



Bornholms Regionskommune
Ullasvej 23
3700 Rønne

Afgørelse om salg uden offentligt udbud

Bornholms Regionskommune har bedt Ankestyrelsen om samtykke til at sælge en ejendom til Rønne Havn A/S uden offentligt udbud.

Ejendommen udgør en del af matr.nr. 320a, Rønne Markjorder og er beliggende på Sydhavnsvej 30, 3700 Rønne. Ejendommen har et areal på ca. 47.949 m².

Ankestyrelsen har nu afgjort sagen.

Resultatet er:

- Ankestyrelsen meddeler samtykke til salg uden offentligt udbud.

Reglerne

Salg af kommunens faste ejendomme skal ske ved offentligt udbud, medmindre andet er fastsat i lovgivningen. Det står i § 68 i kommunestyrelsesloven og § 1 i udbudsbekendtgørelsen.

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 står i § 2, stk. 3, i udbudsbekendtgørelsen.

Undtagelsesbestemmelsen om salg, hvor der i øvrigt foreligger særlige forhold, er alene tænkt anvendt i ganske særlige tilfælde. Det gælder navnlig, hvor det må antages på den ene side, at krav om offentligt

26. februar 2021

J.nr. 21-8352

Ankestyrelsen
7998 Statsservice

Tel +45 3341 1200

ast@ast.dk
sikkermail@ast.dk

EAN-nr:
57 98 000 35 48 21

Åbningstid:
man-fre kl. 9.00-15.00

udbud vil kunne lægge hindringer i vejen for salget, og på den anden side, at et offentligt udbud ikke vil kunne fremkalde højere købstilbud.

Tilbudsgiveren skal have 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 også, at tilbudsgiveren har et konkret og aktuelt behov for at erhverve netop den omhandlede ejendom.

Det er desuden en forudsætning for tilsynsmyndighedens samtykke, at salget sker til markedsprisen.

Som eksempler på tilfælde, der – afhængigt af de konkrete omstændigheder – vil kunne begrunde undladelse af offentligt udbud, kan blandt andet nævnes følgende fra afsnit 5.4 i vejledning om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme:

”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.”

Sådan vurderer vi sagen

Ankestyrelsen vurderer, at der i det konkrete tilfælde foreligger sådanne særlige forhold, der kan begrunde, at det omhandlede areal kan sælges uden offentligt udbud. Vi meddeler derfor samtykke til salg uden offentligt udbud.

Vi lægger vægt på, at Rønne Havn A/S ejer det havneareal, der ligger ud for det omhandlede areal, som kommunen ønsker at sælge uden offentligt udbud.

Vi lægger også vægt på, at Rønne Havn A/S har behov for at erhverve arealet for at sikre havnens mulighed for udvikling og fastholdelse af offshore aktiviteter med oplæg for dele til vildmølleparker.

Derudover lægger vi vægt på, at Rønne Havn A/S netop nu har mulighed for at byde på flere større opgaver, hvis selskabet får mulighed for at råde over det pågældende areal.

Endelig lægger vi vægt på, at der skal investeres et større millionbeløb i klargøring af arealet, og at det ikke er muligt for Rønne Havn A/S at skaffe den nødvendige finansiering ved en lejekontrakt på arealet.

Det er på den baggrund Ankestyrelsens opfattelse, at et offentligt udbud vil kunne lægge hindringer i vejen for et salg til det angivne formål, som er at sikre havnens mulighed for udvikling og fastholdelse af offshore aktiviteter.

Det er endvidere vores opfattelse, at Rønne Havn A/S har en sådan tilknytning til og interesse i netop den pågældende ejendom, at det vil være ubetænkeligt at afskære andre potentielle tilbudsgivere fra at komme i betragtning som købere af grunden. Vi lægger herved vægt på, at Rønne Havn A/S driver en erhvervsvirksomhed – offshore aktiviteter – som er beliggende på nabogrunden.

Herudover lægger Ankestyrelsen vægt på, at der ved den påtænkte købers behov for udvikling og fastholdelse af offshore aktiviteter med oplæg for dele til vildmølleparker foreligger et konkret og aktuelt behov for erhvervelse af netop den omhandlede grund, idet ejerskab til grunden efter det oplyste kan sikre finansieringsmuligheder i forhold til de påtænkte udvidelsestiltag.

På baggrund af de foreliggende oplysninger, bl.a. i form af to uafhængige mæglervurderinger, vurderer vi i øvrigt, at kommunen har gjort sædvanlige og rimelige bestræbelser på at konstatere markedsprisen.

Venlig hilsen

Cecilie Ambrosius Baker

Vi har anvendt:

Lovbekendtgørelse om kommunernes styrelse (kommunestyrelsesloven)
nr. 47 af 15. januar 2019

Bekendtgørelse nr. 799 af 24. juni 2011 om offentligt udbud ved salg af
kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme

Økonomi- og Indenrigsministeriets vejledning nr. 60 af 28. juni 2004 om
offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme