

Horsens Kommune  
Byrådsforvaltningen  
Rådhusstorvet 4  
8700 Horsens

2. Statsamtmanden for Århus Amt  
3. udbudsmappe

Dato: **7 OKT. 2004**  
Kontor: 1.k.kt.  
J.nr.: 2004-2076/615-1

Sagsbeh.: LBE  
Fil-navn: Udbud/Horsens Danish  
Crown-udt

Ved brev af 9. juni 2004 til Indenrigs- og Sundhedsministeriet har Horsens Kommune indbragt statsamtmanden for Århus Amts afgørelse af 27. maj 2004, hvorved statsamtmanden ikke har fundet grundlag for på nuværende tidspunkt at meddele samtykke til, at et af kommunen ejet areal på 10.5 ha. sælges til virksomheden Danish Crown uden forudgående offentligt udbud.

Horsens Kommune har i den forbindelse henvist til, at det pågældende areal er den eneste udvidelsesmulighed for virksomheden Danish Crown, at projektering af udvidelsen forventes påbegyndt inden for 2-4 år, og at det omhandlede areal har en helt særlig betydning for Danish Crown. Kommunen har på denne baggrund anmodet om samtykke til salg af det omhandlede areal til Danish Crown uden forudgående offentligt udbud.

Ved brev af 14. juni 2004 anmodede Indenrigs- og Sundhedsministeriet statsamtmanden for Århus Amt om en udtalelse om sagen samt kopi af sagens akter.

Ved brev af 11. juni 2004 har statsamtmanden for Århus Amt fremsendt Horsens Kommunes klage samt kopi af sagens akter. Statsamtmanden har i den forbindelse oplyst, at man kan henholde sig til afgørelsen af 17. maj 2004.

Det fremgår af sagen, at Horsens Kommune ved brev af 5. maj 2004 anmodede statsamtmanden for Århus Amt om samtykke til at undlade offentligt udbud i forbindelse med et ønsket salg til Danish Crown af et areal på 10,5 ha beliggende nord for Danish Crown's grund på 37 ha, som blev solgt af Horsens Kommune til virksomheden i 2001.

Det fremgår af brevet, at Danish Crown ønsker at udvide virksomhedens aktiviteter og i den forbindelse har overvejelser om at forøge distributions- og lagerkapaciteten (herunder frysehus) og yderligere råvareforarbejdning. Horsens Kommune har forhandlet med Danish Crown om vilkårene for købet, og kommunen har i den forbindelse meddelt, at prisen bør fastsættes til 10 mio. kr., som anses for markedsprisen. Herudover skal virksomheden betale kloakbidrag efter gældende regler. Det fremgår af brevet, at kommunen har foretaget sammenligninger med prisen på tilsvarende beliggende arealer i Vejle, Kolding og Fredericia. Det fremgår desuden, at det er aftalt med Danish Crown, at der – under forudsætning af statsamtmandens godkendelse – indgås endelig aftale på nuværende tidspunkt med overtagelse om to år.

Det fremgår tillige af brevet, at der er tale om et areal, der på grund af beliggenheden har en ganske særligt betydning for virksomheden, da Danish Crown's areal på tre sider er omgivet af offentlige veje. Den eneste udvidelsesmulighed er dermed mod nord. Det er tillige oplyst, at det omhandlede areal er hensigtsmæssigt beliggende i forhold til indretningen af den store slagterivirksomhed. Horsens Kommune har endelige henvist til, at kommunen anser det for overordentligt betydningsfuldt at kunne indgå aftale med Danish Crown om salg af arealet med henblik på at sikre udvidelsesmulighederne for en vigtig arbejdsplads i Horsens.

Af Danish Crown's brev af 7. april 2004 til Horsens Kommune fremgår følgende om baggrunden for virksomhedens ønske om at købe det omhandlede areal:

"Slagteriet i Horsens er en voldsom strategisk investering i Danish Crown's produktionskapacitet, og der er en forventning om et konkret behov for at udbygge aktiviteterne med basis i slagteriets meget store råvarekapacitet.

De aktiviteter, som indgår i de fremtidige overvejelser på området, vedrører områderne distributions- og lagerkapacitet (herunder frysehus) samt yderligere råvareforarbejdning, herunder eksempelvis saltning eller udskærings- og pakkefaciliteter. Også i relation til biproduktbehandling samt servicefunktioner (eksempelvis vaskeri) pågår der undersøgelser.

Tidshorizonten for sådanne udvidelser er p.t. ikke endeligt afklaret, men der vil med forbehold for udefra kommende faktorer kunne blive tale om at påbegynde konkret projektering indenfor 2-4 år fra dato.

Det bemærkes i denne forbindelse, at der er tale om en meget langsigtet investering i slagteriet og dermed også behov for at afsikre de langsigtede udviklingsplaner på ejendommen.

Det skal samtidig præciseres, at med en investering på over 2 mia. kr. vil det være stærkt problematisk, hvis der ikke kunne sikres mulighed for etablering af supplerende funktioner i tilknytning til slagteriet. Det skal i den forbindelse bemærkes, at flere af de påtænkte funktioner, der ønskes placeret i tilknytning til Nyt Slagteri, først er blevet aktuelle efter erhvervelsen af den første matrikel.

Afslutningsvis bemærkes, at der ikke er andre tilgrænsende virksomheder til området."

Ved brev af 13. maj 2004 anmodede statsamtmanden for Århus Amt om, at de manglende bilag til ansøgningen blev tilsendt. Statsamtmanden anmodede tillige om at få oplyst, om der kan tænkes at være andre interesserede købere til den omhandlede ejendom.

Ved brev af 18. maj 2004 oplyste Horsens Kommune til sammenligning, at priserne for erhvervsjord i Vejle er 80-95 kr. pr. m<sup>2</sup>, i Kolding er prisen 81,20 kr. pr. m<sup>2</sup>, og i Fredericia er prisen 62-155 kr. pr. m<sup>2</sup>. Horsens Kommune oplyste supplerende, at arealet på i alt ca. 50 ha. nord for virksomheden Danish Crown har været annonceret til salg fra januar til marts 2004, men at denne annoncering ikke har ført til henvendelser om køb, hvorfor kommunen skønner, at der for tiden ikke er andre interesserede købere.

Ved brev af 27. maj 2004 til Horsens Kommune fremsendte statsamtmanden for Århus Amt sin afgørelse i sagen. Af brevet fremgår bl.a. følgende:

**”Beslutning:**

Statsamtet (den kommunale tilsyn) udtaler, at statsamtet ikke finder grundlag for på nuværende tidspunkt at meddele samtykke til, at det omhandlede areal sælges til Danish Crown uden forudgående offentligt udbud.

...

**Begrundelse:**

Det fremgår af Indenrigsministeriets vejledning af 20. juni 1991 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme, at bestemmelsen i udbudsbekendtgørelsens § 2, stk. 3, kun tænkes anvendt i ganske særlige tilfælde, navnlig hvor der 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 offentligt udbud ikke vil kunne fremkalde højere købstilbud.

Som eksempler på tilfælde, der afhængigt af de konkrete omstændigheder vil kunne begrunde en undladelse af offentligt udbud, nævner vejledningen salg til en virksomhed af en naboejendom med henblik på aktuel udvidelse af virksomheden, salg i forbindelse med en arkitektkonkurrence vedrørende en ejendoms bebyggelse, samt salg til erhvervsbyggeri hvor der foreligger et tilbud om køb af en bestemt ejendom, der som følge af dens beliggenhed, dens anvendelsesmuligheder eller andre forhold er af særlig betydning for den pågældende tilbudsgiver.

Statsamtet finder efter en samlet vurdering af sagen, at der ikke er grundlag for at meddele samtykke til, at Horsens Kommune ved salg undlader offentligt udbud af den omhandlede ejendom.

Statsamtet har herved lagt vægt på, at der ikke ses at foreligge sådanne særlige omstændigheder, der kan begrunde en fritagelse.

Statsamtet har bemærket, at det kommunale areal ønskes afhændet til ejeren af naboejendommen, og at det som følge af arealets beliggenhed og anvendelsesmuligheder har en særlig betydning for denne.

Statsamtet finder på den anden side, at der må lægges afgørende vægt på, at Danish Crown efter statsamtets opfattelse ikke har et aktuelt og konkret udvidelsesbehov.

Statsamtet har hermed lagt vægt på, at Danish Crown ønsker at sikre de langsigtede udviklingsplaner, ligesom der er lagt vægt på, at tidshorisonten for udvidelsen ikke er endeligt afklaret, men at der med forbehold for udefra kommende faktorer kan blive tale om at påbegynde konkret projektering inden for 2-4 år.

Statsamtet har ikke hermed taget stilling til, om der vil kunne meddeles samtykke til salg af arealet uden forudgående offentligt udbud, hvis der senere måtte kunne dokumenteres et konkret og aktuelt udvidelsesbehov. Statsamtet har således blandt andet ikke hermed taget stilling til, om prisen kan anses for markedsprisen. Statsamtet har endvidere ikke taget stilling til, om

det i tilfælde af aftale om udskudt overtagelse er sikret kommunen, at eventuelle prisstigninger på arealet, der måtte være inden overtagelsen, kommer kommunen til gode. ...”

Indenrigs- og Sundhedsministeriet skal i den anledning udtale følgende:

§ 68, stk. 1, i lov om kommunernes styrelse har følgende ordlyd:

”Salg af kommunens faste ejendomme må ikke ske uden forudgående offentligt udbud. Indenrigsministeren kan fastsætte regler om fremgangsmåden ved offentligt udbud samt regler om, at visse salg kan ske uden offentligt udbud.”

Formålet med reglerne om offentligt udbud i forbindelse med salg af kommunale ejendomme er at sikre, at offentligheden får kendskab til, at kommunale ejendomme er udbudt til salg, og at alle derved på lige fod får mulighed for at komme i betragtning som købere af en kommunal ejendom. Muligheden for at modtage købstilbud fra en bredere kreds vil også kunne føre til, at der opnås de for kommunen bedste købstilbud. Desuden vil kommunen kunne sikre sig imod en kritik af, at der ved et ejendomssalg skulle være sket en usaglig begunstiggelse af køber.

I henhold til styrelseslovens § 68, stk. 1, er der i bekendtgørelse nr. 472 af 20. juni 1991 (udbudsbekendtgørelsen) fastsat nærmere regler om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme.

Udbudsbekendtgørelsens § 2, stk. 3, har følgende ordlyd:

”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 fremgår af vejledning nr. 60 af 28. juni 2004 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme (pkt. 5.4), at den nævnte undtagelsesbestemmelse alene er tænkt anvendt i ganske særlige tilfælde, 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.

Det fremgår desuden af udbudsvejledningen, pkt. 5.4, at det er en forudsætning for samtykke, at salg, der fritages for offentligt udbud, sker til markedsprisen, og at en fritagelse for offentligt udbud forudsætter, at tilbudsgiveren 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. Fritagelse forudsætter endvidere, at tilbudsgiveren har et konkret og aktuelt – og ikke blot potentielt – behov for erhvervelsen af netop den omhandlede kommunale ejendom.

I udbudsvejledningen er der som et eksempel på tilfælde, hvor offentligt udbud kan undlades, nævnt salg til en virksomhed beliggende på en nabogrund, der har et konkret og aktuelt behov for at erhverve netop denne kommunale ejendom med henblik på en udvidelse af virksomheden.

I nærværende sag er det utvivlsomt, at Danish Crown har en særlig interesse i det omhandlede areal, der ønskes solgt til virksomheden. Danish Crown er således ejer af naboejendommen, og Danish Crown's grund er i øvrigt afgrænset af offentlige veje.

Det er herefter relevant at overveje, om Danish Crown har et aktuelt og konkret behov for erhvervelsen af den omhandlede ejendom.

Det fremgår af Danish Crown's brev af 7. april 2004 til Horsens Kommune, at der er forventning om et konkret behov for at udbygge aktiviteterne med basis i slagteriets meget store råvarekapacitet. Det fremgår endvidere af brevet, at der er tale om fremtidige overvejelser om etablering af distributions- og lagerkapacitet samt faciliteter vedrørende råvareforarbejdning og pakning, at tidshorizonten for disse udvidelser ikke er afklaret, og at der vil kunne blive tale om påbegyndelse af konkret projektering indenfor 2-4 år.

Af Horsens Kommunes brev af 5. maj 2004 fremgår, at det er aftalt med Danish Crown, at der under forudsætning af tilsynsmyndighedens godkendelse indgås endelig aftale på nuværende tidspunkt med overtagelse om to år.

På baggrund af ovenstående er det Indenrigs- og Sundhedsministeriets opfattelse, at Danish Crown's behov for udvidelse på nuværende tidspunkt ikke er aktuelt og konkret. Ministeriet har i den forbindelse lagt vægt på, at der er tale om fremtidige overvejelser om udvidelse, at tidshorizonten for udvidelserne ikke er afklaret, og at der først ønskes overtagelse af arealet om to år.

Indenrigs- og Sundhedsministeriet finder således efter en samlet vurdering af sagen ikke, at der er grundlag for at meddele samtykke til, at Horsens Kommune ved salg undlader offentligt udbud af den omhandlede ejendom.

Med venlig hilsen

Lina Bertelsen

2. Not.

Hvilket herved meddeles.