



DRAGØR KOMMUNE
Kirkevej 7
2791 Dragør

Vedrørende salg uden offentligt udbud

Dragør Kommune har bedt Ankestyrelsen om samtykke til, at kommunen og Dragør Sejlklub kan foretage mageskifte af to arealer på hver ca. 13 m², beliggende på Dragør Havn, Strandlinien 1B, 2791 Dragør.

Kommunen har også bedt Ankestyrelsen tage stilling til, om kommunen kan overdrage yderligere et areal på 55 m² til Dragør Sejlklub for et symbolsk beløb – f.eks. én krone.

Resumé

Ankestyrelsen vurderer, at Dragør Kommune kan sælge det samlede areal på i alt 68 m² til den private forening Dragør Sejlklub i medfør af udbudsbekendtgørelsens § 2, stk. 2, nr. 6.

Når kommunen kan sælge en ejendom uden offentligt udbud efter denne bestemmelse, kræver overdragelsen ikke samtykke fra tilsynsmyndigheden. Ankestyrelsens vurdering af, hvorvidt det i sagen omhandlede areal kan overdrages vederlagsfrit og uden offentligt udbud, gives derfor i form af en vejledende udtalelse.

Reglerne

Salg uden offentligt udbud

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.

3. september 2019

J.nr. 19-32505

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

Efter udbudsbekendtgørelsens § 2, stk. 2, nr. 6, kan offentligt udbud endvidere undlades ved en kommunes salg til institutioner m.v., som kommunen lovligt kan yde anlægsstøtte til.

Dette gælder, uanset om der i det konkrete tilfælde ydes støtte i forbindelse med salget.

I vejledning om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme er det i punkt 5.3.5., som vedrører den tidligere § 2, stk. 2, nr. 5 (nu nr. 6), i udbudsbekendtgørelsen, anført, at:

”En kommune kan lovligt yde støtte til en institution m.v., såfremt kommunen i medfør af den skrevne lovgivning (love og forskrifter udstedt i medfør af disse) har adgang hertil. Såfremt kommunen efter den skrevne lovgivning har adgang til at yde en sådan støtte til institutionen m.v., er salget omfattet af bestemmelsen i § 2, stk. 2, nr. 5 (i dag nr. 6).

Det er i den forbindelse en betingelse, at salget af kommunens ejendom sker til en institution m.v. eller med henblik på at etablere en institution m.v., som kommunen efter lovgivningen vil kunne yde en sådan støtte i form af overdragelse af den faste ejendom.

Såfremt den pågældende lovgivning ikke udtømmende regulerer spørgsmålet, er det afgørende, om den pågældende kommune ud fra almindelige kommunalretlige grundsætninger om kommunal opgavevaretagelse – de såkaldte kommunalfuldmagtsregler – kan yde støtte i form af overdragelse af den faste ejendom til den omhandlede institution m.v. Støtte kan kun ydes, hvis den pågældende institution m.v. alene varetager opgaver, som kommunen selv lovligt ville kunne varetage. I så fald vil salget kunne gennemføres uden offentligt udbud. Situationer, hvor en institution både varetager opgaver, som kommunen selv lovligt ville kunne varetage, og opgaver, kommunen ikke selv lovligt kan varetage, er ikke omfattet af bestemmelsen i udbudsbekendtgørelsens § 2, stk. 2, nr. 5 (i dag nr. 6).

[...]

Som eksempler på salg, der efter en konkret vurdering – som følge af kommunalfuldmagtsreglerne – kan være omfattet af udbudsbekendtgørelsens § 2, stk. 2, nr. 5 (i dag nr. 6), kan nævnes salg til idrætsforeninger, kulturelle institutioner og visse

uddannelsesinstitutioner. Endvidere kan nævnes salg med henblik på etablering og opretholdelse af borgernes mulighed for fritidsaktiviteter...”

Idræt støttes i væsentligt omfang på grundlag af folkeoplysningsloven, der indeholder regler om kommunal støtte til folkeoplysende virksomhed, herunder amatøridræt.

Bestemmelsen i folkeoplysningslovens § 1 udgør sammen med formålsbeskrivelsen for det frivillige foreningsarbejde i § 14 og beskrivelsen af foreningsbegrebet i §§ 4 og 5 rammen for den folkeoplysende virksomhed.

Det er imidlertid også muligt at støtte idrætsformål uden for den nævnte lovs rammer på grundlag af de ulovbestemte kommunalfuldmagtsregler.

Spørgsmålet om, hvorvidt et salg af arealet på 68 m² til Dragør Sejlklub er omfattet af § 2, stk. 2, nr. 6 i udbudsbekendtgørelsen skal således afgøres efter reglerne om kommunernes opgavevaretagelse, de såkaldte kommunalfuldmagtsregler.

Kommunerne har traditionelt kunnet varetage og støtte opgaver på idrætsområdet inden for rammerne af kommunalfuldmagten. Der henvises til Karsten Revsbech, Kommunernes opgaver, 3. udgave, 2015, side 375,

Salg til under markedspris eller vederlagsfri overdragelse

Det fremgår af vejledning om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme, at:

”Kommuner har efter almindelige kommunalretlige grundsætninger en helt generel forpligtelse til at handle økonomisk forsvarligt i alle dispositioner, ligesom det følger af sådanne grundsætninger, at kommuner normalt ikke uden lovhjemmel må yde tilskud til enkeltpersoner eller enkelte virksomheder.

I forbindelse med salg af kommunal fast ejendom indebærer dette, at kommunen skal sælge ejendommen til den højeste pris, der kan opnås i handel og vandel – markedsprisen. 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.”

Det vil navnlig være relevant ved salg til institutioner og foreninger mv., som kommunen lovligt kan yde tilskud til, jf. herved udbudsbekendtgørelsens § 2, stk. 2, nr. 6.

Der henvises ligeledes til udbudsbekendtgørelsens § 6, stk. 2, hvorefter der kan ske salg til en tilbudsgiver, der ikke har afgivet det højeste købstilbud, såfremt der herved varetages en saglig, kommunal interesse. Hvad der er en kommunal interesse, beror i høj grad på tradition.

Det fremgår af Karsten Revsbech, Kommunernes opgaver, 3. udgave, 2015, side 375 ff., at:

“Der er vide rammer for kommunernes engagement i idrætsaktiviteter. Kommunen kan yde støtte til borgere, der dyrker idræt, og kan yde tilskud og anden økonomisk støtte til private foreninger, som varetager idrætsformål. Kommuner kan også på ulovbestemt grundlag etablere og drive idrætsanlæg, f.eks. fodboldbaner, atletikanlæg, badmintonhaller, svømmehaller, skøjtehaller og tennisbaner. En kommune kan ligeledes yde økonomisk støtte til opførelse af et idrætsanlæg i privat regi, f.eks. til en selvejende institutions idrætshal eller svømmehal.

[...]

Dog må det i sidstnævnte tilfælde kræves, at kommunen sikrer sig, at dens støtte alene anvendes til idrætsaktiviteter og ikke andre ikke-kommunale aktiviteter eller til ejerens fortjeneste.”

Hvor salg til en lavere pris end den højst opnåelige er begrundet i hensynet til en saglig interesse, er kommunen forpligtet til ved salget at sikre, at den kommunale interesse varetages, f.eks. ved aftale om, at køberen forpligter sig til opførelse af et bestemt byggeri eller til en bestemt anvendelse.

Hvis der ved salg eller overdragelse af en ejendom er tale om kommunal anlægsstøtte, har kommunen pligt til at sikre, at erhververen af ejendommen alene anvender støtten til formål, som kommunen kan yde anlægsstøtte til.

Sådan vurderer vi sagen

Ankestyrelsen vurderer, at Dragør Kommune kan sælge arealet på 68 m² på Dragør Havn til den private forening Dragør Sejlklub uden offentligt udbud i medfør af udbudsbekendtgørelsens § 2, stk. 2, nr. 6.

Når kommunen kan sælge en ejendom uden offentligt udbud efter denne bestemmelse, kræver overdragelsen ikke samtykke fra tilsynsmyndigheden.

Ankestyrelsen vurderer på baggrund af oplysningerne i sagen, at Dragør Sejlklub alene varetager opgaver, som kommunen lovligt kan yde anlægsstøtte til efter kommunalfuldmagtsreglerne.

Vi lægger vægt på, at der er tale om salg af en kommunal ejendom til en idrætsforening, og at salget sker med henblik på udvidelse af Dragør Sejlklubs klubhus, som bl.a. skal rumme to offentlige toiletter.

Vi har noteret os, at Dragør Kommune skal have fuld, tidsubegrænset brugsret til toiletterne for offentligheden og gæstesejlere. Brugsretten skal være vederlagsfri og reguleret gennem en brugsretsaf tale, og Dragør Kommune skal forestå den daglige rengøring og vedligeholdelse af toiletterne.

Vi lægger herunder vægt på, at Dragør Sejlklub ifølge vedtægterne har til formål at afholde kapsejladser samt at arbejde for sejlsportens fremme og sikkerhed til søs.

Dragør Kommune kan overdrage arealet vederlagsfrit til Dragør Sejlklub eller sælge det til Dragør Sejlklub til en pris, som ligger under markedsprisen.

Det er Ankestyrelsens vurdering, at arealet – hvis det overdrages vederlagsfrit eller sælges til en pris, som ligger under markedsprisen – må anses som et indskud i den private forenings grundkapital. Støtten vil dermed have karakter af anlægsstøtte.

Ankestyrelsen bemærker, at såfremt kommunen yder anlægsstøtte til den private forening Dragør Sejlklub i forbindelse med overdragelsen, er kommunen forpligtet til at sikre sig, at ejendommen også fremover alene anvendes til aktiviteter, som kommunen lovligt kan yde støtte til.

Venlig hilsen

Cecilie Ambrosius Baker

Vi har anvendt:

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

§ 68. Salg af kommunens faste ejendomme må ikke ske uden forudgående offentligt udbud. Økonomi- og indenrigsministeren kan fastsætte regler om fremgangsmåden ved offentligt udbud samt regler om, at visse salg kan ske uden offentligt udbud.

Stk. 2. Reglerne i stk. 1 gælder ikke ved salg af fast ejendom til gennemførelse af offentligt støttet byggeri i henhold til lov om almene boliger m.v. og lov om støttede private ungdomsboliger.

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

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

Stk. 2. Ved kommune forstås tillige et kommunalt fællesskab, jf. § 60 i lov om kommunernes styrelse, medmindre andet følger af selskabets vedtægter.

§ 2. Bekendtgørelsen omfatter ikke salg af fast ejendom til gennemførelse af offentligt støttet byggeri i henhold til lov om almene boliger m.v. og lov om støttede private ungdomsboliger.

Stk. 2. Offentligt udbud kan endvidere undlades ved

1) salg til staten, en region, en kommune eller et kommunalt fællesskab, jf. § 60 i lov om kommunernes styrelse,

2) en kommunes henholdsvis en regions salg af en nedlagt tjeneste- eller lejebolig til den hidtidige beboer, der har haft boligen til rådighed i forbindelse med sit kommunale henholdsvis regionale ansættelsesforhold,

3) en kommunes henholdsvis en regions salg til en kommunalt henholdsvis regionalt ansat af en ejendom, der som følge af dens beliggenhed nær den pågældendes tjenestested er af særlig betydning for udførelsen af tjenesten,

4) salg af et ubebygget areal under 2.000 m², som ikke selvstændigt kan bebygges,

5) salg af et ubebygget areal, som ikke selvstændigt kan bebygges, i forbindelse med overførelse af arealet til en tilgrænsende ejendom, når arealet, der overføres, højst udgør 10 % af arealet af den ejendom, som arealet overføres til, dog højst 10.000 m²,

6) en kommunes henholdsvis en regions salg til institutioner m.v., som kommunen henholdsvis regionen lovligt kan yde anlægsstøtte til,

7) overdragelse af en kommunal henholdsvis en regional ejendom, der indgår som en del af en kommunal henholdsvis en regional virksomhed, i forbindelse med salg af virksomheden med henblik på kommunens henholdsvis regionens lovlige videreførelse af virksomheden i selskabsform, eventuelt i samarbejde med andre offentlige myndigheder, eller

8) en kommunes salg af eksproprieret fast ejendom til en bestemt privat fysisk eller juridisk person, når ekspropriationen er gennemført til fordel for den pågældende fysiske eller juridiske person.

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.

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

Reglernes fulde ordlyd findes på www.retsinformation.dk.