

**E-mail**

Ankestyrelsen  
Tilsynet  
Teglholmsgade 3  
2450 København SV

*Sendt pr. e-mail: sikkermail@ast.dk*

**ANMODNING OM SAMTYKKE TIL SALG AF KOMMUNALE AREALER UDEN OFFENTLIGT UDBUD****1. ANMODNINGEN**

På vegne af Slagelse Kommune, CVR-nr. 29 18 85 05, ("**Kommunen**") anmodes Ankestyrelsen om samtykke til, at Kommunen kan sælge de i afsnit 4.1 oplistede ejendomme/dele heraf ("**Ejendommene**") til A/S Storebæltsforbindelsen, CVR-nr. 10 63 49 70, ("**Køber**") uden offentligt udbud, jf. § 2, stk. 2, i bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme ("**Udbudsbekendtgørelsen**").

Vi har nedenfor i afsnit 2.1 redegjort for de relevante retlige rammer for anmodningen om Ankestyrelsens samtykke.

Afsnit 3 indeholder en kort redegørelse for sagens faktum, herunder det kommende projekt, mens afsnit 4 indeholder en oversigt over Ejendommene.

Vores vurdering af, hvorfor overdragelsen udgør et projekt, der er undtaget udbudspligten, jf. Udbudsbekendtgørelsen § 2, stk. 2, følger af afsnit 5.

Endeligt fremgår af afsnit 6 en oversigt over de med denne anmodning vedlagte bilag.

**2. DE RETLIGE RAMMER****2.1 Undtagelse for offentligt udbud**

Udgangspunktet for salg af kommuners ejendomme er, at dette skal ske efter forudgående offentligt udbud, medmindre andet særligt er hjemlet i lovgivningen, herunder kommunestyrelseslovens § 68, jf. Udbudsbekendtgørelsens § 1, stk. 1, som også henviser til undtagelsen i Udbudsbekendtgørelsens § 2.

Offentligt udbud kan f.eks. undlades ved salg af kommuners ejendomme, hvis Ankestyrelsen giver samtykke hertil, jf. Udbudsbekendtgørelsens § 2, stk. 2. Et sådant samtykke er forudsat af, at "særlige forhold" kan begrunde, at salget sker uden offentligt udbud.

Undtagelsesbestemmelsen i Udbudsbekendtgørelsens § 2, stk. 2, er tiltænkt anvendt i særlige tilfælde, navnlig hvor det på den ene side må antages, 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 et højere købstilbud, jf. afsnit 8.1 i vejledningen om offentligt udbud ved salg af kommunens og regionens faste ejendomme ("**Vejledningen**").

Det følger endvidere af Vejledningens afsnit 8.1, at en fritagelse fra offentligt udbud også forudsætter, at:

- i. tilbudsgiver 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,
- ii. tilbudsgiver har et konkret og aktuelt – og ikke blot potentielt – behov for erhvervelse af netop den omhandlende kommunale eller regionale ejendom, og
- iii. salget af ejendommen, der er fritaget fra offentligt udbud, sker til markedsprisen.

[vores understregninger]

Ankestyrelsens meddelelse af samtykke efter Udbudsbekendtgørelsens § 2, stk. 2, er desuden betinget af, at det pågældende salg sker under iagttagelse af den øvrige lovgivning, som Ankestyrelsen påser overholdelsen af, herunder regler om statsstøtte.

Vejledningen oplister i afsnit 8.2 eksempler på tilfælde, der efter de konkrete omstændigheder kan begrunde undtagelse fra offentligt udbud, herunder hvis der sker salg med henblik på, at ejendomme kan indgå i et større projekt.

Det er i denne sammenhæng eksemplificeret i Vejledningens afsnit 8.2, særligt nr. 5), at begrebet projekt skal forstås bredt:

*"(...) Begrebet projekt skal forstås bredt og kan bl.a. omfatte opførelse af en institution, en virksomhed, et trafik-, havne- eller parkanlæg eller lignende, evt. efter en forudgående arkitektkonkurrence (...)"*

[vores understregning]

Ligesom det præciseres i nr. 5), at fritagelse kan ske i tilfælde, hvor det må antages, at et krav om offentligt udbud vil kunne lægge hindringer i vejen for et salg af ejendommen eller for virkeliggørelsen af projektet, eller hvor det må antages, at et offentligt udbud ikke vil fremkalde højere eller bedre købstilbud.

Tilsvarende skal det fremhæves, at der i Vejledningen er eksempler på undtagelsestilfælde vedr. salg til en virksomhed beliggende på en naboejendom, jf. nr. 2), samt salg til erhvervsbyggeri i øvrigt, hvor der foreligger et tilbud om køb af en bestemt ejendom, der – uanset at der ikke er tale om en naboejendom – som følge af dens beliggenhed, dens anvendelsesmuligheder eller andre forhold er af særlig betydning for den pågældende tilbudsgiver, jf. nr. 3).

### **3. SAGENS FAKTUELLE OMSTÆNDIGHEDER**

Køber har henvendt sig til Kommunen, da Køber ønsker at overtage Ejendommene nævnt i afsnit 4.1. Ejendommene omfatter eller støder op til Halsskov færgeshavn, der tidligere har været benyttet som færgeshavn, inden Storebæltsbroen blev etableret.

Halsskov færgeshavn blev nedlagt som egentlig færgeshavn i 1998 efter indvielsen af Storebæltsbroen. Efter nedlæggelsen som færgeshavn har Kommunen i nyere tid valgt at benytte havnens arealer til rekreative formål.

Køber ønsker at overtage Ejendommene som led i Købers beredskabsplan ("**Beredskabsplanen**"), der er udarbejdet i samarbejde med Beredskabsstyrelsen. Beredskabsplanen er et fortroligt og klassificeret dokument, der ikke kan videresendes til Ankestyrelsen grundet hensyn om national sikkerhed. Beredskabsplanen er aktuel for det tilfælde, at Storebæltsbroen ikke længere kan benyttes som hidtil, og Halsskov færgeshavn igen skal agere færgeshavn for sejlads mellem Sjælland og Fyn.

Køber har i den forbindelse som led i Beredskabsplanen et konkret og aktuelt behov for at erhverve Ejendomme til udførelse af anlægsarbejder i relation til havneaktiviteter startende fra august 2025, således at havneområdet, efter Købers gennemførelse af anlægsarbejder, kan indgå i Beredskabsplanen.

Udover Overdragelsen af selve havnearealerne ønsker Køber også at erhverve de tilstødende Ejendomme, hvilke der tilsvarende skal udføres anlægsarbejder på startende i august 2025, da Køber som led i effektiviseringen af Beredskabsplanen skal kunne genetablere de gamle tilkørselsmuligheder til havnen, ligesom det skal være muligt at genetablere ventearealer samt arealer til opmagasinering af relevant gods for havnens og Storebæltsbroens drift.

### **4. EJENDOMMENE OG MARKEDSPRISEN**

Kommunen ejer Ejendommene, der på nuværende tidspunkt alle anvendes til rekreative aktiviteter.

Kommunen og Køber har indhentet to uvildige vurderinger af Ejendommene. De to uvildige vurderinger er foretaget af to uafhængige ejendomsmæglere. Vurderingen skal benyttes til at fastslå markedsprisen for Ejendommene, hvilken Køber skal betale til Sælger i medfør af købsaftalen.

#### 4.1 Liste over ejendommene, der ønskes overdraget

Overdragelsen omfatter Ejendommene, der for det visuelle billede af Beredskabsplanen fremgår af oversigtskort i **bilag 4.1 A** og som nedenfor er oplistet med matr.nr. En del af Ejendommene er i dag sammatrikuleret og det er således kun de dele af Ejendommene, der fremgår af oversigtskortet (bilag 4.1A), der er relevante for Køber at erhverve. En betingelse for overdragelsen er derfor, at der sker en udstykning af Ejendom 1, 2 og 7 som angivet nedenfor og på vedlagte udstykningsplaner.

1. Matr.nr. 351a, Korsør Markjorder, del af iht. udstykningsplan (**bilag 4.1 B**),
2. Matr.nr. 351i, Korsør Markjorder, del af iht. udstykningsplan (**bilag 4.1 C**),
3. Matr.nr. 351k, Korsør Markjorder
4. Matr.nr. 351l, Korsør Markjorder
5. Matr.nr. 351f, Korsør Markjorder
6. Matr.nr. 352d, Korsør Markjorder
7. Matr.nr. 351g, Korsør Markjorder, iht. udstykningsplan (**bilag 4.1 D**).

Det skal fremhæves, at Køber allerede ejer de tilstødende naboarealer på matr.nr. 351d og 357a, begge Korsør Markjorder, hvilket er relevant for Ankestyrelsens vurdering, jf. afsnit 5.

#### 5. VURDERING

Salget af Ejendommene til Køber sker, med henblik på, at Ejendommene skal indgå i et større projekt, der indebærer muligheden for at iværksætte Købers Beredskabsplan, jf. også Vejledningens afsnit 8.2, nr. 5), vedrørende definitionen af et projekt, hvori det fremgår, at netop trafik- og havneanlæg kan udgøre et projekt. Trafik- og havneanlæg er netop de kommende anlægsarbejder, der vil skulle udføres på Ejendommene efter en overdragelse.

Beredskabsplanen skal som beskrevet i afsnit 0 realiseres hurtigt, herunder med påbegyndende anlægsarbejder fra august 2025 efter ønske fra Transportministeriet som følge af Beredskabsplanen. Der er således et konkret og aktuelt behov for at erhverve Ejendomme. Tilsvarende har Køber en særlig tilknytning til og/eller interesse i Ejendommene som følge heraf.

Som fremhævet i afsnit 2.1 er undtagelsesbestemmelsen i Udbudsbekendtgørelsens § 2, stk. 2, navnlig tiltænkt anvendt i tilfælde, hvor (i) krav om offentligt udbud vil kunne lægge hindringer i vejen for salget, og (ii) et offentligt udbud ikke vil kunne fremkalde højere købstilbud.

Salget af Ejendommene er et afgørende parameter for realiseringen af Beredskabsplanen for Køber. Det er centralt, at overdragelsen sker til Køber, idet Beredskabsplanen vil kræve store investeringer, som Kommunen ikke selv er i stand til at finansiere, ligesom Kommunen ikke er retmæssige juridiske person til at skulle effektuere Beredskabsplanen. En anden køber vil ikke være rette erhverver til at etablere eller eje de i medfør af Beredskabsplanen anførte arbejder/arealer. Det er derfor vores vurdering, at et offentligt udbud vil kunne lægge hindringer i vejen for salget. Da der ikke er andre erhververe, der vil kunne udføre eller eje de pågældende arbejder/arealer, vil et offentligt udbud ikke kunne fremkalde et højere købstilbud, da der alene er én relevant køber. Sælger vil i den forbindelse sørge for at modtage markedsprisen for Ejendommene ved indhentelse af to uvildige mæglervurderinger, jf. afsnit 4, hvilken Køber er forpligtet til at betale i medfør af købsaftalen.

Dertil kommer, at et samlet salg af Ejendommene til Køber er en forudsætning for, at der for Køber kan opnås en tilfredsstillende mulighed for at kunne iværksætte Beredskabsplanen. En opdeling af salget for hver matrikel vil således medføre, at Beredskabsplanen ikke vil kunne effektueres, idet Køber har brug for at kunne udnytte samtlige af Ejendommene i samspil med hinanden.

På baggrund af ovenstående er det således vores vurdering, at der er tale om et typetilfælde i medfør af Vejledningens afsnit 8.2, nr. 5, hvorefter Ankestyrelsen kan meddele samtykke til undladelse af offentligt udbud i medfør af Udbudsbekendtgørelsen § 2, stk. 2.

I tillæg til ovenstående er det tilsvarende vores vurdering, at Vejledningens afsnit 8.2, nr. 2) og 3), er relevante.

Ift. afsnit 8.2, nr. 2) (naboejendom), skal det fremhæves, at Køber allerede ejer naboejendommene, jf. ovenstående afsnit 4.1. Køber vil principielt set udvide sin eksisterende "virksomhed" vedr. befordring af personer/gods mellem Sjælland og Fyn til Ejendommene. Det kan endvidere ikke antages, at Ejendommene er så attraktive eller så attraktivt beliggende, at det må anses for betænkeligt at afskære andre potentielle tilbudsgivere fra at komme i betragtning som købere af Ejendommene. Hertil kommer, at der er tale om et konkret og aktuelt behov, jf. ovenfor.

Ift. afsnit 8.2, nr. 3) (erhvervsbyggeri), skal det fremhæves, at der netop er tale om en ejendom, der som følge af dens beliggenhed, dens anvendelsesmuligheder eller andre forhold er af særlig betydning for den pågældende tilbudsgiver, idet anlægsarbejderne i medfør af Beredskabsplanen netop skal udføres på den pågældende lokation.

Afsluttende er det vores opfattelse, at det er så afgørende for realiseringen af Beredskabsplanen, at Overdragelsen sker til Køber, at ministeren for byer og landdistrikter med hjemmel i planlovens § 3, vil – hvis nødvendigt – udstede et landsplandirektiv, der fastlægger, at Ejendommene alene kan planlægges benyttet i overensstemmelse med Beredskabsplanen.

På baggrund af ovenstående er det dermed samlet vores vurdering, at forudsætningerne for samtykke til, at Ejendommene kan sælges uden offentligt udbud, er til stede, jf. Udbudsbekendtgørelsens § 2, stk. 2.

## **6. BILAG**

Med nærværende anmodning er fremsendt følgende bilag:

Bilag 4.1 A: Plan over Ejendommene

Bilag 4.1 B: Udstykningsplan for matr.nr. 351a, Korsør Markjorder

Bilag 4.1 C: Udstykningsplan for matr.nr. 351i, Korsør Markjorder

Bilag 4.1 D: Udstykningsplan for matr.nr. 351g, Korsør Markjorder

-- O --

Ved spørgsmål kan undertegnede kontaktes.

Med venlig hilsen

Horten

Michael Neumann