af det ovenfor anførte, er det lovreguleret, i hvilke situationer en kommune er forpligtet til at foretage et offentligt udbud forud for salg af en kommunal ejendom.

Fastsættelsen af de nærmere vilkår for salget af en kommunal ejendom - herunder salgspris og berigtigelsesform - er derimod ikke undergivet lovregulering. Dette betyder imidlertid ikke, at en kommune kan indgå aftale om salg af en fast ejendom uden at skulle iagttage visse retlige krav til indholdet af salgsvilkårene.

Af de almindelige offentligretlige retsgrundsætninger om kommuners opgavevaretagelse følger en række krav til kommuners handlingemåde, der også har betydning i forhold til fastsættelsen af de nærmere vilkår i forbindelse med salg af en kommunal ejendom.

Retsgrundsætningerne om kommuners opgavevaretagelse indeholder således en helt generel forpligtelse for kommunerne til at handle økonomisk forsvarligt i alle dispositioner, ligesom det også følger af retsgrundsætningerne, at kommuner som udgangspunkt ikke uden lovhjemmel må yde tilskud til enkeltpersoner eller til enkelte virksomheder.

I forbindelse med salg af fast ejendom indebærer dette efter de kommunale tilsynsmyndigheders praksis, at kommunen som udgangspunkt skal søge ejendommen afhændet til den højeste pris, der

kan opnås i handel og vandel - markedsprisen. Dette gælder uafhængigt af, om der skal ske offentligt udbud forud for salget. Der henvises herom til Erik Harder, Dansk Kommunalforvaltning II, Opgaver, 1987, side 149 f., Jens Garde og Jørgen Mathiassen, Kommunalret, 1991, side 49 f. og side 56 f., og Hans Gammeltoft-Hansen m.fl., Forvaltningsret, 1994, side 477 ff., men modsat Mogens Heide-Jørgensen, Den kommunale interesse, 1993, side 74 ff., der forholder sig kritisk til de kommunale tilsynsmyndigheders krav om salg til markedsprisen.

Der kan dog være situationer, hvor kommunen lovligt vil kunne sælge til et beløb, der ligger under markedsprisen. Dette forudsætter imidlertid, at der ved salget varetages saglige, kommunale interesser, jf. således den kommenterede styrelseslov ved Preben Espersen m.fl., 1991, side 246.

Kravet om, at kommunale ejendomme som udgangspunkt skal sælges til markedsprisen, indebærer, at det ikke er tilstrækkeligt, at kommunen sælger til en pris, der dækker omkostningerne ved jordkøb og byggemodning, hvis markedsprisen ligger højere end dette beløb. Er markedsprisen lavere end kostprisen - f.eks. på grund af faldende ejendomspriser - vil det derimod ikke være ulovligt, at kommunen sælger til markedsprisen, selvom dette medfører tab.

En kommunalbestyrelse skal udfolde sædvanlige og rimelig bestræbelser på at konstatere markedsprisen forud for salget af en kommunal ejendom. I mange tilfælde vil det imidlertid ikke være muligt at foretage en entydig konstatering af en bestemt markedspris. Dette gælder navnlig i situationer, hvor der ikke sker offentligt udbud, eller hvor der ikke fremkommer bud på en ejendom, som er udbudt offentligt. Fastlæggelsen af markedsprisen vil derfor ofte skulle ske ved udøvelse af et skøn.

Ved udøvelsen af dette skøn må der tilkomme kommunen en vis margin, og såfremt der gør sig særlige forhold gældende - f.eks. fordi udnyttelsen af arealerne er undergivet visse specielle begrænsninger, der vanskeliggør fastlæggelsen af markedsprisen -

må rammerne for udøvelsen af skønnet antages at være ganske vide.

I den foreliggende sag har Tilsynsrådet for Frederiksborg Amt i forbindelse med den meddelte dispensation fra reglerne om offentligt udbud foretaget en vurdering af, om salget skete til markedspris. Til brug for denne vurdering indhente tilsynsrådet en udtalelse fra Told- og Skattestyrelsen.

Told- og Skatteregion 2 udtalte i brev af 4. august 1993 til tilsynsrådet, at regionen fandt den aftalte pris på 39.420.000 kr. i god overensstemmelse med grundens handelsværdi ved kontant berigtigelse af købesummen.

Indenrigsministeriet finder på denne baggrund at kunne lægge til grund, at den omhandlede grund er solgt for et beløb, der på salgstidspunktet måtte anses som udtryk for markedsprisen ved en kontant berigtigelse af købesummen.

Det forhold, at der ikke er aftalt en kontant berigtigelse af købesummen, men om berigtigelse ved købers udførelse af en række bygge- og anlægsopgaver i tilknytning til byggeprojektet, har givet Indenrigsministeriet anledning til at overveje, om der også ved denne berigtigelsesform var tale om et salg til markedspris.

En kommune, der sælger en fast ejendom, kan - som her - indgå aftale om, at købesummen berigtiges på anden måde end ved kontant betaling. Det er dog en betingelse for lovligheden af en sådan aftale, at kommunen i tilstrækkeligt omfang sikrer sig, at de ydelser, der modtages til berigtigelse af købesummen, mindst modsvarer værdien af den solgte ejendom.

I den foreliggende sag er det aftalt, at størstedelen af købesummen - 30.970.000 kr. - berigtiges ved, at Helsingør Kommune får en andel på 267 parkeringspladser i et parkeringshus, der opføres af Trækbanekonsortiet og herefter ejes i sameje mellem konsortiet og Helsingør Kommune. For de bygge- og

anlægsarbejder, der udgør den resterende del af købesummens berigtigelse, er der aftalt en samlet pris på 8.450.000 kr.

I forbindelse med indgåelsen af en aftale som den foreliggende, hvori der indgår en række prisfastsættelser, der alle i større eller mindre omfang beror på skønsprægede vurderinger, må der indrømmes kommunen en ikke ubetydelig forhandlingsmargin, jf. det ovenfor anførte.

På baggrund af det oplyste finder Indenrigsministeriet at kunne lægge til grund, at de skønsprægede vurderinger, der har været foretaget i den foreliggende sag, har været foretaget på en saglig og tilstrækkelig kvalificeret måde. Efter ministeriets opfattelse er der endvidere ikke oplysninger om forhold, der giver anledning til at antage, at de aftalte priser er højere end det, der på salgstidspunktet var markedsprisen for sådanne ydelser, og dermed heller ikke, at der ved den valgte berigtigelsesform - og de dermed forbundne værdiansættelser - er sket en økonomisk begunstiging af køber.

Indenrigsministeriet har herved navnlig lagt vægt på told- og skatteregionens udtalelse om, at fastsættelsen af prisen for kommunens andel i parkeringshuset ikke gav regionen anledning til bemærkninger, samt på, at det rådgivende ingeniørfirma Cowiconsult har deltaget som rådgiver for kommunen i forbindelse med fastsættelsen af værdien af kommunens andel i parkeringshuset og værdien af de øvrige bygge- og anlægsarbejder, der indgår i købesummens berigtigelse.

Den omstændighed, at Helsingør Kommune ved aftalen påtager sig at finansiere en række bygge- og anlægsopgaver i tilknytning til projektet, har endvidere givet Indenrigsministeriet anledning til at overveje, om kommunen herved yder ulovlig støtte til en erhvervsvirksomhed.

Hertil bemærkes, at det er antaget i de kommunale tilsynsmyndigheders praksis, at udgangspunktet om, at kommuner ikke uden lovhjemmel må yde støtte til erhvervsvirksomhed, kan fraviges i

tilfælde, hvor der er tale om generelt virkende erhvervsstøtte. Som generelt virkende erhvervsstøtte anses bl.a. tilvejebringelse og vedligeholdelse af infrastruktur, herunder f.eks. veje, transportnet, fysisk planlægning, miljøkontrol og renovation. Der henvises herom til Erik Harder, Dansk Kommunalforvaltning II, Opgaver, 1987, side 49 ff., Jens Garde og Jørgen Mathiassen, Kommunalret, 1991, side 31 ff., og Hans Gammeltoft-Hansen m.fl., Forvaltningsret, 1994, side 452.

Efter Indenrigsministeriets opfattelse må de bygge- og anlægsarbejder, Helsingør Kommune ved aftalen har påtaget sig at finansiere i tilknytning til projektet, anses som infrastrukturforanstaltninger, der foretages som led i en kommunal beslutning om en ændret anvendelse af det pågældende område. Dette gælder både de arbejder, der finansieres af kommunen via købesummens berigtigelse, og de arbejder, kommunen i øvrigt ved aftalen har påtaget sig at udføre.

Det tilføjes, at det forhold, at bygherren og de erhvervsvirksomheder, der er beliggende i umiddelbar nærhed af området, må antages at ville opnå de største fordele herved, ikke fratager foranstaltningerne deres generelle karakter, jf. således Erik Harder, Dansk Kommunalforvaltning II, Opgaver, 1987, side 49 f.

Indenrigsministeriet foretager på denne baggrund ikke yderligere i anledning af Deres henvendelse.

Kopi af dette brev er sendt til Tilsynsrådet for Frederiksborg Amt og Helsingør Kommune.

Med venlig hilsen

Henrik Sauer

3) Tilsynsrådet for Frederiksborg Amt, Trollesminde Kontorpark,
Roskildevej 10 A, 3400 Hillerød:

Indenrigsministeriet har ved brev af 15. juni 1995 skrevet
således til _____, Ndr. Strandvej 50, 3000 Helsingør:

"....."

Hvilket herved meddeles.

Henrik Sauer