



Horsens Kommune  
Byrådsforvaltningen  
[byraadsforv@horsens.dk](mailto:byraadsforv@horsens.dk)

2. Statsamtmanden for Århus Amt  
[aarhus@statsamt.dk](mailto:aarhus@statsamt.dk)

Dato: 19. januar 2006  
Kontor: 1.k.kt.  
J.nr.: 2005-2076/615-3

Sagsbeh.: lbe  
Fil-navn: Udbud/Horsens-mageskifte-udt

Ved brev af 4. november 2005 har Horsens Kommune indbragt statsamtmanden for Århus Amts afgørelser af 30. september og 19. oktober 2005 for Indenrigs- og Sundhedsministeriet. Af afgørelserne fremgår, at statsamtmanden ikke har fundet anledning til at meddele samtykke til, at kommunen kan sælge et areal på 1323 m<sup>2</sup> til Zeta Invest A/S uden forudgående offentligt udbud.

Indenrigs- og Sundhedsministeriet har nu afsluttet behandlingen af sagen.

Indenrigs- og Sundhedsministeriet er ikke enig med statsamtmanden for Århus Amt i, at der ikke i sagen foreligger sådanne særlige forhold, at offentligt udbud kan undlades.

Her følger en gennemgang af sagens baggrund og en nærmere begrundelse for Indenrigs- og Sundhedsministeriets holdning.

#### Sagens baggrund:

Det fremgår af sagen, at Horsens Kommune ved brev af 30. august 2005 anmodede statsamtmanden for Århus Amt om tilladelse til at sælge matr.nr. 878, Horsens Markjorder til Zeta Invest A/S, som ejer naboejendommen matr.nr. 829 a, Horsens Markjorder.

Matr.nr. 878, der er på 1323 m<sup>2</sup>, støder op til matr.nr. 829 a, til Høegh Guldbergsgade og til Dagnæs bæk. Salget af matr.nr. 878 ønskes foretaget som en del af et mageskifte, hvor kommunen ønsker at købe 424 m<sup>2</sup> af matr.nr. 829 a. Det er i anmodningen oplyst, at Zeta Invest A/S vil nedrive en del af den bestående bebyggelse og bygge nyt på den sydlige del af grunden. Det mageskiftede areal skal af kommunen anvendes til eventuel senere udvidelse af Høegh Guldbergsgade, og det er aftalt, at Zeta Invest A/S indtil vejudvidelsen skal kunne anvende arealet til parkeringsformål mod at indrette og vedligeholde det.

Ejendomsmægler Jørn Haahr oplyste i en udtalelse, som Horsens Kommune ved brev af 20. september 2005 sendte til Århus Statsamt, bl.a. følgende:

"I forbindelse med ejerens [Zeta Invest A/S] ønske om at forbedre forholdene for lejerne på ejendommen – herunder såvel indkørsels – som udkørselsforhold – har denne nu haft møde med samtlige lejere på ejendommen.

Dette har resulteret i, at Würth Danmark A/S nu er fraflyttet deres hidtil anvendte lejemål. Herefter har ejeren søgt om nedrivningstilladelse af nævnte bygning for herefter at opføre ny større bebyggelse på samme beliggenhed men således, at nuværende indkørsel til ejendommen vil blive frilagt.

Omhandlede nybyggere vil herefter kunne rumme såvel Bravida som Jem & Fix, der i forvejen er lejere i ejendommen.

Dette vil medføre, at såvel til – som frakørselsforhold til ejendommen vil blive forbedret væsentligt, ligesom det samtidig indebærer, at der vil kunne etableres ca. 140 P pladser på ejendommen med deraf følgende forbedrede til – og udkørselsforhold. ..."

Ved brev af 30. september 2005 udtalte statsamtmanden for Århus Amt, at tilsynet ikke fandt, at der var retligt grundlag for at meddele samtykke til, at det omhandlede areal sælges til Zeta Invest A/S uden forudgående udbud. Af udtalelsen fremgår bl.a. følgende:

"Offentligt udbud har til formål at fremkalde højst mulige købstilbud samt at give alle mulighed for at erhverve ejendom, som kommunen ønsker at afhænde. Endvidere sikrer et offentligt udbud kommunen mod kritik af, at der ved en ejendomshandel skulle være sket en usaglig begunstigelse af køberen.

Tilsynet finder ikke at kunne meddele samtykke til, at arealet på 1323 m<sup>2</sup> af matr. nr. 878 uden forudgående udbud sælges til Zeta Invest som led i mageskifte, idet der ikke ses at foreligge sådanne særlige forhold, der kan begrunde en undladelse af offentligt udbud.

Tilsynet har lagt vægt på, at salget sker til en virksomhed, der udlejer erhvervsjendomme, og at salget sker som et led i en udvidelse af et erhvervsbyggeri med udlejning for øje.

Af Indenrigs- og Sundhedsministeriets vejledning om offentligt udbud af kommunens faste ejendomme fremgår, at begrebet "virksomhed" omfatter bl.a. industri- og landbrugsvirksomhed og kirkegårdsdrift. Der ses ikke at være hjemmel til at fritage ejendomme for udbud i tilfælde, hvor kommunal ejendom skal anvendes til opførelse af erhvervsbyggeri, som indgår i en eksisterende udlejningsvirksomhed.

I sådanne tilfælde vil andre erhvervsdrivende, som udlejer eller opfører erhvervslejemål, kunne have en potentiel interesse i at byde på kommunal ejendom. Tilsynet finder ikke, at det vil være ubetænkeligt at afskære andre tilbudsgivere i at komme i betragtning.

Tilsynet lægger også vægt på, at Horsens Kommune ikke har aktuelle planer om, at foretage en vejudvidelse af Høegh Guldbergsgade, og at der ikke ses at være en aktuell kommunal interesse i mageskiftet."

Ved brev af 5. oktober 2005 anmodede Horsens Kommune statsamtmanden for Århus Amt om at genoptage sagen. Kommunen oplyste i denne forbindelse bl.a. følgende:

"Af vejledningen om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme fremgår side 7 højre spalte: "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".

Zeta Invest har en sådan særlig interesse i at erhverve netop den pågældende ejendom, som er en forudsætning for, at virksomheden kan gennemføre et planlagt nybyggeri med forbedringer for lejerne og parkeringsforholdene.

"Fritagelse forudsætter endvidere, at tilbudsgiveren har et konkret og aktuelt – og ikke kun potentielt – behov for erhvervelse af netop den omhandlede ejendom".

Zeta Invest har dette konkrete og aktuelle behov.

Som eksempel på tilfælde, der – afhængigt af de konkrete omstændigheder – vil kunne begrunde undtagelse af udbud, nævner vejledningen salg i forbindelse med mageskifte. Der nævnes intet om, at Kommunens interesse i mageskifte skal være aktuel.

Som eksempel nævnes endvidere salg til en virksomhed beliggende på en nabogrund, der har konkret og aktuelt behov for at erhverve netop denne kommunale ejendom med henblik på udvidelse af virksomheden. Det hedder herefter i vejledningen: "Begrebet virksomhed skal forstås bredt og omfatter bl.a. industri- og landbrugsvirksomhed og kirkegårdsdrift".

Der er ikke belæg i vejledningens tekst for en indskrænkende fortolkning af begrebet virksomhed - tværtimod.

Det fremgår, at ministeriets vejledning direkte som eksempler nævner to tilfælde, der begge på hver sin måde er dækkende for det tilfælde, der er søgt om tilladelse til."

Ved brev af 19. oktober 2005 afviste statsamtmanden for Århus Amt at genoptage sagen. Af brevet fremgår bl.a. følgende:

"Tilsynet finder ikke, at de nye oplysninger tilvejebringer et grundlag, der kan begrunde en fritagelse for offentligt udbud af kommunens ejendom.

Tilsynet lægger vægt på, at det af de fremsendte oplysninger fremgår, at lejerne, Bravida og Jem & Fix, ikke opnår væsentligt arealmæssige ændringer i de lejemål, der vil kunne tilbydes det pågældende lejere efter en eventuel ombygning. Der henvises til brev af 12. oktober 2005 fra Ejendomsmæglerfirmaet Jørn Haahr Erhverv, hvoraf følgende fremgår:

"Af forslaget ses, at ovennævnte lejere ikke opnår væsentlige arealmæssige ændringer i de kommende lejemål. Til sammenligning heraf vedlægges de nugældende lejeaftaler med kommende lejeaftale f.s.v. angår arealstørrelserne af det lejede."

Det fremgår af Indenrigsministeriets vejledning nr. 60 af 28. juni 2004 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme, at 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 udvidelse af virksomheden, kan begrunde en fritagelse for offentligt udbud. Hovedbetingelsen om, at der skal være tale om en udvidelse af virksomheden, er ikke opfyldt i denne sag.

Tilsynet forstår, at de nuværende lejere af ejendommene på den tilstødende grund ønsker bedre til- og frakørselsforhold, idet de nuværende forhold er uhensigtsmæssige.

Derved foreligger der dig ikke sådanne nødvendige hensyn, der indebærer, at lejerne ses at have en sådant særligt behov, der kan begrunde en fritagelse af kommunens ejendom fra offentligt udbud. Der lægges herved vægt på, at tilkørselsforholdene har fungeret hidtil, og at et ønske om bedre tilkørselsforhold ikke i sig selv ses at være af afgørende betydning for virksomhedsdriften.

Tilsynet henholder sig derfor til afgørelsen af 30. september 2005, hvor Horsens Kommune blev meddelt afslag på fritagelse for offentligt udbud."

Ved brev af 4. november 2005 klagede Horsens Kommune til Indenrigs- og Sundhedsministeriet over statsamtmanden for Århus Amts afgørelser af 30. september og 19. oktober 2005. Af klagen fremgår bl.a. følgende:

"Det fremgår, at [økonomi-]udvalget har vedtaget at påklage en afgørelse om afslag på anmodning om salg uden udbud af et areal ved Dagnæs Bæk, som ejeren af naboarealet mod nord Zeta Invest A/S gerne vil købe med henblik på nybyggeri bl.a. efter ønske fra en af lejerne i den eksisterende bebyggelse, Jem & Fix, hvis forhold er dårlige.

...

Statsamtet Århus ser ... bort fra Horsens Kommunes interesse i som et led i handelen at kunne erhverve et ca. 424 m<sup>2</sup> stort areal til udvidelse af Høegh Guldbergsgade, som er en af hovedindfaldsvejene til Horsens og ganske tæt trafikeret. Kommunen råder langt det meste af vejens østside over et areal i en bredde på ca. 5 m, som skal anvendes til vejudvidelse, når trafikken ikke længere kan afvikles ad Høegh Guldbergsgade i den nuværende bredde.

Alternativet til at købe arealet nu, hvor Kommunen kan sælge et areal til virksomheden, vil være at købe eller om fornødent ekspropriere arealet ved en senere lejlighed.

Der ses ingen rimelig grund til at nægte Horsens Kommune tilladelse til som en del af betalingen for Kommunens areal at aftale mageskifte om det kommende vejareal."

Ved brev af 14. november 2005 anmodede Indenrigs- og Sundhedsministeriet statsamtmanden for Århus Amt om en udtalelse i sagen.

Ved brev af 16. november 2005 oplyste statsamtmanden for Århus Amt, at statsamtmanden kan henholde sig til afgørelsen af 30. september 2005 og brev af 19. oktober 2005.

Ved Indenrigs- og Sundhedsministeriets telefoniske henvendelse af 6. december 2005 har Horsens Kommune oplyst, at det omhandlede areal blev offentligt udbudt til salg den 27. oktober 2005. Ejendommen blev efter udbudsfristens udløb solgt til Zeta Invest A/S, som var den eneste byder. Horsens Kommune har i den forbindelse oplyst, at kommunen uanset dette fortsat ønsker Indenrigs- og Sundhedsministeriets udtalelse i sagen.

#### Indenrigs- og Sundhedsministeriets udtalelse:

Indenrigs- og Sundhedsministeriet skal i den anledning meddele følgende:

§ 68, stk. 1, i lov om kommunernes styrelse (lovbekendtgørelse nr. 968 af 2. december 2003) har følgende ordlyd:

"Salg af kommunens faste ejendomme må ikke ske uden forudgående offentligt udbud. Indenrigs- og sundhedsministeren 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 begunstiging af køber.

I henhold til styrelseslovens § 68, stk. 1, er der i Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 472 af 20. juni 1991 fastsat nærmere regler om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme. Bekendtgørelsens § 2, stk. 3, har 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 Indenrigsministeriets vejledning nr. 60 af 28. juni 2004 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme, at undtagelsesbestemmelsen i bekendtgørelsens § 2, stk. 3, 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.

Det fremgår desuden, at 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 ejendom.

Som eksempler på tilfælde, der afhængigt af de konkrete omstændigheder vil kunne begrunde en undladelse af offentligt udbud, nævnes i vejledningen bl.a. mageskifte, 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.

Om mageskifte er der i vejledningen nævnt, at det er en forudsætning, at der er en – i relation til størrelse og beliggenhed – vis sammenhæng mellem de ejendomme, der indgår i mageskiftet. Ved vurderingen af, om der kan meddeles samtykke til mageskifte uden forudgående offentligt udbud, vil der endvidere blive lagt vægt på formålet med mageskiftet.

Om salg til en virksomhed beliggende på en naboejendom er der i vejledningen nævnt, at virksomheden skal have et konkret og aktuelt behov for at erhverve den kommunale ejendom med henblik på udvidelse af virksomheden. Efter vejledningen skal begrebet virksomhed endvidere forstås bredt, og omfatter bl.a. industri- og landbrugsvirksomhed og kirkegårdsdrift. Fritagelse for offentligt udbud i disse tilfælde forudsætter, 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.

På baggrund af det i sagen oplyste finder Indenrigs- og Sundhedsministeriet ud fra en samlet vurdering, at der i det konkrete tilfælde foreligger særlige forhold, som kan begrunde, at kommunen kan sælge det omhandlede areal uden offentligt udbud, jf. udbudsbekendtgørelsens § 2, stk. 3.

Indenrigs- og Sundhedsministeriet har herved lagt vægt på, at der i nærværende sag både er tale om et ønsket salg til en virksomhed på en naboejendom og et delvist mageskifte mellem to ejendomme, der støder op til hinanden. Det bemærkes i den forbindelse, at Horsens Kommune efter Indenrigs- og Sundhedsministeriets opfattelse har en kommunal interesse i mageskiftet uanset, at kommunen ikke umiddelbart agter at iværksætte en udvidelse af Høegh Guldbergsgade.

Indenrigs- og Sundhedsministeriet har tillige tillagt det vægt, at ejeren af naboejendommen, Zeta Invest A/S, har et konkret og aktuelt behov for at erhverve den omhandlede kommunale ejendom. Det er i den forbindelse ministeriets vurdering, at udlejning af erhvervsejendomme må betragtes som en virksomhed af en sådan art, at virksomheden vil kunne have konkret og aktuelt behov for ved en udvidelse at erhverve kommunale ejendomme, jf. det i vejledningen anførte herom, og at den af Zeta Invest A/S ønskede udvidelse af udlejningsvirksomheden ved erhvervelse af det omhandlede kommunale areal og ombygning af ejendommen med henblik på forbedring for de nuværende lejere af ejendommen må betragtes som en udvidelse af denne virksomhed.

Endvidere er det under hensyn til ejendommens beliggenhed og det af handelen omfattede mageskifte Indenrigs- og Sundhedsministeriets opfattelse, at det ikke kunne påregnes, at der ved et offentligt udbud af ejendommen ville fremkomme et for Horsens Kommune højere eller bedre købstilbud.

Indenrigs- og Sundhedsministeriet er på den baggrund ikke enig med statsamtmanden for Århus Amt i, at der ikke i sagen foreligger sådanne særlige forhold, at offentligt udbud kan undlades.

Indenrigs- og Sundhedsministeriet har i dag underrettet statsamtmanden for Århus Amt om sin retsopfattelse.

Det bemærkes, at Horsens Kommune ved ministeriets telefoniske henvendelse af 6. december 2005 oplyste, at det omhandlede areal efter et offentligt udbud var blevet solgt til Zeta Invest A/S, som var den eneste byder.

Indenrigs- og Sundhedsministeriet foretager på den baggrund ikke yderligere i sagen.

Med venlig hilsen

Lina Bertelsen

2. Not

Hvilket herved meddeles.

Der henvises til j.nr. 2005-614/110.