

Bornholms Amtskommune
Fællesforvaltningen
Ullasvej 23
Postboks 160
3700 Rønne

24 MAJ 1994
2. kommunekontor
1993/1222/040-3
hw

2) 1. kommunekontor (st.not.)

3) HUSK

I brev af 4. marts 1994 (j.nr. PBJ01932 1-6-2/94) med bilag har Bornholms Amtskommune anmodet om Indenrigsministeriets godkendelse af en aftale mellem amtskommunen og Hasle Klinker- og Chamottestensfabrik v/ [REDACTED] om et tillæg til en overenskomst af 12. februar 1987 mellem Bornholms Amtskommune og Hasle Klinker- og Chamottestensfabrik A/S. Hasle Klinker- og Chamottestensfabrik v/ [REDACTED] - i det følgende benævnt Hasle - indtrådte ved tillæg af 5. juni 1989 til overenskomsten af 12. februar 1987 med virkning fra 1. januar 1989 i samtlige rettigheder og forpligtelser, som Hasle Klinker- og Chamottestensfabrik A/S havde i henhold til overenskomsten.

Af overenskomsten af 12. februar 1987 fremgår bl.a., at Hasle Klinker- og Chamottestensfabrik A/S har eneret til at opgrave og anvende råvarer på en række nærmere angivne amtskommunale arealer, samt at amtskommunen til brug for Hasle Klinker- og Chamottestensfabrik A/S' produktion m.v. endvidere har udlejet en del af arealerne og de på nogle af arealerne beliggende amtskommunale bygninger til virksomheden. Et af de arealer, som med grave-ret er udlejet til Hasle Klinker- og Chamottestensfabrik A/S, er Rabækken Erhvervspark - et areal på ca. 19 ha beliggende ved Rønne. Bygningerne i Rabækken Erhvervspark ejes af Hasle.

Det fremgår af sagen, at Bornholms Amtskommune i november 1993 annoncerede Rabækken Erhvervspark til salg ved offentligt udbud

uden fast pris. Amtskommunen forbeholdt sig ret til at afslå alle indkomne bud.

Ved tilbudsfristens udløb den 24. november 1993 var der indkommet ét købstilbud på 1 kr. pr. m². Tilbuddet var fremsat af Hasle.

Som anført i Bornholms Amtskommunens brev af 4. marts 1994 rettede amtskommunen i december 1993 henvendelse til Indenrigsministeriet vedrørende amtskommunens påtænkte dispositioner i forbindelse med en rekonstruktion af Hasle, der var i økonomiske vanskeligheder.

I et møde den 6. december 1993 i Indenrigsministeriet drøftedes således dels spørgsmålet om amtskommunens muligheder for - sammen med banker og realkreditinstitutter - at indgå i en betalingshenstandsordning for Hasle, dels spørgsmålet om til hvilken pris amtskommunen kunne sælge Rabækken Erhvervspark.

Indenrigsministeriet redegjorde i mødet den 6. december 1993 generelt for bl.a. de regler, der gælder for salg af kommunal ejendom, jf. ministeriets tidligere fremsendte notits af 7. december 1993 fra mødet. Ministeriet tilkendegav samtidig, at man ikke på grundlag af det forelagte materiale kunne udtale sig konkret om de omhandlede spørgsmål.

Ved brev af 9. december 1993 fremsendte amtskommunen herefter pr. fax et hovedpunktsnotat af 9. december 1993 vedrørende en samlet løsning for Hasle Klinker- og Chamottestensfabrik med anmodning om Indenrigsministeriets kommentarer til notatet.

Ministeriet meddelte den 9. december 1993 telefonisk amtskommunen, at man ikke på det foreliggende grundlag kunne tage konkret stilling til sagen. Det indsendte materiale gav dog ikke umiddelbart ministeriet grundlag for at antage, at indgåelse af en aftale som skitseret i notatet ville være ulovlig.

Indenrigsministeriet har forstået amtskommunens brev af 4. marts 1994 til ministeriet således, at det er det nye overenskomsttil- lægs bestemmelse om en 2-årig køberet for Hasle til Rabækken Erhvervspark, som har givet anledning til aftalens forelæggelse for ministeriet. Ministeriet vil derfor i det følgende alene behandle dette spørgsmål. Det tilføjes, at ministeriet ikke på det foreliggende grundlag har mulighed for at udtale sig om de øvrige bestemmelser i overenskomstillægget.

I brevet af 4. marts 1994 er bl.a. anført følgende:

"A. Tillæg til overenskomst.

1. Det areal på ca. 355 hektar, der omfattes af overenskomsten mellem amtet og Hasle, reduceres til at omfatte:

a) Klinkerfabrikken og et område ved fabrikken, i alt ca. 44,7 ha.

b) Rabækken Erhvervspark, i alt ca. 19 ha.

...

2. Køberet på Rabækken Erhvervspark.

Der gives Hasle en køberet i 2 år på køb - helt eller delvis - af Rabækken Erhvervspark.

Prisen ved køb inden for de 2 år fastsættes til 6 kr. pr. m². Lejen udgør således ca. 10 % af den fastsatte købspris."

Som bilag til amtskommunens brev af 4. marts 1994 er fremsendt et nyt hovedpunktsnotat af 9. december 1993, 2. udgave, vedrørende en samlet løsning for Hasle Klinker- og Chamottestensfabrik - et notat, der stort set er identisk med det tidligere til ministeriet fremsendte notat ligeledes af 9. december 1993.

Af notatet af 9. december 1993, 2. udgave, fremgår bl.a. følgende om amtskommunens påtænkte salg af Rabækken Erhvervspark:

"Værdien af det areal på ca. 19 hektar, som Bornholms Amt har udbudt, er vurderet til i gennemsnit 11,84 kr. pr. m² ved den 19. almindelige vurdering og årsregulering 1993.

Det er amtets vurdering, at den reelle markedspris ligger væsentligt under vurderingen på grund af følgende forhold:

- En købers dispositionsmuligheder er væsentligt begrænset ved, at Hasle ... har ejendomsretten til bygningerne, som er placeret på store dele af arealet
- Tilsvarende er en købers dispositionsmuligheder begrænset af Hasles graveret på arealet til år 2028
- Offentligt udbud af arealet har alene givet bud på 1 kr. pr. m².

På denne baggrund - og på baggrund af, at Hasle i det nedenfor skitserede aftalekompleks giver afkald på graveretten på ca. 290 hektar, herunder kaolinforekomsterne ved Torneværket - finder Bornholms Amt det, ud fra en samlet vurdering, rimeligt at anslå markedsprisen til halvdelen af den ansatte ejendomsværdi - dvs 6 kr. pr. m²."

Indenrigsministeriet skal i anledning af amtskommunens henvedelse udtale følgende:

Generelt om salg af amtskommunalt ejet erhvervsjord bemærkes, at jordarealer skal sælges til markedspris, d.v.s. den højst opnåelige pris i handel og vandel. Amtsrådet må udvise sædvanlige og rimelige bestræbelser på at konstatere markedsprisen.

Ved fastsættelse af markedsprisen vil bl.a. følgende forhold kunne tillægges betydning: den pris, til hvilken amtskommunen har erhvervet det omhandlede areal, den senest foretagne offentlige vurdering af arealets værdi og salgspriser for andre tilsvarende arealer med samme zonelovsstatus.

For så vidt angår arealer, for hvilke der gør sig særlige forhold gældende - f.eks. fordi udnyttelsen af arealerne er undergivet visse specielle begrænsninger - vil der ofte ved fastsættelsen af markedsprisen indgå et betydeligt skøn.

Tilbud afgivet efter forudgående offentligt udbud kan være vejledende ved fastsættelse af markedsprisen. Såfremt der er tale om atypiske arealer, og såfremt der kun er afgivet ét bud, vil det forhold, at ejendommen har været udbudt offentligt, dog kun kunne tillægges begrænset betydning.

En væsentlig fravigelse fra den markedspris, som ovennævnte forhold måtte føre til, vil kun være lovlig, såfremt der foreligger en saglig kommunal interesse heri. I modsat fald vil der være tale om ulovlig støtte til køber.

Indgåelse af en aftale, hvorved en virksomhed opnår en køberet til et amtskommunalt ejet areal, skal ske under iagttagelse af samme procedure som for - og på samme vilkår som ved - salg af et amtskommunalt ejet areal.

§§ 1 og 7 i Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 472 af 20. juni 1991 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme har følgende ordlyd:

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

"§ 7. Når der er forløbet ét år efter et offentligt udbud, kan salg kun ske på grundlag af et nyt offentligt udbud."

Det følger af ovenstående, at en aftale om køberet til en fast ejendom således som udgangspunkt først kan indgås efter forudgående offentligt udbud af den pågældende ejendom, og at en sådan aftale kan indgås inden for en periode af ét år efter den seneste annoncering af udbuddet.

En aftale om en køberet kan efter Indenrigsministeriets opfattelse være lovlig, også selv om muligheden for erhvervelse af en køberet ikke har været omtalt i forbindelse med udbuddet. Det er dog bl.a. en forudsætning, at indrømmelse af en køberet i den konkrete situation er den måde, hvorpå kommunen mest forsvarligt kan varetage sine økonomiske interesser. Endvidere kan den måde, hvorpå et offentligt udbud er formuleret, udelukke, at en kommune kan vælge at indgå aftale om en køberet i stedet for at sælge en ejendom.

Med henblik på at sikre, at et amtskommunalt ejet areal sælges til markedspris, bør en aftale om køberet normalt ikke indgås, uden at der - f.eks. ved en nærmere angiven reguleringsprocent -

tages højde for eventuelle prisstigninger i køberettens løbetid. I hvert fald bør en ret til at købe en ejendom til en fast pris ikke indrømmes for en længere periode.

Indenrigsministeriet skal for så vidt angår den konkrete køberet for Hasle Klinker- og Chamottestensfabrik v/ [REDACTED] til Rabækken Erhvervspark bemærke, at ministeriet ikke på baggrund af de foreliggende oplysninger finder grundlag for at antage, at amtskommunen ikke lovligt vil kunne indgå den omhandlede aftale på de vilkår, som fremgår af overenskomstillægget.

Ministeriet har i denne forbindelse bl.a. lagt vægt på, at forholdet mellem den pris, som Hasle i givet fald skal betale for ejendommen og den offentlige vurdering, ikke synes urimeligt på baggrund af de væsentlige dispositionsbegrænsninger, der gælder for så vidt angår ejendommens benyttelse. Amtskommunen har således ikke ejendomsretten til de bygninger, der er beliggende på grunden, og Hasle har graveret på arealet indtil år 2028. Herudover er den pris, til hvilken arealet kan erhverves i henhold til køberetten, væsentlig højere end det bud, som blev afgivet, da arealet blev udbudt offentligt.

Ministeriet har endvidere lagt til grund, at amtskommunen - i overensstemmelse med det af ministeriet anførte under tidligere drøftelser af sagen med amtskommunen - har sikret sig, at der ikke i øvrigt består et åbenbart misforhold mellem prisen på Rabækken Erhvervspark og andre arealer med tilsvarende zonelovsstatus.

Med venlig hilsen

Henrik Wagner