



Poul  
Schmith/Kammeradvokaten I/S  
Kalvebod Brygge 32  
1560 København V

**Afgørelse om salg uden offentligt udbud, jeres sagsnr. 4015047  
RHH / RHH**

7. november 2022

J.nr. 22-48493

Advokatfirmaet Poul Schmith har på vegne af Ballerup Kommune den 13. oktober 2022 bedt Ankestyrelsen om samtykke til at sælge to arealer ved at indskyde arealerne i et arealudviklingsselskab ejet af Ballerup Kommune og PensionDanmark Ejendomme Holding K/S uden offentligt udbud.

Ankestyrelsen  
7998 Statsservice

Tel +45 3341 1200

Ankestyrelsen meddelte ved afgørelse af 22. december 2020 samtykke til, at en række kommunale arealer kunne sælges (indskydes i arealudviklingsselskabet) uden offentligt udbud. Arealudviklingsselskabet var endnu ikke stiftet på daværende tidspunkt.

[ast@ast.dk](mailto:ast@ast.dk)  
[sikkermail@ast.dk](mailto:sikkermail@ast.dk)

EAN-nr:  
57 98 000 35 48 21

Åbningstid:  
man-fre kl. 9.00-15.00

Ankestyrelsens samtykke blev givet under forudsætning af, at de endelige selskabsretlige dokumenter, såsom vedtægter, investerings- og ejeraftaler mv. samt overdragelsesaftalerne mellem kommunen og arealudviklingsselskabet ville blive udfærdiget således, at Ballerup Kommune sikrede sig, at kommunens deltagelse ligger inden for rammerne af kommunalfuldmagtsreglerne, og at kommunen tillige sikrede sig, at salg – i form af apportindskud af kommunens ejendomme – ville ske til markedsprisen, sådan som det var tilkendegivet i ansøgningen.

Ballerup Kommune har efterfølgende indskudt arealer i arealudviklingsselskabet, herunder hovedparten af de to omhandlede matrikler, matr.nr. 3 a og matr.nr. 3 f, Sørup By, Måløv.

De arealer, som kommunen med denne anmodning ønsker at sælge, udgør de resterende dele af matr.nr. 3 a og matr.nr. 3 f, Sørup By,

Måløv. Resten af matrikel 3 a udgør ca. 40.000 m<sup>2</sup> og resten af matrikel 3 f udgør ca. 24.000 m<sup>2</sup>.

Ankestyrelsen har nu afgjort sagen.

Resultatet er:

- Ankestyrelsen meddeler samtykke til, at Ballerup Kommune kan overdrage de omhandlede restarealer til arealudviklingsselskabet ejet af Ballerup Kommune og PensionDanmark Ejendomme Holding K/S uden offentligt udbud.

Ankestyrelsens samtykke gives under forudsætning af, at Ballerup Kommune ved indskydelsen af de yderligere arealer sikrer sig, at kommunens deltagelse i arealudviklingsselskabet fortsat ligger inden for rammerne af kommunalfuldmagtsreglerne.

## **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. 2, 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 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.

I afsnit 8.2 i vejledning om offentligt udbud ved salg af kommunens og regionens faste ejendomme nævnes større projekter, som eksempel på tilfælde, der – afhængigt af de konkrete omstændigheder – kan begrunde undladelse af offentligt udbud. Følgende fremgår:

”5) Salg med henblik på, at en ejendom kan indgå i forbindelse med **et større projekt**. 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. Projektet kan evt. omfatte andre arealer, der ikke eller kun delvis ejes af den pågældende kommune eller region. Om undladelse af offentligt udbud i forbindelse med et naturgenopretningsprojekt, se skr. af 1. juni 2017, j.nr. 2016-8496, resumédatabasen 17.8.5. Projektet kan også bestå i salg af en del af en kommunal henholdsvis regional virksomhed til private organisationer med henblik på omdannelsen af virksomheden til et center bestående af såvel offentlige som private institutioner, se f.eks. skr. af 17. juni 1992 (salg af visse dele af et hospital) (1.k., j.nr. 1992/1078/070-1). 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, og hvor det samtidig må antages, at et offentligt udbud ikke vil fremkalde højere eller bedre købstilbud. Det vil i den forbindelse kunne tillægges vægt, såfremt der i det omhandlede projekt indgår arealer, der ikke eller kun delvis ejes af den pågældende kommune eller region.”

For så vidt angår kravene til kommunal deltagelse i arealudviklingsselskabet henviser vi til gennemgangen af regler og praksis i afgørelsen af 22. december 2020.

### **Sådan vurderer vi sagen**

Ankestyrelsen vurderer, at der i det konkrete tilfælde foreligger sådanne særlige forhold, der kan begrunde, at de omhandlede arealer kan sælges uden offentligt udbud.

Vi meddeler derfor samtykke til salg uden offentligt udbud.

Vi vurderer, at der er tale om salg af fast ejendom med henblik på, at ejendommene kan indgå i forbindelse med et større projekt.

Vi lægger vægt på kommunens oplysning om, at det er de samme forhold, der gør sig gældende ved nærværende anmodning, som anmodningen der lå til grund for Ankestyrelsens afgørelse af 22. december 2020, der dog blot indebærer indskud af yderligere arealer i projektet.

Vi lægger således vægt på, at der er tale om samme byudviklingsprojekt, som lå til grund for vores afgørelse af 22. december 2020.

Vi vurderer, at krav om offentligt udbud vil kunne lægge hindringer i vejen for salget til det angivne formål.

Vi lægger herved vægt på kommunens oplysninger om det omhandlede byudviklingsprojekt, herunder at ejerskabet til restmatriklerne blandt andet skal være med til at sikre en fortsat helhedsorienteret og sammenhængende byudvikling af Kildedal.

Vi vurderer samtidig, at et offentligt udbud ikke vil kunne fremkalde højere eller bedre købstilbud.

Ved denne vurdering lægger vi vægt på, at kommunen har oplyst, at arealerne ligger i ydre grøn kile inden for statens arealreservation til transportkorridor, at arealerne ligger i landzone og at arealerne vil skulle sælges med de bindinger, der følger heraf.

Vi lægger også vægt på kommunens oplysning om, at det som følge af de pågældende bindinger vil være begrænset, hvad arealerne kan udnyttes til af en potentiel køber, der ikke har ejerskab over de omkringliggende arealer.

Herudover lægger vi vægt på, at formålet med at indskyde arealerne i arealudviklingsselskabet er at sikre en fortsat helhedsorienteret og sammenhængende byudvikling.

Vi vurderer, at arealudviklingsselskabet har en særlig interesse i netop de omhandlede ejendomme, og et konkret og aktuelt behov for at erhverve ejendommene.

Ved denne vurdering lægger vi vægt på, at kommunen har oplyst, at byudviklingsprojektet er en realitet, og at indskydelsen af restmatriklerne sker for fortsat at sikre en helhedsorienteret og sammenhængende byudvikling af Kildedal.

Vi vurderer på denne baggrund, at det vil være ubetænkeligt at afskære andre potentielle tilbudsgivere fra at komme i betragtning, og meddeler derfor samtykke til salg uden offentligt udbud.

Ankestyrelsens samtykke gives under forudsætning af, at Ballerup Kommune ved indskydelsen af de yderligere arealer sikrer sig, at kommunens deltagelse i arealudviklingsselskabet fortsat ligger inden for rammerne af kommunalfuldmagtsreglerne, og at kommunen sikrer sig, at salget vil ske til markedsprisen, sådan som det er tilkendegivet i ansøgningen.

Venlig hilsen

Sarah Toron Sørensen

**Vi har anvendt:**

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

Bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af  
kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme

Indenrigs- og Boligministeriets vejledning nr. 9175 af 3. marts 2021 om  
offentligt udbud ved salg af kommunens og regionens faste ejendomme