

videresolgt ultimo 1992, først da kan en del af den samlede købesum henføres til inventaret for køber, Nykøbing F. Travbane A/S.

Indenrigsministeriets beslutning hviler dermed på et fejlagtigt grundlag, idet dette anlæg er installeret og bekostet af den tidligere ejer af ejendommen, Lolland Falsters Væddeløbsbane A.m.b.a., hvilket fandt sted i 1986/87."

Indenrigsministeren har ved brev af 10. oktober 1995 meddelt Dem, at ministeriet på baggrund af Deres fornyede henvendelse i sagen havde fundet det nødvendigt at anmode Tilsynsrådet for Storstrøms Amt om en udtalelse herom, hvilket skete ved brev af samme dato.

Tilsynsrådet for Storstrøms Amt har efter indhentet udtalelse fra Nykøbing F. Byråd ved brev af 6. februar 1996 afgivet følgende udtalelse til Indenrigsministeriet:

"På baggrund af de nu fremkomne oplysninger må tilsynsrådet konkludere, at totalisatoranlægget på Nykøbing F. Travbane ikke er et entydigt begreb. Dette består af en ældre - og mindre - del, som Nykøbing F. Byråd overtog ved købet i 1990, og som var regnskabsmæssigt afskrevet på tidspunktet for videresalget af ejendommen i 1992, og en nyere del, som Nykøbing F. Travbane A/S har bekostet i lejeperioden.

Om dette forholds indflydelse på vurderingsrapporten har byrådet udtalt:

"Ejendomsmægleren har ikke specifikt nævnt driftsinventar og driftsmateriel i sin vurderingsrapport. Men i rapporten oplyses det bl.a. på side 4, at vurderingen - ud over besigtigelsen - er blevet foretaget på grundlag af nogle nærmere anførte oplysninger (dokumenter) fra ejeren. Det drejer sig bl.a. om "Udkast til betinget skøde med følgebrev af 06.01.93 fra advokatfirma Lysholt og Thostrup". Af det her omtalte betingede skøde fremgik det bl.a. af § 1 (ligesom i det endelige skøde), at "Ejendommen overdrages med, herunder alt til anlægget, bygningerne og væddeløbsbanens drift i det hele taget hørende driftsinventar og driftsmateriel for så vidt dette tilhører sælgeren".

Derfor må vi gå ud fra, at ejendomsmægleren i vurderingen af markedsprisen har taget højde for værdien af driftsinventar og driftsmateriel.

I øvrigt blev salgsprisen som tidligere nævnt fastsat 100.000 kr. højere end ejendomsmæglervurderingen. Det er vores opfattelse, at driftsinventar og

driftsmateriel, herunder totalisatoranlægget, under ingen omstændigheder repræsenterede en højere værdi end dette beløb. Det kunne det formentlig ikke have indbragt ved et eventuelt særskilt salg. Alene af den grund har det ingen betydning, om der er taget højde for det i ejendomsmæglerens vurderingsrapport."

Det er tilsynsrådets opfattelse, at de nu fremkomne oplysninger om totalisatoranlægget grundet de faktiske forhold ikke kan antages at anfægte grundlaget for vurderingsrapporten og således heller ikke dens vurdering af markedsprisen for pågældende ejendom."

Udover det i tilsynsrådets udtalelse medtagne citat fra Nykøbing F. Byråds udtalelse af 13. december 1995 til tilsynsrådet, har byrådet bl.a. anført følgende i udtalelsen:

"Der er formentlig sket nogle misforståelser omkring totalisatoranlægget i forbindelse med tilsynsrådets behandling af sagen om dispensation fra reglerne om offentligt udbud.

Det fremgår af tilsynsrådets notat af 21. april 1993 ..., at ... stiftamtmand [redacted] den 21. april 1993 havde foretaget en besigtigelse af Nykøbing F. Travbane. Ved denne besigtigelse blev følgende bl.a. oplyst:

"Selve totalisatormaskinerne havde kostet ca. 400.000 kr. Det blev både af kommunen og travbanen bestridt, at dette ville blive betragtet som nødvendigt tilbehør, der nu tilhører ejer (Nykøbing F. Kommune) i henhold til lejeaftalens § 8. Bortset herfra ville kommunen finde det "umoralsk", at lejer ved et køb i givet fald endnu en gang skulle betale for en eventuel værdiforøgelse, som lejer selv havde bekostet."

Baggrunden herfor var, at totalisatormaskinerne var anskaffet efter, at Nykøbing F. Travbane A/S (det nye selskab) havde overtaget driften af banen (indgået lejekontrakt med Nykøbing F. Kommune).

Vi har nu undersøgt dette forhold igen på grundlag af [redacted]-henvendelse til indenrigsministeren.

Det fremgår af den inventarfortegnelse, som medfulgte, da kommunen overtog ejendommen af konkursboet efter Lolland-Falsters Væddeløbsbane A.m.b.a., at der bl.a. var et totalisatoranlæg med tilhørende 5 stk. terminaler.

Det er altså ikke korrekt, at hele totalisatoranlægget var anskaffet af Nykøbing F. Travbane A/S (det nye selskab). Derfor er bemærkningerne i det omtalte notat om totalisatormaskinerne for unuancerede. Efter en fornyet drøftelse med direktør Dennis Stenbæk, Nykøbing F. Travbane A/S forholdt det sig således:

- * Det oprindelige anlæg er anskaffet af Lolland-Falsters Væddeløbsbane A.m.b.a.
- * Nykøbing F. Travbane A/S udvidede anlægget ved at leje yderligere 8 totalisatormaskiner hos Det Danske Travselsskab. Den omtalte investering på 400.000 kr. er altså udtryk for den kapitaliserede værdi af lejeaftalen med Det Danske Travselsskab. Efterfølgende har Nykøbing F. Travbane A/S købt 6 af maskinerne.
- * Ved kommunens salg den 31. december 1992 repræsenterede det oprindelige totalisatoranlæg fra Lolland-Falster Væddeløbsbanes tid ikke nogen egentlig værdi. Det er helt normalt, at sådanne anlæg afskrives over 5-6 år."

Tilsynsrådet har sammen med ovennævnte udtalelse fremsendt kopi af et telefonnotat af 26. september 1995, hvoraf det bl.a. fremgår, at Nykøbing F. Travbane A/S' direktør, [REDACTED], telefonisk har oplyst over for tilsynsrådet, at to totalisatormaskiner indgik i handelen, og at disse var syv til ni år gamle på salgstidspunktet.

Indenrigsministeriet skal herefter udtale følgende:

Nykøbing F. Kommunes salg af den i sagen omhandlede travbaneejendom har som anført i ministeriets udtalelse af 18. august 1995 ud fra kommunalretlige grundsætninger om kommuners opgavevaretagelse skullet ske til markedsprisen.

En kommunalbestyrelses fastlæggelse af markedsprisen for en ejendom vil ofte skulle ske ved udøvelse af et skøn, hvor der tilkommer kommunalbestyrelsen en vis margin.

I det foreliggende tilfælde var udnyttelsesmulighederne af ejendommen begrænset, jf. kommunens uopsigelige lejekontrakt med Nykøbing F. Travbane A/S, på en sådan måde, at markedsprisens fastlæggelse vanskeliggøres heraf. I et sådant tilfælde må kommunalbestyrelsen antages at have ganske vide rammer for udøvelsen af sit skøn over markedsprisen for ejendommen.

Til brug for dette skøn har Nykøbing F. Byråd fået foretaget den i sagen omhandlede ejendomsmæglervurdering af JN Erhvervscenter og efter dette ejendomsmæglerfirmas vurdering kunne ejendommens

kontantværdi ansættes til 1,1 mio.kr., hvilket var 0,1 mio.kr. lavere end den pris, som ejendommen solgtes for. Herudover foretog tilsynsrådets formand sammen med repræsentanter for Nykøbing F. Kommune og Nykøbing F. Travbane A/S en besigtigelse af ejendommen.

Det må på grundlag af de ovenfor anførte oplysninger fra byrådet kunne lægges til grund, at kommunen og Nykøbing F. Travbane A/S var enige om, at det totalisatoranlæg, som Nykøbing F. Travbane A/S havde lejet og senere købte af Det Danske Travselsskab, ikke var omfattet af lejemålet mellem kommunen og Nykøbing F. Travbane A/S og derfor heller ikke af handelen.

Indenrigsministeriet har forstået byrådets seneste oplysninger i sagen således, at det totalisatoranlæg, som kommunen havde erhvervet sammen med travbaneejendommen, var omfattet af handelen, at dette anlæg på salgstidspunktet var regnskabsmæssigt afskrevet af kommunen, og at anlægget efter byrådets vurdering ikke havde nogen værdi af betydning. Det bemærkes hertil, at en regnskabsmæssig afskrivning af et anlæg ikke nødvendigvis indebærer, at anlægget ikke har en handelsværdi. På baggrund af oplysningerne om dette anlægs alder finder ministeriet imidlertid ikke grundlag for at antage, at byrådet ved vurderingen af det pågældende anlægs værdi på salgstidspunktet er gået ud over de rammer, inden for hvilke byrådet skal udøve sit skøn over anlæggets markedsværdi og betydningen heraf for fastsættelsen af ejendommens markedsværdi.

Indenrigsministeriet finder herefter fortsat ikke grundlag for at antage, at ejendommen ikke er solgt for et beløb, der på salgstidspunktet måtte anses for at svare til markedsprisen for ejendommen.

Ministeriet foretager herefter ikke yderligere i sagen.

Kopi af denne udtalelse er samtidig sendt til Nykøbing F. Byråd og Tilsynsrådet for Storstrøms Amt.

Med venlig hilsen

Per Hansen

2) Nykøbing F. Byråd (not.)

3) Tilsynsrådet for Storstrøms Amt (not.)